

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 25.11.21

### **und Antwort des Senats**

**Betr.:** Holstenareal: Will die Stadt einen städtebaulichen Vertrag mit einem anscheinend unzuverlässigen und in einer wirtschaftlichen Krise befindlichen Immobilienunternehmen abschließen?

**Einleitung für die Fragen:**

*Für das Holstenareal soll ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Eigentümerin des Grundstücks, der Consus, geschlossen werden. „Das Grundstück der Holsten-Brauerei war 2016 von Carlsberg zunächst an die Gerch Group verkauft worden und ist nunmehr im Besitz des Unternehmens Consus, das auch als Investor und Bauherr auftritt. Die Consus ist ein Entwickler von Immobilienprojekten und gehört zur börsennotierten Adler Group mit Wohnungsbeständen in mehreren deutschen Großstädten“, schreibt das Bezirksamt Altona (<https://www.hamburg.de/altona/planungen-verfahren-holsten/15445164/staedtebaulicher-vertrag-holstenareal/>). Die Adler Group stand in den letzten Monaten in den Schlagzeilen der Medien: Es ging um fragwürdige Geschäfte und auffälliges Gebaren, um die Fusion der Adler Real Estate mit der ADO Group zur neuen Adler Group, um die vollständige Ausschöpfung einer 300 Millionen Euro Kreditlinie als Beleg für die wirtschaftlichen Schwierigkeiten des Unternehmens oder ganz aktuell um Pressemeldungen in Bezug auf eine mögliche Übernahme der Adler Group durch den DAX-Immobilienkonzern Vonovia („Handelsblatt“ und „WirtschaftsWoche“ vom 4.11.2021).*

*Im „Handelsblatt“ vom 20. Oktober 2021 war zu lesen: „Heute spielt die Adler Group die Hauptrolle in einem Finanzkrimi, der die gesamte Immobilienbranche umtreibt. Der britische Shortseller Fraser Perring wirft dem Mutterkonzern Betrug, Manipulation und Täuschung seiner Geldgeber vor. Profitieren soll ein Netzwerk aus „Family and Friends“ um den Unternehmer Cevdet Caner. Mit Bezug auf die doppelte Fusion spricht Perring von einer „Plünderung“ der ADO Gruppe. Adler und Caner bestreiten die Vorwürfe.“*

*Auch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) steht in der Kritik, weil sie die Fusion 2019 nicht untersagte. Insgesamt sind zwischen 2005 und 2020 bei der BaFin 14 Hinweise rund um die Adler-Gruppe (Adler Real Estate AG, ADO Properties S.A., Consus Real Estate AG) eingegangen, wie die Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage des linken Bundestagsabgeordneten Fabio de Masi (BT-Drs. 19/32681) am 15. Oktober 2021 antwortete. Die Hinweise bezogen sich auf mögliche Verstöße gegen das Aktiengesetz, Interessenkonflikte und personelle Verflechtungen. Die dem Bundesfinanzminister – also Olaf Scholz, in dessen Regierungszeit als Erster Bürgermeister in Hamburg auch der Umzug der Carlsberg-Brauerei und der Verkauf des Holstenareals fiel – unterstellte BaFin fand keine Anhaltspunkte für weiter gehende Maßnahmen ihrerseits.*

*In Hamburg ist die Adler Group beziehungsweise sind ihre Vorläufer:innen keine Unbekannten. 460 Wohnungen will sie im „Neuen Korallusviertel“ Wilhelmsburg bis 2023 fertigstellen, doch von beginnenden Baumaßnahmen ist nichts zu sehen. Die „WirtschaftsWoche“ berichtete am 13. November 2021 unter der Überschrift „Bau im Schneckentempo: diese Immobilienprojekte sind im Verzug“ über eine ganze Reihe weiterer bundesweiter Bauprojekte der Adler Group, die nicht vorankommen. Auch in Harburg zeigen sich Probleme. Die Bezirksfraktion DIE LINKE beantragte am 5. März 2021 unter dem Titel „Neuländer Quarree - neues Quartier oder nur Spekulationsobjekt?“ (BV-Drs. 21-1242), die Verwaltung möge berichten, ob das von Consus angekündigte Bauprojekt, das 2018 beginnen sollte, noch Bestand habe. Im September 2021 griffen dann SPD und GRÜNE in Harburg das Problem mit einem gemeinsamen Antrag „Weitere Spekulation mit Neuländer Quarree und New-York-Hamburger effektiv verhindern“ (BV-Drs. 21-1636) auf. Dort heißt es unter anderem: „Die bauliche Entwicklung der beiden im Osten des Binnenhafens befindlichen Grundstücke des geplanten Neuländer Quarrees und der ehemaligen New-York-Hamburger Gummiwaaren Compagnie an der Neuländer Straße beschäftigen Bezirksverwaltung und Bezirkspolitik schon seit Jahren.*

