

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

Stellungnahme des Senats zu den Ersuchen der Bürgerschaft

- 1. vom 25. Oktober 2012 „Vergabe von Wohnungsbaugrundstücken sozial neu ausrichten!“ (Drucksache 20/5418)**
- 2. vom 13. Dezember 2012 „Hamburg 2020: Dringende Wohnbedarfe bei der Konzeptvergabe berücksichtigen!“ (Drucksache 20/6175)**
- 3. vom 26. März 2014 „Grundstücksverkäufe nach Konzeptvergabe fortentwickeln: Langfristige Bestandshalter stärker einbeziehen!“ (Drucksache 20/11032)**

I.

Anlass

A.

In ihrer Sitzung am 25. Oktober 2012 (Drucksache 20/5418) hat die Bürgerschaft das folgende Ersuchen an den Senat beschlossen:

1. Bei der Veräußerung von Grundstücken der Freien und Hansestadt Hamburg – einschließlich der Flächen im Eigentum einzelner Behörden, städtischer Unternehmen, Sondervermögen, Anstalten öffentlichen Rechts und anderer juristischer Personen unter beherrschendem Einfluss der Freien und Hansestadt Hamburg – verbindlich sicherzustellen, dass für sämtliche Grundstücke, die für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern oder – im Fall von Bestandsgebäuden – für die Nutzung als Mehrfamilienhäuser geeignet sind, das Vergabeverfahren eine konsequente Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele des Senates gewährleistet,

und hierzu insbesondere folgende Vorgaben umzusetzen:

- a. Bei jedem Grundstück, das für die Bebauung mit oder Nutzung für mehr als 30 Wohneinheiten geeignet ist, soll ein Anteil von mindestens 30 Prozent gefördertem Mietwohnungsbau realisiert werden. Bei kleineren Grundstücken (unter 30 Wohneinheiten) soll ein Anteil an gefördertem Wohnen individuell nach den konkreten Grundstücksgegebenheiten festgelegt werden. Soweit dies im Einzelfall wohnungspolitisch sinnvoll ist, kann alternativ die Möglichkeit eingeräumt werden, im Bestand in gleichwertiger Lage eine entsprechende Belegungsbindung neu nachzuweisen.
- b. Die Grundstücke werden nicht im Wege des Höchstgebotsverfahrens, sondern im Wege der Konzeptvergabe, der Direktvergabe an die SAGA GWG oder der Vergabe nach dem Ideenträgerprinzip veräußert, wobei ab einem Volumen von mehr als 30 Wohneinheiten der min-

destens 30-prozentige Anteil geförderter Mietwohnungsbau grundsätzlich sicherzustellen ist.

- c. Bei Konzeptvergaben, das heißt bei Ausschreibungen nach Konzeptqualität wird zu 70 Prozent die Qualität des Konzepts und zu 30 Prozent der gebotene Preis berücksichtigt. Bei Formulierung der Bewertungskriterien ist sicherzustellen, dass nicht durch eine Vielzahl verschiedenartiger kleinteiliger Kriterien die zentralen wohnungspolitischen Zielsetzungen konterkariert werden können. Für die Bewertung der Konzeptqualität sollen in der Regel folgende Gesichtspunkte maßgeblich sein:

- i. Wohnungspolitische Kriterien (60 Prozent)

Diese sind:

Anteil an gefördertem Wohnen (über 30 Prozent hinaus) oder anderweitig preisgedämpftem Wohnraum

Angebote für Zielgruppen mit besonderen Bedarfen, insbesondere barrierefreies beziehungsweise seniorengerechtes Wohnen

Angebote für Zielgruppen mit besonderen Zugangsproblemen am Wohnungsmarkt, wie Wohnungslose, Menschen mit Behinderungen, psychisch Kranke, Haftentlassene, Menschen mit Suchterkrankungen, integrationsbedürftige Jungerwachsene oder andere Wohnungsnotfälle

Nachhaltige Bewirtschaftung des geschaffenen Wohnraums nach Maßgabe der relevanten Kriterien für mindestens 30 Jahre

- ii. Städtebauliche Kriterien (40 Prozent)

