

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 22.01.24

und Antwort des Senats

Betr.: Elbtower: Kein rechtsverbindlicher Kreditvertrag. Insolvenzverfahren und Wiederkaufsrecht. Auf und Ab der Gesamtkosten. Weitere Fragen

Einleitung für die Fragen:

Am 19. Januar hat auch die Hamburg, Elbtower GmbH & Co. KG, Käuferin des Elbtower-Grundstücks, einen Insolvenzantrag gestellt. Der Senat geht davon aus, nun das Wiederkaufsrecht geltend machen zu können – obwohl im Grundstückskaufvertrag unter § 19.1.3.(a) steht, dass das Wiederkaufsrecht nur bei „Eintritt einer Wirtschaftlichen Verschlechterung des Käufers gemäß § 10.7. innerhalb – geschwärtzt – nach Fertigstellung“ greift. Von einer Fertigstellung ist der Elbtower aber weit entfernt. Das Fehlen einer vertraglichen Regelung für den nun eingetretenen Fall einer Insolvenz während der Bauzeit kann der Stadt bei anstehenden Verhandlungen entgegengehalten werden, um Zugeständnisse einzufordern, und eventuell sogar in einen langjährigen Rechtsstreit münden.

Fraglich ist auch, ob die Forderung des Kaufvertrags zum Kreditvertrag erfüllt wurde. Denn wie sollte die Helaba einen verbindlich abgeschlossenen und rechtlich wirksamen Kreditvertrag mal eben so auflösen können? Und wie sieht es mit möglichen Rückbaukosten aus, die die Käuferin abzusichern hatte?

Auch bei den Planungs- und Baukosten des Gesamtprojektes gibt es erstaunliche Entwicklungen. In den ersten Jahren ab 2018 war immer von gut 700 Millionen Euro Kosten die Rede. Im Jahr 2022 beziffert SIGNA die Gesamtkosten auf 950 Millionen Euro. Ende 2023 fallen diese Kosten plötzlich auf 618 Millionen Euro. In Anbetracht der überall explodierenden Baukosten wäre das ein wahres Wunder.

Interessant ist auch, wie die monatlichen Berichte des Baucontrollers seit Oktober 2023 aussehen. Erfolgt noch Zahlungen? Oder gab es gar eine Insolvenzverschleppung, wie das „Handelsblatt“ am 19.01.24 fragt?

Ich frage den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Der Senat beantwortet die Fragen teilweise auf der Grundlage von Auskünften der HafenCity Hamburg GmbH (HCH) wie folgt:

Vorbemerkung: Unter § 3.4.3 des Grundstückskaufvertrages (GKV) heißt es:

„Zum Nachweise des Fremdkapitals sind dabei vorzulegen:

„(a) Verbindlich abgeschlossener und rechtlich wirksamer Kreditvertrag mit einem oder mehreren Tauglichen Finanzierern,

(c) Ergänzend legt der Käufer innerhalb von 14 Tagen nach rechtsverbindlichem Abschluss des Kreditvertrages (§ 3.4.3(a)) eine Bestätigung des Tauglichen Finanzierers vor, in der die wesentlichen

Konditionen (inkl. Kredithöhe, Laufzeit, Sicherheiten, Auszahlungsvoraussetzungen etc.) des Kreditvertrags benannt und bestätigt werden. Aus dieser Bestätigung des Tauglichen Finanzierers muss insbesondere hervorgehen, dass

a. (i) das aus Sicht des Käufers und des Tauglichen Finanzierers notwendige Fremdkapital für alle weiteren Planungs- und Baukosten des Bauvorhabens durch Abschluss des Kreditvertrags (§ 3.4.3(a)) zur Verfügung steht bzw. abgerufen werden kann;“

Der Senat führte im Haushaltsausschuss (November 2022) aus, dass der Kreditvertrag keine Auflagen haben dürfe. Diese Bedingung sei geprüft worden.

Frage 1: *Wie kann ein „verbindlich abgeschlossener und rechtlich wirksamer Kreditvertrag“, der keine Auflagen enthalten darf, einseitig gekündigt oder aufgehoben werden?*

Antwort zu Frage 1:

Die Anforderung nach dem Grundstückskaufvertrag ist ein „verbindlich abgeschlossener und rechtlich wirksamer Kreditvertrag mit einem oder mehreren Tauglichen Finanzierern“. Der Kreditvertrag muss den Nachweis des Vorvermietungsstandes als Auszahlungsvoraussetzung aufweisen und darf weitere Auszahlungsvoraussetzungen enthalten.

Im Übrigen betrifft die Frage Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse Dritter und kann daher durch den Senat nicht beantwortet werden.

Frage 2: *Wer hat wann anhand welcher Kriterien und mit welchem Ergebnis geprüft, ob ein „verbindlich abgeschlossener und rechtlich wirksamer Kreditvertrag“ vorlag?*

Frage 3: *Wie und von wem wurde die Bedingung, dass der Kreditvertrag keine Auflagen enthalten darf, geprüft und was war das Ergebnis dieser Prüfung?*

Antwort zu Fragen 2 und 3:

Siehe Drs. 22/13364.