*Nach der ersten Spekulationsphase hatte die CG-Gruppe zunächst das Grundstück des Neuländer Quarrees und später auch das gegenüberliegende Grundstück der New-York-Hamburger erworben. Die anfängliche Euphorie, ausgelöst durch ein erfolgreiches Wettbewerbsverfahren und den Beginn des Bebauungsplanverfahrens, wich einer Ernüchterung, nachdem die Grundstücke infolge einer Fusion an die Consus-Gruppe gingen, die allerdings wenig Interesse an der Entwicklung der beiden Grundstücke zeigte.*

*Zwischenzeitlich wurden beide Grundstücke an eine weitere Firma veräußert, die ihren Sitz auf der als Steueroase bekannten Insel Guernsey hat.*

*Der Senat hatte im Frühjahr einen guten Instinkt bewiesen und die beiden Grundstücke in die Voruntersuchung für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einbezogen. Das bedeutet, dass die Stadt nun ein Vorkaufsrecht besitzt und der Preis auf dem Niveau bleibt, das zum Zeitpunkt der Senatsentscheidung bestand.“*

*Einen „guten Instinkt“ beim Holstenareal hat der Senat bisher noch nicht bewiesen. Ganz im Gegenteil will er jetzt, anscheinend völlig unbeeindruckt von den Entwicklungen rund um die Adler Group, einen städtebaulichen Vertrag mit Consus abschließen.*

*Ich frage den Senat:*

#### **Einleitung für die Antworten:**

Das vorliegende städtebauliche Konzept für die künftige Nutzung und Entwicklung des ehemaligen Brauereigeländes ist Ergebnis eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs, den der Grundeigentümer in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) durchgeführt hat. Auf dieser Grundlage hat die Stadt Hamburg das Bebauungsplanverfahren für das Areal eingeleitet. Der derzeit öffentlich ausliegende Bebauungsplanentwurf und der ergänzende städtebauliche Vertrag dienen der Konkretisierung und Umsetzung der Planungsziele der Stadt unabhängig von einem bestimmten Vorhabenträger.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

**Frage 1:** *Welche Projekte oder Plan- und Bauabsichten der Adler Group beziehungsweise der zu ihr gehörenden Unternehmen sind dem Senat für Hamburg neben dem Holstenareal, dem Neuländer Quarree und der ehemaligen New-York-Hamburger Gummiwaaren Compagnie an der Neuländer Straße, dem Billwerder Neuer Deich und dem „Neuen Korallusviertel“ bekannt? Bitte das jeweilige Projekt und den Stadtteil aufführen.*

#### **Antwort zu Frage 1:**

Keine.

**Frage 2:** *Wie ist der aktuelle Stand bei den unter Nummer 1 genannten Projekten? Bitte das jeweilige Projekt und den Stand mit jeweiligem Datum für gegebenenfalls Bauvoranfrage, Bauantrag, Bauvorbescheid, Baugenehmigung oder anderes nennen.*

**Antwort zu Frage 2:**

Holstenareal:

Derzeit läuft die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Altona-Nord 28, mit dessen Feststellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Baurecht geschaffen werden sollen.

„Neuländer Quarree I“:

Für das Gelände „Neuländer Quarree I“ wurde im April 2018 das Bebauungsplanverfahren Harburg 73 eingeleitet, im September 2018 erfolgte eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Außerdem erfolgte die Erstellung und Abstimmung verschiedenster notwendiger Gutachten und Untersuchungen. Aufgrund des Standes des Bebauungsplanverfahrens Harburg 73 können noch keine Bauanträge gemäß der angestrebten planungsrechtlichen Ziele gestellt werden.

„Neuländer Quarree II“:

Für das Gelände „Neuländer Quarree II“ (Ehemalige New-York-Hamburger Gummiwaren Compagnie) erfolgte im Juni 2011 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Harburg 68. Zwei öffentliche Plandiskussionen erfolgten im November 2011 und im Mai 2017. Aufgrund des Standes des Bebauungsplanverfahrens Harburg 68 können noch keine Bauanträge gemäß der angestrebten planungsrechtlichen Ziele gestellt werden.

