

Pressemappe

Investoren-Monopoly um das Holstenareal Kein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor Consus/Adler Group

Pressekonferenz der Initiative „knallt am dollsten“

Montag, 6. Dezember, 10:30 Uhr
Cantina Fux & Ganz, Zeiseweg/Ecke Bodenstedtstraße



Presseeinladung

Presseerklärung

Das Holstenareal – ein Trauerspiel in mehreren Akten (Redebeitrag)

Der städtebauliche Vertrag zum Holstenareal: Die Eckpunkte unserer Kritik (Redebeitrag)

Thesenpapier Dr. Andreas Pfadt

Pressedossier zu Consus & Adler Group

Flugblatt zur Infoveranstaltung von Bezirk Altona & steg

Kleine Anfrage & PM Heike Sudmann

Holstenareal-Initiative „knallt am dollsten“

[balhttps://www.knallt-am-dollsten.de/](https://www.knallt-am-dollsten.de/)

Investoren-Monopoly um das Holstenareal Kein städtebaulicher Vertrag mit der Adler Group

*Einladung zur Pressekonferenz der Initiative „knallt am dollsten“
Montag, 6. Dezember, 10:30 Uhr
Cantina Fux & Ganz, Zeiseweg/Ecke Bodenstedtstraße*

Bilanzbetrug, Scheinverkäufe, mögliche Zahlungsunfähigkeit: Seit Wochen sind Consus und die Adler Group, die aktuellen Eigentümer des Holstenareals, in den Schlagzeilen. Dem Investor droht eine Pleite oder Übernahme durch Vonovia. Das wäre der vierte Share Deal und Eigentümerwechsel beim Holstenareal. Fünf Jahre Investoren-Monopoly ohne absehbaren Baubeginn steuern auf einen neuen Höhepunkt zu.

Ausgerechnet in dieser Situation planen die Stadt Hamburg und der Bezirk Altona, mit Consus/Adler einen städtebaulichen Vertrag zum zukünftigen Holsten-Quartier abzuschließen. Am 23. November startete die öffentliche Auslegung des unterschriftsreifen Vertrags und des Bebauungsplans. Es bleiben nur noch wenige Wochen, um dieses jeder Vernunft spottende Unterfangen zu stoppen und einen neuen Finanzskandal à la Cum-Ex oder Wirecard zu verhindern.

Wir sagen „Stopp“ – ein Neustart und eine bessere Lösung für das Holstenareal müssen her. Wir fordern:

- Keine Unterschrift unter den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor, keine Verabschiedung des Bebauungsplans, keine Erteilung des Baurechts. Ein ganzer Stadtteil darf nicht dubiosen Geschäftspraktiken und purer Renditemaximierung geopfert werden. Wir brauchen in Altona nicht noch mehr Wohnungen mit Mieten ab 20 Euro/qm.
- Kommunalisierung des Geländes und Entwicklung und Bebauung durch ein Konsortium aus Genossenschaften, kommunalen Wohnungsbauunternehmen und selbstverwalteten Projekten im Sinne einer neuen Wohngemeinnützigkeit.
- Limitierung des Ankaufpreises auf einen sozialverträglichen Verkehrswert.

Deshalb lädt die Initiative „knallt am dollsten“, die sich für eine sozial orientierte Bebauung des Holstenareals einsetzt, zu einer Pressekonferenz am 6. Dezember ein. Es sprechen und stehen für Fragen zur Verfügung:

- Aurica Jajo, Initiative „knallt am dollsten“: Moderation
- Theo Bruns, Initiative „knallt am dollsten“: Kein Vertrag mit Pleitegeier Adler – Perspektiven für ein Holstenareal für alle
- Beate Kirst, Initiative „knallt am dollsten“: Ein kritischer Blick auf die Eckpunkte des städtebaulichen Vertrages
- Dr. Andreas Pfadt, HCU/Fachbereich Stadtplanung: Bewertung des städtebaulichen Vertrags und Bebauungsplans aus bau- und planungsrechtlicher Sicht.

Kontakt: Theo Bruns (0151-70812564), Beate Kirst (0157-30962104); Larissa Rode (0178-4072493) & Paul Neulinger (0175-5945339), Anwohner*innen Harkort-/Haubachstraße; Peter Meyer (0163-9126633), Baugemeinschaften.

<https://www.knallt-am-dollsten.de/>

Investoren-Monopoly um das Holstenareal Kein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor Consus/Adler Group

Anlässlich der öffentlichen Auslegung von Bebauungsplan und städtebaulichem Vertrag fordern wir als Initiative „knallt am dollsten“ einen Neustart und eine bessere Lösung für das Holstenareal. Eine Unterschrift unter den Vertrag wäre angesichts der aktuellen Betrugsvorwürfe gegen den Investor völlig verantwortungslos.

Bilanzbetrug, Scheinverkäufe, mögliche Zahlungsunfähigkeit: Seit Wochen sind Consus und die Adler Group, die aktuellen Eigentümer des Holstenareals, in den Schlagzeilen. Dem Investor droht eine Pleite oder Übernahme durch Vonovia. Das wäre der vierte Share Deal und Eigentümerwechsel beim Holstenareal. Fünf Jahre Investoren-Monopoly steuern auf einen neuen Höhepunkt zu.

Bundesweit herrscht auf vielen Grundstücken und Baustellen, die im Besitz von Consus/Adler sind, zum Teil seit Jahren Stillstand. Prominente Beispiele sind die Brachfläche Grand Central am Düsseldorfer Hauptbahnhof und das Hochhaus Steglitzer Kreisel in Berlin. Ein Baubeginn ist auch bei keinem der fünf Hamburger Consus-Projekte zu erkennen. Dies sind neben dem Holstenareal das Neue Korallusviertel in Wilhelmsburg, das Neuländer Quarrée und die ehemalige New York Hamburger Gummiwaren-Fabrik in Harburg sowie ein Gelände am Billwerder Neuen Deich in Rothenburgsort. Die drei letztgenannten Grundstücke wurden im letzten Jahr an eine dubiose Firma namens Partners Immobilien mit Sitz auf der Kanalinsel Guernsey verkauft. Es gibt Hinweise, dass es sich hierbei um Scheinverkäufe handeln könnte.

Ausgerechnet in dieser Situation planen die Stadt Hamburg und der Bezirk Altona, mit Consus/Adler einen städtebaulichen Vertrag zum zukünftigen Holsten-Quartier abzuschließen. Am 23. November startete die öffentliche Auslegung des vom Investor bereits einseitig unterschriebenen Vertrags und des Bebauungsplans. Es bleiben nur noch wenige Wochen, um dieses jeder Vernunft spottende Unterfangen zu stoppen und einen neuen Finanzskandal à Wirecard zu verhindern.

Unabhängig vom Investor lauten unsere Kritikpunkte am städtebaulichen Vertrag:

- Der in Hamburg übliche Drittmix geht an den realen Bedarfen vorbei, da die Hälfte der Hamburger*innen Anspruch auf eine geförderte Wohnung hat.
- Hinzu kommt, dass auf dem Holstenareal bis zu 50 Prozent der geförderten Wohnungen über den 2. Förderweg vergeben werden können. Für die „echten“ Sozialwohnungen im 1. Förderweg bleibt nur ein Sechstel.
- Der Bezirk verkauft es als Erfolg, dem Investor ein sog. preisgedämpftes Segment abgerungen zu haben. Bei den frei vermieteten Wohnungen sollen demnach jeweils 50 für 12,90 € bzw. 14,90 € netto kalt/qm vergeben werden. Abgesehen davon, ob 13 bzw. 15 Euro netto kalt als „preisgedämpft“ bezeichnet werden können, gilt dies nur bei Erstvermietung und erweist sich so als schöner Schein.
- 20 Prozent der Fläche waren ursprünglich für Baugemeinschaften für Wohnen vorgesehen, wegen des Wegfalls eines Gebäuderiegels an den Bahngleisen aufgrund eines Elektro-Smog-Gutachtens sind es nun nur noch 13,5 Prozent, der

Rest ist für Gewerbe zu noch unklaren Bedingungen vorgesehen. Noch dazu werden den geförderten Baugemeinschaften regelmäßig die schlechtesten Grundstücke zugewiesen.

- Die zu erwartenden hohen Gewerbemieten schränken die Möglichkeiten für ein kleinteiliges, an den Bedürfnissen des Stadtteils orientiertes Gewerbe gravierend ein. Die für den Handwerkerhof als Ausnahme vorgesehenen 10 €/qm netto kalt gelten nur für die ersten zehn Jahre. Dies erlaubt keine Planungssicherheit.
- Die hohe Bebauungsdichte verstößt gegen das Gebot der Herstellung gesunder Wohnverhältnisse.
- Die öffentliche Parkanlage ist – gemessen an den Anforderungen des Landschaftsprogramms Hamburg – um mindestens ein Drittel zu klein. Das entspricht weder den Herausforderungen des Klimawandels – Stichwort „Schwammcity“ – noch der Rede von einem Grünzug von der Stresemannstraße bis zur Elbe.
- Eine wirkliche Beteiligung der Bürger*innen an der Planung hat nicht stattgefunden. Der Vertrag wird dem im Baugesetzbuch festgelegten Abwägungsgebot zwischen privaten und öffentlichen Belangen nicht gerecht.

In der Summe stehen einem Drittel geförderter eine Mehrzahl sündhaft teurer Wohnungen mit Anfangsmieten von 20 Euro netto kalt und mehr gegenüber, weil der maßlose Renditeanspruch des Investors nicht in Frage gestellt wurde. Die teuren Wohnungen und Gewerbemieten werden zu weiterer Gentrifizierung in den umgebenden Stadtteilen und dort ebenfalls zu höheren Preisen führen. Damit wird die für Altona-Nord geltende soziale Erhaltungsverordnung unterlaufen.

Wir sagen „Stopp“ und fordern:

- Keine Unterschrift unter den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor, keine Verabschiedung des Bebauungsplans, keine Erteilung des Baurechts. Ein ganzer Stadtteil darf nicht dubiosen Geschäftspraktiken und purer Renditemaximierung geopfert werden.
- Kommunalisierung des Geländes und Übergabe an ein Konsortium aus Genossenschaften, kommunalen Wohnungsbauunternehmen und selbstverwalteten Projekten im Sinne einer neuen Wohngemeinnützigkeit.
- Limitierung des Ankaufpreises auf einen sozialverträglichen Verkehrswert, Verbot der Share Deals in der geltenden Form, Stärkung des städtischen Vorkaufsrechts und eine gesetzliche Regelung zur Offenlegung von Finanztransaktionen im Sinne der Schaffung von Transparenz.

Für eine soziale und solidarische Stadt für alle!

<https://www.knallt-am-dollsten.de/>

Das Holstenareal – ein Trauerspiel in mehreren Akten

Ich möchte zu Beginn kurz die verschiedenen Kapitel dieses Wirtschaftskrimis Revue passieren lassen, die zugleich eine Geschichte des Versagens auf politischer Ebene sind.

Gerüchte über den Verkauf des Holstenareals gab es bereits seit 2014, als Carlsberg verkündete, den Standort der Holsten-Brauerei verlagern zu wollen. Entgegen zahlreichen Warnungen und Anträgen u.a. seitens der Grünen verzichtete die Stadt Hamburg unter Führung von Olaf Scholz im Letter of Intent vom Mai 2016 mit Carlsberg auf die „Ausübung des ihr eventuell zustehenden Vorkaufsrechts“. Die Eintragung des Vorkaufsrechts erfolgte dann nachträglich erst im September 2019. Zusätzlich verzichtete die Stadt darauf, das Instrument einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 Baugesetzbuch einzusetzen, das ihr wesentlich mehr Einflussmöglichkeiten gegeben hätte. Sie hat darüber hinaus zugelassen, dass das Gelände der alten Holstenbrauerei im Höchstbietverfahren verkauft wurde. Traditionsgenossenschaften waren damit aus dem Spiel und rein renditegetriebene Investoren hatten freie Bahn.

Eine Spirale kreditfinanzierter Wertsteigerung des Holstengeländes ohne reale Bautätigkeit war in Gang gesetzt. Mittlerweile ist das Gelände vier Mal verkauft worden. Ständig wechselten Akteure und Profiteure. Im Juni 2016 wurde das Grundstück für 153 Mio. an die erst ein Jahr zuvor gegründete Gerchgroup verkauft. Damals war noch von einem Erstbezug im zukünftigen Holsten-Quartier im Jahr 2021 die Rede. Im Frühjahr 2017 übernahm die Schweizer SSN Group die Gerchgroup. Bereits im November 2018 folgte der nächste Share Deal, und die Consus Real Estate übernahm gegen eine Barzahlung von 225 Mio. zu 93,4 Prozent die SSN. Zu Consus gehörte damals bereits die CG Gruppe, womit der auch in Hamburg berüchtigte Unternehmer Christoph Gröner im Spiel war. Und die Spirale drehte sich weiter: Im Jahr 2020 fusionierten im Rahmen einer komplexen Operation die Aktiengesellschaften ADO, Adler Real Estate und Consus zur Adler Group. Diese wurde damit auch Eigentümerin des Holstenareals, dessen Buchwert im Zuge dessen auf 320 Mio. Euro aufgebläht worden sein soll.

Am 6. Oktober platzte dann mit dem Bericht des Shortellers Fraser Perring eine veritable mediale Bombe. Der britische Aktienhändler, der bereits den Wirecard-Skandal mit aufgedeckt hatte, veröffentlichte bei Viceroy Research ein 61-seitiges Dossier, in dem er Adler Betrug und ein Geschäftsgebaren am Rande der Kriminalität vorwarf. Seine Vorwürfe lauten u.a. auf Bilanzbetrug, Manipulation und Täuschung der Geldgeber:

- Die Adler Group sei hoffnungslos überschuldet, die tatsächliche Beleihungsquote übersteige die angegebenen Werte bei Weitem.
- Sowohl der Immobilienbestand als auch das Entwicklungsportfolio der Bauprojekte seien künstlich überbewertet.
- Komplexe, intransparente und hochspekulative Transaktionen sowie Scheinverkäufe, bei denen kein reales Geld geflossen sei, fänden auf Kosten der Aktionäre und Anleihegläubiger statt und dienten der systematischen Täuschung.
- Die Unternehmen würden zum Zwecke der privaten Bereicherung ausgeplündert.
- Im Zentrum der Operationen stehe der österreichische Unternehmer Cevdet Caner und ein Kreis von Vertrauten, die von den manipulativen Geschäften profitieren würden.

