



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksversammlung Altona

Drucksachen-Nr.: 21-xxxx

Antrag öffentlich

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Bezirksversammlung	28.04.22

Holsten-Areal: Vernichtender Prüfbericht über die Adler Group – Bezirk muss tätig werden Dringlicher Antrag der Fraktion DIE LINKE

Am 21. April hat KPMG den Bericht über die Sonderuntersuchung bei der Adler Group S.A. fertiggestellt, am 22. April wurde der Bericht auf der Adler-Website veröffentlicht. Auch wenn der Verwaltungsratsvorsitzende Stefan Kirsten in einer Pressekonferenz versuchte, Optimismus zu verbreiten, beurteilte die Presse und auch die Börse den Bericht nicht als Befreiungsschlag. Kein Wunder, denn die von der Investmentfirma des Leerkäufers Fraser Perring erhobenen Vorwürfe (Transaktionen mit mutmaßlich nahestehenden Personen, überhöhte Immobilienbewertungen, falsche Darstellung des Verschuldungsgrades) gegen die Adler Group wurden nicht entkräftet. Vielmehr heißt es in dem Bericht sehr oft, dass die Vorwürfe weder verifiziert noch falsifiziert werden können. Das gilt z.B. auch für den Vorwurf der Ausplünderung der Consus Real Estate.

KPMG legt auf den ersten Seiten des Berichts dar, welche Unterlagen alle NICHT und/oder nicht vollständig vorgelegen haben. Auch ohne diese Unterlagen kommt KPMG zu Feststellungen, die die Adler Group nicht als zuverlässige und vertrauenswürdige Partnerin dastehen lassen.

Bemerkenswert sind die Aussagen zum Projektentwicklungsportfolio, das laut Vorwurf insgesamt zu hoch bewertet sei. Für das Holsten-Areal wurden die von KPMG ermittelten Werte geschwärzt, KPMG schreibt aber, der Vorwurf, dass die ermittelten Werte nicht angemessen seien, konnte nicht widerlegt werden. (S. 114)

Von besonderer Bedeutung im Zusammenhang mit dem geplanten Städtebaulichen Vertrag ist folgende Aussage von KPMG: „Auf Basis der in der Sonderuntersuchung vorgelegten Nachweise kann die finanzielle Leistungsfähigkeit der Adler Group nicht abschließend beurteilt werden.“ (S. 116) Dies ist ein vernichtendes Urteil und bedeutet aus unserer Sicht, dass der Städtebauliche Vertrag nicht abgeschlossen werden darf.

Zusammenfassend schreibt KPMG: „Der Vorwurf, dass Adler nicht über die finanziellen Mittel verfügt, die Projektentwicklungen umzusetzen, kann auf Basis der uns in der Sonderuntersuchung zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht widerlegt werden.“ (S. 117)

Aus Sicht der Fraktion DIE LINKE sind die Aussagen der KPMG-Untersuchung vernichtend. Ein seriöses Immobilienunternehmen sieht unseres Erachtens anders aus. Mit so einem Unternehmen kann und darf der Bezirk keine Geschäfte und Verträge machen.

Die Finanzaufsicht BaFin hat noch am 22. April angekündigt, dass der KPMG-Bericht in ihre eigene, noch laufende Bilanzuntersuchung der Adler Group einbezogen werde. Das Ergebnis der BaFin ist für den Bezirk relevant und muss vor jeder weiteren Entscheidung berücksichtigt werden.

Eine Überprüfung und Einschätzung des KPMG-Berichts kann nicht alleine durch das Rechtsamt des Bezirksamtes Altona erfolgen. Hier müssen in Aktien- und Immobilienrecht geschulte externe Anwälte:innen vom Bezirksamt herangezogen werden.

Ende April will die Adler Group ihren Jahres- und Konzernabschluss 2021 vorstellen. Wie es mit der Adler Group weitergeht soll, laut deren Pressemitteilung vom 22.04.22, die Hauptversammlung klären, „denn unsere Aktionäre sollen die relevanten Maßnahmen entscheiden“. Die Hauptversammlung ist bisher für den 29. Juni 2022 terminiert.