„Neues Korallusviertel“:

Für das Projekt „Neues Korallusviertel“ (Bebauungsplan Wilhelmsburg 96) stellt sich der Sachstand wie folgt dar:

- Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Wilhelmsburg 96 am 20. Februar 2019 zwischen dem Bezirksamt Hamburg-Mitte und dem Vorhabenträger
- Feststellung des Bebauungsplans Wilhelmsburg 96 am 06. Dezember 2019
- Bürgerschaft über 1.000.000 Euro (Absicherung Kita) am 09. Dezember 2019, Bürgerschaft über 500.000 Euro (Absicherung Vertragsstrafen) am 08. Januar 2020 beim Bezirksamt Hamburg-Mitte hinterlegt gemäß städtebaulichem Vertrag
- Abbruch Bestandsgebäude im März 2020
- Fertigstellung Regenrückhaltebecken mit Biotop gemäß städtebaulichem Vertrag im Mai 2021
- Weitere bauvorbereitende Maßnahmen wie Verlegung Regenwassersiel ebenfalls in 2021 erfolgt
- Laufende Kampfmittelräumung

Tabelle 1: Bauanträge „Neues Korallusviertel“

Belegenheit	Objekt	Antrag vom	Sachstand
Thielenstraße 12	Neubau eines 6-geschossigen Gebäudes (Haus G) mit insges. 79 frei finanzierten WE sowie der Quartierstiefgarage TG 2 (7 Stp.); Antrag auf vorzeitige Teilbaugenehmigung für Baugrube und Untergeschoss; Neues Korallusviertel	20.08.2020	Baugenehmigung noch nicht erteilt
Thielenstraße 10 a	Neubau eines 6-geschossigen Wohngebäudes (Haus F) mit 40 frei finanzierten WE, Café (114 m <sup>2</sup> /40 Sitzplätze) und Quartiers-Tiefgarage mit 51 Stellplätzen (Haus F); Neues Korallusviertel	20.08.2020	Baugenehmigung noch nicht erteilt

Belegenheit	Objekt	Antrag vom	Sachstand
Thielenstraße 8	Neubau vier 5-geschossige Punkthäuser (Haus E) E1-E4, 56 ETW u Teile TG1, 51 Stp; Neues Korallusviertel	20.08.2020	Baugenehmigung noch nicht erteilt
Thielenstraße 2	Neubau von zwei 6- bis 7-geschossigen Gebäuden (Haus A u. B) mit insges. 153 WE (davon 24 WE 1. Förderweg), einer Gewerbefläche/Praxis (183 m <sup>2</sup> ) und einer Kindertagesstätte für 78 Kinder (638 m <sup>2</sup> ) sowie Teilen der Quartierstiefgarage TG 1 (104 Stp.); Neues Korallusviertel	17.08.2020	Baugenehmigung noch nicht erteilt
Korallusstraße 25	Neubau eines 7-geschossigen Wohngebäudes mit 69 WE (Haus C) und Teil der Quartierstiefgarage; Neues Korallusviertel	20.08.2020	Baugenehmigung noch nicht erteilt
Korallusstraße 19	Neubau eines 5-geschossigen Wohngebäudes (Haus D) mit insges. 39 frei finanzierten WE sowie Teile der Quartierstiefgarage TG 1 (32 Stp.); Antrag auf vorzeitige Teilbaugenehmigung für Baugrube und Untergeschoss; Neues Korallusviertel	20.08.2020	Baugenehmigung noch nicht erteilt

**Vorbemerkung:** *Die Grundstücke in Harburg und am Billwerder Neuer Deich gehören formell dem Fonds Partners Immobilien Capital. Trotz des Verkaufs an Partners Immobilien Capital sind die Ansprechpartner:innen immer noch dieselben Personen aus dem Consus-Unternehmen. Mittlerweile gibt es auch Gerüchte über eine Rückabwicklung des Geschäfts. In dem Viceroy-Bericht des britischen Shortellers Fraser Perring ist am Beispiel Gerresheim/Glasmacherviertel - Düsseldorf ausgeführt, dass eine Masche der Adler Group beziehungsweise der Clique, die sie kontrolliert, folgendermaßen funktioniert: Adler (beziehungsweise hier Brack Capital) verkaufe ein Areal (beziehungsweise im Fall Düsseldorf 75 Prozent der Objektgesellschaft) an eine verbandelte Holding (in diesem Fall die Spree Group). Der Kaufpreis würde aber nie vollständig gezahlt, deswegen falle das Grundstück nach fünf Jahren zurück an Adler – ist aber inzwischen mit 175 Millionen Euro Hypothek belastet.*

**Frage 3:** *Ist dem Senat bekannt, wer konkret hinter dem Fonds Partners Immobilien Capital steht?*

*Falls ja: Welche Konsequenzen zieht der Senat aus diesem Wissen?*

*Wenn nein: Hat der Senat versucht oder versucht er noch, herauszufinden, wer sich hinter dem Fonds verbirgt?*

**Antwort zu Frage 3:**

Nein. Der Senat schöpft alle rechtlichen Möglichkeiten aus, um entsprechende Informationen zu erlangen.

