Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 30.10.23

Betr.: Elbtower: Baustopp und Finanzierungsprobleme – wer zahlt die Zeche?

Einleitung für die Fragen:

Die mit dem Rohbau des Elbtowers beauftragte Firma Lupp hat ihre Arbeiten unterbrochen, weil Rechnungen nicht mehr bezahlt wurden. Bauherrin für das Vorhaben ist die „Hamburg, Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG“. Dahinter stehen die SIGNA Prime Selection AG sowie die zur Commerzbank-Gruppe gehörende Commerz Real.

Der Elbtower-Vertrag zwischen der Stadt und der Bauherrin wurde mehrfach geändert. Viele dieser Änderungen bezogen sich auf die Finanzierung des Vorhabens. Diese soll mit Eigen-, aber vor allem mit von Dritten zur Verfügung gestelltem Fremdkapital erfolgen.

In der zuletzt gültigen Fassung sah der Vertrag vor, dass bis zum 30. September 2022 und vor Übergabe des Grundstücks der Nachweis zu führen war, dass alle weiteren Planungs- und Baukosten des Bauvorhabens verbindlich durchfinanziert waren (siehe § 3.4.).

Dazu war unter anderem eine Bestätigung eines sogenannten „Tauglichen Finanzierers“ verlangt, „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 das aus Sicht des Käufers und des Tauglichen Finanzierers notwendige Fremdkapital für alle weiteren Planungs- und Baukosten des Bauvorhabens durch Abschluss des Kreditvertrags (…) zur Verfügung steht bzw. abgerufen werden kann.“

„Tauglicher Finanzierer“ ist nach Presseberichten die Landesbank Hessen-Thüringen HELABA. Involviert soll auch die SIGNAL IDUNA Gruppe sein (siehe Der Spiegel, Ausgabe vom 26.11.2022).

Ich frage den Senat:

1. Wie hoch ist das Eigenkapital der „Hamburg, Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG“? Falls der Senat keine Summe sagen kann/will, bitte angeben, welche Forderung der Senat in Bezug auf das Eigenkapital gestellt hatte (z.B. prozentualer Anteil der Gesamtinvestitionskosten, prozentualer Anteil der Rohbaukosten, …) und weshalb das reale Eigenkapital nicht genannt werden kann.
2. In welcher Höhe haben deren Eignerinnen zusätzliche Mittel bereitgestellt? Bitte auch angeben, wann jeweils zusätzliche Mittel bereitgestellt wurden.
3. Wie groß war die Finanzierungslücke, die durch Fremdkapital geschlossen werden musste?
4. Gibt es Zusagen, dass das Fremdkapital entsprechend erhöht wird, falls es den Eignerinnen nicht gelingt, die vertraglich vereinbarten Eigenmittel aufzubringen?
5. Wie hoch ist die von der HELABA maximal zugesagte Darlehenssumme?
6. Welche Rolle spielt die SIGNAL IDUNA Gruppe und in welcher Höhe stellt sie Mittel bereit?
7. Ergeben sich die aktuellen Schwierigkeiten auch daraus, dass Fremdkapital nicht (mehr) in ausreichender Höhe zur Verfügung steht?
8. Wer hat seitens der Stadt bzw. der HafenCity Hamburg GmbH (HCH) den Fremdkapitalnachweis der Bauherrin geprüft und für in Ordnung befunden?
9. In einem Nachtrag zum Elbtower-Vertrag wurde als § 3.7. eine Klausel eingefügt, mit der eine Haftung des Tauglichen Finanzierers gegenüber der Stadt im Zusammenhang mit den von ihm abgegebenen Bestätigungen ausgeschlossen wurde. Bedeutet dies auch, dass die Stadt keinerlei Handhabe hat, den Finanzierer zur Einhaltung seiner Zusagen zu zwingen?
10. Hat die von der HCH für die Rechtsberatung angeheuerte Kanzlei Freshfields Bruckhaus Deringer auf die sich aus der erwähnten Klausel ergebenden Risiken hingewiesen? Falls ja, welche Konsequenzen hat der Senat daraus gezogen? Falls nein, welche Folgen hat das für die Kanzlei?
11. Bis wann ist der Rohbau vertragsgemäß fertigzustellen?
12. In welcher Höhe werden Strafzahlungen fällig, falls der vereinbarte Termin nicht eingehalten werden kann?
13. Kann die Stadt die Eignerinnen des Elbtower zu einem Rückbau der bereits errichten Teile zwingen, falls diese nicht gewillt/in der Lage sind, den Bau vertragsgemäß fertigzustellen?
14. Unter welchen vertraglichen Bedingungen kann sich die Stadt von den heutigen Eignerinnen des Elbtowers trennen und Dritte beauftragen, das Gebäude fertig zu bauen?
15. Trifft es zu, dass die Stadt in einem solchen Fall den heutigen Eignerninnen sämtliche Ausgaben ersetzen müsste, die bis dahin entstanden sind? Falls nein, wo ist das vertraglich geregelt?
16. Wäre in einem solchen Fall die Stadt gezwungen, den Elbtower in der bisher geplanten Form fertigbauen zu lassen oder wäre auch ein Bau in kleineren Dimensionen möglich?
17. Im Grundstückskaufsvertrag heißt es unter Nr. 9.4.5: „Der Käufer ist verpflichtet, der Verkäuferin laufend – mindestens aber monatlich – ausführliche und prüfbare Berichte zu Planungs-, Genehmigungs-, Bauten- und Abrechnungsstand aus den von ihm geschlossenen Werk- sowie Dienstleistungsverträgen der vorstehend genannten Art unaufgefordert vorzulegen. Der Käufer ist darüber hinaus verpflichtet, der Verkäuferin auf entsprechende Anfrage jederzeit unverzüglich, spätestens aber innerhalb von 5 Arbeitstagen, Auskünfte zu den im vorstehenden Satz bezeichneten Sachverhalten zu erteilen. Es wird klargestellt und vereinbart, dass sich diese Verpflichtungen nur auf die Errichtung des Bauvorhabens beziehen. Der Abrechnungsstand wird nur gegenüber der Geschäftsführung der HCH offen gelegt und wird von dieser vertraulich behandelt. Auf **§ 30.10.2** wird verwiesen.
18. Wurden die (mindestens) monatlichen Berichte unaufgefordert vorgelegt? Falls nein, bitte angeben, für welche Zeiträume keine Berichte vorgelegt wurden und was die HCH und/oder der Senat jeweils unternommen haben.
19. Wann hat die HCH und/oder der Senat den Käufer resp. die „Hamburg, Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG“ und/oder die SIGNA Prime Selection AG aufgefordert, unverzüglich Auskunft über den Baustopp und die ausgebliebenen Zahlungen an die Firma Lupp zu geben? Falls diese Ausforderungen nicht erfolgte: Weshalb nicht? Falls sie erfolgte, bitte auch die Antwort darstellen.
20. Welche Vertreter\*innen des Senats und/oder der HCH haben seit dem 1. Juni 2023 bis heute wann und mit wem über den Elbtower gesprochen und/oder sich schriftlich ausgetauscht? Bitte den jeweiligen Anlass des Gesprächs, den/die Initiator\*in, die Gesprächspartner\*innen – nicht nur auf Seiten der Bauherrin, sondern auch andere, z.B. auf Seiten der beteiligten Banken oder des Unternehmers Klaus-Michael Kühne - , die Ergebnisse und/oder Vereinbarungen angeben.