

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Dr. Anke Frieling und Thilo Kleibauer (CDU) vom 29.02.24

und Antwort des Senats

Betr.: Bau des Elbtowers – Desaster mit Ansage?

Einleitung für die Fragen:

Am rot-grünen Prestigeobjekt Elbtower wird nach wie vor nicht weitergebaut. Schuld daran trägt alleine Bürgermeister Tschentscher, denn bereits vor Vergabe des Bauprojekts gab es eindeutige Warnsignale, dass René Benko kein verlässlicher Partner sein würde. So stieg der frühere Porsche-Chef Wendelin Wiedeking schon im Jahr 2017 bei Signa aus, da Benko ihm Unplausibilitäten im Zahlenwerk nicht zufriedenstellend erklären konnte (<https://www.handelsblatt.com/unternehmen/management/immobilien-ex-signa-investor-wiedeking-kritisiert-rene-benko/29486942.html>). Durch diesen Ausstieg ließen sich die Verantwortlichen in Hamburg aber nicht irritieren. Ein Wettbewerb kürte den Signa-Entwurf (Architekt: David Chipperfield) im Jahr 2017 als den Besten, der Aufsichtsrat entschied für den Entwurf und das Konzept der Signa-Gruppe. Signa bot den niedrigsten Kaufpreis, wurde aber trotzdem ausgewählt. Im Zuge der Weiterentwicklung des Projekts wurden der Signa-Gruppe zusätzliche Bruttogeschossflächen (BGF) ermöglicht. An der Wettbewerbsjury waren Abgeordnete der in der Bürgerschaft vertretenen Parteien nicht beteiligt (Drs. 21/14216), was zwangsläufig einen Mangel an Transparenz der Entscheidungsfindung nach sich zog. Der heutige Geschäftsführer der HafenCity GmbH hat als Berater am Entscheidungsprozess mitgewirkt. So sind wichtige Fragen rund um die Vergabe sowie potenzielle Risiken für die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) weiterhin unklar.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

Einleitung für die Antworten:

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

Frage 1: Warum waren keine politischen Mandatsträgerinnen und -träger Teil der Jury?

Antwort zu Frage 1:

Die Vergabe des Elbtowergrundstücks erfolgte in einem diskriminierungsfreien, europaweiten Wettbewerbsverfahren unter Beteiligung einer Jury, die bewusst als Fachjury und nicht mit politischen Mandatsträgern eingesetzt wurde. Mitglieder der Jury waren neben dem Oberbaudirektor weitere international renommierte Architekten und Stadtplaner sowie ausgewiesene Immobilienfachleute und Juristen, siehe Drs. 21/14216. Nach einem transparenten Bewerbungs- und Auswahlverfahren formulierte die Jury eine Empfehlung hinsichtlich der Grundstücksvergabe, die von der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat der HCH sowie vom Senat beraten und bestätigt wurde. Der Kaufvertrag stand darüber hinaus unter dem Zustimmungsvorbehalt der Bürgerschaft, die ihre Zustimmung am 27. März 2019 erteilt hat.

Frage 2: *Wie lange hat die finale Jury-Sitzung gedauert?*

Antwort zu Frage 2:

Die finale Jury-Sitzung dauerte vier Stunden und 20 Minuten.

Frage 3: *Wann wurde entschieden, dass nicht Vertreter der FHH oder der HafenCity GmbH die Erfüllung der Bedingungen für den Grundstücksverkauf prüfen? Wer entschied warum über die Einschaltung eines „tauglichen Finanzierers“?*

Antwort zu Frage 3:

Die Prüfung der Erfüllung der Bedingungen des Grundstückskaufvertrages wurde durch Vertreter der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) und beauftragte Fachexperten durchgeführt. Die Entscheidung erfolgte im Nachgang der Sitzung des Haushaltsausschusses am 29. Januar 2019 aufgrund der Ausschussempfehlung, dass „die Nachweise (...) gegenüber den finanzierenden Banken, die dies in ihre Finanzierungsbestätigung aufnehmen“ erfolgen, siehe Drs. 21/16390.

Frage 4: *Nach welchen Kriterien wurde der „Taugliche Finanzierer“ ausgewählt? Bitte erläutern.*

Frage 5: *Wie viele und welche „tauglichen Finanzierer“ standen zur Auswahl?*

Frage 6: *Wer hat zu welchem Zeitpunkt welche Art von Vertrag mit dem „Tauglichen Finanzierer“ geschlossen? Welche Laufzeit hatte der Vertrag? War eine Vergütung der Dienstleistungen vorgesehen?*

Wenn ja, in welcher Höhe und durch wen waren diese zu bezahlen?