**Frage 4:** *Hat der Senat Kenntnis darüber, dass eine Rückabwicklung des Verkaufs an Partners Immobilien Capital oder ein Weiterverkauf geplant sind?*

*Wenn ja: Wie ist der aktuelle Sachstand?*

**Antwort zu Frage 4:**

Nein.

**Frage 5:** *Ist dem Senat bekannt, ob auf den Hamburger Grundstücken von Adler/Consus/Partners Immobilien Capital Hypotheken liegen oder ob diese Grundstücke beliehen wurden?*

*Falls ja: Trifft das auch auf das Holstenareal zu?*

*Falls nein: Hat der Senat hierzu überhaupt Informationen abgefragt oder Erkundigungen eingezogen?*

**Antwort zu Frage 5:**

Ja. Dies trifft auch für das Holstenareal zu.

**Frage 6:** *Welchen Kenntnisstand hat der Senat über Prüfungen und/oder Prüfungsergebnisse der BaFin rund um die Adler Group (unter anderem Adler Real Estate AG, ADO Properties S.A., Consus Real Estate AG)? Falls der Senat keine Kenntnis hat: Weshalb hat er sich nicht informiert?*

**Antwort zu Frage 6:**

Keinen. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) wacht im Wesentlichen über die Finanzdienstleistungsbranche, zu der die genannten Unternehmen nicht gehören. Hinweise auf Verstoß gegen Transparenzvorschriften für börsennotierte Unternehmen liegen dem Senat nicht vor. Er hatte deshalb keinen Anlass für Anfragen bei der BaFin.

**Frage 7:** *Welche Gespräche, Anfragen oder sonstige Kommunikation gab es seit 2018 zwischen dem Senat beziehungsweise Senatsvertreter:innen und Vertreter:innen der BaFin, der Financial Intelligence Unit (FIU), des Bundesfinanzministeriums sowie mit dem Bundesfinanzminister Olaf Scholz im Zusammenhang mit der Adler Group, Consus und/oder dem Holstenareal? Bitte den jeweiligen Anlass, die Kommunikationsform, die Teilnehmenden, das Ergebnis sowie das Datum angeben.*

**Antwort zu Frage 7:**

Keine.

**Vorbemerkung:** *Im städtebaulichen Vertrag will der Senat sich bei Weiterverkäufen absichern, indem nach § 25 der Erwerber ausreichend nachweisen muss, dass er „die nach dem Zweck dieses Vertrages und für die Erfüllung der übernommenen Verpflichtungen erforderliche Eignung, Erfahrung, Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Reputation besitzt.“ Zum Nachweis der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Erwerbers kann die Vorlage eines Bonitätsnachweises sowie die Beibringung ergänzender Sicherheitsleistungen, insbesondere Bankbürgschaften, vom Senat gefordert werden.*

*Zur Reputation heißt es: „Die Reputation ist jedenfalls dann nicht ausreichend, wenn der Erwerber im Zusammenhang mit bedenklichen Sekten (insbesondere Scientology oder anderen Organisation dieser Art), kriminellen Vereinigungen oder extremistischen Gruppierungen steht oder auf der Finanz-Sanktionsliste der EU geführt wird.“*

*Die Adler Group und die Consus Real Estate sollen durch Ausfallbürgschaft beziehungsweise durch eine Patronatserklärung die Erfüllung der Verpflichtungen der Consus absichern.*

**Frage 8:** *Welche Bonitätsnachweise sowie Beibringung ergänzender Sicherheitsleistungen, insbesondere Bankbürgschaften, wird der Senat sich von der Adler Group und Consus Real Estate vorlegen lassen, bevor er den städtebaulichen Vertrag unterzeichnet? Falls keine derartigen Absicherungen erfolgen sollen: weshalb nicht?*

**Antwort zu Frage 8:**

Die Verpflichtungen des städtebaulichen Vertrags sollen über Bankbürgschaften, eine Patronatserklärung der Consus Real Estate AG (Consus) und eine Ausfallbürgschaft der Adler Group S.A. abgesichert werden.