- d. Baugemeinschaften sind wie bisher zu fördern durch Konzeptvergaben von gesondert bereitgestellten Grundstücken sowie gegebenenfalls im Einzelfall durch Berücksichtigung als Bewertungskriterium in allgemeinen Konzeptausschreibungen. Baugemeinschaften auf Mietbasis sollen in der Regel Vorrang vor Baugemeinschaften auf Eigentumsbasis erhalten.
- e. Die Einhaltung der vergaberelevanten Anforderungen nach Realisierung der Bebauung durch den Grundeigentümer ist zu überprüfen und im Rahmen der Veräußerung rechtlich in geeigneter Weise abzusichern.
- f. Der bei den Veräußerungen zugrunde gelegte Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der für die Vergabe maßgeblichen grundstücksbezogenen Anforderungen an den zukünftigen Grundeigentümer zu bilden. Zur Ermöglichung des geförderten Wohnungsbaus ist der Grundstückspreis auf den Höchstsatz der durch die Wohnungsbaukreditanstalt förderbaren Grund-

stückskosten zu begrenzen (derzeit maximal 600 Euro pro Quadratmeter).

2. Beim Verkauf von Grundstücken mit vermietetem Wohnungsbestand, bei der Veräußerung an bislang Erbbauberechtigte sowie bei der entgeltlichen Ablösung von städtischen Wiederkaufsrechten ist die Geltung des Umwandlungsverbots, welches vorhandenen Mietwohnungsbestand vor der Umwandlung in Eigentum schützt, von 5 auf 15 Jahre auszuweiten.

B.

Mit Beschluss vom 13. Dezember 2012 (Drucksache 20/6175) hat die Bürgerschaft den Senat aufgefordert,

bei der Ausschreibung städtischer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau in Zukunft bei geeigneten Flächen sicherzustellen, dass bis zu 10 Prozent der Wohnungen im Gesamtbestand für vordringlich Wohnungssuchende (WA-Bindungen) geschaffen werden.

C.

Mit Beschluss vom 27. Februar 2014 (Drucksache 20/11032) hat die Bürgerschaft den Senat ersucht,

die Konzeptvergabe im Sinne der neuen sozialverantwortlichen hamburgischen Wohnungspolitik weiter fortzuentwickeln und so noch stärker langfristig den Bestand bezahlbarer Mietwohnungen zu sichern.

Vor diesem Hintergrund sind

1. grundsätzlich wohnungspolitische Kriterien stärker als bisher zu gewichten,
2. zur langfristigen Sicherung des Bestandes von Mietwohnungen in diesem Segment
 - a. langfristige grundbuchrechtliche Eintragungen einer Nichtveräußerungs- und/oder Nichtumwandlungsgarantie einzuführen beziehungsweise
 - b. diese bei geeigneten Grundstücksvergaben als verbindlich vorzugeben.
3. Die Bürgerschaft ist über die Fortentwicklung zu unterrichten.

II.

Stellungnahme des Senats

Zu A. Ersuchen, Drucksache 20/5418

Zu Ziff. 1a.

Die Bezirksämter haben sich in dem Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau verpflichtet, in der Flächenentwicklung für den Geschosswohnungsbau einen Anteil von 30 % öffentlich geförderter Wohnungen für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Ein-

kommen auszuweisen. Wenn auf Grund besonderer Bedingungen einzelner Bauvorhaben oder auf Grund städtebaulicher Anforderungen in einzelnen Quartieren geringere Anteile für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen werden, müssen in anderen Projekten entsprechend höhere Anteile realisiert werden, sodass sich für den gesamten Bezirk ein durchschnittlicher Wert von 30 % ergibt. Diese Vorgabe konnte in den Jahren 2011 bis 2013 in allen Bezirken eingehalten werden, ohne dass weitere Regelungen getroffen werden mussten.

Die Bezirksämter setzen die Ziele aus dem Arbeitsprogramm des Senats und dem Vertrag für Hamburg in größtmöglicher Eigenverantwortung und der gewünschten Flexibilität um.

Die Neubauzahlen haben sich seit 2012 positiv entwickelt, sodass das Ziel der Fertigstellung von jährlich 6.000 neuen Wohnungen im Jahr 2013 erreicht werden konnte. Aus den Quartalsmeldungen der Bezirke ist ersichtlich, dass die Zahlen für das Teilssegment der öffentlich geförderten Mietwohnungen in aktuell laufenden B-Planverfahren insgesamt im Schnitt bei ca. einem Drittel, also mindestens 2000 Wohnungen liegen. Die Bewährung der Verabredungslage zeigen auch die Bewilligungszahlen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank. Die geförderten Mietwohnungsneubauten liegen gemäß den von der IFB vorgelegten Bewilligungen seit 2011 jeweils über 2.000 Wohneinheiten. Auch für das Jahr 2014 erwartet der Senat die Überschreitung der Marke von 2.000 bewilligten Wohneinheiten.