Nicht erst seit dem Bericht von Fraser Perring befinden sich die Aktien von Consus und Adler im Sinkflug. Der Konzern konnte sich nur durch die Aufnahme neuer Kredite in Höhe von 300 Mio. Euro und den massiven Verkauf von Immobilien an die LEG kurzfristig stabilisieren. Presseberichten zufolge könnte eine Übernahme durch den Immobilienkonzern Vonovia und damit der nächste Share Deal für das Holstenareal bevorstehen.

Dass die Vorwürfe nicht aus der Luft gegriffen sind, belegen Berichte aus mehreren Städten der Republik. Demnach ist Consus/Adler oft weder in der Lage noch willens, die Rechnungen von Handwerkern und Bauunternehmen zu bezahlen. Darüber hinaus herrscht auf Grundstücken und Baustellen, die im Besitz von Consus/Adler sind, zum Teil seit Jahren Stillstand. Prominente Beispiele sind z.B. die Brachfläche Grand Central am Düsseldorfer Hauptbahnhof und das Hochhaus Steglitzer Kreisel in Berlin.

Auch ein Blick auf die Hamburger Verhältnisse zeigt: Bei KEINEM der fünf Hamburger Consus-Projekte wurde bislang gebaut. Dies sind neben dem Holstenareal:

- das Neue Korallusviertel in Wilhelmsburg, dessen Gelände wie das Holstenareal ursprünglich von der Gerchgroup erworben und 2018 an Consus weiterveräußert wurde
- das Neuländer Quarrée und die ehemalige New York Hamburger Gummiwaren-Fabrik in Harburg
- ein Gelände am Billwerder Neuen Deich in Rothenburgsort.

Die drei letztgenannten Grundstücke wurden im letzten Jahr an eine dubiose Firma namens Partners Immobilien mit Sitz auf der Kanalinsel Guernsey verkauft. Auch hier gibt es Zweifel, ob tatsächlich Geld geflossen ist. Die Vermutung liegt nahe, dass es sich um Scheinverkäufe handelt.

Bei unseren Nachfragen bei den verschiedenen mit den Hamburger Consus-Projekten befassten Behörden ist uns aufgefallen, dass es so gut wie keinen Informationsaustausch zwischen den Bezirken zu geben scheint. Und die Antwort des Senats auf eine aktuelle Kleine Anfrage von Heike Sudmann von der Partei Die Linke hat ergeben, dass die Stadt Hamburg nicht einmal Rücksprache mit der BaFin genommen hat und auch keinen Kenntnisstand über die aktuellen Besitzer der drei genannten Grundstücke hat. So ist sie dem Investor hoffnungslos unterlegen.

Äußerungen von Parteienvertreter*innen von SPD und Grünen spiegeln eine erschreckende Hilf- und Ahnungslosigkeit gegenüber dem Investor und markieren eine Form der Selbstentmächtigung der politischen Entscheider.

Angesichts der vorliegenden und offenbaren Fakten sagen wir als Initiative: In dieser Situation mit diesem Investor einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen wäre verantwortungslos und würde jeder Vernunft Hohn sprechen. Deshalb sagen wir STOPP: Ein Neustart und eine bessere Lösung für das Holstenareal müssen her. Wir fordern:

- Keine Unterschrift unter den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor, keine Verabschiedung des Bebauungsplans, keine Erteilung des Baurechts. Ein ganzer Stadtteil darf nicht dubiosen Geschäftspraktiken und purer Renditemaximierung geopfert werden. Wir brauchen in Altona nicht noch mehr Wohnungen mit Mieten ab 20 Euro/qm aufwärts.

- Kommunalisierung des Geländes und Übergabe an ein Konsortium aus Genossenschaften, kommunalen Wohnungsbauunternehmen und selbstverwalteten Projekten im Sinne einer neuen Wohngemeinnützigkeit.
- Limitierung des Ankaufpreises auf einen sozialverträglichen Verkehrswert und eine neue Bodenpolitik, Verbot der Share Deals in der geltenden Form, Stärkung des städtischen Vorkaufsrechts und ein Gesetz, das für Transparenz und Offenlegung von Finanztransaktionen und Besitzverhältnissen sorgt, um die Ohnmacht der Behörden zu beenden.

Für eine soziale und solidarische Stadt für alle!

Theo Bruns, Holstenareal-Initiative „knallt am dollsten“

Der städtebauliche Vertrag zum Holstenareal: Die Eckpunkte unserer Kritik

1. Drittmix

Der in Hamburg übliche Drittmix geht an den realen Bedarfen vorbei und ist völlig ungenügend. 40 % der Hamburger*innen haben Anspruch auf eine Sozialwohnung nach dem ersten Förderweg mit einer Einstiegsrente von 6,80 €/qm netto kalt. Weitere 10 % haben Anspruch auf eine Wohnung nach dem 2. Förderweg mit einer Einstiegsrente von 8,90 €/qm. Zudem sinkt die Zahl der zur Verfügung stehenden Sozialwohnungen seit Jahren. Selbst 50 % geförderte Wohnungen würden also nicht ausreichen, um diesen verlaust auszugleichen.

2. Sozialwohnungen

Hinzu kommt, dass der städtebauliche Vertrag vorsieht, dass bis zu 50 % der geförderten Wohnungen über den 2. Förderweg vergeben werden können. Für die „echten“ Sozialwohnungen im 1. Förderweg bleibt also nur ein Sechstel. Auf sie hätten aber wie gesagt 40 % der Hamburger*innen einen Anspruch.

3. Preisgedämpftes Segment

Der Bezirk verkauft es als Erfolg, dem Investor ein sog. preisgedämpftes Segment an Wohnungen abgerungen zu haben. Von den frei vermieteten Wohnungen sollen demnach jeweils 50 für 12,90 € und 14,90 € netto kalt pro qm vergeben werden. Ganz davon abgesehen, ob 13 bzw. 15 Euro netto kalt tatsächlich als „preisgedämpft“ bezeichnet werden können, verrät ein Blick in den städtebaulichen Vertrag, dass dies nur bei Erstvermietung gilt. Mit jedem Wechsel des Mietverhältnisses können also sofort höhere Mieten verlangt werden. Das „preisgedämpfte Segment“ erweist sich somit als reiner Fake, dessen Funktion eher darin zu liegen scheint, dass er dem Bezirk erlaubt, beim Vertragsabschluss das Gesicht zu wahren, indem er einen Scheinerfolg vorweisen kann.

4. Baugemeinschaften

20 % der Fläche waren ursprünglich für Baugemeinschaften für Wohnen vorgesehen, wegen des Wegfalls eines Gebäuderiegels an den Bahngleisen aufgrund eines Elektro-Smog-Gutachtens sind es nun real nur 13,5 % wegen. Für die fehlenden 6,5 % gibt es keine Kompensation auf dem restlichen Gelände, stattdessen sollen sie nun für Baugemeinschaften für Gewerbe unter noch unklaren Bedingungen vergeben werden.

Zu kritisieren ist weiterhin, dass den geförderten Baugemeinschaften regelmäßig die schlechtesten Grundstücke, z.B. an Bahngleisen oder Durchgangsstraßen zugewiesen werden. Für den Baugemeinschaftsblock auf dem Bau Feld 7 des zukünftigen Quartiers gilt gleich beides.

Positiv zu vermerken ist immerhin, dass diesmal keine Flächen an Baugemeinschaften in Privateigentum vergeben werden sollen.

5. Gewerbe

Die hohen Miete für Gewerbe schränken die Möglichkeiten für ein kleinteiliges, an den Bedürfnissen des Stadtteils orientiertes Gewerbe gravierend ein.

Die für den Handwerkerhof als Ausnahme vorgesehenen 10 € pro qm netto kalt gelten nur für die ersten zehn Jahre. Das bietet kleinen mittelständischen Unternehmen keine Planungssicherheit.

6. Park

Die öffentliche Grünanlage ist um fast die Hälfte zu klein. Das Landschaftsprogramm Hamburg sieht sechs Quadratmeter öffentliche Grünfläche pro Bewohner*in vor. Bei ca. 2.500 zukünftigen Einwohner*innen des Quartiers wären das knapp 15.000 qm, vorgesehen sind aber nur 10.300 qm. Dies entspricht weder den Anforderungen des Klimawandels – Stichwort „Schwammcity“ – noch der schönfärberischen Rede von einem Grünzug von der Stresemannstraße bis zur Elbe.

In der Summe

stehen einem Drittel geförderten Wohnungen eine Mehrzahl sündhaft teure Wohnungen gegenüber. Eine 65-qm-Wohnung würde beispielsweise ca. 1.500 € plus Strom und Heizung kosten.

Das grundlegende Problem besteht darin, dass der maßlose Renditeanspruch des Investors nicht in Frage gestellt wurde. Daraus resultiert, dass jedes Zugeständnis, das dem Investor angeblich an einer Stelle abgerungen wurde, an anderer Stelle kompensiert wird. Inzwischen ist im frei vermieteten Segment von Anfangsmieten von 23 €/qm netto kalt die Rede.

Die teuren Wohnungen und hochpreisigen Gewerbemieten werden zudem einen Gentrifizierungseffekt auf den umgebenden Stadtteil ausüben und dort ebenfalls zu höheren Preisen führen. Auch die Bewohner*innen in der unmittelbaren Nachbarschaft werden also negativ von der Fehlentwicklung auf dem Holstenareal betroffen sein.

Der ursprüngliche Fehler lag bei dem SPD-Senat unter Olaf Scholz. Aber auch den Grünen im Bezirk Altona hat der Mut gefehlt, sich konsequent gegen den – zudem mehr als dubiosen – Investor zu stellen und im Notfall auch die Eigentumsfrage zu stellen, um eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung zu ermöglichen und durchzusetzen.

Zudem hat zu keinem Zeitpunkt eine echte Bürger*innen-Beteiligung jenseits des Stadtradrepertoires stattgefunden.

Wir sagen: Wohnen ist ein Grundrecht und kann nicht dem freien Spiel des Marktes überlassen werden. Für eine sozialverträgliche, gemeinwohlorientierte und wirklich solidarische Stadtentwicklung müssen andere Wege beschritten werden.

Beate Kirst, Holstenareal-Initiative „knallt am dollsten“



Dr. Andreas Pfadt

Das Holstenquartier - ein Spekulationsobjekt

Ist das Wohnungsbauprojekt noch zu retten?

- Thesenpapier -

Hamburg, den 06.12.2021

Das Holstenquartier – ein Spekulationsobjekt Ist das Wohnungsbauprojekt noch zu retten? - Thesenpapier –

Dr. Andreas Pfadt - Stadtplaner – Lehrbeauftragter HCU

Mobil: 0171 1483683
mail: pfadt@ask-hamburg.de

Hamburg, den 06.12.2021

Inhalt

Ausgangsthese	3
Wird das Holstenquartier zu dicht bebaut?	3
Was leistet der Einsatz einer Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme?	6
Wirkung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. §165 Baugesetzbuch	7
Kann man zum jetzigen Zeitpunkt noch eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) einleiten?	7
Der Städtebauliche Vertrag	8
Verletzt der mit dem Investor ausgehandelte Städtebauliche Vertrag das Gebot der gerechten Abwägung im B-Planverfahren?	8
Was bedeutet ein hochwertiges Wohngebiet inmitten eines Stadtteils, der mit der sozialen Erhaltungssatzung vor Aufwertung geschützt werden soll?	9
Fazit	10
Anhang: Zum Vergleich Fotos Mitte Altona	12

Ausgangsthese

Der Entwicklung, dass während der Planaufstellung das Grundstück viermal weiterverkauft und sich dabei der Grundstückspreis von 150 Mio. € auf 320 Mio.€ mehr als verdoppelt hat, liegt ein skandalöses Versäumnis der planenden Verwaltung zugrunde, weil die ihre gesetzlichen Möglichkeiten nicht genutzt hat, z.B. durch die Anwendung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. §165 BauGB, so etwas zu verhindern. Mit der damit verbundenen Anwendungsmöglichkeit des §144 BauGB, mit der Grundstücksverkäufe (und auch Anteile an Grundstücksbesitz) genehmigungspflichtig sind, hätten die spekulativen Weiterverkäufe unterbunden werden können.

Diese Situation, die dazu geführt hat, dass das Grundstück sich jetzt so enorm verteuert hat, dass es zu einer maßlosen Verdichtung der Bebauung führt.

Wird das Holstenquartier zu dicht bebaut?

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sieht als Orientierungswerte in Allgemeinen Wohngebieten (WA) eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 vor. (Siehe Tabelle unten) In der Planung für das Holstenquartier wird die GRZ um 50%, die GFZ in den allgemeinen Wohngebieten mit einer GFZ von bis zu 4,0 in einzelnen Straßen Blöcken um das mehr als dreifache, in den Urbanen Gebieten mit 4,53 um das eineinhalbfache überschritten.

„Bei einer Verteilung der Baumasse unter Einbeziehung der öffentlichen und privaten Grünflächen ergibt sich auf **das gesamte Quartier** gesehen eine GRZ von 0,52 und eine GFZ von 2,86.“ Zum Vergleich dazu die Dichtewerte einiger Hamburger Wohnsiedlungen:

- Steilshoop: GFZ 0,8
- Mümmelmannsberg: GFZ 0,94
- Osdorfer Born: GFZ 0,9
- Kirchdorf-Süd: GFZ 0,78
- Grindelhochhäuser GFZ 1,65
- Falkenriedterrassen: GFZ 2,36¹

Das heißt, mit dem Holstenquartier werden die städtebaulichen Dichten der Hamburger Großsiedlungen um das 3 – 3,5fache überschritten. Und sogar die städtebauliche Dichte der Falkenriedterrasse z.B., die lange als der übelste gründerzeitliche Spekulations-Arbeiterwohnungsbau der Gründerzeit galten, wird durch das Holstenquartier noch um 17,4% überschritten.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

§ 17 Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 bestehen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Orientierungswerte für Obergrenzen:

	1	2	3	4
Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)	
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	–	–
in reinen Wohngebieten (WR) allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	–	–
in besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	–	–
in Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI) dörflichen Wohngebieten (MDW)	0,6	1,2	–	–
in urbanen Gebieten (MU)	0,8	3,0	–	–
in Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	–	–
in Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0	–
in Wochenendhausgebieten	0,2	0,2	–	–

In Wochenendhausgebieten und Ferienhausgebieten dürfen die Orientierungswerte für Obergrenzen nach Satz 1 nicht überschritten werden.

