

Schriftliche Kleine Anfrage

**der Abgeordneten Thilo Kleibauer, Sandro Kappe
und Prof. Dr. Götz Wiese (CDU) vom 12.12.23**

und Antwort des Senats

**Betr.: Warum kauft die HPA für über 150 Millionen Euro ein Bürogebäude in
1-a-Lage?**

Einleitung für die Fragen:

Wie der Senat am Freitag, den 8.12.2023 per Pressemitteilung bekannt gegeben hat, plant die Hamburg Port Authority (HPA), 2026 das Gebäude „Am Strandkai 1“ in der HafenCity zu beziehen. Das mehr als 24.000 Quadratmeter große Gebäude hat die HPA zu einem Kaufpreis von rund 157 Millionen Euro von der bisherigen Eigentümerin, einem Immobilienfonds der DWS, erworben. Damit erwirbt der Senat erneut für einen hohen Millionenbetrag eine innerstädtische Gewerbeimmobilie in prominenter Lage. Bisher hatte die HPA geplant, ein eigenes Gebäude am Lohsepark als neue Unternehmenszentrale zu errichten (siehe Drs. 22/11487, 22/11812, 22/13363).

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Der Senat beantwortet die Fragen teilweise auf der Grundlage von Auskünften der Hamburg Port Authority (HPA) wie folgt:

Frage 1: Wann genau wurde der Kaufvertrag für das Objekt abgeschlossen?

Antwort zu Frage 1:

Der Kaufvertrag wurde am 22. November 2023 unterzeichnet.

Frage 2: Steht der Kaufvertrag noch unter aufschiebenden Bedingungen?
Wenn ja, in welcher Form?

Antwort zu Frage 2:

Der Kaufvertrag steht unter keiner aufschiebenden Bedingung.

Frage 3: Wann haben der Aufsichtsrat der HPA sowie gegebenenfalls weitere städtische Gremien dem Ankauf zugestimmt?

Antwort zu Frage 3:

Der Aufsichtsrat der HPA hat in seiner Sitzung am 17. November 2023 zugestimmt.

Frage 4: Wie hoch ist der genaue Kaufpreis einschließlich der Kaufnebenkosten?

Antwort zu Frage 4:

Der Kaufpreis beträgt circa 157 Millionen Euro. Alle weiteren Angaben fallen unter das Betriebs- und Geschäftsgeheimnis der Vertragspartner.

Frage 5: *Wurde ein Verkehrswertgutachten für das Objekt erstellt?*
Wenn ja, in wessen Auftrag und wie hoch ist der Verkehrswert des Gebäudes zu welchem Bewertungsstichtag?
Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu Frage 5:

Ein Verkehrswertgutachten wurde im Auftrag der HPA erstellt. Der im November dieses Jahres 2023 ermittelte Wert liegt über dem vereinbarten Kaufpreis.

Frage 6: *Wann genau wurde oder wird die Kaufpreiszahlung fällig?*

Antwort zu Frage 6:

Der Kaufpreis wird Anfang des Jahres 2024 fällig werden.

Frage 7: *Wie soll die Kaufpreiszahlung im Einzelnen finanziert werden?*

Antwort zu Frage 7:

Die Kaufpreiszahlung erfolgt zunächst als Zwischenfinanzierung aus liquiden Mitteln der HPA und bestehenden Kreditlinien, die dann in eine langfristige Objektfinanzierung umgeschuldet wird.

Frage 8: *Werden zur Zahlung des Kaufpreises auch Mittel aus dem Haushalt oder städtische Sicherungsleistungen genutzt?*
Wenn ja, warum, in welcher Höhe und auf Basis welcher Ermächtigungen?

Antwort zu Frage 8:

Nein.

Frage 9: *Wie hoch sind die zukünftigen jährlichen Belastungen aus Finanzierungskosten und Abschreibungen bei der HPA aus dem Immobilienkauf?*

Antwort zu Frage 9:

Je nach Ausgestaltung der langfristigen Objektfinanzierung ergibt sich eine Belastung aus Zinsaufwand und Abschreibung von rund 8 Millionen Euro per annum. Diesen Belastungen stehen Mieterträge aus den bestehenden Mietverhältnissen und mit dem Einzug der HPA Einsparungen bei den Mietaufwendungen der HPA gegenüber.

Frage 10: *Wie wird der Zustand des Gebäudes Am Strandkai 1 im Einzelnen eingeschätzt?*

Antwort zu Frage 10:

Der Zustand des Gebäudes wird als gut bewertet.

Frage 11: *Welche Planungen gibt es im Einzelnen zur Sanierung, Modernisierung und Umrüstung dieses Bestandsgebäudes? In welcher Höhe werden hierfür weitere Kosten anfallen?*

Antwort zu Frage 11:

Das Gebäude wurde in den letzten Jahren vom jetzigen Mieter modernisiert. Die Überlegungen zu einer bedarfsgerechten Flächenaufteilung und einem damit verbundenen Umbau sind derzeit noch nicht abgeschlossen.