Der flexible Umgang mit der Steuerung von Grundstücksentwicklungen beinhaltet auch Bauvorhaben auf kleinen Grundstücken, auf denen 30 oder weniger Wohnungen realisiert werden können. Hier kann in Ausnahmefällen eine Verpflichtung von 100 % öffentlich geförderter Wohnungen sinnvoll sein. Anteilige Verpflichtungen hingegen sind häufig nicht praktikabel, weil sie die Investoren zu einer ungeliebten Mischfinanzierung zwingen. Kleine Bauvorhaben erzeugen i.d.R. höhere Baukosten, weil bei diesen bestimmte Basiskosten wie z.B. für Baustelleneinrichtung nur auf eine geringe Zahl von Wohneinheiten verteilt werden können. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau bei diesen Grundstücken nicht möglich ist. Es ist allerdings zu erwarten, dass sich die höheren Kosten dämpfend auf die Höhe der Gebote niederschlagen werden. Dies muss im Einzelfall bei der Entscheidung, ob bei einem Grundstück 100 % geförderter Wohnungsbau gefordert werden soll, einfließen. Mischfinanzierungen können bei diesen kleinen Grundstücken kein Mittel der Wahl sein.

Darüber hinaus werden von der zuständigen Fachbehörde und dem Landesbetrieb Immobilienmanage-

ment und Grundvermögen geeignete Grundstücke im Rahmen der Konzeptausschreibung oder der Direktvergabe für Bedarfsgruppen aus öffentlicher Unterbringung vorgesehen.

Zu Ziff. 1b.

Im Wege der Konzeptausschreibungsverfahren und der Direktvergabe an SAGA GWG werden i.d.R. Anteile von mindestens 30 %, aber auch – gebietsbezogen – bis zu 100 % geförderte Wohnungen eingefordert (vgl. Ziff.1a.). Auch für Flächen in bereits laufenden Ideenträgerverfahren wird die nachträgliche Forderung des Ersuchens umgesetzt.

Zu Ziff. 1c.

Bei Konzeptausschreibungen erfolgt die Gewichtung der Konzeptqualität mit 70 % und der Höhe des gebotenen Kaufpreises mit 30 %.

Nach dem zwischen den zuständigen Behörden und den Bezirken abgestimmten Verfahren fließen in die Gesamtbewertung der Konzeptqualität regelhaft folgende Kriterien mit den folgenden Anteilen ein:

- Wohnungspolitische Kriterien 40 %
- Städtebauliche Kriterien 40 %
- Energetische Kriterien 20 %

Im konkreten Einzelfall sind in Abhängigkeit vom Gesamtkontext Änderungen der Gewichtungen bei der Konzeptqualität möglich.

Anteile von geförderten Wohnungen von über 30 % – so nicht sowieso höhere Quoten festgelegt sind (50, 70, 100 %) – oder Angebote für besondere Zielgruppen werden entsprechend der konkreten Ausschreibungsbedingungen besser bewertet. In Abhängigkeit von der konkreten Lage und dem städtebaulichen Kontext eines Grundstückes können sehr unterschiedliche Kriterien (z.B. baugestalterische, naturräumliche, verkehrliche Kriterien, Belange der Stadterneuerung und des Denkmalschutzes usw.) wichtig sein und müssen mit entsprechend angepasster Gewichtung als Bestandteile der Kriterien der Konzeptqualität berücksichtigt werden. Die notwendige Flexibilität eines sachgerechten Zielsystems muss im Einzelfall erhalten bleiben.

Hinsichtlich der im Ersuchen geforderten Berücksichtigung bzw. besseren Bewertung von Angeboten für Zielgruppen mit besonderen Zugangsproblemen am Wohnungsmarkt wird das Petikum umgesetzt. Auf Grundstücken, bei denen eine Konzeptausschreibung erfolgt, wird grundsätzlich mindestens ein Drittel der Wohneinheiten öffentlich gefördert realisiert, davon ein Drittel, höchstens jedoch 10 % vom Gesamtvolumen, als Wohnungen für vordringlich Wohnungsuchende (sog. WA-Wohnungen). Diese WA-Quote wird standortabhängig flexibel gehandhabt.