¹ Quelle: Hans Harms/Dirk Schubert: Wohnen in Hamburg – ein Stadtführer, Christians-Verlag Hamburg, 1989

Die Werte der Baunutzungsverordnung können zwar „aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden werden. Das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist sicherlich ein guter Grund dichter zu bauen. Aber eine Überschreitung der Orientierungswerte um mehr als das Dreifache ist maßlos. Der Sinn der Orientierungswerte ist unter anderem, gem. dem § 1 des Baugesetzbuches gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Dazu gehören vor allem auch eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohnungen.

Solche Dichten, die weit über die Orientierungswerte der BauNVO (Baunutzungsverordnung) hinausgehen, widersprechen m.E. dem Gebot des §1 (6)1 des Baugesetzes, der vorgibt, dass die **Schaffung gesunder Wohnverhältnisse** bei der Planung besonders zu berücksichtigen sind. Das Ergebnis ist eine hochverdichtete Bebauung mit engen Straßenschluchten und **Überschreitung der Mindestabstände**, bei der die eng bemessenen Blockinnenhöfe kaum mehr als Lichtschächte sind und die vom Gesetzgeber zugesicherten gesunden Wohnverhältnisse hier daher nicht gegeben sein werden. Dazu heißt es im Kommentar der Baunutzungsverordnung: Die Obergrenzen des Absatzes 1 (des §17 der BauNVO) können überschritten werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Ausdrücklich wird im Kommentar der BauNVO auf ein Gerichtsurteil hingewiesen, in dem festgestellt wird: Die Verbesserung der **wirtschaftlichen Nutzbarkeit** eines Grundstückes ist **kein** städtebaulicher Grund, der eine **Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung** rechtfertigt.²



Abb. 1 + 2: Beispiel Neue Mitte Altona: Düstere Straßenschluchten und enge Blockinnenhöfe – GFZ 3,23 - 4,92

² VGH BW 8.9.1995 – 8 S 850/95 UPR 1996, 160

Nach der DIN 5034-1: 13 können nachfolgende Anforderungen für eine „ausreichende“ Besonnungsdauer von Wohnungen als wohnhygienische Mindestanforderung und damit als **Grenzwert zur gesundheitlichen Schädigung und zum baulichen Mangel des Gebäudes** bzw. einer mangelbehafteten Planung angesehen werden. So muss die Besonnungsdauer:

- in mindestens einem Wohnraum der Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche mindestens 4 Stunden
- für die Wintermonate: am 17. Januar mindestens 1 Stunde betragen.



Abb. 3 + 4: Beispiel Neue Mitte Altona - enge und verschattete Innenhöfe

Verschattungstudie Holstenquartier

Die geplante hohe städtebauliche Dichte von GFZ 3,1 -4,0 führt dazu, dass die Blockinnenhöfe im Winterhalbjahr nachmittags, im Januar z.B. gantztägig voll verschattet sind und dass viele Erdgeschosswohnungen in den 6 Wintermonaten keine ausreichende Besonnung haben werden, d.h. die Mindestanforderungen der DIN, die für den Stichtag 17.Januar definiert sind, werden in vielen der Baublöcke nicht eingehalten. Die Verschattungstudie des Bezirks führt dazu aus:

„In der Abbildung 4 sind in dem Lageplan des heutigen Quartiers die Bereiche markiert die an den beiden maßgeblichen Tagen (17. Januar und 20. März) nicht ...DIN konform bzw. ausreichend ausgeglichen werden können. Dass das Gebäude G4 an den meisten Fassaden die DIN konforme oder gemäß dem OVG Berlin ausreichende besonders Dauer nicht einhalten kann. Besonders in den Bereichen, in denen die Bebauung nicht geplant ist, sind besonders die unteren Geschosse von der Verschattung betroffen“³ Das betrifft aber ebenso zahlreiche Gebäude bzw. die Erdgeschoßwohnungen in den Blöcken G1, G8, G9, G10. Die Anforderungen des §1 Baugesetzbuch an die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse werden also dort nicht erreicht.

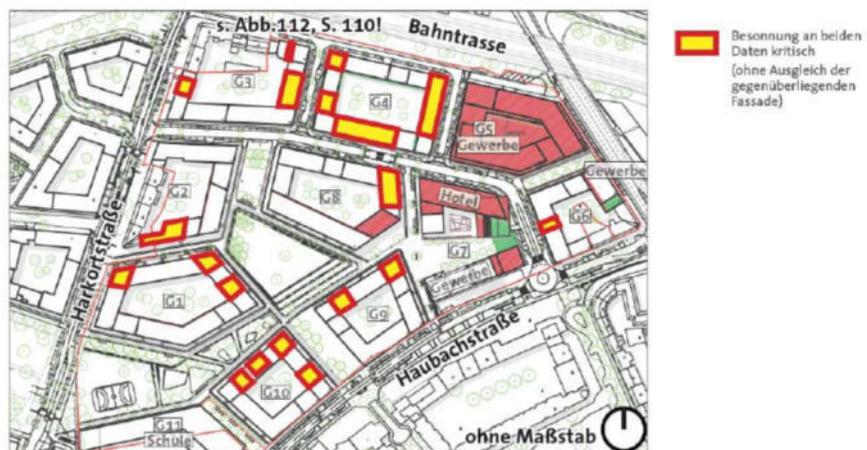


Abb. 4: kritische Bereiche

³ Siehe Evers&Küstner, Verschattungsgutachten zum Bebauungsplan Altona-Nord 28 "Holstenquartier" Hamburg 2020

Was leistet der Einsatz einer Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme?

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gem. §165 BauGB sollen da zur Anwendung kommen, wo allein mit städtebaulichen Verträgen, die nach § 11 BauGB bei jedem Bebauungsplanverfahren möglich sind, die gewünschte Entwicklung nicht erreicht werden kann.

Der §165 BauGB ist für Ortsteile, „die im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden“ sollen. Die allgemeinen Anwendungsmöglichkeiten der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind daher:

- Ausweisung neuer Wohnbau- oder Gemeinbedarfsflächen
- Ausweisung von Gewerbegebieten
- Konversion militärisch genutzter Flächen
- Revitalisierung von Gewerbe- und Industriebrachen

Die wichtigsten Kennzeichen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme:

- Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB als das ‚schärfste Schwert‘ der Stadtentwicklung, unter anderen durch die **Ankaufspflicht** durch die Stadt und der **erweiterten Enteignungsmöglichkeit** gem. §169 BauGB. ‚Nach §169 ist die Enteignung im städtebaulichen Entwicklungsbereich **auch ohne Bebauungsplan** zugunsten der Gemeinde oder eines Entwicklungsträgers zulässig.⁴
- Mit der Entwicklungsmaßnahme steht ein Instrument zur Verfügung, das für die Erwerber von Grundstücken innerhalb einer bestimmten Zeit zu einer **Baupflicht** führt.
- Auch innerhalb der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme können darüber hinaus die planerischen, städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen durch **städttebauliche Verträge** gem. §11 BauGB vertraglich absichern.
- In Gebieten der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gelten und anderem die §144/145 BauGB. Damit unterliegen alle Rechtvorgänge, die ein Grundstück betreffen der **Genehmigungspflicht**, sodass diese **spekulativen Weiterverkäufe** hätten unterbunden werden können.
- Das gilt gem. §200 BauGB auch für ‚die Veräußerung eines ‚Miteigentumanteils‘ sowie aller eigentumsgleichen Rechte²). Das heißt auch die sogenannten Share Deals können nicht genutzt werden, die Genehmigungspflicht des §144 zu umgehen.

Die wichtigsten Wirkungen des Einsatzes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. §165 BauGB sind

- Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme führt ein betriebswirtschaftliches Prinzip in die Stadtteilentwicklung ein: Die durch öffentliches Engagement und Investitionen erzeugte **Steigerung der Grundstückswerte** werden zur **Refinanzierung** der Maßnahme herangezogen, indem die Grundstücke z.B. im Rahmen der Bildung eines Treuhandvermögens zu einem **planungsunbeeinflussten** Eingangswert gekauft und dann zum Neuwert wieder reprivatisiert werden können – sog. **Durchgangserwerb**.
- oder die Wertsteigerung im Rahmen einer **Ausgleichsabgabe** nach §154 -156 BauGB durch die Stadt abgeschöpft werden kann.
- Die Stadt profitiert also selbst von der durch ihre **Planung erzeugten Wertsteigerung** der Grundstücke und nicht die Verkäufer oder Spekulanten.
- Damit verfügt sie die Möglichkeit, ihren Mitteleinsatz für Planung, für Erschließungsmaßnahmen, Beseitigung von Altlasten, Maßnahmen der Bodenordnung, Soziale Infrastruktur etc. zu **refinanzieren**.

⁴ §169 (3) Baugesetzbuch

Wirkung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. §165 Baugesetzbuch

Die Auswirkungen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind damit unter anderem:

- Senkung der Bodenpreise durch den preisgünstigen Ankauf der Grundstücke zum **entwicklungsunbeeinflussten** Verkehrswert durch die Kommune
- oder **Abschöpfung der Bodenwertsteigerung** durch den Ausgleichsbetrag zugunsten der Gemeinde sichern die vollständige (Re)Finanzierung der Maßnahme einschließlich Erschließung, Altlastensanierung, Kampfmittelbeseitigung
- Der dadurch mögliche günstige Bodenpreis bietet auch einkommensschwächeren Gruppen (z.B. Baugemeinschaften) die Möglichkeit zum Erwerb eines Grundstückes oder bietet die Voraussetzung zum **Bau von geförderten Wohnungen**.
- Alle anfallenden Kosten für Verfahren, Planung, Grundstückserwerb und Erschließung können auf den Verkaufspreis umgelegt werden.
- Durch Beteiligung der TÖB und Bürger schon vor Erstellung des Bebauungsplanes bietet das Verfahren Planungs- und Beteiligungssicherheit

Die Anwendung des Planungsinstruments Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme **bietet somit eine Reihe von Vorteilen für die Kommune bei gleichzeitiger Kostenneutralität** und einem transparenterem, besser steuerbarem Planungsverfahren. Sie schützt ein Bauvorhaben vor Bodenspekulation und einem unkontrollierten Grundstücksverkehr. Nachdem seit mindestens 10 Jahren offensichtlich ist, dass Hedge- und Immobilienfonds wie die Geier über den Immobilienmärkten kreisen, ist es nahezu fahrlässig, das man die städtebaurechtlichen Instrumente nicht einsetzt, um solche spekulativen Prozesse zu verhindern, wie im Holstenquartier geschehen und ganze Neubaubestände börsennotierten Unternehmen ausliefert.

Kann man zum jetzigen Zeitpunkt noch eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) einleiten?

Eine städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kommt da zum Einsatz, wo der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags nicht ausreicht, um die städtebaulichen Entwicklungsziele ausreichend abzusichern und durchzusetzen. Voraussetzung wäre also in diesem Fall, dass die Verhandlungen zu dem städtebaulichen Vertrag angesichts der Ergebnisse als gescheitert erklärt werden, z.B.:

- weil bei 3.700 €/m² Baukosten das zu erwartende Mietniveau **nicht** stadtteilverträglich und Bestandteil einer Gentrifizierung des Stadtteils ist, die den Zielen der ‚Sozialen Erhaltungsverordnung‘ in den unmittelbar angrenzenden Stadtteilen widerspricht.
- Weil die Zugeständnisse des Investoren Mitfinanzierung der sozialen Infrastruktur, der Erschließung oder der Zusicherung einer dauerhaften Mietpreisbindung nicht ausreichen.
- Weil der politische Widerstand der betroffenen Bevölkerung die Durchsetzung des Bebauungsplans nicht zulässt.
- Weil man kann die Anforderungen an den Bebauungsplan, die aufgrund des hohen Kaufpreises von dem Investor eingefordert werden, bezüglich der daraus resultierenden geforderten hohen Bebauungsdichte von bis zu GFZ 4,0 oder mehr als rechtswidrig deklarieren muß.
- Weil man angesichts der Entwicklung der anderen in Hamburg angesiedelten Projekte der Investorengruppe nicht mehr traut.

Der Städtebauliche Vertrag

Zum städtebaulichen Vertrag macht der Bezirk Altona folgende Aussage:

- Ab 2019: Vertragsverhandlungen zwischen dem Eigentümer und dem Bezirk Altona, um die Ziele der Entwicklung in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.
- Abschluss des städtebaulichen Vertrags. Erst danach wird der Bezirk das Baurecht schaffen.
- Die wesentlichen inhaltlichen Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrags werden öffentlich vorgestellt.

Im Ergebnis bedeutet das aber:

- Da die Verhandlungen hinter, sogar auch für die Politik, verschlossenen Türen geführt werden, findet eine Beteiligung der Bürger so gut wie nicht statt.
- Die Stellungnahmen der Bürger sollen erst nach der Beschlussfassung der Bezirksversammlung beantwortet werden, d.h. wenn schon alles gelaufen ist.
- Durch den bereits weit im Voraus ausgehandelten städtebaulichen Vertrag wird das Gebot des Baugesetzbuches, im B-Planverfahren öffentliche und private Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen, unzulässig und vermutlich rechtswidrig eingeschränkt bzw. zumindest präjudiziert, weil durch den Vertrag die wichtigsten Komponenten des Bebauungsplans, nämlich Verteilung der Nutzungen und Dichte bereits vorher im Detail nahezu abschließend festgezurr wurden und es kein Spielraum mehr gibt die eingehenden Stellungnahmen der der Öffentlichkeit durch substantielle Änderungen zu berücksichtigen.

Verletzt der mit dem Investor ausgehandelte Städtebauliche Vertrag das Gebot der gerechten Abwägung im B-Planverfahren?

Dazu heißt es in § 1 Absatz (7) Baugesetzbuch: bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die **öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen**.

- Man kann den städtebaulichen Vertrag, der vor Erlass des Bebauungsplans ausgehandelt und ggf. sogar unterschrieben wird, als massive Beeinträchtigung des ‚Abwägungsgebotes‘ interpretieren, weil im Abwägungsverfahren nach der öffentlichen Auslegung de facto kein Änderungs- oder Anpassungsspielraum mehr besteht, da zu diesem Zeitpunkt die Verhandlungen abgeschlossen sind.
- Damit wäre das B-Planverfahren aufgrund eines Verfahrensfehlers rechtlich unwirksam und kann vor dem Verwaltungsgericht angefochten werden.⁵

Dazu heißt es im Kommentar zum Baugesetzbuch unter der Überschrift **Bindung der Abwägung durch Vorentscheidungen**:

- dem Gebot der gerechten Abwägung widerspricht es, wenn der abschließende Abwägungsvorgang durch vorherige Bindung der Gemeinde **sachwidrig verkürzt** wird. Zwar können „dem Planverfahren vorgeschaltete Besprechungen, Abstimmung, Zusagen, Verträge u.a.m. geradezu unerlässlich sein, um überhaupt sachgerecht planen und eine angemessen effektive Realisierung dieser Planung gewährleisten zu können.