Antwort zu Fragen 4, 5 und 6:

Der Begriff „Tauglicher Finanzierer“ wurde im Grundstückskaufvertrag im § 3.6 wie folgt definiert: „Tauglicher Finanzierer ist eine dem Kreditwesengesetz (KWG) unterliegende Bank, eine Großbank (die zum Betrieb in der Europäischen Union zugelassen ist), ein entsprechender Versicherer oder ein Versorgungswerk.“ Die Auswahl eines Finanzierers, der diesen Kriterien entspricht, oblag der Käufergesellschaft. Ob der oder die ausgewählten Finanzierer die Kriterien an einen Tauglichen Finanzierer tatsächlich erfüllen, wurde durch die FHH und von ihr beauftragte Fachexperten bewertet, die von der HCH nach Durchführung eines Vergabeverfahrens ausgewählt worden sind. Den Vertrag mit dem „Tauglichen Finanzierer“ hat die Käuferin abgeschlossen. Weitere Ausführungen hierzu würden Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse der Käufergesellschaft berühren.

Frage 7: *Welche Tatbestände sollte der „Taugliche Finanzierer“ konkret prüfen? In welcher Weise musste er seine Erkenntnisse gegenüber der FHH/HafenCity GmbH belegen?*

Antwort zu Frage 7:

Der Grundstückskaufvertrag enthält eine Bestimmung, nach der das Vorhandensein der geforderten Mietverträge vom Tauglichen Finanzierer zu prüfen und von diesem schriftlich gegenüber der Käuferin zu bestätigen war. Die Käuferin hatte der Verkäuferin eine solche Bestätigung bis zum 30. September 2022 vorzulegen (§ 3.4.4 GKV). Es bestand keine direkte vertragliche Verbindung zwischen dem Tauglichen Finanzierer und der FHH. Im Übrigen siehe Antwort zu 3.

Frage 8: *Welche Treffen hat es zwischen René Benko beziehungsweise dem Signa-Konzern und Vertretern der FHH/des Senats vor Vergabe des Elbtower-Projekts gegeben? Aus welchen Gründen haben die Treffen jeweils wann und wo stattgefunden? Auf welchen Wunsch beziehungsweise auf wessen Anfrage kamen die Gespräche zustande?*

Frage 9: *Welche Treffen zwischen Vertretern der FHH/des Senats und den zwei anderen Mitwettbewerbern hat es vor Vergabe des Elbtower-Projekts gegeben? Aus welchen Gründen haben diese Treffen*

jeweils wann und wo stattgefunden? Auf welchen Wunsch beziehungsweise auf wessen Anfrage kamen die Gespräche zustande?

Antwort zu Fragen 8 und 9:

Die Beantwortung dieser Frage erfolgt hinsichtlich Vollständigkeit und Qualität wie in der zur Beantwortung einer Parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit möglich. Eine entsprechende Abfrage unter den Behörden und Bezirksamtern hat ergeben, dass keine Hinweise auf entsprechende Gespräche der genannten Personen im Zusammenhang mit dem Elbtowerprojekt vorliegen.

Darüber hinaus unterhält die Geschäftsführung der HCH in Wahrnehmung ihrer Aufgaben Kontakte zur Immobilienbranche und trifft auf Messen, Fachveranstaltungen und bei vergleichbaren Anlässen regelmäßig auf Marktteilnehmer. Solche informellen Treffen vor Beginn des Ausschreibungsverfahrens sind nicht dokumentiert.

Nach Beginn des Ausschreibungsverfahrens im März 2017 und vor Abschluss des Grundstückskaufvertrages im Februar 2018 haben neben den Verhandlungen mit der Käuferin über Monate intensive, wöchentliche Verhandlungen mit den beiden weiteren Bestbieter in den Räumlichkeiten der BSW oder der Kanzlei Freshfields Bruckhaus Deringer persönlich oder telefonisch stattgefunden. Darüber hinaus gab es jeweils technische beziehungsweise architektonische Abstimmungen mit den drei Bestbieter.

Frage 10: *Welche Treffen hat es zwischen René Benko beziehungsweise dem Signa Konzern und Vertretern der FHH/des Senats nach Vergabe des Elbtower-Projekts gegeben? Aus welchen Gründen haben die Treffen jeweils wann und wo stattgefunden? Auf welchen Wunsch beziehungsweise auf wessen Anfrage kamen die Gespräche zustande?*

Antwort zu Frage 10:

Die Beantwortung dieser Frage erfolgt hinsichtlich Vollständigkeit und Qualität wie in der zur Beantwortung einer Parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit möglich.

Soweit sich die Fragestellung auf Gespräche mit Herrn Benko bezieht, siehe Drs. 22/13888.

Soweit sich die Fragestellung auf andere Vertreter des SIGNA-Konzerns bezieht, hat eine entsprechende ergänzende Abfrage unter den Behörden und Bezirksamtern ergeben, dass nach Beurkundung des Grundstückskaufvertrags am 6. Februar 2018 folgende Gespräche im Sinne der Fragestellung stattgefunden haben:

Am 12. September 2019 fand ein Gespräch zwischen der Zweiten Bürgermeisterin Fegebank und einem Vertreter der Käuferin statt.