**Frage 9:** *Ist für den Senat die Reputation der Adler Group ausreichend nachgewiesen?*

*Wenn ja: wodurch?*

*Wenn nein: Was muss die Adler Group noch nachweisen?*

**Antwort zu Frage 9:**

Soweit es um Sicherheiten geht, wird die Sichtung und Überprüfung der neu eingereichten Unterlagen ergeben, was für eine umfassende Bewertung gegebenenfalls ergänzend erforderlich ist.

**Frage 10:** *Hat der Senat ein Gutachten über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Vorhabenträgerin eingeholt beziehungsweise wird er jetzt ein Gutachten (erneut) einholen?*

*Wenn nein: weshalb nicht?*

**Antwort zu Frage 10:**

Nein. Die Einholung von Gutachten über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von Vertragspartnern ist bei Rechtsgeschäften dieser Art nicht üblich. Der Nachweis erfolgt in der Regel über Erklärungen und Sicherheiten, die vom Vertragspartner beizubringen sind. Im Übrigen siehe Antwort zu 8.

**Frage 11:** *Wurden das Patronat und die Ausfallbürgschaft vollumfänglich und spätestens bis zum 4.8.21 überreicht (siehe Seite 45 städtebaulicher Vertrag)?*

*Falls nein: Was folgt daraus?*

**Antwort zu Frage 11:**

Ja.

**Frage 12:** *Hat der Senat den städtebaulichen Vertrag bereits unterzeichnet?*

*Wenn ja: wann?*

*Wenn nein: Was passiert mit dem Angebot der Consus, das laut städtebaulichem Vertrag nur bis zum 30. November 2021 bindend war und danach erlischt? Falls das Datum geändert wurde: Welche weiteren Änderungen im städtebaulichen Vertrag wurden bisher nicht veröffentlicht?*

**Antwort zu Frage 12:**

Der städtebauliche Vertrag wurde vonseiten der FHH noch nicht unterzeichnet. Consus hat die Bindung an das eigene Vertragsangebot inzwischen bis zum 31. Mai 2022 verlängert. Weitere Änderungen des Vertragsangebots von Consus sind bislang nicht erfolgt.

**Vorbemerkung:** *Consus beziehungsweise die Adler Group ist seit den Anschuldigungen des Shortellers Fraser Perring am 6. Oktober erneut in die Schlagzeilen geraten. Es bestehe der Verdacht des Bilanzbetrugs, bei der BaFin sind 14 Hinweise eingegangen. Zahlungsverpflichtungen würden nicht erfüllt und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Konzerns stehe infrage. Zudem könnte eine Übernahme durch Vonovia und damit ein neuer Share Deal drohen.*

**Frage 13:** *Welche Informationen über eine Übernahme von Consus beziehungsweise der Adler Group durch Vonovia sind dem Senat bekannt? Falls dem Senat keine Informationen vorliegen: Wird er diesen Pressemeldungen nachgehen?*

*Falls nein: weshalb nicht?*

**Antwort zu Frage 13:**

Das Wohnungsunternehmen Vonovia SE hat eine Kaufoption auf Anteile an der Adler Group erworben. Eine Übernahme ist nicht erfolgt. Die Vonovia SE ist an den Unternehmensgesellschaften, die das Grundeigentum am Holstenareal innehaben, zum gegenwärtigen Zeitpunkt weder direkt noch indirekt beteiligt. Zu Presseberichten nimmt der Senat grundsätzlich nicht Stellung.

**Vorbemerkung:** *Der Senat hat im Rahmen der Verhandlungen mit Carlsberg für die Standortverlegung der Holsten-Brauerei trotz der attraktiven Lage des Grundstücks in Altona nicht die notwendigen Anstrengungen unternommen, um hier von vornherein Spekulationsabsichten zu verhindern. Ganz im Gegenteil wurde in dem Letter of Intent (LOI) folgender Passus aufgenommen: „1.2 Zur Veräußerung des Stammgrundstücks hat Carlsberg ein Bieterverfahren eingeleitet, das bis Ende des ersten Halbjahres 2016 abgeschlossen sein soll. Die FHH wird das ihr in diesem Zusammenhang ggf. zustehende Vorkaufsrecht nicht ausüben und dies nach Abschluss des Kaufvertrages auf Anfrage schriftlich bestätigen.“ Mittlerweile wird von verschiedenen Vertreter:innen der SPD eingeräumt, dass der Umgang mit dem Holsten-Gelände ein Fehler war. In der Antwort auf meine Schriftliche Kleine Anfrage Drs. 22/4834 führt der Senat in seiner Vorbemerkung aus: „Das Holstenareal ist ein besonderer Fall in einem sehr dynamischen hamburgischen Immobilienmarkt. Den negativen Effekten dieser Immobilienentwicklung, so sie sich denn im rechtlich zulässigen Rahmen bewegen, begegnet der Senat mit einer Weiterentwicklung und Schärfung seiner Instrumente, ohne auf die Weiterführung des Wohnungsbaus zu verzichten.“*