⁵ (Siehe Battis, Krautzberger, Löhr, Kommentar zum Baugesetzbuch, S.72)

- Den sich hieraus ergebenden Konflikt zwischen der Effektivität einer Planung mithilfe von Vorentscheidungen und dem nach Abs. 7 geforderten **umfassenden und ungebundenen** Abwägungsvorgang hat das Bundesverwaltungsgericht grundsätzlich zugunsten des Grundsatzes **einer von Bindungen freien Abwägungsentscheidung** entschieden.
- Eine Abwägung ist grundsätzlich unvollständig (**Abwägungsdefizit**), wenn aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen bindende Festlegungen vorangegangen sind (zum Beispiel durch Ansiedlungsverträge). Das ist ganz offensichtlich durch den bereits von der Investorengruppe unterschriebenen Vertrag der Fall.
- Wirkt eine Gemeinde in rechtlich bedenklicher Weise an der Schaffung von Tatsachen mit, die die planerische Gestaltungsfreiheit einschränken, so kann die im nachfolgenden Planaufstellungsverfahren vorzunehmende Abwägung fehlerhaft sein.⁶

Der Bauausschuss hat beschlossen: **Der Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs Altona-Nord 28 wird unter der Bedingung zugestimmt, dass der Vorhabenträger die aus Sicht des Bezirksamtes Altona erforderlichen Nachweise und Erklärungen, insbesondere zu Sicherheitsleistungen und zur Rechtsnachfolge, vorgelegt hat.**

Allein aus der Beschlusslage des Bezirkes wird deutlich, dass die während der öffentlichen Auslegung des Plans zu erwartenden Stellungnahmen nur noch formal in den Abwägungsvorgang einbezogen werden können, da damit alle wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes durch rechtsbindende Vereinbarung zwischen Bezirk Investor bereits bis ins Detail festgezurr worden sind. Ein Abwägungsspielraum ist damit nicht mehr gegeben, die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird damit zur reinen Farce.

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages bzw. dessen weitgehende Aushandlung z.B. durch eine so detaillierte Vorgabe für die Bruttogeschoßflächen **vor dem Abschluss des eigentlichen B-Planverfahren** führt unter Umständen durch eine **starke Präjudizierung** des Abwägungsvorgangs dazu, dass das B-Planverfahren wegen **Abwägungsfehlern oder -defiziten** juristisch angreifbar wird. Man sollte prüfen lassen, ob das ganze Verfahren vor dem Verwaltungsgericht als rechtswidrig eingestuft wird.

Was bedeutet ein hochwertiges Wohngebiet inmitten eines Stadtteils, der mit der sozialen Erhaltungssatzung vor Aufwertung geschützt werden soll?

Für die das Gebiet des heutigen Quartiers umgebenden Stadtteile wurde vor etwa drei Jahren eine soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Baugesetzbuch erlassen. Politisches Ziel des Erlasses einer solchen Erhaltungssatzung ist es, Stadtquartiere vor unerwünschten Aufwertungsprozessen zu bewahren. In Wirklichkeit ist eine Erhaltungssatzung aber als Mittel der Abwehr von Gentrifizierungsprozessen ein nur

Anlage zur Sozialen Erhaltungssatzung Altona-Nord

— Grenzen der Gebiete Teil 1 und Teil 2

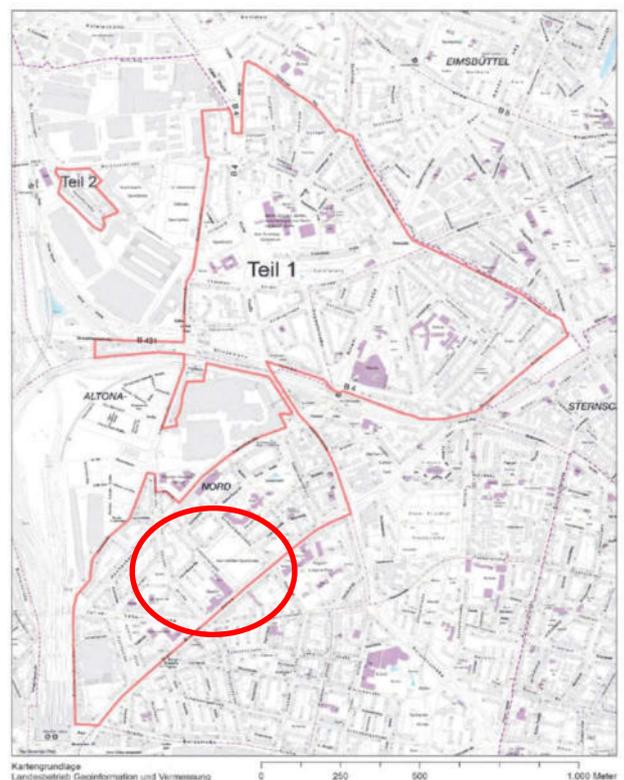


Abb. 3. Das neue Holstenquartier liegt mitten in einem Gebiet der sozialen Erhaltungssatzung Altona-Nord

⁶ (Siehe dazu: Batts, Krautzberger, Löhr, Kommentar zum Baugesetzbuch, S.74)

wenig wirksames Instrument, denn es regelt im Kern lediglich, dass für bestimmte Umbau- oder Modernisierungsvorhaben (im Volksmund als Luxusmodernisierungen bezeichnet) ein Genehmigungsvorbehalt besteht oder anders ausgedrückt, sie eben gesondert genehmigt werden müssen. Generelle Mieterhöhungen und Erhöhung der Bodenpreise sind davon nicht berührt.

Natürlich wird der Neubau eines hochwertigen Wohnquartiers enorme Ausstrahlungswirkung auf die städtebauliche Umgebung haben. Sie wird dazu führen, dass auch in der Umgebung **Mieten und Bodenpreise** weiter steigen werden. Eine Erhöhung der Gewerbemieten wird z. B. dazu führen, dass auch die Preise in den Ladengeschäften steigen werden, zumal durch das neue Quartier eine kaufkräftige Einwohnerschaft in das Viertel Einzug hält. Das ist naturgemäß für den örtlichen Einzelhandel nicht nur schlecht, es sei denn die Erhöhung der Gewerbemieten gefährden dessen Existenz. In jedem Fall führt es aber zur Erhöhung des Preisniveaus für die Güter des täglichen Bedarfs für die ortsansässige Wohnbevölkerung. Und es führt damit zur Verdrängung der nicht so zahlungskräftigen Bevölkerungsteile und befördert damit Segregationsprozesse in der Stadt, was explizit im Widerspruch zu den von der Stadt Hamburg formulierten Zielen der Stadtentwicklung steht. Das kann man in sehr vielen Stadtteilen derzeit und schon seit langem beobachten.

Die „Repräsentativuntersuchung Soziale Erhaltungsverordnung im Hamburger Stadtteil Altona-Nord“⁷ macht dazu folgende Aussagen: „Derzeit in Planung oder in Umsetzung befindliche Neubauprojekte im / am Untersuchungsgebiet erhöhenden Aufwertungsdruck auf Gebäude in der näheren Umgebung, die einen weniger guten Standard aufweisen.“(S. 65)

„Die zunehmende Ausrichtung der privaten Infrastruktur auf eine zahlungskräftige Nachfrage würde in hohem Maß die Lebensbedingungen für die einkommensschwächeren bzw. immobilen Haushalte verändern, also insbesondere für ältere Menschen und Familien.“ S.63

Das bedeutet, der Neubau eines Quartiers, von dem zwei Drittel der Wohnungen von einer eher besserverdienenden Bewohnerschaft bezogen werden wird, konterkariert hier die Zielsetzungen des sozialen Schutzes der Wohnbevölkerung, die mit dem Erlass der Erhaltungsverordnung Altona-Nord, d.h. in unmittelbarer Nachbarschaft verbunden sind.

Fazit

Seit mindestens zehn Jahren wird der Immobilienmarkt zunehmend beherrscht von großen börsennotierten Immobilienunternehmen, Investmentfonds und ähnlichem. Die Entwicklung im Holstenquartier kann deshalb wirklich nicht überraschen. Durch den Verzicht auf die Anwendung des planungsrechtlichen Instrumentariums, das dieses Projekt vor der Grundstücksspekulation hätte schützen können, wurde es diesem profitorientierten Segment der Immobilienwirtschaft ausgeliefert. Die Folge ist der mehrfache Grundstücksverkauf in Form sogenannter Share Deals, die zu einer mehr als Verdoppelung des Grundstückspreises geführt haben.

Die Folge davon ist notwendigerweise, dass das Quartier in einer städtebaulich nicht mehr zu vertretenden baulichen Dichte bebaut werden muss, damit das Projekt aus Sicht des

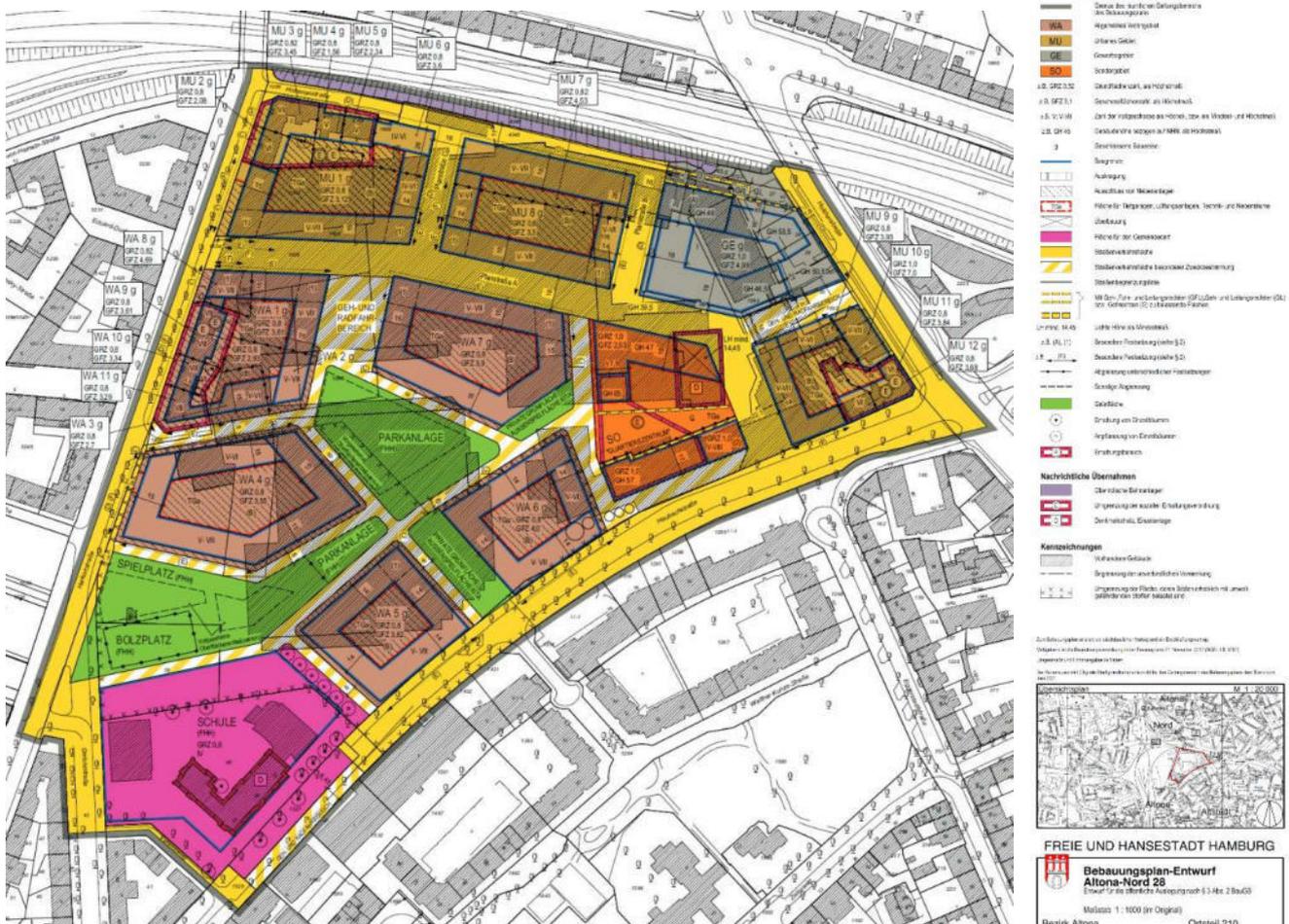
⁷ Arge Kirchhoff – Jacobs; Repräsentativuntersuchung Soziale Erhaltungsverordnung im Hamburger Stadtteil Altona-Nord, Hamburg, Februar 2019

Investors noch rentabel ist. Dabei werden die Orientierungswerte zu den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung um mehr als das Dreifache überschritten und Mindestabstände mit der Folge mangelnder Belichtungsverhältnisse unterschritten, sodass das Gebot des Baugesetzbuches der **Herstellung gesunder Wohnverhältnisse** nicht mehr eingehalten wird. Der Hinweis auf den vermeintlichen Wohnungsmangel und der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist kein hinreichender **städtebaulicher Grund**, mit dem diese Über- und Unterschreitungen der gesetzlichen Vorgaben noch gerechtfertigt werden können.

Die Stadt hätte besser daran getan, das Grundstück aufzukaufen und ausschließlich an Baugemeinschaften und Genossenschaften zu vergeben, die gewährleisten, dass die Mietwohnungen auch nach Wegfall der Sozialbindung noch halbwegs niedrig gehalten werden können. Und sie hätte durch den Weiterverkauf die planungsbedingte Wertsteigerung des Grundstücks selbst abgeschöpft und es nicht den privaten Grundstücksfonds überlassen, die durch den mehrfachen Weiterverkauf offenbar Riesensummen abkassiert haben, ohne dafür eine einzige Wohnung zu bauen.