Die geforderte nachhaltige Bewirtschaftung des geschaffenen Wohnraums nach Maßgabe der relevanten Kriterien für mindestens 30 Jahre wird im öffentlich geförderten Segment als Option bei den Konzeptvergaben umgesetzt. Die zuständigen Stellen prüfen in jedem geeigneten Einzelfall, ob die zur Verfügung stehenden Instrumente des 30jährigen Umwandlungsverbots bzw. die Begrenzung der Miete (nettokalt) auf den Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegels statt als Option als bindende Vorgabe in die Konzeptausschreibung aufgenommen werden (siehe auch Anmerkung zu Ziff. 1.f.).

Nach Auslaufen der Mietpreis- und Belegungsbindungen darf für die Restlaufzeit des Umwandlungsverbots die Miete (nettokalt) den Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegels nicht überschreiten.

Im Hinblick auf die Klimaschutzziele des Senats sollte eine Berücksichtigung von energetischen Kriterien bei Konzeptausschreibungen grundsätzlich mit einem Anteil von 20 % der Konzeptqualität weiter erfolgen. Die Bewertung energetischer Standards bei der Konzeptauswahl fördert die technische Kompetenz der Hamburger Bauwirtschaft. Da eine höhere energetische Qualität den Mieterinnen und Mietern durch reduzierte Heizkosten zugutekommt, erhöht sich damit auch die Qualität des zu bewertenden Gesamtkonzeptes. Unter Berücksichtigung des flexiblen Verfahrens der Punktevergabe und der transparenten Bewertungsmatrix hält der Senat dieses Verfahren für sachgerecht, weil im konkreten Einzelfall in Abhängigkeit vom städtebaulichen Kontext eine Änderung der Gewichtung der energetischen Kriterien möglich ist und die Bieter mit den Grundstücksausschreibungen über die Kriterien und deren Gewichtung informiert werden.

Zu Ziff. 1d.

Die Forderung des Ersuchens entspricht im Wesentlichen der Praxis. In der Regel haben genossenschaftliche Projekte (auf Mietbasis) Vorrang vor Eigentumsprojekten. Es können Baugemeinschaftsinteressenten jedoch auch Grundstücke angeboten werden, die auf Grund ihrer Größe und/oder Lage eher als Eigentumsprojekte geeignet sind. Bei kleinen Grundstücken werden deshalb z.T. keine Vorgaben zur Eigentumsform getroffen. Bei größeren Bauvorhaben kann sich eine Mischung der Eigentumsformen beispielsweise im Verhältnis 70 % Genossenschaft, 30 % Eigentum anbieten. Die Agentur für Baugemeinschaften reagiert damit auf die allgemeine Nachfrage. Gerade junge Familien bevorzugen eher Eigentumsprojekte und würden ansonsten gegebenenfalls ins

Umland abwandern. Für genossenschaftliche Projekte ist ihr Familieneinkommen in der Regel zu hoch.

Zu Ziff. 1.e.

Bei der Grundstücksvergabe wird die Einhaltung der vergaberelevanten Anforderungen nach Realisierung der Bebauung in den Kaufverträgen durch Vereinbarung entsprechender Verpflichtungen und Sanktionierung durch Vertragsstrafen und Wiederkaufsrechten gesichert.

Für den Fall, dass bei Sozialwohnungen für den Zeitraum nach Auslaufen der Bindungen ein Umwandlungsverbot und eine Orientierung am jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegel vorgesehen sind, gilt Folgendes:

Die zu errichtenden Wohneinheiten im öffentlich geförderten Segment sind nach Bezugsfertigkeit für den jeweils vereinbarten Zeitraum als Mietwohneinheiten vorzuhalten und dürfen nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Das Umwandlungsverbot wird zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg schuldrechtlich gesichert.

Nach Auslaufen der Mietpreis- und Belegungsbindungen darf für die Restlaufzeit des Umwandlungsverbots die Miete (nettokalt) den Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegels nicht überschreiten.

Im Falle von umfassenden Modernisierungen hat die Käuferin bzw. der Käufer mit dem Verkäufer, vertreten durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU/WSB), vorab Einvernehmen über die Miethöhe nach Modernisierung herzustellen.

Die Einhaltung der Mietobergrenze ist der Verkäuferin bzw. dem Verkäufer, vertreten durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU/WSB), erstmalig nach Auslaufen der Sozialbindung und danach alle zwei Jahre durch eine Aufstellung über Wohneinheit und Netto-Kaltmiete im Vergleich zum Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegels nachzuweisen. Dem Verkäufer, vertreten durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU/WSB), oder einem von ihm bestimmten Dritten ist es gestattet, die Angaben jederzeit durch Stichproben zu überprüfen. Die Käuferin bzw. der Käufer hat die Verpflichtung, die jeweiligen Mieterinnen und Mieter im Mietvertrag zu unterrichten. Bei Verstoß gegen die Einhaltung der Mietobergrenze oder die Unterrichtungspflicht gegenüber der Mieterin oder dem Mieter ist eine Vertragsstrafe i.H.v. 25.000,- Euro je Einzelfall fällig.