Für die Beurteilung der Pläne der Adler Group mit dem Holsten-Areal – Weiterverkauf oder eigene Realisierung der Bebauung – ist auch relevant, inwieweit die Adler Group mit der Deutschen Bahn (DB) über die Bebauung am Bahndamm verhandelt hat. Normalerweise braucht es für Bauarbeiten am Bahndamm die Zustimmung der DB, die in einem entsprechenden Vertrag geregelt wird. Ist beim Holsten-Areal auch ein Vertrag mit der DB notwendig? Wenn ja, gibt es den schon? Sollte dieser Vertrag notwendig sein, ist sein Vorliegen auch eine Voraussetzung für den möglichen Abschluss des Städtebaulichen Vertrages.

Die Bezirksversammlung fordert die Bezirksamtsleiterin nach §19 BezVG auf,

- 1. die Ergebnisse des anhängigen Kontrollverfahrens durch die BaFin zu prüfen und darüber der Bezirksversammlung vor weiteren Verfahrensschritten zu berichten.**
- 2. die Bewertung des vorgelegten Berichtes der KPMG über die Sonderuntersuchung bei der Adler Group durch eine von der Behörde beauftragte hamburgische Fachkanzlei für Aktien- und Immobilienrecht mit Blick auf Risiken für das Holsten-Areal vornehmen zu lassen und deren Ergebnisse der Bezirksversammlung vor weiteren Verfahrensschritten vorzustellen.**
- 3. die auf der angekündigten Hauptversammlung der Aktionär:innen der Adler Group (voraussichtlich am 29. Juni 2022) präsentierten Ergebnisse über die Zukunft der Adler Group zur Kenntnis zu nehmen, zu bewerten und die Ergebnisse der Bezirksversammlung vor weiteren Verfahrensschritten vorzustellen.**
- 4. zu prüfen, ob notwendige Verträge mit der DB wegen der Bebauung am Bahndamm beim Holsten-Areal vorgelegt und geprüft wurden und die Ergebnisse der Bezirksversammlung vor weiteren Verfahrensschritten vorzustellen.**

Insgesamt wird die Bezirksamtsleiterin aufgefordert, die Beratung der Bezirksversammlung über die Ergebnisse und Sachstände zu 1. bis 4. vor weiteren Verfahrensschritten abzuwarten.

Petition:

Die Bezirksversammlung wird um Zustimmung gebeten.

Anlage/n:

Auszüge zu einer ersten Bewertung des KPMG Berichtes

Anlage zur Drucksache 21-XXX

Auszüge zu einer ersten Bewertung des KPMG Berichtes

Die von KPMG untersuchten Vorwürfe von Viceroy beziehen sich auf drei Themenkomplexe:

- Vorwurf von Transaktionen mit mutmaßlich nahestehenden Personen
- Vorwurf überhöhter Immobilienbewertungen
- Vorwurf falscher Darstellung des Verschuldungsgrads.

Insgesamt ergibt der KPMG Bericht das desaströse Bild eines dubiosen Immobilienunternehmens, in dem es so gut wie keine „corporate governance“ gibt; in dem der Immobilienunternehmer Caner nach Lust und Laune jenseits aller Ordnungsregeln einer börsennotierten Aktiengesellschaft walten und schalten kann, wie er es will; selbst Millionen-teure Rechnungsvorgänge schlecht oder gar nicht dokumentiert sind; Immobilientransaktionen eher wie „Scheintransaktionen“ aussehen; die ordnungsgemäße Ausführung der Anleihen in Bezug auf „loan to value“ (Verschuldungsgrad in Bezug auf Immobilienwert) zumindest als zweifelhaft gelten muss; und die Finanzierung der anstehenden Projektentwicklungen als ungesichert angesehen wird.

Der Bericht ist eine knallharte Ohrfeige für die Adler Group. Ein seriöses Immobilienunternehmen sieht anders aus.

Ausdrücklich weist KPMG darauf hin, dass viele Unterlagen unvollständig waren. (1.4, S. 9) 2.6.9, S. 15: „KPMG stand in der Email-Review ein wesentlicher Teil der E-Mail-Dokumente nicht zu Verfügung. Somit konnten wesentliche Inhalte zu den Untersuchungsgegenständen im Bericht basierend auf dieser Erkenntnisquelle nicht untersucht werden.“