Ich halte es nicht für ausgeschlossen, das ein Bebauungsplan, der durch die Verhandlungen mit dem Investor über einen städtebaulichen Vertrag bis in Detail festgelegt ist, auf alle Fälle was die Zahl der Wohnungen, die Bruttogeschoßflächen und damit verbunden die städtebauliche Dichte (GFZ) betrifft, nicht mehr den Anforderungen gerecht wird, die an den Prozess der gerechten und ungebundenen Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen (§1 Abs. 7 BauGB) zu stellen sind, wenn in dem Beteiligungsverfahren der öffentlichen Auslegung faktisch nicht mehr der geringste Spielraum für Änderungen besteht.

Dr. Andreas Pfadt –
 Stadtplaner
 Lehrbeauftragter an der HCU
 Zertifizierter Mediator nach §5(2) Mediationsgesetz



Der Entwurf des Bebauungsplans zum Holstenquartier- Ausschnitt: GRZ von 0,8 – 1,0, GFZ 2,93 – 4,0 (ohne das Bestands- und Gewerbegebiet)

Anhang: Zum Vergleich Fotos Mitte Altona



Abb.: 1+2 Die beiden Luftbilder oben zeigen die starke Verschattung der Blockinnenhöfe. Tageszeit etwa 10:00 Uhr -Sommerhalbjahr
 Abb.: 3+6 veranschaulichen die städtebaulichen Mängel des Quartiers Altona Mitte: Dunkle enge Strassenschluchten, enge verschattete Blockinnenräume und mangelnde Abstände, wo sich die Bewohner gegenseitig auf die Balkone und in die Fenster schauen können.

Der Adler-Finanzkrimi im Spiegel der Medien

Vorwürfe gegen die Adler Group AG

Betrug, Manipulation und Täuschung der Geldgeber – das wirft der britische Shortseller Fraser Perring mit seiner Firma Viceroy Research dem Immobilienkonzern Adler Group vor. Zu Adler gehört auch die Consus AG mit Ihrem Projekt Holstenareal.

Laut Viceroy wird Adler von Schattenmanagern genutzt, um sich systematisch zu bereichern – allen voran der österreichische Unternehmer Cevdet Caner. Er und sein Kreis von Vertrauten profitiere von den komplexen, intransparenten Transaktionen auf Kosten der Aktionäre und Anleihegläubiger. Durch Geschäfte mit verbundenen Parteien wolle man den Wert der Immobilien im Bestand künstlich aufblähen.

Cevdet Caner

In Deutschland wurde Cevdet Caner mit dem Immobiliendienstleister Level One bekannt. Er baute das Unternehmen ab 2004 auf, 2008 brach es zusammen und hinterließ Schulden von mehr als einer Milliarde Euro. Caner war laut Medienberichten bekannt mit Wirecards flüchtigem Finanzchef Jan Marsalek und dessen Intimus Henry O’Sullivan.

Dass Caner nun bei Adler der bestimmende Mann im Hintergrund ist, streitet er in Interviews zwar ab. Aber laut WirtschaftsWoche und Recherchen der Investigativjournalistin Melanie Bergermann u.a. wird vermutet, dass Caners Verbündete bei vielen Deals der Adler-Group auf beiden Seiten des Verhandlungstischs sitzen. Caners Einfluss in der deutschen Immobilienwirtschaft könne deutlich größer sein als bislang angenommen und sich auch auf die börsennotierten Gesellschaften Corestate Capital und Accentro auswirken.

Bloomberg rechnet vor: Über Mezzanine IX hält Caners Familie knapp 5 % an Adler. Caner berät außerdem die Luxemburger Investmentgesellschaft Aggregate Holdings seines österreichischen Freundes Günther Walcher. Aggregate ist mit 26,6 % größter Adler-Anteilseigner. Einen weiteren Anteil von 5,5 % hielt Fairwater Multi-Strategy Investment, deren Immobilienfonds von Aggregate kontrolliert werde.

Was wird aus dem Holstenareal?

Übernahme der Adler-Group, Scheinverkauf oder Dauerstillstand – was kommt als Nächstes? Das Holstenareal ist zum Spielball von Spekulanten geworden. Das Projekt hinkt dem Zeitplan hinterher. Die Hamburger Morgenpost schrieb: „Tatsächlich passiert ist bislang noch nichts – außer dass der Preis des Areals von ursprünglich 150 Millionen Euro im Jahr 2016 durch Zwischenverkäufe auf inzwischen 320 Millionen Euro gestiegen ist. Ursprünglich von der Carlsberg-Brauerei gekauft, war das Holsten-Areal von der Düsseldorfer Gerchgroup erworben worden. Anschließend wurde es mehrfach weiterveräußert.“

Übernahme durch Vonovia - und ein weiterer Share Deal?

„Wir werden nicht nur ein paar Adler-Aktien kaufen“, tönte Vonovia-Chef Rolf Buch im November in einer Analystenkonferenz. „Wenn wir die Option ziehen, werden wir versuchen, Adler unter Kontrolle zu bringen.“ Der Immobilienkonzern Vonovia hat dem

Adler-Großaktionär Aggregate Holdings rund 250 Millionen Euro geliehen. Das Darlehen sei mit dem kompletten Anteil von Aggregate an Adler von 26,6 Prozent besichert. Das berichtete die Wirtschaftswoche.

Droht ein Scheinverkauf?

Andere Hamburger Projekte – **Neuländer Quarree/New Yorker Gummiwaren in Harburg und Billwerder Neuer Deich in Rothenburgsort** – wurden von Consus verkauft. Fraglich ist laut WirtschaftsWoche vom 5.11.2021 allerdings, ob jemals Geld geflossen ist: Noch Ende August dieses Jahres habe die Adler Group eine offene Forderung aus dem Verkauf von Projekten an Partners Immobilien von fast 200 Millionen Euro ausgewiesen.

Die Käuferfirma Partners Immobilien sitze auf der britischen Kanalinsel Guernsey und sei erst kurz vor dem Deal mit Consus gegründet worden. In den öffentlich einsehbaren Einträgen im Handelsregister werde keine natürliche Person genannt wird. Allein Servicegesellschaften fungierten als Direktoren.

Manager bei Partners ist der Geschäftsmann **Natig Ganiyev**. Er tritt häufiger im Umfeld der Adler Group in Erscheinung. Über Beteiligungen an Accentro und Corestate Capital ist er in teils haarsträubende Deals mit Adler verstrickt.

Gerüchteweise soll Adler-Strippenzieher Caner in letzter Zeit Grundstücke aus dem Partners-Portfolio am Immobilienmarkt zum Kauf angeboten haben – obwohl er eine Beteiligung an Partners sowie eine Geschäftsbeziehung mit Ganiyev bestreitet, wie die WirtschaftsWoche berichtete.

Warnendes Beispiel: Düsseldorfer Glasmacherviertel

Die Ausgangslage in Hamburg erinnert an den Adler-Deal mit dem Düsseldorfer Glasmacherviertel, worauf auch der Hamburger Journalist Christoph Twickel wiederholt in der ZEIT hingewiesen hat. Schon mehrfach wurde das Gelände verkauft. Baubeginn: nicht absehbar.

Im Jahr 2017 kaufte Brack Capital laut Viceroy das Entwicklungsprojekt für 142 Mio. €. Nur 18 Monate später verkaufte Brack – inzwischen von Adler übernommen – einen Anteil von 75%. Adler konnte im Zuge dessen eine Wertsteigerung von 233 Mio. € verbuchen.

Der Käufer sei Caners Schwager Joseph Schratlbauer gewesen. Von dem Kaufpreis von 214 Mio. € habe dieser nur 79 Mio. € tatsächlich bezahlt. Deswegen falle das Grundstück nach fünf Jahren zurück an Adler – inzwischen mit zusätzlichen 75 Mio. € Grundschuld belastet. Perring mutmaßt, dass damit größtenteils die Rate für den Kaufpreis finanziert wurde. Er nennt eine solche Vorgehensweise „Marking Transaction“, mit der der Wert einer Immobilie zulasten von Adler ausgehöhlt werde.

Droht eine jahrelange Hängepartie?

Selbst wenn das Holstenareal bei Adler/Consus verbleibt, verheißt der Verzug bei anderen Großprojekten in Deutschland nichts Gutes. Hier einige weitere Beispiele:

- **Neues Korallusviertel (Hamburg-Wilhelmsburg):** Wie das Holstenareal wurde das Gelände ursprünglich von der Gerchgroup erworben und 2018 an Consus weiterveräußert. Baubeginn sollte 2020, Fertigstellung 2022 sein. Das ist offensichtlich obsolet. Dem Investor wurde laut Behördenauskunft immer noch kein Baurecht erteilt.
- **Grand Central (Düsseldorf):** „Grand Central“ heißt ein Bauprojekt für 1.000 Wohnungen, das Consus hinter dem Düsseldorfer Hauptbahnhof realisieren wollte. Mittlerweile hat es laut WirtschaftsWoche den Spitznamen „Grand Hole“. Die ersten Mieter hätten längst einziehen sollen. Stattdessen kampierten Obdachlose auf der Brachfläche. Düsseldorfer Politiker seien verärgert.
- **Quartier „Cologneo“ (Köln):** Für 360 Mio. € soll bis 2023 das Quartier „Cologneo“ neben dem Messegelände entstehen, doch seit Monaten herrsche Stillstand. Dass die Realisierung der Vorhaben derart ins Stocken gerate, damit habe die Stadt nicht gerechnet, so ein Sprecher zum Handelsblatt. Deshalb seien auch keine Vereinbarungen „zur Realisierung der Vorhaben“ getroffen worden. Die Folgen für die Stadtentwicklung und den ohnehin schon „sehr engen Wohnungsmarkt“ seien gravierend.
- **Schwabenland Tower (Fellbach bei Stuttgart):** Vor drei Jahren hatte die CG Gruppe, die durch die Consus-Übernahme auch zur Adler Group gehört, den 107 Meter hohen Gewa Tower in Stuttgart übernommen und in Schwabenlandtower umgetauft. Etwa 200 Mietwohnungen sollten in Gebäude entstehen, dazu ein Hotel. Die Realisierung war für 2020 geplant, aber bislang sei außer einem Wanderfalkenpaar noch niemand eingezogen, so Melanie Bergemann in der WirtschaftsWoche vom 13.11.2021.
- **Steglitzer Kreisel (Süden von Berlin):** Consus kaufte das 120 Meter hohe Gebäude, um es in ein Wohnhaus umzuwandeln. 330 Wohnungen waren geplant. Das Ende der Bauarbeiten war mal für 2021 geplant, mittlerweile sei von einer Fertigstellung im Jahr 2024 die Rede. Seit einigen Monaten sind laut WirtschaftsWoche kaum noch Baufortschritte erkennbar.

Schuldenberg: Hat Adler noch finanziellen Spielraum?

- Adler soll laut Finanzdienstleister Bloomberg einen Schuldenberg von 8,3 Milliarden Euro vor sich herschieben. Skeptiker befürchten einen noch höheren Verschuldungsgrad, schreibt die Welt. An den Kreditmärkten werde die Wahrscheinlichkeit für eine finanzielle Schieflage auf fast 50 Prozent taxiert.
- Rund fünf Milliarden Euro hatte sich Adler über Anleihen bei Anlegern geliehen. Dafür wurde teilweise festgelegt, dass die Beleihungsquote der Adler Group – also das Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten zu den Vermögenswerten (Loan-to-Value, kurz: LTV) nicht über 60 Prozent liegen darf. Nach eigenen Angaben hält die Adler Group dies ein. Ende Juni lag die Beleihungsquote laut Geschäftsbericht bei rund 55 Prozent, Ende November wurden laut Quartalsbericht bereits 57 Prozent angegeben. Sollten jedoch die Immobilien zu hoch bewertet sein, könnte die Beleihungsquote über die Grenze von 60 Prozent steigen.
- Je höher die LTV-Quote, desto schwieriger ist die Lage eines Konzerns. Eine zentrale Frage, die der Bericht von Viceroy aufwirft, ist, ob die Immobilien von Adler überbewertet sind. Ein Vorwurf: Seit der Fusion mit dem Immobilienunternehmen ADO sei die Berechnungsmethode des LTV im Jahr 2019 umgestellt worden. Viceroy's Berechnungen kommen auf eine Quote von 72 Prozent im besten Fall und knapp

87 Prozent im schlechtesten Fall. Selbst substanzielle Verkäufe aus Adlers Portfolio würden sich demnach kaum auf die Beleihungsquote auswirken.

- Der angeschlagene Adler-Großaktionär Aggregate Holdings erhielt im Oktober eilig ein Darlehen des Börsenrivalen Vonovia in Höhe von rund 250 Mio. €, laut Vonovia-Chef Buch besichert mit dem kompletten Anteil von Aggregate an Adler.
- Adler hat laut Presse eine revolvingierende Kreditlinie verschiedener Großbanken in Höhe von 300 Mio. € komplett in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich um eine wichtige Liquiditätsquelle, von der die Geschäftsleitung zuvor sagte, es sei nicht beabsichtigt, sie zu nutzen.
- In der Vergangenheit hat sich die Adler-Gruppe mithilfe von JP Morgan refinanziert, wie Bloomberg berichtete. Die US-Bank begleitete die Ausgabe von Adler-Anleihen im Wert von 4,5 Milliarden Euro und beriet bei der Großfusion zur Adler-Gruppe. Nun aber wetteten die Londoner Händler der US-Bank im Juli gegen den eigenen Kunden. Trader der Großbank spekulierten demnach auf einen Kursverfall der Adler-Anleihen und setzten diese unter Druck.
- Handelsblatt und WirtschaftsWoche berichteten Ende Oktober jeweils über Tausende offene Rechnungen, die der Projektentwickler Consus im Frühjahr angehäuft habe und die schon seit mehr als drei Monaten fällig waren. Volumen: fast 80 Mio. €. Unter den Gläubigern fanden sich neben Architekten, Handwerkern und Bauunternehmen auch die Stadt Köln und das Finanzamt Berlin, dieses allein mit Forderungen in Höhe von fast 20 Mio. €.
- Auch bei den Forderungen der Adler Group gibt es offene Fragen: Die Bilanz habe davon etwa 1 Milliarde Euro ausgewiesen, die sich größtenteils auf aufgeschobene Zahlungen aus Übernahmen aus der Vergangenheit bezögen. Mehr als 550 Mio. € müssten laut Bloomberg eigentlich noch in diesem Jahr gezahlt werden.

Ist mit Untersuchungsergebnissen zum Adler-Finanzkrimi zu rechnen?