**Frage 14:** *Welche seiner Instrumente hat der Senat weiterentwickelt und geschärft?*

**Antwort zu Frage 14:**

Der Senat hat die nach dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 erforderlichen Verordnungen erlassen, um alle neuen Instrumente nutzen zu können. Durch die Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs (BauGB) stehen unter anderem neue Baugebote und die Möglichkeit neuer Vorkaufsrechte zur Verfügung. Aufgrund der Verordnung über die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB ist die Umwandlung bestehender Mietwohnungen in Eigentumswohnungen nunmehr genehmigungspflichtig.

**Frage 15:** *Wie ist der aktuelle Stand der Bemühungen des Senats zu einer Limitierung des Kaufpreises bei Ausübung des Vorkaufsrechtes (vergleiche Schriftliche Kleine Anfrage Drs. 22/3490 Einleitung für die Antworten, letzter Absatz)?*

**Antwort zu Frage 15:**

Nach der Änderung des § 28 Absatz 3 Satz 1 BauGB durch das Baulandmobilisierungsgesetz kann die FHH jetzt bei der Ausübung des Vorkaufsrechts in jedem Fall den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert bestimmen, wenn der Kaufpreis diesen übersteigt.

**Frage 16:** *In welchen Fällen greift das am 10.9.2019 in Kraft getretene Vorkaufsrecht für das Holsten-Quartier (siehe Schriftliche Kleine Anfrage Drs. 22/3490, Anlage 4 „Gebiete mit Vorkaufsrechtsverordnungen im Zusammenhang mit allgemeinen städtebaulichen Maßnahmen“)?*

**Antwort zu Frage 16:**

Das durch die Verordnung über die Begründung eines Vorkaufsrechts im Bereich des Holsten-Quartiers in Altona vom 10. September 2019 begründete Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB kann ausgeübt werden, wenn der Eigentümer das Grundstück verkauft, soweit es zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig ist und das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung rechtfertigt, falls nicht Ausschlussgründe nach § 26 BauGB vorliegen.

**Frage 17:** *Unter welchen Bedingungen kann beim Holsten-Quartier das Vorkaufsrecht des Senats im Falle eines Share Deals geltend gemacht werden (zum Beispiel minimaler beziehungsweise maximaler Prozentanteil der zu verkaufenden Anteile der Grundstückseigentümerin)?*

**Antwort zu Frage 17:**

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist die Ausübung möglich, wenn es sich um ein kaufähnliches Umgehungsgeschäft handelt. Das kann nach der Rechtsprechung im Einzelfall der Fall sein, wenn

- der Wille der Vertragsschließenden – allen formellen Bekundungen zum Trotz – auf eine Eigentumsübertragung des Grundstücks gegen Zahlung eines bestimmten Preises gerichtet ist,
- das wirtschaftliche Ergebnis der Transaktion dasselbe ist, wie es bei einem Verkauf des Grundstücks der Fall wäre, und
- einziger Zweck der Gesellschaftsgründung die Verwaltung der belasteten Grundstücke war oder dies bei Vorliegen mehrerer Zwecke zumindest erkennbar im Vordergrund stand.

**Frage 18:** *Hat es bereits Share Deals bei den verschiedenen Grundeigentümer:innen des Holsten-Quartiers gegeben?*

*Wenn ja, bitte die jeweiligen Eigentümer:innen, zum Erwerb vorgesehene Anteile, Käufer:innen und das jeweilige Datum nennen.*

**Antwort zu Frage 18:**

Die Annahme, es habe verschiedene Grundeigentümer des Holstenareals gegeben, ist falsch. Seit dem Verkauf durch Carlsberg im Juni 2016 liegt das Grundeigentum bei 20 Unternehmensgesellschaften. Einziger Gesellschafter dieser Unternehmensgesellschaften ist eine Projektentwicklungsgesellschaft. Durch Anteilskäufe (share deals) hat die direkte beziehungsweise indirekte Anteilsmehrheit an dieser Projektentwicklungsgesellschaft 2017 von der GERCHGROUP zur SSN Group und 2018 von der SSN Group zur Consus Real Estate AG gewechselt. Seit 2020 gehört die Consus Real Estate AG zur börsennotierten Adler Group.

