

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 13.05.22

und Antwort des Senats

Betr.: Adler Group – offene Fragen nicht nur in Altona, sondern auch in Harburg und Wilhelmsburg

Einleitung für die Fragen:

Spätestens seit den Vorwürfen der Investmentfirma Viceroy im Herbst 2021 – überhöhte Immobilienbewertungen, falsche Darstellung des Verschuldungsgrades und so weiter – steht die Adler Group unter großem Druck. Die von ihr selbst bei dem Unternehmen KPMG in Auftrag gegebene Sonderuntersuchung wurde nicht zum Befreiungsschlag. Die am 21. April 2022 vorgelegten Ergebnisse konnten viele Vorwürfe nicht widerlegen. Der nächste Tiefschlag für die Adler Group folgte eine Woche später, als die KPMG-Wirtschaftsprüfer:innen das notwendige Testat für den Jahresabschluss 2021 verweigerten.

Die Adler Group ist nicht nur Eigentümerin des Holstenareals in Altona, sondern auch von mehreren Grundstücken in Harburg und Wilhelmsburg. In der Antwort auf meine Schriftliche Kleine Anfrage (Drs. 22/6540 vom 3.12.2021) offenbarte der Senat noch etliche Wissenslücken.

Ich frage den Senat:

Frage 1: *Welche Projekte oder Plan- und Bauabsichten der Adler Group beziehungsweise der zu ihr gehörenden Unternehmen sind dem Senat in Hamburg neben dem Holstenareal, dem Neuländer Quarree und der ehemaligen New-York Hamburger Gummi-Waaren Compagnie an der Neuländer Straße, dem Billwerder Neuer Deich und dem „Neuen Korallusviertel“ bekannt? Bitte etwaige Änderungen seit der oben angeführten Senatsantwort vom 3. Dezember 2021 (Nummer 1) nennen.*

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 veränderten Stand seit der oben angeführten Senatsantwort vom 3. Dezember 2021 (Nummer 2) mit jeweiligem Datum für gegebenenfalls Bauvoranfrage, Bauantrag, Bauvorbescheid, Baugenehmigung oder anderes nennen.*

Antwort zu Frage 2:

Holstenareal:

Das Bebauungsplanverfahren und das Verfahren zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit der Consus Real Estate AG hat das zuständige Bezirksamt bis auf Weiteres angehalten.

Im Übrigen siehe Drs. 22/6540.

„Neuländer Quarree I“:

Siehe Drs. 22/6540.

„Neuländer Quarree II“ (ehemalige New-York Hamburger Gummi-Waaren Compagnie):

Siehe Drs. 22/6540.

„Neues Korallusviertel“:

Die Kampfmittelräumung ist vorbereitet und soll mit Erstellung der Baugrube erfolgen.

Im Übrigen siehe Drs. 22/6540.

Tabelle: Bauanträge „Neues Korallusviertel“

Belegenheit*	Objekt	Antrag vom	Sachstand
Korallusstraße 19, 21, 23	Neubau eines 5-geschossigen Wohngebäudes (Haus D) mit 39 Wohneinheiten und einem Teil der Quartiers-Tiefgarage TG 1 mit 18 Kfz-Stellplätzen	20.08.200	genehmigt am 03.05.2022
Thielenstraße 12 a – 12 e	Neubau eines 6-geschossigen Gebäudes (Haus G) mit 79 Wohneinheiten sowie der Quartiers-Tiefgarage TG 2; mit 7 Stellplätzen	20.08.2020	in Prüfung
Thielenstraße 10 a – 10 d	Neubau eines 6-geschossigen Wohngebäudes (Haus F) mit 40 frei finanzierten Wohneinheiten, Café (114 m ² /40 Sitzplätze) und Quartiers-Tiefgarage mit 51 Stellplätzen (Haus F)	20.08.2020	in Prüfung
Thielenstraße 8 a – 8 d	Neubau von vier 5-geschossigen Punkthäusern (Haus E) mit 56 Wohneinheiten und einem Teil der Quartiers-Tiefgarage TG 1 mit 51 Kfz-Stellplätzen	20.08.2020	in Prüfung
Thielenstraße 2 a – 2 e, 4 a – 4 b, 6 a – 6 b	Neubau von zwei 6- bis 7-geschossigen Gebäuden (Haus A und B) mit insgesamt 153 Wohneinheiten, einer Gewerbefläche/Praxis (183 m ²), einer Kindertagesstätte für 78 Kinder (638 m ²) und einem Teil der Quartiers-Tiefgarage TG 1	17.08.2020	genehmigt am 24.02.2022
Korallusstraße 25, 27, 29	Neubau eines 7-geschossigen Wohngebäudes (Haus C) mit 69 WE und einem Teil der Quartiers-Tiefgarage TG 1	20.08.2020	genehmigt am 27.12.2021

* Die in der Drs. 22/6540 genannten Hausnummern sind aufgrund eines Büroversehens nicht korrekt dargestellt worden.