- Die Finanzaufsicht Bafin nimmt nach eigener Aussage den Report von Perring ernst und will die darin erhobenen Vorwürfe überprüfen. Sollten sich daraus Verdachtsmomente für Straftaten ergeben, würden diese angezeigt.
- Adlers erste Reaktion auf Viceroy beinhaltete die Zusage, unabhängige Berater und Wirtschaftsprüfer zu bestellen, „um eine umfassende Überprüfung der Vorwürfe, insbesondere in Bezug auf die Transaktionen mit Dritten, durchzuführen“.
- Das Unternehmen forderte Ende Oktober darüber hinaus Gutachter auf, neue Bewertungen seines Entwicklungsportfolios zu erarbeiten. Ein offizielles Ergebnis liegt bislang nicht vor.
- Consus hat 2020 eine forensische Untersuchung beauftragt. Ein Wirtschaftsstrafrechtler solle dem Verdacht nachgehen, ob es im Unternehmen zu Unregelmäßigkeiten gekommen ist, so das Handelsblatt.
- Bei der Vorstellung der jüngsten Quartalszahlen am 30. November gab es von der Adler Group keine Stellungnahme zu den Vorwürfen von Viceroy. Der Aktienkurs stürzte daraufhin weiter ab und erholte sich erst nach dem massiven Verkauf von Immobilien an die LEG. Ob die in Turbulenzen geratene Adler Group die nächsten Monate überstehen wird, ist völlig offen.
- In diesem Moment mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen und ihm einen ganzen Stadtteil auszuliefern, würde jeder Vernunft spotten.



keine Unterschrift unter den städtebaulichen Vertrag!

Wir kritisieren

Das kann sich kaum eine*r leisten Mieten ab 20 €/qm und Eigentum zu 10.000 €/qm.

Der Drittmix geht an den realen Bedarfen vorbei.

50 Prozent aller Hamburger*innen haben Anspruch auf eine geförderte Wohnung.

Nettomieten von 12,90€ bzw. 14,90€ sind kaum „preisgedämpft“ Und das nur bei Erstvermietung ohne Laufzeitbindung.

Geförderte Baugemeinschaften bekommen die schlechtesten Grundstücke Der Anteil der Baugemeinschaften für Wohnen wurde auf 13 Prozent reduziert.

Hohe Gewerbemieten verhindern eine kleinteilige, an den Bedürfnissen des Stadtteils orientierte Mischung.

So wird Altona zum Luxusquartier mit Gentrifizierung in den benachbarten Stadtteilen!

Wir fragen

Wird das Holstenquartier nach dem Wirecard-Debakel zum nächsten Kapitel einer Skandalchronik?

Olaf Scholz hat als Bürgermeister auf das Vorkaufsrecht für das Holstenareal verzichtet. Er ist in den Cum-Ex-Skandal verwickelt und für die BaFin zuständig, die die Großfusion der Adler Group gebilligt hat.

Will Adler überhaupt bauen - oder nur spekulieren?

Andere Adler-Projekte stagnieren seit Jahren, z.B. „Grand Central“ in Düsseldorf.

Was wird aus dem Holstenareal, sollte Adler pleitegehen? Und wie will die Stadt dann Vertragsstrafen oder Schadenersatz eintreiben?

Will die Stadt trotz der massiven Anschuldigungen gegen den Investor mit diesem einen Vertrag abschließen? Undurchsichtige Transaktionen und Beteiligungen, Schuldenberge, Vorwurf des Bilanzbetrugs, Gefahr eines weiteren Share Deals.

Wir fordern

Keine Unterschrift unter den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor Consus/Adler Group. Keine Erteilung des Baurechts für den Investor.

Planungsmoratorium mit Raum für eine alternative Quartiersentwicklung und reale Beteiligung der Bürger*innen.

Kommunalisierung des Geländes für eine gemeinwohlorientierte, solidarische Stadtentwicklung. Das Quartier darf nicht den Renditeinteressen dubioser Investoren geopfert werden.

HOLSTENQUARTIER

Wir fordern:



Schluss mit dem Investoren poker um das Holstenareal – Städtisches Vorkaufsrecht wahrnehmen

Die Stadt muss alle Möglichkeiten ausschöpfen, um das Grundstück dem Investor abzukufen und zu kommunalisieren. Die Nutzung des Vorkaufsrechts ist das zentrale Instrument. Es muss auch dann gelten, wenn Weiterverkäufe im Rahmen von Share Deals stattfinden.

Schutz der Bestandshäuser und ihrer Bewohner*innen

Die Bewohner*innen der 11 Bestandshäuser auf dem Holstenareal fordern Schutz vor Verdrängung. Die Politik muss die Planungen sozialverträglich gestalten und jede weitere Immobilienspekulation stoppen. Stehen Bestandshäuser zum Verkauf an, muss die Stadt Ihr Vorkaufsrecht zu nutzen. Die vorhandene Bausubstanz muss als Wohnraum erhalten bleiben, deshalb gilt es die Bestandshäuser bei den Abriss- und Baumaßnahmen zu schützen. Maßnahmen müssen vorab kommuniziert werden.



Baugemeinschaften möglich machen

Auf dem Holstenareal müssen 20 Prozent der Fläche für genossenschaftliche oder mit genossenschaftsähnliche Baugemeinschaften zur Verfügung gestellt werden. Diese Baugemeinschaften können als Anker für eine solidarische Stadtentwicklung dienen. Auf dem Holstenareal soll jetzt nachträglich wegen Elektrosmog ein Teil der 20 Prozent zu Gewerbefläche umgewidmet werden. Wir fordern einen Ausgleich an anderer Stelle.



Kein Zurückweichen vor dem Investor

Die Verhandlungen mit dem Investor dürfen nicht unter Zeitdruck erfolgen. Kein Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor, bevor dieser nicht den Rahmenbedingungen für eine solidarische und gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung auf dem Holstenareal zugestimmt hat. Dafür muss Druck auf den Investor ausgeübt werden: Beispielsweise durch ein Moratorium oder einen Planungstreik.



Gewerbeflächen für die Bewohner*innen schaffen

Wir begrüßen, dass auch für Gewerbeflächen Baugemeinschaften vorgesehen sind. Die Stadtgesellschaft hat mit selbstorganisierten und genossenschaftlichen Modellen wie der Fux Genossenschaft, dem Gängeviertel oder dem Handwerkerhof Ottensen gute Erfahrungen gemacht.

Aber auch die Mieten für Gewerbeflächen müssen erschwinglich sein. Es geht um kleinteiliges Gewerbe, das an den Bedürfnissen des Stadtteils und seiner Bewohner*innen orientiert ist. Wohnen und Gewerbe müssen so gemischt sein, dass eine Grundversorgung in allen Bereichen garantiert ist.

Die denkmalgeschützte Schwankhalle der Holstenbrauerei bietet dafür eine hervorragende Möglichkeit (z.B. Wochenmarkt unter dem Schutz des Vordachs, kleinteiliger Lebensmittelhandel und Kultur im Innenbereich). Die jetzt vorgesehene Nutzung im Rahmen eines Hotels lehnen wir ab.



Wohnen ist ein Grundrecht und muss bezahlbar sein

Hamburg braucht Wohnraum, den sich alle Hamburger*innen leisten können, auf dem gesamten Holstenareal! Wir fordern dauerhaft bezahlbare Mieten, die den aktuellen Mietenspiegel nicht übersteigen. Ansonsten droht eine zunehmende Gentrifizierung, auch in den umgebenden Stadtteilen.



Aktive Beteiligung an der Stadtentwicklung statt Scheinpartizipation

Die Neuplanung des Areals muss partizipativ erfolgen – unter Einbindung von alten und künftigen Bewohner*innen und der Nachbarschaft im Stadtteil. Beteiligung an städtebaulichen Prozessen ist mehr als das Verschieben von bunten Bauklötzchen bei folgelosen Mitmachformaten. Ohne Orientierung an den Bedürfnissen der Bewohner*innen ist Beteiligung Makulatur. Wir fordern aktive Beteiligung an Entscheidungsprozessen besonders dort, wo es um das unmittelbare Lebensumfeld geht.



Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 25.11.21

und Antwort des Senats

- Drucksache 22/6540 -

Betr.: Holstenareal: Will die Stadt einen städtebaulichen Vertrag mit einem anscheinend unzuverlässigen und in einer wirtschaftlichen Krise befindlichen Immobilienunternehmen abschließen?

Einleitung für die Fragen:

Für das Holstenareal soll ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Eigentümerin des Grundstücks, der Consus, geschlossen werden. „Das Grundstück der Holsten-Brauerei war 2016 von Carlsberg zunächst an die Gerch Group verkauft worden und ist nunmehr im Besitz des Unternehmens Consus, das auch als Investor und Bauherr auftritt. Die Consus ist ein Entwickler von Immobilienprojekten und gehört zur börsennotierten Adler Group mit Wohnungsbeständen in mehreren deutschen Großstädten“, schreibt das Bezirksamt Altona (<https://www.hamburg.de/altona/planungsverfahren-holsten/15445164/staedtebaulicher-vertrag-holstenareal/>). Die Adler Group stand in den letzten Monaten in den Schlagzeilen der Medien: Es ging um fragwürdige Geschäfte und auffälliges Gebaren, um die Fusion der Adler Real Estate mit der Ado Group zur neuen Adler Group, um die vollständige Ausschöpfung einer 300 Mio. Euro Kreditlinie als Beleg für die wirtschaftliche Schwierigkeiten des Unternehmens oder ganz aktuell um Pressemeldungen in Bezug auf eine mögliche Übernahme der Adler Group durch den DAX-Immobilienkonzern Vonovia (Handelsblatt und Wirtschaftswoche vom 4.11.2021).

Im Handelsblatt vom 20. Oktober 2021 war zu lesen: „Heute spielt die Adler Group die Hauptrolle in einem Finanzkrimi, der die gesamte Immobilienbranche umtreibt. Der britische Shortseller Fraser Perring wirft dem Mutterkonzern Betrug, Manipulation und Täuschung seiner Geldgeber vor. Profitieren soll ein Netzwerk aus ‚Family and Friends‘ um den Unternehmer Cevdet Caner. Mit Bezug auf die doppelte Fusion spricht Perring von einer ‚Plünderung‘ der Ado Gruppe. Adler und Caner bestreiten die Vorwürfe.“

Auch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) steht in der Kritik, weil sie die Fusion 2019 nicht untersagte. Insgesamt sind zwischen 2005 und 2020 bei der BaFin 14 Hinweise rund um die Adler-Gruppe (Adler Real Estate AG, Ado Properties S.A., Consus Real Estate AG) eingegangen, wie die Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage des LINKE Bundestagsabgeordneten Fabio de Masi (Drucksache 19/32681) am 15. Oktober 2021 antwortete. Die Hinweise bezogen sich auf mögliche Verstöße gegen das Aktiengesetz, Interessenkonflikte und personelle Verflechtungen. Die dem Bundesfinanzminister - also Olaf Scholz, in dessen Regierungszeit als Erster Bürgermeister in Hamburg auch der Umzug der Carlsberg-Brauerei und der Verkauf des Holstenareals fiel – unterstellte BaFin fand keine Anhaltspunkte für weitergehende Maßnahmen ihrerseits.

In Hamburg ist die Adler Group bzw. sind ihre Vorläufer:innen keine Unbekannten. 460 Wohnungen will sie im „Neuen Korallusviertel“ Wilhelmsburg bis 2023 fertigstellen werden, doch von beginnenden Baumaßnahmen ist nichts zu sehen. Die Wirtschaftswoche berichtete am 13. November 2021 unter der Überschrift „Bau im Schneckentempo: diese Immobilienprojekte sind im Verzug“ über eine ganze Reihe weiterer bundesweiter Bauprojekte der Adler Group, die nicht vorankommen. Auch in Harburg zeigen sich Probleme. Die Bezirks-fraktion DIE LINKE beantragte am 5. März 2021 unter dem Titel „Neuländer Quarree - neues Quartier oder nur Spekulationsobjekt?“ (Drucksache 21-1242),

die Verwaltung möge berichten, ob das von Consus angekündigte Bauprojekt, das 2018 beginnen sollte, noch Bestand habe. Im September 2021 griffen dann SPD und Grüne in Harburg das Problem mit einem gemeinsamen Antrag „Weitere Spekulation mit Neuländer Quarree und New-York-Hamburger effektiv verhindern“ (Drucksache 21-1636) auf. Dort heißt es u.a. „Die bauliche Entwicklung der beiden im Osten des Binnenhafens befindlichen Grundstücke des geplanten Neuländer Quarrees und der ehemaligen New-York-Hamburger Gummiwaren Compagnie an der Neuländer Straße beschäftigen Bezirksverwaltung und Bezirkspolitik schon seit Jahren.

Nach der ersten Spekulationsphase hatte die CG-Gruppe zunächst das Grundstück des Neuländer Quarrees und später auch das gegenüberliegende Grundstück der New-York-Hamburger erworben. Die anfängliche Euphorie, ausgelöst durch ein erfolgreiches Wettbewerbsverfahren und den Beginn des Bebauungsplanverfahrens, wich einer Ernüchterung, nachdem die Grundstücke infolge einer Fusion an die Consus-Gruppe gingen, die allerdings wenig Interesse an der Entwicklung der beiden Grundstücke zeigte.

Zwischenzeitlich wurden beide Grundstücke an eine weitere Firma veräußert, die ihren Sitz auf der als Steueroase bekannten Insel Guernsey hat.

Der Senat hatte im Frühjahr einen guten Instinkt bewiesen und die beiden Grundstücke in die Voruntersuchung für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einbezogen. Das bedeutet, dass die Stadt nun ein Vorkaufsrecht besitzt und der Preis auf dem Niveau bleibt, das zum Zeitpunkt der Senatsentscheidung bestand.“

Einen „guten Instinkt“ beim Holstenareal hat der Senat bisher noch nicht bewiesen. Ganz im Gegenteil will er jetzt, anscheinend völlig unbeeindruckt von den Entwicklungen rund um die Adler Group, einen städtebaulichen Vertrag mit Consus abschließen.

Das vorliegende städtebauliche Konzept für die künftige Nutzung und Entwicklung des ehemaligen Brauereigeländes ist Ergebnis eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs, den der Grundeigentümer in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) durchgeführt hat. Auf dieser Grundlage hat die Stadt Hamburg das Bebauungsplanverfahren für das Areal eingeleitet. Der derzeit öffentlich ausliegende Bebauungsplanentwurf und der ergänzende städtebauliche Vertrag dienen der Konkretisierung und Umsetzung der Planungsziele der Stadt unabhängig von einem bestimmten Vorhabenträger.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

Frage 1: Welche Projekte oder Plan- und Bauabsichten der Adler Group bzw. der zu ihr gehörenden Unternehmen sind dem Senat für Hamburg neben dem Holstenareal, dem Neuländer Quarree und der ehemaligen New-York-Hamburger Gummiwaren Compagnie an der Neuländer Straße, dem Billwerder Neuer Deich und dem „Neuen Korallusviertel“ bekannt? Bitte das jeweilige Projekt und den Stadtteil aufführen.

