

Prüfung des „Elbtower“-Projekts in Hamburg auf unerlaubte staatlicher Beihilfen

Mit meiner Petition möchte ich erreichen, dass die EU-Kommission untersucht, ob sich die Freie und Hansestadt Hamburg beim Grundstücksverkauf für das Elbtower-Projekt wie ein marktwirtschaftlich handelnder Wirtschaftsbeteiligter verhalten hat, und ob von daher dieser Grundstücksverkauf marktkonform ist und keine staatliche Beihilfe vorliegt.

Nach einem Bericht der Bild-Zeitung vom 24. Januar 2019 (Anlage 1) hat der österreichische Immobilien-Milliardär René Benko unter der Ägide des damaligen Hamburger Bürgermeisters und heutigen deutschen Vizekanzlers Olaf Scholz den Zuschlag erhalten, obwohl er mit 122 Millionen € nicht das meiste Geld für das Grundstück geboten hatte.

Aus der Antwort des Hamburger Senats auf eine schriftliche Anfrage des Bürgerschaftsabgeordneten Jörg Hamann vom 14. September 2018 (Anlage 2) ging hervor, dass die beiden anderen in die engste Auswahl, aber nicht zum Zuge gekommenen „Bestbieter“ deutlich mehr geboten hatten, nämlich 131,93 bzw. 135 Millionen €. Der Senat rechtfertigte seine Entscheidung mit dem Hinweis, der von Herrn Benko kontrollierte Bieter SIGNA habe bezogen auf die Bruttogeschossfläche (BGF) den höchsten Preis geboten, nämlich 1.171,51 €/qm BGF, die beiden anderen Bestbieter dagegen nur 1.060,78 €/qm BGF bzw. 805,01 €/qm BGF.

In Nachtragsverhandlungen im Jahr 2020 wurde seitens der Stadt Hamburg die der SIGNA zugestandene Bruttogeschossfläche um 18,3 % erhöht, ohne dass der Kaufpreis korrigiert wurde. Dies geht aus der Anlage zum Bericht des Haushaltsausschusses der Bürgerschaft vom 4. Dezember 2020 hervor.

<http://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/22/art/Drucksache/num/2443>

Dort heißt es auf Seite 8 zudem, bei der ursprünglichen Berechnung hätten sich auch Fehler eingeschlichen, weil seinerzeit nicht ordentlich getrennt worden sei zwischen oberirdischer Geschossfläche und der Geschossfläche im Untergeschoss.

Aus den 2018 gemachten Angaben (Anlage 2) kann man errechnen, dass für das SIGNA-Angebot seinerzeit eine BGF von 104.139 qm (122 Mio. €/1171,51€) angesetzt wurde. Zieht man nun die korrigierte, in den Nachverhandlungen vereinbarte oberirdische BGF von 122.000 qm ins Kalkül (122 Mio. €/122.000), so ergibt sich ein Preis von 1.000 €/qm BGF. Nimmt man die gesamte jetzt vereinbarte BGF von 159.700 qm, dann ergibt sich sogar nur noch ein Preis von 764 €/qm BGF. Egal wie man rechnet: SIGNA ist auch bezogen auf die geplante BGF nicht mehr der Bieter, der den höchsten Preis zu zahlen bereit ist. Wie oben erwähnt, hatte ein anderer Bestbieter 1.060,78 €/qm BGF angeboten.

Der Grundstücksverkauf unter Wert an die SIGNA wird auch damit gerechtfertigt, dass es sich dabei um eine sogenannte „Konzeptvergabe“ gehandelt hat, bei der der Preis nicht notwendigerweise das ausschlaggebende Kriterium ist. Zum Thema „Konzeptvergabe und EU-Beihilferecht“ hat der Fachbereich Europa des Deutschen Bundestages im November 2019 eine Ausarbeitung erstellt, die unter folgender Adresse abgerufen werden kann:

<https://www.bundestag.de/resource/blob/676596/01e17273c50b3099e1a64a386e866485/PE-6-102-19-pdf-data.pdf>

Zusammenfassend heißt es in der Ausarbeitung zur Konzeptvergabe:

„Soweit dadurch eine Vergabe unter dem Marktpreis erfolgt, wird den EU-beihilferechtlichen Maßstäben folgend regelmäßig eine Begünstigung i.S.d. Art.107 Abs.1 AEUV vorliegen.(...) Soweit im Rahmen der Konzeptvergabe eine Beihilfe im Sinne des Art.107 Abs.1 AEUV vorliegt und keine Rechtfertigung aufgrund der Regelungen im DAWI-Paket, des Art.107 Abs.2, 3 AEUV bzw. der De-minimis-Verordnungen möglich ist, sieht Art.108 Abs.3 AEUV eine **Pflicht zur Notifizierung der Beihilfe bei der Kommission und eine dem sich anschließende **Beihilfeprüfung** vor (...).“** (Hervorhebungen hinzugefügt)

Folgt man der Einschätzung des wissenschaftlichen Dienstes des Bundestages, dann hätte der Senat den Grundstückskaufvertrag bei der EU-Kommission notifizieren und genehmigen lassen müssen. Die Kommission könnte dann das Geschäft womöglich nur unter dem Vorbehalt billigen, dass der Preis angepasst wird.

Wie aus einem Schreiben vom 11. November 2020 (Anlage 3) hervorgeht, vertritt die Generaldirektion Wettbewerb die Auffassung, dass für die EU-Kommission keine rechtliche Verpflichtung bestehe, eine Würdigung des Falles vorzunehmen.

Ob eine solche rechtliche Verpflichtung tatsächlich nicht besteht, kann ich nicht beurteilen. Allerdings hat die EU-Kommission ohne Zweifel die Möglichkeit, den Fall zu untersuchen. Tut sie dies nicht, setzt sie sich dem Verdacht aus, dass sie womöglich aus politischen Gründen auf eine Untersuchung verzichtet, um sich keinen Ärger mit dem deutschen Finanzminister einzuhandeln, der auch ein gewichtiges Mitglied im EU-Ministerrat ist.

Als Hamburger [REDACTED] finde ich es jedenfalls empörend, dass der Senat gegenüber dem österreichischen Investor auf mehr als zehn Millionen € verzichtet und die EU-Kommission dem einfach schulterzuckend zuschauen will.