

EBA Berlin – Kurzzusammenfassung

Sachverhalt

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH hat den Development-Vertrag für das Projekt EBA Berlin wegen erheblicher Mängel und Betrugsverdacht gekündigt sowie ein Strafverfahren gegen den Projektentwickler eingeleitet.

Bauvorhaben

Im Jahr 2016 hat die HOWOGE das Bauprojekt Eichbuschallee 51 in Treptow-Köpenick (EBA Berlin) bestehend aus einem Bestandsankauf (109 Wohnungen) und einem Developmentprojekt (Bauverpflichtung des Developers für 260 weitere Wohnungen) erworben. Vertragspartner ist ein in Schönefeld niedergelassenes Modulbau-Unternehmen. EBA Berlin besteht aus möblierten Wohnmodulen, die ausschließlich an Studenten vermietet werden. Die 109 fertiggestellten Apartments gingen am 1. Januar 2017 in den HOWOGE-Bestand über. Der zweite Bauabschnitt sollte ursprünglich Ende März 2018 fertiggestellt werden. Baubeginn war im Dezember 2016. Im Mai und September 2017 erfolgten Besichtigungen der Fertigungshallen seitens der HOWOGE.

Bauarbeiten starten

Die einzelnen Wohnmodule wurden von dem Generalübernehmer des Developers im Ausland gefertigt, technisch ausgerüstet und vollmöbliert nach Berlin transportiert. Auf der Baustelle wurden die einzelnen Elemente montiert und durch Außentreppenhäuser miteinander verbunden. Bis April 2018 waren alle 280 Module angeliefert und verbaut. Entsprechend den Regelungen des Vertrages mit dem Developer erfolgten Kaufpreistratenzahlungen nach dem Baufortschritt. Die bislang letzte Zahlung erfolgte Mitte Mai 2018.

Wasserschaden und erster Baustopp

Anfang März 2018 zeigte der Developer an, dass die Gesamt-Fertigstellung erst Ende Juni 2018 erfolgen wird. Unter Vertragsstrafenandrohung stimmte die HOWOGE einer Verschiebung des Termins zu. Am 06. Juni 2018 informierte der Developer die HOWOGE schriftlich über einen erheblichen Wasserschaden, der bei einem Unwetter im April 2018 aufgetreten sei. Die Behebung des Schadens sollte durch Zahlungen der Versicherung ermöglicht werden. Am 20. August 2018 wurden die Bauarbeiten eingestellt. Ende September lehnte die Versicherung die Schadensregulierung ab, da nach deren Einschätzung Zweifel an der sachgerechten Sicherung der Baustelle bei Starkregen bestanden. Daraufhin erfolgte die erste Risikomeldung der HOWOGE an den Aufsichtsrat. In der Folge wurden sowohl AR-Vorsitzender als auch das gesamte Gremium fortlaufend über die Entwicklungen informiert.

In intensiven Verhandlungen mit dem Vertragspartner wurde die Wiederaufnahme der Bauarbeiten Anfang Februar 2019 erreicht. Fertigstellungsziel war nun der 15. September 2019. Der Weiterbau umfasste dabei auch den Komplett-Aus- und Wiederaufbau zahlreicher vom Wasserschaden massiv geschädigter Module. Mitte Mai 2019 wurden die Bauarbeiten erneut eingestellt und bis heute nicht wieder aufgenommen.

Die bestehenden 109 Module, wurden von einem anderen Bauunternehmen errichtet. Vergleichbare Baumängel konnten hier nicht festgestellt werden. Die Module sind behördenseits abgenommen worden.

Finanzielle Schwierigkeiten und erhebliche Baumängel führen zur Vertragskündigung

Mittlerweile hatten sich die Anzeichen verstärkt, dass sowohl der Developer als auch der von ihm beauftragte und mit ihm verbundene Generalübernehmer finanziell angeschlagen und auch aus diesem Grund nicht mehr in der Lage sind, das Bauvorhaben zu Ende zu bringen. Eine von der HOWOGE initiierte Recherche eines Wirtschaftsprüfungsunternehmens bestätigte Mitte Juli 2019 die Vermutung; kurze Zeit später hat der Generalübernehmer Gläubigerschutz und ein Vergleichsverfahren beantragt, das Ende August eröffnet wurde.

Gleichzeitig wuchsen bei der HOWOGE – auch gestützt durch Insiderinformationen – erhebliche Zweifel an der Ursache der Feuchtigkeitsmängel sowie an der Bauqualität. Zur Abwendung weiteren Schadens hat die HOWOGE den Vertrag zur Bauverpflichtung am 2. September 2019 gekündigt und die Baustelle in eigene Hände genommen.

Status Quo und Ausblick

Zurzeit ist ein Unternehmen im Auftrag der HOWOGE mit der konkreten Schadensermittlung und der Entwicklung eines Sanierungs- und Weiterbaukonzeptes beauftragt. Neben den Feuchteschäden wurden u.a. unsachgemäß verlegte Kabelverbindungen, mangelhafte oder fehlende Wärmedämmung und vor allem mangelhafter Brandschutz festgestellt. Von den aufgestellten Modulen ist voraussichtlich nur die Stahlrahmenkonstruktion weiterverwendbar. Die HOWOGE geht derzeit von einem zu verzeichnenden Verlust von rund 10 Mio. Euro aus. Die Kosten zur Fertigstellung des Projektes sind aktuell noch nicht zu beziffern. Dies wird die Ausschreibung der Bauleistungen ergeben, die in Kürze erfolgen wird.

Die HOWOGE hat eine renommierte Strafrechtskanzlei mit der Einleitung eines Strafverfahrens gegen ihren Vertragspartner wegen versuchten Betruges beauftragt. Zur internen Aufarbeitung hat die Geschäftsführung bereits eine Sonderprüfung der Revision hinsichtlich der internen Prozessabläufe gestartet. Im Auftrag des Aufsichtsrates, nach dessen Sitzung am vergangenen Donnerstag, wird zudem eine umfassende externe Prüfung durch eine auf Immobilienwirtschaft und Jura spezialisierte Gesellschaft durchgeführt. Für zukünftige Development-Ankäufe werden verschärfte Qualitätssicherungsklauseln in die Verträge eingezogen; in bereits laufenden Vertragsverhandlungen werden diese Klauseln nachverhandelt.