Die Einzelheiten der Förderung ergeben sich im Übrigen grundsätzlich aus den jeweiligen Förderrichtlinien, die zum Zeitpunkt der Bewilligung durch die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt, die seit

dem 1. August 2013 zur Hamburgischen Investitions- und Förderbank weiterentwickelt wurde, gelten.

Zu Ziff. 1.f.

Bei Veräußerungen von städtischen Flächen für Zwecke des Wohnungsbaus wird künftig stärker danach differenziert, ob dort frei finanziert oder geförderter Wohnungsbau erfolgen soll. Bei Grundstücken, die ausschließlich für den geförderten Wohnungsbau ausgeschrieben werden, wird der Grundstückspreis auf den Betrag begrenzt, der im Rahmen der Kalkulation der Förderung durch die IFB berücksichtigt wird. Dieser beträgt derzeit 600 Euro/m² Wohnfläche. Wird das Grundstück ausschließlich zum Zwecke des frei-finanzierten Mietwohnungsbaus bzw. zur Errichtung von Eigentumswohnungen veräußert, wird der Verkaufspreis nicht beschränkt.

Sollen städtische Flächen veräußert werden, auf denen nur zu einem Anteil geförderter Wohnungsbau erfolgen soll, werden im Regelfall diese Flächen entsprechend dem Anteil des geförderten Wohnungsbaus in einzelne Grundstücke getrennt und ausgeschrieben. Bei Flächen, bei denen eine Trennung in einzelne Grundstücke nicht möglich oder sinnvoll ist, erfolgt die Begrenzung des Grundstückspreises für die Anteile, die für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen sind. Mangels weiterer Differenzierungsmöglichkeiten müsste bei gleich hohen Geboten die Vergabeentscheidung im Losverfahren getroffen werden.

Die Begrenzung des Grundstückspreises wird regelhaft mit der Auflage verbunden, sich über die Bindungen der Förderung der IFB hinaus für weitere 15 Jahre zu einer Begrenzung der Miethöhe auf den Mittelwert des Mietenspiegels sowie zu einem Verzicht auf eine Umwandlung der Mietwohnungen in Wohneigentum zu verpflichten. Die Ausgestaltung erfolgt haushalts- und beihilferechtskonform.

Die Begrenzung des Grundstückspreises gilt auch für die städtischen Grundstücke, die in Form der Direktvergabe veräußert werden, um hierdurch eine Entlastung im Bereich der öffentlichen Unterkünfte zu erreichen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Erwerber die Verpflichtung übernimmt, Bedarfsgruppen aus öffentlicher Unterbringung zu versorgen. Die Zahl der hierbei zu versorgenden Haushalte entspricht einem Anteil von 33% der Zahl der auf dem veräußerten städtischen Grundstück geplanten Wohnungen. Weitere Voraussetzung ist, dass der Erwerber seine sich aus der Inanspruchnahme einer Förderung der IFB oder eines Kooperationsvertrages mit der Freien und Hansestadt Hamburg ergebenden Verpflichtungen erfüllt.

Die Begrenzung des Grundstücks-Verkaufspreises für geförderten Mietwohnungsbaus sichert die woh-

nungspolitischen Zielsetzung des Senats und stellt eine nachhaltige Nutzung der Grundstücke im Sinne des sozialen Wohnungsbaus – auch in besonders nachgefragten Quartieren – sicher.

Zu Ziff. 2.

Beim Verkauf von Grundstücken mit vermietetem Wohnungsbestand darf der Mietwohnungsbestand fünf Jahre lang nicht in Wohneigentum umgewandelt werden. Nach Umwandlung und Veräußerung der Wohnung darf der Erwerber das Mietverhältnis gemäß § 577a des Bürgerlichen Gesetzbuches in Verbindung mit der Verordnung zur Verlängerung der Kündigungsfrist für Wohnraum vom 1. Februar 2014 (HmbGVBl. 2013 S. 458) erst nach zehn Jahren wegen Eigenbedarfs oder angemessener wirtschaftlicher Verwertung kündigen. Nach geltender Rechtslage ist die Mieterin oder der Mieter damit über einen Zeitraum von 15 Jahren geschützt. Bei der Veräußerung an bisher Erbbauberechtigte und bei der entgeltlichen Ablösung von städtischen Wiederkaufsrechten gilt dies ebenso.