An sehr vielen Beispielen wird gezeigt, welcher riesige Einfluss von Cevdet Caner auf das Unternehmen ausgeht. (4.1.1.2, S.32) Caner hatte maßgeblichen Einfluss auf die Adler Group, er hat „mehrfach Strategiemeetings mit Organen der Adler Group anberaumt und unter anderem in Personalentscheidungen, Vorbereitung von strategischen Entscheidungen sowie Einzelthemen aus Transaktionen Einfluss genommen“. Unmittelbar danach heißt es: „KPMG wurde ein erheblicher Teil der E-Mail-Dokumente nicht übergeben, sodass wir nicht ausschließen können, dass sich daraus weitere oder andere Erkenntnisse ergeben hätten.“ Die Beratungsverträge mit Caner umfassten 12 Mio. Euro. Ein Mitglied des Aufsichtsrates der Adler AG sagte, er habe keine Kenntnis vom Beratervertrag mit Caner im Zusammenhang mit der Übernahme der ADO-Group gehabt. (4.1.1.2.3, S.33)

Auf den folgenden Seiten (4.1.1.3.4, S.40ff.) wird ausführlich beschrieben, wie jenseits aller „corporate governance“-Regeln die Beziehungen zwischen der Adler-Group intern und dem Caner nahestehenden Kreis von Externen erfolgte. Die Art der Einflussnahme legt sehr nahe, dass die Vorwürfe, Caner habe einen erheblichen Einfluss auf Adler, richtig sind. Dazu gehört auch, dass die Vertreter von Adler immer wieder das Privatflugzeug von Caner nutzten. (S. 50) Im Zusammenhang mit den „bevorstehenden Projektübernahmen Consus SE/Gröner Group“ wird aus internen Mails von Adler-Mitarbeitern deutlich, dass Caner das letzte Wort über den Preis habe. (S. 52) Adler fragte bei Caner nach Privatdarlehen, ohne dass KPMG dies aufklären konnte. (S. 56) Offenbar entschied Caner auch, wer bei Consus CEO wird. (S. 58) Zu bedenken dabei ist, dass Caner kein Organ der Adler Group ist. Wir müssen aber davon ausgehen: Er ist der Hintermann, der alles entscheidet. Der Vorwurf, dass Caner die Consus Real Estate vor Übernahme durch Adler ausgeplündert und damit Adler geschadet habe, kann laut KPMG „nicht widerlegt werden“. (4.1.2.3.2, S. 89)

Viele der Immobilientransaktionen mit Caner nahestehenden Personen wirken höchst dubios. So z.B. das Projekt „Gerresheim“ (4.1.1.2, S.79) Der Vorwurf, wonach der Verkaufspreis für Gerresheim -verkauft an Caners Schwager, deutlich überhöht war, kann nicht widerlegt werden. Bemerkenswert ist dabei, dass der Kaufpreis nie in voller Höhe bezahlt wurde. Alles sieht also nach einem Scheingeschäft aus. KPMG schreibt weiter: „Zusätzlich ist der Ablauf des

Verkaufsprozesses nicht nachvollziehbar und weist – gemessen an allgemeinen, üblichen kaufmännischen Grundsätzen- erhebliche Unklarheiten von der Anbahnung bis zur Abwicklung der Transaktion auf.“ (S. 80) Ein ordentliches Unternehmen arbeitet so nicht.

Die Immobilienbewertungen werden zwar von KPMG im Wesentlichen bestätigt (was für die bilanzielle Richtigkeit der Jahresabschlüsse von Bedeutung ist), doch bleiben auch hier Fragen. Z.B. in Bezug auf die Bewertung der Accentro Real Estate AG, die „zu hoch“ sei. (4.1.2.4.2, S. 95) Auch sei Kauf von 50% der CG Group für 872 Millionen Euro für KPMG „nicht nachvollziehbar“. (4.1.2.5.2, S.98) Auch hier: Mehr Fragen als Antworten. KPMG weist im Übrigen darauf hin, dass Adler Projekte überwiegend in B- und C-Lagen habe. (S.106)

Auch muss die BaFin auf jeden Fall aktiv(er) werden. Nach dieser Beobachtung von KPMG zu den immerhin über 5 Mrd. Anleihen mit LTV-Klauseln muss sie unseres Erachtens eingreifen: „Die von Adler Group S.A. und Adler Real Estate AG aus den Anleihebedingungen abgeleiteten LTV-Berechnungsschemata entsprechen nach Einschätzung von KPMG den textlichen Vorgaben der jeweiligen Anleihebedingungen nicht vollständig“. (S.119) Die Überschreitung des LTV bei Adler Real Estate AG betrage 60%.