Vorbemerkung: Eine spannende Frage bei der Adler Group sind die realen Eigentumsverhältnisse. 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. Im KPMG-„Bericht über die Sonderuntersuchung bei der Adler Group S.A., Sennigerberg, Luxemburg“ vom 21. April 2022 heißt es auf Seite 101: „Gemäß einer Pressemitteilung der Consus Real Estate AG vom 20. Mai 2020 ist der „Immobilienfonds Partners Immobilien Capital Management“ als Käufer von sieben Immobilienprojekten von Consus Real Estate AG mit einem Bruttoentwicklungswert in Höhe von EUR 2 Mrd angegeben. Der Käufer

konnte auf der Basis dieser Information im Ergebnis einer Hintergrundrecherche von KPMG nicht identifiziert werden.“ In seiner Antwort vom 3. Dezember 2021 (Nummer 3) versprach der Senat bei den Fragen nach dem Fonds: „Der Senat schöpft alle rechtlichen Möglichkeiten aus, um entsprechende Informationen zu erlangen.“

Frage 3: *Welche rechtlichen Möglichkeiten hat der Senat seit dem 3. Dezember 2021 genutzt, um die Eigentumsverhältnisse der Adler-Group Grundstücke in Hamburg zu überprüfen? Bitte für alle überprüften Grundstücke angeben, welche Schritte unternommen wurden. Falls es keine Überprüfungen gab, weshalb nicht?*

Antwort zu Frage 3:

Die Antwort zu Frage 3 in der Drs. 22/6540 bezog sich auf den Fonds Partners Immobilien Capital, nicht auf die Eigentumsverhältnisse der Grundstücke der Adler Group in Hamburg. Unter anderem um herauszufinden, wer sich hinter dem Fonds verbirgt, nutzen die zuständigen Behörden das Instrument des Auskunftsverlangens nach § 138 BauGB in Verbindung mit § 165 Absatz 4 BauGB. Anknüpfungspunkt sind insoweit die Grundstücke Neuländer Quarree und New-York Hamburger Gummi-Waaren Compagnie, die der Senat am 20. April 2021 in die vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Östlicher Binnenhafen und Anknüpfung an die Innenstadt“ im Bezirk Harburg einbezogen hat.

Die Auskunftsverlangen wurden an die Grundstückseigentümergeellschaften versendet. Anteile dieser Grundstücksgesellschaften hält unter anderem eine Gesellschaft, die zur Partners Immobilien Capital Management Holding S.à.r.l. gehört.

Ziel der Auskunftsverlangen ist es, Auskünfte über die vollständige Gesellschafterstruktur einschließlich des oder der jeweiligen wirtschaftlich Berechtigten, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zur Entwicklung der Grundstücke Neuländer Quarree und New-York Hamburger Gummi-Waaren Compagnie sowie über bereits erfolgte oder bevorstehende Veräußerungen von Grundeigentum oder anteiliger oder vollständiger Veräußerung von Gesellschaftsanteilen einschließlich der jeweiligen Erwerberin oder des jeweiligen Erwerbers zu erlangen.

Holstenareal:

Siehe Drs. 22/6540.

Neues Korallusviertel:

Die Eigentumsverhältnisse sind nicht Bestandteil im Rahmen der Prüfung von Bauanträgen.

Billwerder Neuer Deich:

Die im Grundbuch eingetragenen Grundstücksgesellschaften sind dem Senat bekannt.

Frage 4: *Welche Erkenntnisse hat der Senat bei den Grundstücken New-York Hamburger Gummi-Waaren, Neuländer Quarree und Billwerder Neuer Deich über die aktuellen Eigentumsverhältnisse und/oder anstehende Eigentümer:innenwechsel?*

Antwort zu Frage 4:

Aktuelle Eigentumsverhältnisse:

Siehe Antwort zu 3.

Anstehende Eigentümerwechsel:

Dem Senat ist aus aktueller Presseberichterstattung bekannt, dass Share Deals zwischen Partners Immobilien Capital Management und der Consus Real Estate AG rückabgewickelt werden sollen.

Frage 5: *Ist dem Senat inzwischen bekannt, wer konkret hinter dem Fonds „Partners Immobilien Capital Management“ steckt? Wenn ja, um wen oder was handelt es sich dabei?*

Wenn nein, was hat der Senat seit der oben angeführten Drucksache (Nummer 3) unternommen, um diese Frage zu klären?