Im Übrigen handelt es sich bei den erfragten Angaben um Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse.

**Frage 19:** *Welche städtebaulichen Voruntersuchungen hat es seit Beginn der Planungen zur Neuen Mitte Altona gegeben, die sich auch mit dem Gelände der Holsten-Brauerei befassen? Bitte den Titel beziehungsweise die Aufgabe der jeweiligen Untersuchung, das Datum und das Ergebnis hinsichtlich des Holstenareals nennen. Sollte das Holstenareal Gegenstand anderer Voruntersuchungen gewesen sein, bitte auch diese benennen.*

**Antwort zu Frage 19:**

Die FHH hat keine städtebaulichen Voruntersuchungen für das Holstenareal erarbeitet oder beauftragt.



**Frage 20:** Wann wurde von wem die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auch in Bezug auf das Holstenareal empfohlen?

**Frage 21:** Weshalb wurde der Empfehlung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht gefolgt?

**Antwort zu Fragen 20 und 21:**

Als die FHH von den Absichten der Carlsberg Deutschland Holding GmbH, die Holsten-Brauerei zu verlagern, erfahren hat, haben die beteiligten Behörden die Vor- und Nachteile der Anwendung des besonderen Städtebaurechtes beraten. Ziel der FHH war, die Holsten-Brauerei mit ihren Arbeitsplätzen in Hamburg zu halten. In diesem Sinne hat die FHH mit der Carlsberg Deutschland Holding GmbH einen Letter of Intent abgeschlossen.

**Frage 22:** Schließt der Senat die Einleitung von Voruntersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zum jetzigen Zeitpunkt aus?  
Falls ja: weshalb?  
Falls nein: Welche Schritte wird er wann einleiten?

**Antwort zu Frage 22:**

Ja. Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen liegen nicht vor.

**Vorbemerkung:** In meinen Schriftlichen Kleinen Anfragen 22/4834 (Nummer 11) und 22/5365 (Nummer 4) konnte der Senat Fragen zum städtebaulichen Vertrag nicht beantworten, da die Verhandlungen noch nicht abgeschlossen waren. Dabei ging es um den von der Freien und Hansestadt Hamburg an Consus zu entrichtenden maximalen Grundstückspreis von 600 Euro je Quadratmeter Wohnfläche für den geförderten Wohnungsbau. In dem städtebaulichen Vertrag ist nun lediglich zu lesen, dass Consus diese Obergrenze bekannt sei (Seite 16). Durch ein eigenes Wertgutachten habe Consus einen Kaufpreis von mindestens 18,7 Millionen Euro (nach Abzug Grunderwerbsteuer) für sämtliche Baugemeinschaftsgrundstücke ermittelt.

**Frage 23:** Welche Grundstücke wurden zu „sämtlichen Baugemeinschaften“ gezählt? Bitte die jeweilige Größe und jeweilige Nutzung (gefördertes, frei finanziertes oder sonstiges Wohnen, Gewerbe) angeben.

**Antwort zu Frage 23:**

Das Holstenareal befindet sich weiterhin im Entwicklungsprozess. Die FHH beabsichtigt, die für Baugemeinschaften vorgesehenen Flächen vom Eigentümer zu erwerben, um sie an Baugemeinschaften weiter zu veräußern. Dieser Prozess ist noch nicht abgeschlossen, sodass bisher keine Vergabe von Grundstücken an Baugemeinschaften erfolgte und Änderungen an den Eigentumsformen entstehen können.

Mit „sämtliche Baugemeinschaften“ werden folgende Flächen mit aktuell folgenden Eigentumsformen umfasst:

Tabelle 2

Baufeld	Wohn-/Eigentumsform	Größe	
		Grundstücksgröße	Geschossfläche 86*
Anteil Baufeld 2	Frei finanzierte Mietwohnungen	ca. 1.960 m <sup>2</sup>	ca. 5.560 m <sup>2</sup>
Baufeld 7A (südl. Teilbaufeld)	Geförderte Mietwohnungen	ca. 3.430 m <sup>2</sup>	ca. 8.955 m <sup>2</sup>
	Frei finanzierte Mietwohnungen		ca. 2.120 m <sup>2</sup>
	Gewerbe		ca. 360 m <sup>2</sup>
Baufeld 7B (nördl. Teilbaufeld)	Gewerbe	ca. 2.425 m <sup>2</sup>	ca. 10.780 m <sup>2</sup>

- \* Die Geschossfläche 86 (GF 86) ist ein in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genanntes Maß der baulichen Nutzung, das das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche ausdrückt, und ist wie folgt definiert: Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (zum Beispiel Staffelgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Dieser Begriff ist in § 20 der BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968, unverändert in den Fassungen vom 15.09.1977 und 19.12.1986 definiert. Diese Definition ist nicht identisch mit der Geschossfläche im Sinne des § 20 Absatz 3 der BauNVO vom 23.1.1990.