Keine.

Frage 2: Wie ist der aktuelle Stand bei den unter Nr. 1 genannten Projekten? Bitte das jeweilige Projekt und den Stand mit jeweiligem Datum für ggfs. Bauvoranfrage, Bauantrag, Bauvorbescheid, Baugenehmigung oder anderes nennen.

Holstenareal:

Derzeit läuft die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Altona-Nord 28, mit dessen Feststellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Baurecht geschaffen werden sollen.

„Neuländer Quarree I“:

Für das Gelände „Neuländer Quarree I“ wurde im April 2018 das Bebauungsplanverfahren Harburg 73 eingeleitet, im September 2018 erfolgte eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Außerdem erfolgte die Erstellung und Abstimmung verschiedenster notwendiger Gutachten und Untersuchungen. Aufgrund des Standes des Bebauungsplanverfahrens Harburg 73 können noch keine Bauanträge gemäß der angestrebten planungsrechtlichen Ziele gestellt werden.

„Neuländer Quarree II“:

Für das Gelände „Neuländer Quarree II“ (Ehemalige New York Hamburger Gummi-Waren Compagnie) erfolgte im Juni 2011 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Harburg 68. Zwei öffentliche Plandiskussionen erfolgten im November 2011 und im Mai 2017. Aufgrund des Standes des Bebauungsplanverfahrens Harburg 68 können noch keine Bauanträge gemäß der angestrebten planungsrechtlichen Ziele gestellt werden.

„Neues Korallusviertel“:

Für das Projekt „Neues Korallusviertel“ (Bebauungsplan Wilhelmsburg 96) stellt sich der Sachstand wie folgt dar:

- Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Wilhelmsburg 96 am 20. Februar 2019 zwischen dem Bezirksamt Hamburg-Mitte und dem Vorhabenträger
- Feststellung des Bebauungsplans Wilhelmsburg 96 am 06. Dezember 2019
- Bürgschaft über 1.000.000 € (Absicherung Kita) am 09. Dezember 2019, Bürgschaft über 500.000 € (Absicherung Vertragsstrafen) am 08. Januar 2020 beim Bezirksamt Hamburg-Mitte hinterlegt gemäß städtebaulichem Vertrag
- Abbruch Bestandsgebäude im März 2020
- Fertigstellung Regenrückhaltebecken mit Biotop gemäß städtebaulichem Vertrag im Mai 2021
- Weitere bauvorbereitende Maßnahmen wie Verlegung Regenwassersiel ebenfalls in 2021 erfolgt
- Laufende Kampfmittelräumung

Bauanträge „Neues Korallusviertel“

Belegenheit	Objekt	Antrag vom	Sachstand
Thielenstraße 12	Neubau eines 6-geschossigen Gebäudes (Haus G) mit insges. 79 freifinanzierten WE sowie der Quartierstiefgarage TG 2 (7 Stp.); Antrag auf vorzeitige Teilbaugenehmigung für Baugrube und Untergeschoss;; Neues Korallusviertel	20.08.2020	Baugenehmigung noch nicht erteilt
Thielenstraße 10a	Neubau eines 6-geschossigen Wohngebäudes (Haus F) mit 40 freifinanzierten WE, Café (114 m ² /40 Sitzplätze) und Quartiers- Tiefgarage mit 51 Stellplätzen (Haus F); neues Korallusviertel	20.08.2020	Baugenehmigung noch nicht erteilt
Thielenstraße 8	Neubau vier 5-geschossige Punkthäuser (Haus E) E1-E4, 56 ETW u Teile TG1, 51 Stp; Neues Korallusviertel	20.08.2020	Baugenehmigung noch nicht erteilt
Thielenstraße 2	Neubau von zwei 6- bis 7-geschossigen Gebäuden (Haus A u. B) mit insges. 153 WE (davon 24 WE 1. Förderweg), einer Gewerbefläche/Praxis (183 m ²) und einer Kindertagesstätte für 78 Kinder (638 m ²) sowie Teilen der Quartierstiefgarage TG 1 (104 Stp.); Neues Korallusviertel	17.08.2020	Baugenehmigung noch nicht erteilt
Korallusstraße 25	Neubau eines 7-geschossigen Wohngebäudes mit 69 WE (Haus C)	20.08.2020	Baugenehmigung noch nicht erteilt

	und Teil der Quartierstiefgarage; Neues Korallusviertel		
Korallusstraße 19	Neubau eines 5-geschossigen Wohngebäudes (Haus D) mit insges. 39 freifinanzierten WE sowie Teile der Quartierstiefgarage TG 1 (32 Stp.); Antrag auf vorzeitige Teilbaugenehmigung für Baugrube und Untergeschoss; Neues Korallusviertel	20.08.2020	Baugenehmigung noch nicht erteilt

Vorbemerkung: 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. Mittlerweile gibt es auch Gerüchte über eine Rückabwicklung des Geschäfts. In dem Viceroy-Bericht des britischen Shortellers Fraser Perring ist am Beispiel Gerresheim / Glasmacherviertel - Düsseldorf ausgeführt, dass eine Masche der Adler Group bzw. der Clique, die sie kontrolliert, folgendermaßen funktioniert: Adler (bzw. hier Brack Capital) verkaufe ein Areal (bzw. im Fall Düsseldorf 75% der Objektgesellschaft) an eine verbandelte Holding (in diesem Fall die Spree Group). Der Kaufpreis würde aber nie vollständig gezahlt, deswegen falle das Grundstück nach 5 Jahren zurück an Adler – ist aber inzwischen mit 175 Mio. € Hypothek belastet

Frage 3: Ist dem Senat bekannt ist, wer konkret hinter dem Fonds Partners Immobilien Capital steht? Falls ja: Welche Konsequenzen zieht der Senat aus diesem Wissen? Wenn nein: Hat der Senat versucht oder versucht er noch, herauszufinden, wer sich hinter dem Fonds verbirgt?

Nein. Der Senat schöpft alle rechtlichen Möglichkeiten aus, um entsprechende Informationen zu erlangen.

Frage 4: Hat der Senat Kenntnis darüber, dass eine Rückabwicklung des Verkaufs an Partners Immobilien Capital oder ein Weiterverkauf geplant ist? Wenn ja: Wie ist der aktuelle Sachstand?

Nein.

Frage 5: Ist dem Senat bekannt, ob auf den Hamburger Grundstücken von Adler/Consus/Partners Immobilien Capital Hypotheken liegen oder ob diese Grundstücke beliehen wurden? Falls ja: Trifft das auch auf das Holstenareal zu? Falls nein: Hat der Senat hierzu überhaupt Informationen abgefragt oder Erkundigungen eingezogen?

Ja. Dies trifft auch für das Holstenareal zu.

Frage 6: Welchen Kenntnisstand hat der Senat über Prüfungen und/oder Prüfergebnisse der BaFin rund um die Adler Group (u.a. Adler Real Estate AG, Ado Properties S.A., Consus Real Estate AG)? Falls der Senat keine Kenntnis hat: Weshalb hat er sich nicht informiert?

Keinen. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) wacht im Wesentlichen über die Finanzdienstleistungsbranche zu der die genannten Unternehmen nicht gehören. Hinweise auf Verstoß gegen Transparenzvorschriften für börsennotierte Unternehmen liegen dem Senat nicht vor. Er hatte deshalb keinen Anlass für Anfragen bei der BaFin.

Frage 7: *Welche Gespräche, Anfragen oder sonstige Kommunikation gab es seit 2018 zwischen dem Senat bzw. Senatsvertreter:innen und Vertreter:innen der BaFin, der Financial Intelligence Unit (FIU), des Bundesfinanzministeriums sowie mit dem Bundesfinanzminister Olaf Scholz im Zusammenhang mit der Adler Group, Consus und/oder dem Holstenareal? Bitte den jeweiligen Anlass, die Kommunikationsform, die Teilnehmenden, das Ergebnis sowie das Datum angeben.*

Keine.

Vorbemerkung: *Im städtebaulichen Vertrag will der Senat sich bei Weiterverkäufen absichern, indem nach § 25 der Erwerber ausreichend nachweisen muss, dass er „die nach dem Zweck dieses Vertrages und für die Erfüllung der übernommenen Verpflichtungen erforderliche Eignung, Erfahrung, Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Reputation besitzt.“ Zum Nachweis der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Erwerbers kann die Vorlage eines Bonitätsnachweises sowie die Beibringung ergänzender Sicherheitsleistungen, insbesondere Bankbürgschaften, vom Senat gefordert werden.*

Zur Reputation heißt es: „Die Reputation ist jedenfalls dann nicht ausreichend, wenn der Erwerber im Zusammenhang mit bedenklichen Sekten (insbesondere Scientology oder anderen Organisation dieser Art), kriminellen Vereinigungen oder extremistischen Gruppierungen steht oder auf der Finanz-Sanktionsliste der EU geführt wird.“

Die Adler Group und die Consus Real Estate sollen durch Ausfallbürgschaft bzw. durch eine Patronatserklärung die Erfüllung der Verpflichtungen der Consus absichern.

Frage 8: *Welche Bonitätsnachweise sowie Beibringung ergänzender Sicherheitsleistungen, insbesondere Bankbürgschaften, wird der Senat sich von der Adler Group und Consus Real Estate vorlegen lassen, bevor er den städtebaulichen Vertrag unterzeichnet? Falls keine derartigen Absicherungen erfolgen sollen: Weshalb nicht?*

Die Verpflichtungen des städtebaulichen Vertrags sollen über Bankbürgschaften, eine Patronatserklärung der Consus Real Estate AG (Consus) und eine Ausfallbürgschaft der Adler Group S.A. abgesichert werden.

Frage 9: *Ist für den Senat die Reputation der Adler Group ausreichend nachgewiesen? Wenn ja: Wodurch? Wenn nein: Was muss die Adler Group noch nachweisen?*

Soweit es um Sicherheiten geht, wird die Sichtung und Überprüfung der neu eingereichten Unterlagen ergeben, was für eine umfassende Bewertung ggf. ergänzend erforderlich ist.

Frage 10: *Hat der Senat ein Gutachten über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Vorhabenträgerin eingeholt bzw. wird er jetzt ein Gutachten (erneut) einholen? Wenn nein: Weshalb nicht?*

Nein. Die Einholung von Gutachten über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von Vertragspartnern ist bei Rechtsgeschäften dieser Art nicht üblich. Der Nachweis erfolgt in der Regel über Erklärungen und Sicherheiten, die vom Vertragspartner beizubringen sind. Im Übrigen siehe Antwort zu 8.

Frage 11: *Wurden das Patronat und die Ausfallbürgschaft voll umfänglich und spätestens bis zum 4.8.21 überreicht (s. S. 45 städtebaulicher Vertrag)? Falls nein: Was folgt daraus?*

Ja.

Frage 12: *Hat der Senat den städtebaulichen Vertrag bereits unterzeichnet? Wenn ja: Wann? Wenn nein: Was passiert mit dem Angebot der Consus, das laut städtebaulichem Vertrag nur bis zum 30. November 2021 bindend war und danach erlischt? Falls das Datum geändert wurde: Welche weiteren Änderungen im städtebaulichen Vertrag wurden bisher nicht veröffentlicht?*

Der städtebauliche Vertrag wurde von Seiten der FHH noch nicht unterzeichnet. Consus hat die Bindung an das eigene Vertragsangebot inzwischen bis zum 31. Mai 2022 verlängert. Weitere Änderungen des Vertragsangebots von Consus sind bislang nicht erfolgt.

Vorbemerkung: *Consus bzw. die Adler Group ist seit den Anschuldigungen des Short Sellers Fraser Perring am 6. Oktober erneut in die Schlagzeilen geraten. Es bestehe der Verdacht des Bilanzbetrugs, bei der BaFin sind 14 Hinweise eingegangen. Zahlungsverpflichtungen würden nicht erfüllt und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Konzerns stehe in Frage. Zudem könnte eine Übernahme durch Vonovia und damit ein neuer Share Deal drohen.*

Frage 13: *Welche Informationen über eine Übernahme von Consus bzw. der Adler Group durch Vonovia sind dem Senat bekannt? Falls dem Senat keine Informationen vorliegen: Wird er diesen Pressemeldungen nachgehen? Falls nein: Weshalb nicht?*

Das Wohnungsunternehmen Vonovia SE hat eine Kaufoption auf Anteile an der Adler Group erworben. Eine Übernahme ist nicht erfolgt. Die Vonovia SE ist an den Unternehmensgesellschaften, die das Grundeigentum am Holstenareal innehaben, zum gegenwärtigen Zeitpunkt weder direkt noch indirekt beteiligt. Zu Presseberichten nimmt der Senat grundsätzlich nicht Stellung.

Vorbemerkung: *Der Senat hat im Rahmen der Verhandlungen mit Carlsberg für die Standortverlegung der Holsten-Brauerei trotz der attraktiven Lage des Grundstücks in Altona nicht die notwendigen Anstrengungen unternommen, um hier von vornherein Spekulationsabsichten zu verhindern. Ganz im Gegenteil wurde in dem Letter of Intent (LOI) folgender Passus aufgenommen: „1.2 Zur Veräußerung des Stammgrundstücks hat Carlsberg ein Bieterverfahren eingeleitet, das bis Ende des ersten Halbjahres 2016 abgeschlossen sein soll. Die FHH wird das ihr in diesem Zusammenhang ggf. zustehende Vorkaufsrecht nicht ausüben und dies nach Abschluss des Kaufvertrages auf Anfrage schriftlich bestätigen.“ Mittlerweile wird von verschiedenen Vertreter:innen der SPD eingeräumt, dass der Umgang mit dem Holstengelände ein Fehler war. In der Antwort auf meine Schriftliche Kleine Anfrage Drucksache 22/4834 führt der Senat in seiner Vorbemerkung aus: „Das Holsten Areal ist ein besonderer Fall in einem sehr dynamischen Hamburgischen Immobilienmarkt. Den negativen Effekten dieser Immobilienentwicklung, so sie sich denn im rechtlich zulässigen Rahmen bewegen, begegnet der Senat mit einer Weiterentwicklung und Schärfung seiner Instrumente, ohne auf die Weiterführung des Wohnungsbaus zu verzichten.“*

Frage 14: *Welche seiner Instrumente hat der Senat weiterentwickelt und geschärft?*

Der Senat hat die nach dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 erforderlichen Verordnungen erlassen, um alle neuen Instrumente nutzen zu können. Durch die Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs (BauGB) stehen unter anderem neue Baugebote und die Möglichkeit neuer Vorkaufsrechte zur Verfügung. Aufgrund der Verordnung über die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB ist die Umwandlung bestehender Mietwohnungen in Eigentumswohnungen nunmehr genehmigungspflichtig.

