

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Dr. Kurt Duwe (FDP) vom 27.11.12

und Antwort des Senats

Betr.: Überseequartier – Anmietungsoption Büroflächen

Die schnelle Umsetzung des Überseequartiers als zukünftiges Herzstück der Hafencity ist durch das angekündigte Ausscheiden der ING Real Estate erneut vor große Probleme gestellt. Nachdem bereits 2010 im Zuge der Finanzkrise der schwarz-grüne Senat dem Konsortium aus drei Großbanken die optionale Anmietung von Büroflächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg garantieren musste, sind nun die Aussichten auf eine zügige Umsetzung weiter verringert. Der Geschäftsführer der Hafencity Hamburg GmbH erwägt sogar eine erneute Umplanung und eine Reduzierung des Büroflächenanteils.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

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

- 1. Wie viele Quadratmeter Bruttogeschossfläche sowie Nettogeschossfläche sind in der aktuellen Optionsregelung (Anmietungsgarantie von Büroflächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg) vereinbart?*

Die Fläche SPV (Special Purpose Vehicle) 14: 26.425 m² Nettogeschossfläche (NGF) (oberirdisch)

= circa 29.100 m² Bruttogeschossfläche (BGF),

1.532 m² NGF (unterirdisch),

SPV 16:

14.000 m² NGF (oberirdisch)

= circa 15.200 m² BGF,

SPV 17 bis 20:

circa 5.700 m² BGF (oberirdisch).

Siehe hierzu auch Drs. 19/6162.

- 2. Welcher Mietzins wird voraussichtlich für die oben genannten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg zu entrichten sein und welche Veränderungen haben sich seit der Drs. 19/6162 ergeben?*

SPV 14 und SPV 16: 15,84 Euro/m² NGF (oberirdisch) und 8,75 Euro/m² NGF (unterirdisch); Wertsicherung ab Übergabe.

SPV 17 bis 20:

Entsprechend der Miete bei SPV 14/16 zum Zeitpunkt der Übergabe der Flächen auf SPV 17 bis 20; Wertsicherung ab Übergabe.

Siehe hierzu auch Drs. 19/6162; es haben sich diesbezüglich keine Veränderungen seitdem ergeben.

3. *Sind die im Nachtrag 6 vereinbarten Anmietungsoptionen zeitlich befristet?*

Wenn ja, welche Fristen wurden vereinbart?

Wenn nein, warum nicht?

Die Anmietungsverpflichtung entfällt

- für SPV 14 und SPV 16 insgesamt, wenn bis zum 1. Oktober 2013 ein Ersatzmieter für die gesamten Flächen von SPV 14 und SPV 16 von der Freien und Hansestadt Hamburg angeboten wurde,
- für SPV 14 isoliert, wenn bis zum 1. April 2013 ein Ersatzmieter für die Flächen von SPV 14 von der Freien und Hansestadt Hamburg angeboten wurde und
- für SPV 16 isoliert, wenn bis zum 1. Oktober 2013 ein Ersatzmieter für die Flächen von SPV 16 von der Freien und Hansestadt Hamburg angeboten wurde.

Die Anmietungsverpflichtung für eine „Restfläche“ von 5.700 m² BGF in SPV 17 bis 20 entfällt, wenn der Käufer den Abschluss eines Mietvertrags von der Freien und Hansestadt Hamburg nicht innerhalb von zwölf Monaten nach Baubeginn auf mindestens einer der Teilflächen SPV 17 bis 20 verlangt hat.

4. *Welche Voraussetzungen (beispielsweise verspätete Fertigstellung) müssen erfüllt sein, um die mit Nachtrag 6 vereinbarten Anmietungsoptionen nicht in Anspruch nehmen zu müssen?*

Vonseiten Hamburgs müssen folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- SPV 14/16: Entsprechende Ersatzmieter müssen dem Käufer auf Veranlassung der Freien und Hansestadt Hamburg fristgerecht angeboten werden.
- SPV 14: Den Mietvertrag für die Teilfläche SPV 14 könnte die Freie und Hansestadt Hamburg (bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen) fristlos kündigen, wenn sich der verbindliche Übergabetermin aus vom Vermieter zu vertretenden Gründen um mehr als sechs Monate verschiebt.
- Für die Teilfläche in SPV 17 bis 20: Der Käufer verlangt nicht innerhalb von zwölf Monaten nach Baubeginn auf mindestens einer der Teilflächen SPV 17 bis 20 den Abschluss eines Mietvertrags von der Freien und Hansestadt Hamburg.

5. *Mit welchen Verzögerungen rechnet der Senat durch die Suche nach einem neuen Investor für das Überseequartier?*

Das Überseequartier hat einen Investor, eine Investorengruppe bestehend aus den Firmen SNS und G&P. Im Übrigen siehe Antwort zu 6.

6. *Prüft der Senat nach dem angekündigten Ausscheiden der ING Real Estate auch eine kleinteilige Anhandgabe der Grundstücke?*

Wenn ja, bis wann ist mit einer Entscheidung zu rechnen?

Wenn nein, warum nicht?

Das Ausscheiden von ING Real Estate führt nicht dazu, dass das Konsortium aus SNS und G&P nicht die Vertragsverpflichtungen gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg erfüllen muss oder umgekehrt die Freie und Hansestadt Hamburg ihre Vertragsverpflichtungen gegenüber dem Konsortium nicht erfüllen müsste. Es war von vornherein schon im Jahr 2005 nicht nur ein Investor akquiriert worden, sondern ein Konsortium bestehend aus drei Investoren. Das Ausscheiden von ING Real Estate führt daher nicht zu einer Aufhebung des Kaufvertrags oder der Möglichkeit einer Anhandgabe an beliebige Dritte, ob kleinteilig oder nicht.

Ein Dritter kann jedoch nach entsprechenden Vereinbarungen mit dem Konsortium eintreten, wenn die Freie und Hansestadt Hamburg dem zustimmt.