Frage 4: *Wie wurde sichergestellt, dass der Senat über mögliche Änderungen im Kreditvertrag zu informieren war? Bitte auch darstellen, ob es gegebenenfalls unterschiedliche Informationspflichten nach Vorlage des Kreditvertrages, bis zur Grundstücksübergabe und nach der Grundstücksübergabe gab. Falls diese Informationspflicht nicht in den GKV aufgenommen wurde, weshalb nicht?*

Frage 5: *Können im Zusammenhang mit dem geplatzten Kreditvertrag gegenüber der Käuferin Vertragsstrafen geltend gemacht werden?*

Wenn ja, in welcher Höhe?

Falls nein, warum wurde dies im GKV nicht vorgesehen?

Frage 6: *Hat der Senat im Zusammenhang mit dem geplatzten Kreditvertrag rechtliche Schritte gegen die Käuferin geprüft?*

Wenn ja, mit welchem Ergebnis, wenn nein, weshalb nicht?

Antwort zu Fragen 4, 5 und 6:

Die fortwährende Leistungsfähigkeit der Käuferin wurde nach Grundstücksübergabe anhand einer engmaschigen Überwachung des Baufortschritts überprüft. Werden bauliche Meilensteine nicht erreicht, bestehen Vertragsstrafenansprüche und ein Wiederkaufsrecht der Verkäuferin, für einen etwaigen Ausfall der Fremdfinanzierung sind keine Vertragsstrafen vorgesehen. Im Übrigen wären Vertragsstrafen bei Finanzierungsausfall nicht marktüblich und mangels Steuerungswirkung auch nicht zweckmäßig.

Im Übrigen siehe Drs. 22/13364 und Drs. 22/13697.

Wundersame Verringerung der Elbtower-Gesamtkosten – Auswirkungen auf Eigen- und Fremdkapital

Frage 7: *Welche Kostenschätzungen wurden seitens der SPSA und ihrer Projektgesellschaft gegenüber dem Senat im Zeitablauf bis Ende 2023 beginnend mit dem Angebot im Investorenauswahlverfahren 2017 gemacht? Bitte den jeweiligen Zeitpunkt nennen, die Angaben in der gleichen Weise aufschlüsseln, wie sie der HCH übermittelt wurden, und die Kosten für den Kauf des Grundstücks getrennt ausweisen.*

Frage 8: *Welche Veränderungen gab es bei den Bau- und Planungskosten von 2017 bis Ende 2023? Falls trotz erhöhter Gesamtkosten die Bau- und Planungskosten nicht höher angesetzt wurden, bitte begründen.*

Frage 9: *Hält der Senat die vorgelegten Kostenschätzungen nach wie vor für realistisch?
Falls nein, wird er eine realistische Kostenschätzung erstellen lassen, um bei den anstehenden Verhandlungen eine gesicherte Informationsgrundlage zu haben?*

Antwort zu Fragen 7, 8 und 9:

Im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens sowie im Rahmen des Finanzierungsnachweises Baubeginn wurde ein Kostenrahmen beziehungsweise eine Kostenschätzung vorgelegt. Die jeweils zeitlich punktuell genannten Bau- und Planungskosten fallen unter das Betriebs- und Geschäftsgeheimnis Dritter und können durch den Senat nicht benannt werden. Grundsätzlich liegt die Kostenherleitung und -verfolgung in der Verantwortung der Käuferin als private Bauherrin. Sowohl im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens als auch im Rahmen des Finanzierungsnachweises Baubeginn wurden die jeweils vorgelegten Planungs- und Baukosten von externen Sachverständigen beziehungsweise Beratern plausibilisiert.

Frage 10: *Von welcher Höhe der Gesamtkosten und der Bau- und Planungskosten ist der Senat bei der Prüfung des nachzuweisenden Eigen- und Fremdkapitals ausgegangen? Falls die Steigerung der Gesamtkosten von knapp 700 Millionen Euro auf 950 Millionen Euro keine Auswirkung hatte, bitte begründen, weshalb nicht.*

Frage 11: *In welcher Höhe wurde Fremdkapital, das nicht aus dem SIGNA-Konzern stammte, nachgewiesen? Bitte auch angeben, ob es sich dabei um verbindliche Kredit-, Darlehensverträge oder andere verbindliche Verträge handelte.*

Frage 12: *Um welche Summen sollten (zeitnah) Erhöhungen des Fremdkapitals erfolgen? Bitte auch angeben, ob und wie diese Erhöhungen nachgewiesen wurden.*

Frage 13: *In welcher Höhe hat die Projektgesellschaft Fremdkapital in Anspruch genommen, wer zählt zu den Kapitalgeber*innen und wie haben sich diese abgesichert? Falls bei den Kapitalgeber*innen keine Namen genannt werden können, bitte angeben, ob es sich um Banken, Versicherungen, Einzelpersonen oder anderes handelt.*

Frage 14: *Wie hoch war das bisher eingesetzte Eigenkapital und von welchen SIGNA-Unternehmen wurde dieses Eigenkapital generiert?*

Antwort zu Fragen 10 bis 14:

Die Fragen betreffen Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse Dritter und können durch den Senat nicht beantwortet werden.