**Frage 24:** *Weshalb wurde in dem städtebaulichen Vertrag nicht festgelegt, dass die Freie und Hansestadt Hamburg für die von dem Unternehmen Consus zu erwerbenden Grundstücksflächen den bei gefördertem Wohnungsbau maximalen Grundstückspreis von 600 Euro je Quadratmeter Wohnfläche zahlt?*

**Antwort zu Frage 24:**

Die Höhe des Kaufpreises ist Gegenstand des Grundstückskaufvertrags. Die Verhandlung über den Ankauf der Grundstücke für Baugemeinschaften ist noch nicht abgeschlossen. Für die Flächen des geförderten Wohnungsbaus setzt die Stadt den Grundstückskaufpreis von maximal 600 Euro/Quadratmeter Wohnfläche als Grundlage voraus.

**Frage 25:** *Wird durch die fehlende Festlegung der genauen Quadratmeterzahl und des maximalen von der Freien und Hansestadt Hamburg für die geförderten Baugemeinschaftsgrundstücke zu zahlenden Quadratmeterpreises die Möglichkeit der Kaufpreissteigerungen, zum Beispiel für die gewerblichen Baugemeinschaftsgrundstücke, eröffnet?*

*Wenn ja: Von welchem Quadratmeterpreis für die gewerblichen Baugemeinschaften wird jetzt ausgegangen?*

*Wenn nein: Weshalb wurden keine genaue Quadratmeterzahl und kein maximaler Kaufpreis festgelegt?*

**Antwort zu Frage 25:**

Die Verhandlung über den Ankauf der Grundstücke für Baugemeinschaften ist noch nicht abgeschlossen. Der Grundstückspreis für die gewerblichen Flächen ergibt sich aus der Ausschreibung und deren Bedingungen (insbesondere Ausnutzung, Mietpreisbindungen et cetera).

Im Übrigen siehe Antwort zu 23.

**Frage 26:** *Für welchen Zeitraum und mit welchen Erhöhungsschritten gelten jeweils die Mietpreisbegrenzungen für die jeweils 50 frei finanzierten Wohnungen à 12,90 Euro nettokalt und 14,90 Euro nettokalt? Falls die Mietpreisbegrenzungen nur für die Erstvermietung festgelegt wurden: Weshalb wurde keine zeitliche Bindung für die Mietpreisbegrenzung festgelegt? Wurden befristete Mietverträge/Zeitmietverträge nur für die Erstvermietung oder auch für Weitervermietungen abgeschlossen?*

**Antwort zu Frage 26:**

Die Mietpreisbegrenzungen gelten für die unbefristete Erstvermietung. Die Dauer von Mietpreisbegrenzungen im frei finanzierten Wohnungsbau kann der Senat nicht festlegen, sondern nur im Verhandlungswege mit den Vorhabenträgern vereinbaren. Das bei öffentlich-rechtlichen Verträgen zu beachtende Verhältnismäßigkeitsgebot beschränkt hierbei die Vertragsfreiheit, da im frei finanzierten Wohnungsbau anders als im geförderten Wohnungsbau keine finanzielle Förderung als Gegenleistung für die Mietpreisbindung gewährt wird.

Befristete Mietverträge wurden nur für die Erstvermietung der preisgedämpften frei finanzierten Mietwohnungen ausgeschlossen. Befristete Mietverträge sind mietrechtlich erlaubt und können durch einen städtebaulichen Vertrag nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

**Frage 27:** *Wie soll die Preisgestaltung der Flächen für die nicht geförderten Baugemeinschaften aussehen, damit die im Bezirk geforderte „innovative Entwicklung des Baugemeinschaftsblocks“ (<https://bv-hh.de/altona/documents/holsten-quartier-baugemeinschaftsblock-innovativ-vorantreiben-dringlicher-antrag-der-fraktionen-von-gruene-und-spd-neufassung-56520>) nicht an überhöhten Preisen scheitert?*

**Antwort zu Frage 27:**

Grundsätzlich erfolgen Vergaben von städtischen Flächen auf der Grundlage des Verkehrswertes.

Im Übrigen siehe Antworten zu 24 und 25.