Antwort zu Frage 5:

Siehe Antwort zu 3.

Frage 6: *Hat der Senat seit der oben angeführten Drucksache (Nummer 4) mittlerweile Erkenntnisse sammeln können, ob eine Rückabwicklung des Verkaufs von „Consus Real Estate“ an „Partners Immobilien Capital Management“ oder auch ein Weiterverkauf der unter Nummer 3 erwähnten Grundstücke stattgefunden hat?*

Wenn ja, welche?

Antwort zu Frage 6:

Siehe Antwort zu 4.

Frage 7: *Gibt es Überlegungen seitens des Senats, nicht nur im Falle des Holstenareals, sondern auch im Hinblick auf die anderen (Bau-)Grundstücke der dubiosen Adler Group in Kauf- oder andere Verhandlungen einzutreten?*

Wenn ja, worauf zielen diese Überlegungen gegebenenfalls ab?

Wenn nein, warum wird die Adler Group im Falle des Holstenareals infrage gestellt, nicht aber bei den anderen, eingangs genannten Vorhaben?

Antwort zu Frage 7:

Die zuständigen Behörden beobachten und begleiten grundsätzlich die oben aufgeführten Entwicklungsprojekte, sofern sie bekannt sind. Im Einzelfall prüfen die zuständigen Behörden die Anwendung der zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumentarien (zum Beispiel Vorkaufsrecht, siehe auch Drs. 22/7845, 22/6540 sowie 22/3490). Nähere Angaben können nicht gemacht werden, um gegebenenfalls die Verhandlungspositionen des Senats nicht zu beeinflussen.

Vorbemerkung: *Am 13. Juni 2022 tagt im „Hotel Hafen Hamburg“ das seitens der Wohnungswirtschaft und wie selbstverständlich auch des Senats hochkarätig besetzte „8. Immobilienforum Hamburg“. Im Mittelpunkt stehen dabei die „Zukunftsperspektiven für den Immobilienmarkt in Hamburg“. Laut aktuellem Programm wird an diesem 13. Juni um 12.05 Uhr Thomas Fründt, der Bereichsleiter Development, Consus Real Estate AG, Berlin, sprechen. Sein Thema: das „Holsten Quartier – Ein langer Weg zur ausgewogenen Quartiersentwicklung“, mit den Aspekten „Interessenausgleich zwischen Bürger/Politik/Verwaltung/Investor; Soziale Verantwortung in der Projektentwicklung; Ökologische Verantwortung in der Projektentwicklung“. Thomas Fründt und ein weiterer Referent füllen in dieser Mittagsstunde den Abschnitt „Quartiersentwicklung: Gesamt-Konzeption statt Flickenteppich“ (https://www.managementcircle.de/fileadmin/user_upload/PDF/Programme/m04985.pdf).*

Frage 8: *Teilt der Senat die Auffassung, dass es sich beim Umgang der Consus Real Estate AG mit dem Holsten Quartier um ein quasi exemplarisches Beispiel für eine „ausgewogene Quartiersentwicklung“ handelt? Bei der zumal der Interessenausgleich, soziale und ökologische Verantwortung offenbar in besten Händen ruhen.*

Wenn ja, was sind für den Senat die Kriterien für eine „ausgewogene Quartiersentwicklung“ und wo sieht er die anderen Aspekte bei der Adler Group hinsichtlich des Holsten Quartiers gewährleistet?

Wenn nein, warum nicht?

Frage 9: *Nutzt der Senat seine Auftritte – insbesondere um 12.50 Uhr Finanzsenator Dr. Andreas Dressel in der angekündigten Rede zur „Rolle der Immobilienwirtschaft in Hamburg“ – dazu, die eigenen Versäumnisse (insbesondere den Verzicht auf ein mögliches Vorkaufsrecht in Sachen Holstenareal) selbstkritisch zu reflektieren, Konsequenzen aus der anhaltenden Bodenspekulation (längst nicht nur um das Holstenareal) anzukündigen und die negative Rolle der Adler Group konkret zu attackieren?*

Wenn ja, in welcher Form?

Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu Fragen 8 und 9:

Der städtebauliche Vertragsentwurf zum Holstenareal behandelt die wesentlichen Themenbereiche für eine Quartiersentwicklung, siehe <https://www.hamburg.de/altona/plaenungen-verfahren-holsten/15445164/staedtebaulicher-vertrag-holstenareal/>. Im Übrigen sieht der Senat in ständiger Praxis davon ab, zu tatsächlichen oder behaupteten Äußerungen seiner Mitglieder Stellung zu nehmen.