Frage 15: *Wie ist der aktuelle Stand der Bemühungen des Senats zu einer Limitierung des Kaufpreises bei Ausübung des Vorkaufsrechtes (vgl. Schriftliche Kleine Anfrage Drs. 22/3490 Einleitung für die Antworten, letzter Absatz)?*

Nach der Änderung des § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB durch das Baulandmobilisierungsgesetz kann die FHH jetzt bei der Ausübung des Vorkaufsrechts in jedem Fall den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert bestimmen, wenn der Kaufpreis diesen übersteigt.

Frage 16: *In welchen Fällen greift das am 10.9.2019 in Kraft getretene Vorkaufsrecht für das Holstenquartier (s. Schriftliche Kleine Anfrage 22/3490, Anlage 4 „Gebiete mit Vorkaufsrechtsverordnungen im Zusammenhang mit allgemeinen städtebaulichen Maßnahmen“)?*

Das durch die Verordnung über die Begründung eines Vorkaufsrechts im Bereich des Holstenquartiers in Altona vom 10. September 2019 begründete Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann ausgeübt werden, wenn der Eigentümer das Grundstück verkauft, soweit es zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig ist und das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung rechtfertigt, falls nicht Ausschlussgründe nach § 26 BauGB vorliegen.

Frage 17: *Unter welchen Bedingungen kann beim Holstenquartier das Vorkaufsrecht des Senats im Falle eines Share Deals geltend gemacht werden (z.B. minimaler bzw. maximaler Prozentanteil der zu verkaufenden Anteile der Grundstückseigentümerin)?*

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist die Ausübung möglich, wenn es sich um ein kaufähnliches Umgehungsgeschäft handelt. Das kann nach der Rechtsprechung im Einzelfall der Fall sein, wenn

- der Wille der Vertragsschließenden – allen formellen Bekundungen zum Trotz – auf eine Eigentumsübertragung des Grundstücks gegen Zahlung eines bestimmten Preises gerichtet ist,
- das wirtschaftliche Ergebnis der Transaktion dasselbe ist, wie es bei einem Verkauf des Grundstücks der Fall wäre, und
- einziger Zweck der Gesellschaftsgründung die Verwaltung der belasteten Grundstücke war oder dies bei Vorliegen mehrerer Zwecke zumindest erkennbar im Vordergrund stand.

Frage 18: *Hat es bereits Share Deals bei den verschiedenen Grundeigentümer:innen des Holstenquartiers gegeben? Wenn ja, bitte die jeweiligen Eigentümer:innen, zum Erwerb vorgesehene Anteile, Käufer:innen und das jeweilige Datum nennen.*

Die Annahme, es habe verschiedene Grundeigentümer des Holstenareals gegeben, ist falsch. Seit dem Verkauf durch Carlsberg im Juni 2016 liegt das Grundeigentum bei 20 Unternehmensgesellschaften. Einziger Gesellschafter dieser Unternehmensgesellschaften ist eine Projektentwicklungsgesellschaft. Durch Anteilskäufe (share deals) hat die direkte bzw. indirekte Anteilsmehrheit an dieser Projektentwicklungsgesellschaft 2017 von der GERCH Group zur SSN Group und 2018 von der SSN Group zur Consus Real Estate AG gewechselt. Seit 2020 gehört die Consus Real Estate AG zur börsennotierten Adler Group.

Im Übrigen handelt es sich bei den erfragten Angaben um Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse.

Frage 19: *Welche städtebaulichen Voruntersuchungen hat es seit Beginn der Planungen zur Neuen Mitte Altona gegeben, die sich auch mit dem Gelände der Holstenbrauerei befassen? Bitte den Titel bzw. die Aufgabe der jeweiligen Untersuchung, das Datum und das Ergebnis hinsichtlich des Holstenareals nennen. Sollte das Holstenareal Gegenstand anderer Voruntersuchungen gewesen sein, bitte auch diese benennen.*

Die FHH hat keine städtebaulichen Voruntersuchungen für das Holstenareal erarbeitet oder beauftragt.

Frage 20: *Wann wurde von wem die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auch in Bezug auf das Holstenareal empfohlen?*

Frage 21: *Weshalb wurde der Empfehlung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht gefolgt?*

Als die FHH von den Absichten der Carlsberg Deutschland Holding GmbH, die Holsten Brauerei zu verlagern, erfahren hat, haben die beteiligten Behörden die Vor- und Nachteile der Anwendung des besonderen Städtebaurechtes beraten. Ziel der FHH war, die Holsten Brauerei mit ihren Arbeitsplätzen in Hamburg zu halten. In diesem Sinne hat die FHH mit der Carlsberg Deutschland Holding GmbH einen Letter of Intent abgeschlossen.

Frage 22: *Schließt der Senat die Einleitung von Voruntersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zum jetzigen Zeitpunkt aus? Falls ja: Weshalb? Falls nein: Welche Schritte wird er wann einleiten?*

Ja. Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen liegen nicht vor.

Vorbemerkung: *In meinen Schriftlichen Kleinen Anfragen 22/4834 (Nr. 11) und 22/5365 (Nr. 4) konnte der Senat Fragen zum städtebaulichen Vertrag nicht beantworten, da die Verhandlungen noch nicht abgeschlossen waren. Dabei ging es um den von der FHH an Consus zu entrichtenden maximalen Grundstückspreis von 600 Euro je Quadratmeter Wohnfläche für den geförderten Wohnungsbau. In dem städtebaulichen Vertrag ist nun lediglich zu lesen, dass Consus diese Obergrenze bekannt sei (S. 16). Durch ein eigenes Wertgutachten habe Consus einen Kaufpreis von mindestens 18,7 Mio. Euro (nach Abzug Grunderwerbssteuer) für sämtliche Baugemeinschaftsgrundstücke ermittelt*

Frage 23: *Welche Grundstücke wurden zu „sämtlichen Baugemeinschaften“ gezählt? Bitte die jeweilige Größe und jeweilige Nutzung (gefördertes, freifinanziertes o. sonstiges Wohnen, Gewerbe) angeben.*

Das Holsten-Areal befindet sich weiterhin im Entwicklungsprozess. Die FHH beabsichtigt, die für Baugemeinschaften vorgesehenen Flächen vom Eigentümer zu erwerben, um sie an Baugemeinschaften weiter zu veräußern. Dieser Prozess ist noch nicht abgeschlossen, sodass bisher keine Vergabe von Grundstücken an Baugemeinschaften erfolgte und Änderungen an den Eigentumsformen entstehen können.

Mit „sämtliche Baugemeinschaften“ werden folgende Flächen mit aktuell folgenden Eigentumsformen umfasst:

Baufeld	Wohn-/ Eigentumsform	Größe	
		Grundstücksgröße	Geschossfläche 86*
Anteil Baufeld 2	Freifinanzierte Mietwohnungen	ca. 1.960 m ²	ca. 5.560 m ²
Baufeld 7A (südl. Teilbaufeld)	Geförderte Mietwohnungen	ca. 3.430 m ²	ca. 8.955 m ²
	Freifinanzierte Mietwohnungen		ca. 2.120 m ²
	Gewerbe		ca. 360 m ²
Baufeld 7B (nördl. Teilbaufeld)	Gewerbe	ca. 2.425 m ²	ca. 10.780 m ²

* Die Geschossfläche 86 (GF 86) ist ein in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genanntes Maß der baulichen Nutzung, das das Verhältnis der Geschossfläche zu Grundstücksfläche ausdrückt und ist wie folgt definiert: Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Staffelgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Dieser Begriff ist in § 20 der BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968, unverändert in den Fassungen vom 15.09.1977 und 19.12.1986 definiert. Diese Definition ist nicht identisch mit der Geschossfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 der BauNVO vom 23.1.1990.

Frage 24: *Weshalb wurde in dem städtebaulichen Vertrag nicht festgelegt, dass die FHH für die von dem Unternehmen Consus zu erwerbenden Grundstücksflächen*

den bei gefördertem Wohnungsbau maximalen Grundstückspreis von 600 Euro je qm Wohnfläche zahlt?

Die Höhe des Kaufpreises ist Gegenstand des Grundstückskaufvertrags. Die Verhandlung über den Ankauf der Grundstücke für Baugemeinschaften ist noch nicht abgeschlossen. Für die Flächen des geförderten Wohnungsbaus setzt die Stadt den Grundstückskaufpreis von maximal 600 €/ m² Wohnfläche als Grundlage voraus.

Frage 25: *Wird durch die fehlende Festlegung der genauen Quadratmeterzahl und des maximalen von der FHH für die geförderten Baugemeinschaftsgrundstücke zu zahlendem Quadratmeterpreis die Möglichkeit der Kaufpreissteigerungen, zum Beispiel für die gewerblichen Baugemeinschaftsgrundstücke, eröffnet? Wenn ja: Von welchem Quadratmeterpreis für die gewerblichen Baugemeinschaften wird jetzt ausgegangen? Wenn nein: Weshalb wurde keine genaue Quadratmeterzahl und kein maximaler Kaufpreis festgelegt?*

Die Verhandlung über den Ankauf der Grundstücke für Baugemeinschaften ist noch nicht abgeschlossen. Der Grundstückspreis für die gewerblichen Flächen ergibt sich aus der Ausschreibung und deren Bedingungen (insbesondere Ausnutzung, Mietpreisbindungen, etc.).

Im Übrigen siehe Antwort zu 23.

Frage 26: *Für welchen Zeitraum und mit welchen Erhöhungsschritten gelten jeweils die Mietpreisbegrenzungen für die jeweils 50 freifinanzierten Wohnungen à 12,90 Euro nettokalt und 14,90 Euro nettokalt? Falls die Mietpreisbegrenzungen nur für die Erstvermietung festgelegt wurden: Weshalb wurde keine zeitliche Bindung für die Mietpreisbegrenzung festgelegt? Wurden befristete Mietverträge/Zeitmietverträge nur für die Erstvermietung oder auch für Weitervermietungen ausgeschlossen?*

Die Mietpreisbegrenzungen gelten für die unbefristete Erstvermietung. Die Dauer von Mietpreisbegrenzungen im freifinanzierten Wohnungsbau kann der Senat nicht festlegen, sondern nur im Verhandlungswege mit den Vorhabenträgern vereinbaren. Das bei öffentlich-rechtlichen Verträgen zu beachtende Verhältnismäßigkeitsgebot beschränkt hierbei die Vertragsfreiheit, da im freifinanzierten Wohnungsbau anders als im geförderten Wohnungsbau keine finanzielle Förderung als Gegenleistung für die Mietpreisbindung gewährt wird.

Befristete Mietverträge wurden nur für die Erstvermietung der preisgedämpften freifinanzierten Mietwohnungen ausgeschlossen. Befristete Mietverträge sind mietrechtlich erlaubt und können durch einen städtebaulichen Vertrag nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Frage 27: *Wie soll die Preisgestaltung der Flächen für die nicht geförderten Baugemeinschaften aussehen, damit die im Bezirk geforderte „innovative Entwicklung des Baugemeinschaftsblocks“ (<https://bv-hh.de/altona/documents/holsten-quartier-baugemeinschaftsblock-innovativ-vorantreiben-dringlicher-antrag-der-fraktionen-von-gruene-und-spd-neufassung-56520>) nicht an überhöhten Preisen scheitert?*

Grundsätzlich erfolgen Vergaben von städtischen Flächen auf der Grundlage des Verkehrswertes.

Im Übrigen siehe Antwort zu 24. und 25.

Hamburg, 06. Dezember 2021

Pressemitteilung

Holstenareal: Notbremse ziehen – Spekulation mit dem Grundstück endlich stoppen!

Noch bis zum 23. Dezember liegen der Bebauungsplanentwurf und der städtebauliche Vertrag zum Holstenareal öffentlich aus. In einer aktuellen Schriftlichen Kleinen Anfrage beschäftigt sich die Linksfraktion mit den Anschuldigungen und Vorwürfen gegen die Adler Group, zu der das Unternehmen Consus Real Estate gehört, das als Investor und Bauherr im Holstenareal auftritt. Laut Bericht von ZEIT online vom 02.12.21 hat die Ratingagentur Standard and Poor´s die Immobilien der Adler Group als hochspekulative Anlage eingestuft (B+/watch negative).

*„Was muss noch passieren, damit der Senat dieser Spekulation rund um das Holstenareal endlich den Riegel vorschiebt?“ fragt **Heike Sudmann**, stadtentwicklungspolitische Sprecherin der Fraktion DIE LINKE in der Hamburgischen Bürgerschaft. Beim Senat müssten die Alarmglocken schrillen, wenn die Adler Group das Holstengrundstück im aktuellen Quartalsbericht mal eben um 40 Millionen Euro höher auf nunmehr 364 Millionen bewerte. Im Jahr 2016 habe die Carlsberg Brauerei das Grundstück für weniger als die Hälfte, nämlich für 150 Mio. Euro, verkauft. **Heike Sudmann**: „Schon allein die Aussicht auf einen rechtskräftigen Bebauungsplan steigert den Grundstückswert. Doch es gilt: Je teurer das Grundstück, desto höher die Mieten. Mit der Verabschiedung des Bebauungsplans und der Unterschrift unter dem städtebaulichen Vertrag befördert der Senat also die weitere Spekulation. Das darf nicht passieren. Er muss jetzt die Notbremse ziehen und aussteigen!“*

Unsere Anfrage (Drs. 22/6540) hängt dieser PM an.

Kontakt: Ralf Dorschel, Pressesprecher, Telefon 040 / 42 831 2445, Mobil 0160 / 9857 4945
Telefax 040 / 42 731 2277, pressestelle@linksfraktion-hamburg.de, www.linksfraktion-hamburg.de
DIE LINKE. Fraktion in der Hamburgischen Bürgerschaft, Rathausmarkt 1, 20095 Hamburg