Frage 15: *Mittlerweile sollen mehrere Hundert Millionen Euro für den Elbtower verbaut worden sein, sodass gegebenenfalls die Rückbaukosten höher als der zu erstattende Kaufpreis sind. Wie und in welcher Höhe wird die vertraglich vorgesehene Übernahme eventueller Rückbaukosten durch die Projektgesellschaft aktuell finanziell abgesichert?*

Antwort zu Frage 15:

Mit einem Wiederkauf ginge das Grundstück mit dem Bauvorhaben – soweit zu diesem Zeitpunkt bereits errichtet – in das Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) über. Der FHH stünde es frei, eine Verwendung im Rahmen ihrer stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischen Zielsetzungen vorzunehmen. Sie wäre nicht verpflichtet, die baulichen Anlagen zu verwerten. Im Falle einer Verwertung würden die Rückbaukosten von der an die Käuferin zu zahlenden Pauschalentschädigung abgezogen werden und damit wirtschaftlich von der Käuferin getragen werden (§ 19.2.8 des Grundstückskaufvertrags). Das Grundstück ist für eine gewerbliche Nutzung (Kerngebietsnutzung, wobei eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist) vorgesehen. Im theoretischen Fall einer Nichtverwertung hätte die FHH die Kosten eines etwaigen Rückbaus zu tragen.

Im Übrigen siehe Drs. 22/13451.

Frage 16: *Gab es bei der Festsetzung respektive Zahlung eine Verringerung der normalerweise zu entrichtenden Grunderwerbsteuer, zum Beispiel durch legale steuerliche Tricks?*

Falls ja, bitte die Höhe der normalerweise zu entrichtenden Grunderwerbsteuer sowie die reale Zahlung angeben.

Antwort zu Frage 16:

Hierzu liegen dem Senat keine Informationen vor.

Vorbemerkung: *Das „Handelsblatt“ schrieb am 19. Januar, dass sich die Frage stelle, ob die Hamburg, Elbtower GmbH&Co. KG nicht schon früher einen Insolvenzantrag hätte stellen müssen, da das laut Gesetz innerhalb von drei Wochen nach Eintritt der Zahlungsunfähigkeit erfolgen müsse.*

*Über die Zahlungen an Dienstleister*innen hat der nach § 9.5. des GKV eingesetzte und von der Projektgesellschaft bezahlte „externe professionelle und unabhängige Bau-Controller“ zu berichten.*

Frage 17: *Hat der Senat respektive die HafenCity Hamburg GmbH (HCH) seit Oktober 2023 weiterhin regelmäßige Berichte des Baucontrollers erhalten?*

Wenn ja, was wurde berichtet (Baufortschritt, Baustellensicherheit, Zahlungen, ...)?

Wenn nein, weshalb nicht?

Frage 18: *Hat der Senat seinerseits aufgrund gegebenenfalls eingestellter Zahlungen die Käuferin auf die Pflicht zum Insolvenzverfahren hingewiesen?*

Wenn ja, wann?

Wenn nein, weshalb nicht?

Frage 19: *Welche Informationen hat der Senat zur Höhe der offenen Forderungen, die die am Bau beteiligten Firmen gegenüber der Projektgesellschaft haben? Bitte auch angeben, ob dem Senat bekannt ist, inwieweit diese Forderungen grundbuchrechtlich abgesichert wurden.*

Frage 20: *Wann hat der Controller seinen letzten Bericht vorgelegt?*

Frage 21: *Konnte auch der Controller von der Projektgesellschaft zuletzt nicht mehr bezahlt werden?*

Frage 22: *Steht der Controller bei einer eventuellen Fortsetzung der Arbeiten noch zur Verfügung?*

Antwort zu Fragen 17 bis 22:

Die Käuferin hat sicherzustellen, dass der Baufortschritt durch einen Controller geprüft wird. Die Auswahl des Controllers obliegt der Käuferin. Der letzte regelmäßig eingereichte Bericht des Baucontrollers, der den Planungs-, Bau-, Vergabe- und Zahlungsfortschritt zum Stichtag 31. Oktober 2023 festhält, wurde Mitte November 2023 vorgelegt. Mit Bauunterbrechung Ende Oktober gab es seit November 2023 keinen Baufortschritt, über den der Baucontroller hätte berichten können. Die Käuferin hat die HCH am 5. Januar 2024 informiert, dass derzeit keine neuen Berichte erstellt werden.

Die HCH hat die Käuferin regelmäßig schriftlich zur Auskunft aufgefordert, ob eine wirtschaftliche Verschlechterung gemäß § 10.7 des Grundstückskaufvertrags, die auch die Einstellung der Zahlungen umfasst, vorliegt, so zuletzt am 18. Januar 2024. Die Feststellung von Insolvenzgründen obliegt allein der Geschäftsführung der Käuferin. Die Verkäuferin hat keinen Einblick in den operativen Geschäftsbetrieb der Käuferin, der es ihr ermöglichen würde, von außen Insolvenzgründe festzustellen.

Im Übrigen betreffen die Fragen Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse Dritter und können durch den Senat nicht beantwortet werden.