Am 17. April 2020 fand ein Gespräch der damaligen Senatorin Dr. Stapelfeldt und des damaligen Staatsrats Kock und einem Vertreter der Käuferin statt.

Am 22. März 2023 fand ein Kennenlerngespräch der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Pein und Vertretern der Käuferin statt.

Am 21. Februar 2024 gab es ein Kick-off zum Vermarktungs- und Veräußerungsprozess, an dem ein Vertreter des Rechtsbereichs der BSW, Vertreter der HCH und von Signa teilgenommen haben.

Im Rahmen der weiteren Planung und Realisierung des Gebäudes haben bis Ende Januar 2024 Gespräche sowohl mit Vertreterinnen und Vertretern der SIGNA als auch mit Vertreterinnen und Vertretern der FHH in erforderlichen Koordinierungsrunden stattgefunden.

Frage 11: *Welche Treffen zwischen Vertretern der FHH/des Senats und den zwei anderen Mitwettbewerbern hat es nach Vergabe des Elbtower-Projekts gegeben? Aus welchen Gründen haben diese Treffen jeweils wann und wo stattgefunden? Auf welchen Wunsch beziehungsweise auf wessen Anfrage kamen die Gespräche zustande?*

Antwort zu Frage 11:

Die Beantwortung dieser Frage erfolgt hinsichtlich Vollständigkeit und Qualität wie in der zur Beantwortung einer Parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit möglich. Eine entsprechende Abfrage unter den Behörden und Bezirksamtern hat ergeben, dass dort keine Gespräche im Sinne der Fragestellung stattgefunden haben.

Nach Beurkundung des Grundstückskaufvertrags fand am 23. Februar 2018 ein Treffen mit Vertretern eines Mitbieters und der Geschäftsführung der HCH in den Geschäftsräumen der HCH statt. Dabei handelte es sich um eine Nachbesprechung des Prozesses. Am 5. März 2018 hat ein Treffen mit Vertretern des anderen Mitbieters und der Geschäftsführung der HCH in den Geschäftsräumen der HCH zu demselben Hintergrund stattgefunden.

Frage 12: *Gab es Treffen zwischen Vertretern der FHH/des Senats und Alfred Gusenbauer?*

Wenn ja, welche, mit wem, und wann? Auf welchen Wunsch beziehungsweise auf wessen Anfrage kamen die Gespräche zustande?

Antwort zu Frage 12:

Siehe Drs. 22/9817, 22/13705 und 21/14278.

Frage 13: *Gab es Treffen zwischen Vertretern der FHH/des Senats und Mitgliedern des Signa-Beirats?*

Wenn ja, wann und wo haben diese aus welchem Grund stattgefunden? Auf welchen Wunsch beziehungsweise auf wessen Anfrage kamen die Gespräche zustande?

Antwort zu Frage 13:

Die Beantwortung dieser Frage erfolgt hinsichtlich Vollständigkeit und Qualität wie in der zur Beantwortung einer Parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit möglich. Eine entsprechende Abfrage unter den Behörden und Bezirksamtern hat ergeben, dass keine Hinweise auf entsprechende Gespräche vorliegen.

Frage 14: *Der Taugliche Finanzierer stellte fest, dass die zugesagte Finanzierung, insbesondere die liquiden Mittel, zu einem bestimmten Zeitpunkt verfügbar waren. Allerdings weiß jeder, dass liquide Mittel schnell in andere Projekte verschiebbar sind und somit keine stabile Finanzierungsgrundlage darstellen. Ist eine Zeitpunktbetrachtung bei der Verfügbarkeit liquider Mittel üblich?*

Wenn nein, was ist üblich?

Antwort zu Frage 14:

Bei dem Bauvorhaben des Elbtowers handelt es sich um ein Projekt im Risiko des privaten Investors. Die Anforderungen des Grundstückskaufvertrags zum Nachweis der Finanzierungsgrundlagen sind, auch im Hinblick auf vergleichbare Bauprojekte, streng und weitreichend. Bei den definierten Anforderungen handelt es sich um ein Verhandlungsergebnis in einer sehr spezifischen Situation. Es kann insoweit auch nicht von Üblichkeit gesprochen werden.

Im Rahmen des Finanzierungsnachweises Baubeginn (§ 3.4 des Grundstückskaufvertrags) hatte der Käufer den zeitpunktbezogenen Nachweis zu erbringen, dass alle weiteren Planungs- und Baukosten des Bauvorhabens verbindlich und ohne Finanzierungslücke durchfinanziert sind.