Frage 12: *Wann wurden welche Untersuchungen für den mittel- bis langfristigen Raumbedarf der HPA mit jeweils welchen Ergebnissen durch wen vorgenommen?*

Antwort zu Frage 12:

Der Raumbedarf der HPA wurde in Zusammenarbeit mit einem Dienstleister untersucht. Erste Überlegungen hierzu wurden im Herbst des Jahres 2020 angestellt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass in einem speziell für die Büronutzung zugeschnittenen

Gebäude die HPA ihren derzeitigen Flächenbedarf reduzieren kann. Im Übrigen siehe Drs. 22/11487.

Frage 13: *Wie hoch sind die Synergien im Einzelnen durch die Zusammenführung der HPA an einem Standort?*

Antwort zu Frage 13:

Die Synergien der Zentralisierung von derzeit auf mehrere Standorte verteilten Einheiten an einem Standort werden als hoch eingeschätzt. Zudem kann die benötigte Quadratmeterzahl von circa 27.000 m² auf circa 17.700 m² reduziert werden.

Frage 14: *In welchem Umfang soll das Gebäude durch die HPA genutzt werden?*

Frage 15: *Welche Flächen in welchem Umfang sollen durch die HPA vermietet werden? Ist eine Vermietung innerhalb des Konzerns Freie und Hansestadt Hamburg geplant?*

Wenn ja, an wen?

Antwort zu Fragen 14 und 15:

Ein Stockwerk ist an die Firma Mabanaft vermietet. Diesen Mietvertrag wird die HPA übernehmen. Im Übrigen siehe Antwort zu 13.

Frage 16: *Welche einzelnen Alternativen wurden zum Ankauf der Liegenschaft Am Strandkai 1 geprüft? Welche Alternativstandorte hätten zu welchen Konditionen angemietet werden können?*

Frage 17: *Ist der Ankauf der Immobilie durch die HPA wirtschaftlich?*

Wenn ja, wie wurde dies im Einzelnen ermittelt?

Antwort zu Fragen 16 und 17:

In tiefergehenden Prüfungen wurden als Alternativen ein Neubau auf dem Baufeld 76 sowie eine Verlängerung der Mietverträge in der Speicherstadt in Erwägung gezogen. Der Kauf des Objektes Am Strandkai 1 stellt die wirtschaftlichste Entscheidung dar und wurde auf Grundlage eines Business Cases (Barwertmethode) ermittelt.

Frage 18: *Gemäß Drs. 22/11812 hat die HPA für den ursprünglich geplanten Neubau eine Planung der Leistungsphasen eins bis vier auf Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) im Wert von circa 7 Millionen Euro erworben. Ist die HPA von dieser Planung zurückgetreten?*

Wenn ja, wann genau?

Frage 19: *Laut Drs. 22/11812 wird die Zahlung erst nach Ablauf des Rücktrittsrechtes im Laufe des Jahres 2023 fällig. Welche Kosten sind der HPA bezüglich des Erwerbes der Planung und Rücktritt insgesamt entstanden?*

Antwort zu Fragen 18 und 19:

Die Option zum Ankauf des Gebäudes am Strandkai 1 ergab sich nach Ablauf des Rücktrittsrechtes, sodass der HPA Kosten in Höhe von circa 7 Millionen Euro für den Erwerb der Planungsunterlagen entstanden sind.

Frage 20: *Wurde die Planung von einer anderen städtischen Gesellschaft übernommen?*

Wenn ja, von welcher genau?

Antwort zu Frage 20:

Nein.

Frage 21: *In der Pressemitteilung heißt es, dass für das Baufeld 76 derzeit ein geeignetes Zwischennutzungskonzept abgestimmt und zeitnah vorgestellt wird. Wann wird dieses Konzept genau vorgestellt?*

Antwort zu Frage 21:

Das Konzept wird voraussichtlich im Laufe des ersten Halbjahrs 2024 vorgestellt werden.

Frage 22: *Wann genau plant die HPA, das neue Gebäude zu beziehen?*

Frage 23: *Zu welchem Datum laufen die Mietverträge der HPA in den bisherigen angemieteten Gebäuden aus? Bitte pro Speicher auflisten.*

Antwort zu Fragen 22 und 23:

Die Mietverträge laufen Ende August des Jahres 2026 aus. Die HPA plant derzeit ihren Umzug für den Sommer des Jahres 2026.

Frage 24: *Welchen Plan bezüglich der Neuvermietung hat der Senat für die Räumlichkeiten in der historischen Hamburger Speicherstadt (Speicher P), die derzeit von der HPA angemietet werden?*

Antwort zu Frage 24:

Die Attraktivität der Speicherstadt wird durch die hohe Vermietungsquote belegt. Die HHLA als Vermieterin geht daher zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass ein Nachmieter gefunden werden kann.