Die Erbringung dieses Nachweises durch die Käuferin war eine der Übergabevoraussetzungen für das Elbtower-Grundstück. Hierbei handelte es sich um einen anlass- und zeitpunktbezogenen Finanzierungsnachweis auf Grundlage der nach dem Grundstückskaufvertrag durch die Käuferin zur Verfügung zu stellenden Informationen. Die Käuferin hat die nach dem Grundstückskaufvertrag erforderlichen Nachweise erbracht. Die Übergabe des Grundstücks konnte im Januar 2023 erfolgen. Mit der erfolgten Übergabe des Grundstücks steht die bauliche Fertigstellung im Vordergrund, daher wird eine

engmaschige Überwachung des Baufortschritts durchgeführt, im Übrigen siehe Drs. 22/13364.

Vorbemerkung: *SIGNA war der einzige Bieter, der nach der Vorstellung des ersten Entwurfes am 15.9.2017 seine BGF-Summe zum 18.1.2018 erhöhte. Bieter 2 und Bieter 3 reduzierten ihre Fläche. Gleichwohl war der finale Entwurf dann nochmal circa 20 Prozent größer als eigentlich geplant.*

Frage 15: *Wie kam die Erhöhung der BGF-Zahlen genau zustande? Warum stimmte der Senat/die HafenCity GmbH ohne Nachverhandlungen zu?*

Antwort zu Frage 15:

Im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens hatten die drei Bestbieter in drei Terminen die Möglichkeit, Überarbeitungshinweise der Jury architektonisch und städtebaulich umzusetzen und fortzuentwickeln. Dies betraf auch Anpassungen bei den geplanten Flächen. In einer zweiten Jurysitzung am 31. Januar 2018 wurde auf Basis der zwischenzeitlich überarbeiteten Bebauungs- und Nutzungskonzepte der drei Bestbieter sowie eines umfangreichen Prüfberichts, der insbesondere Übersichten zu den jeweils geplanten Nutzungen, den Terminplanungen, den wesentlichen Regelungsinhalten der verhandelten Verträge sowie eine Betrachtung des jeweiligen Realisierungsrisikos enthielt, ein Ranking erstellt. Zu den weiteren Einzelheiten des Vergabeverfahrens siehe Drs. 21/13500.

Frage 16: *Wie hoch ist aktuell die Vermietungsquote des Elbtower? Welche Vermieter haben ihre Zusage wann und aus welchen Gründen zurückgezogen?*

Antwort zu Frage 16:

Bei Übergabe war laut Bestätigung des Tauglichen Finanzierers die Vorvermietungsquote erfüllt. Diese setzte eine Vermietung von mindestens 30 Prozent der Büroflächen (Laufzeit mindestens fünf Jahre) sowie die volle Vermietung der Flächen für das Hotel beziehungsweise Boardinghaus (Laufzeit mindestens 15 Jahre) voraus.

Im Rahmen des Vorvermietungsnachweises lag ein Vorvermietungsstand von 33 Prozent der Bürofläche (insgesamt 30.140 m² BGF) vor. Im Übrigen siehe Drs. 22/9675.

Nach den dem Senat aus allgemein zugänglichen Quellen vorliegenden Erkenntnissen hat ein Büromieter, die Hamburg Commercial Bank (HCOB), mitgeteilt, den Rücktritt vom Mietvertrag erklärt zu haben (für circa 13.730 m² BGF). Damit beträgt die aktuelle Vermietungsquote circa 18,0 Prozent. Weitere Informationen liegen dem Senat nicht vor.

Vorbemerkung: *Im Februar 2023 begann die Europäische Zentralbank (EZB) eine Sonderprüfung bei verschiedenen europäischen Kreditinstituten, die meisten davon in Deutschland und Österreich. Überprüft wurde das Bankenexposure, also das Engagement der Kreditinstitute bei der Signa – ein ungewöhnlicher bislang einmaliger Vorgang. Im August 2023 folgte die offizielle Empfehlung der EZB, für potenzielle Verluste vorzusorgen und die Darlehen zum Teil abzuschreiben.*

Frage 17: *Wann genau hat der Senat Kenntnis von der Prüfung der EZB erlangt?*

Frage 18: *Was hat der Senat konkret getan, um das Projekt Elbtower abzusichern, nachdem er Kenntnis von der Sonderprüfung der EZB erlangt hat?*

Antwort zu Fragen 17 und 18:

Seit dem 6. Februar 2018 und damit seit etwa fünf Jahren vor der Sonderprüfung der Europäischen Zentralbank (EZB) besteht ein Grundstückskaufvertrag mit der Käuferin, der nicht einseitig durch die Verkäuferin angepasst werden kann.

Der Senat wurde von der EZB nicht gesondert über diese Maßnahme informiert.

Die Sonderprüfung der EZB berührte das Vertragsverhältnis nicht.