Zu B. Ersuchen Drucksache 20/6175

Wie in der Antwort zu Ziff. 1.c. der Drucksache 20/5418 ausgeführt, wird auf Grundstücken, bei denen eine Konzeptausschreibung erfolgt, grundsätzlich mindestens ein Drittel der Wohneinheiten öffentlich gefördert realisiert, davon ein Drittel, höchstens jedoch 10% vom Gesamtvolumen, als Wohnungen für vordringlich Wohnungsuchende (sog. WA-Wohnungen). Diese Quote wird standortabhängig flexibel gehandhabt.

Zu C. Ersuchen Drucksache 20/11032

Zu Ziff. 1.

Siehe Antwort zu Ziff. 1.c. und 1.c.i. zur Drucksache 20/5418.

Die Gewichtung der Kriterien der Konzeptqualität kann grundstücksbezogen verändert oder auch um weitere Gesichtspunkte (z.B. Denkmalschutzbelange, Quartiersbezüge usw.) ergänzt werden.

In der Anwendung des Konzeptausschreibungsverfahrens hat es bereits bei einzelnen Ausschreibungen eine Verlagerung der Gewichtung zugunsten der wohnungspolitischen Vorgaben gegeben. Beispielsweise kann eine höhere Gewichtung der wohnungspolitischen Kriterien zulasten des Städtebaus erfolgen, wenn ein weiteres Qualifizierungsverfahren (Wettbewerb) geplant ist und darüber die städtebauliche Qualität sichergestellt wird. Eine höhere Gewichtung der wohnungspolitischen Vorgaben findet insbesondere immer dann statt, wenn zusätzlich zu den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus für einen

Zeitraum von weiteren 15 Jahren Umwandlungsverzichte und die Orientierung am Mittelwert des Mietenspiegels gefordert werden (siehe oben Antwort zu Ziff. 1.c.).

Die bisher in der Anwendung des Konzeptausschreibungsverfahrens gesammelten Erfahrungen haben gezeigt, dass die Gewichtung der wohnungspolitischen Vorgaben ausreichend ist, um wohnungspolitische Ziele in der Grundstücks politik zu erreichen. Bietern mit deutlich positiven wohnungspolitischen Komponenten, z.B. mit einem Angebot der Versorgung von wohnungslosen Haushalten mit Wohnraum, wird damit eine gute Chance gegeben, den Zuschlag für ein Grundstück zu erhalten.

Eine grundsätzlich geringere Gewichtung der städtebaulichen und energetischen Kriterien würde die Gefahr bergen, dass die Ziele, energetisch zukunftsweisende und wirtschaftlich angemessene Wohnungsbauprojekte zu realisieren und diese städtebaulich in die das Umfeld und das Quartier einzubinden nicht angemessen erreicht werden.

Zu Ziff. 2.a.

Weder eine Nichtveräußerungsgarantie noch eine Nichtumwandlungsgarantie können als solche in das Grundbuch eingetragen werden (numerus clausus der Sachenrechte). Auch kann das Gewollte nicht als Veräußerungsverbot bzw. Umwandlungsverbot Inhalt einer Dienstbarkeit werden:

„Die rechtliche Verfügungsbefugnis des Eigentümers kann durch eine Dienstbarkeit nicht ausgeschlossen oder beschränkt werden (§ 137 BGB). Daher kann ein Veräußerungsverbot oder eine Veräußerungsbeschränkung, ... sowie das Verbot, Aufteilung nach WEG vorzunehmen, nicht Inhalt einer Dienstbarkeit sein.“

(Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, München 152012, Rn. 1132)

Umwandlungsverbote werden daher schuldrechtlich über Vertragsstrafen abgesichert, was sich bisher bewährt hat.

Zu Ziff. 2.b.

In geeigneten Fällen wird ein Umwandlungsverbot bereits jetzt schuldrechtlich vereinbart.

Die Forderung von zeitlich befristeten Umwandlungs-/Aufteilungsverboten findet im Übrigen bereits bei den städtischen Grundstücksausschreibungen Anwendung. In die Grundstücksausschreibungen wird jetzt regelmäßig aufgenommen, dass Konzepte, die eine über den Bindungszeitraum für öffentlich geförderte Wohnungen von regelmäßig 15 Jahren nach der Bezugsfertigkeit hinausgehende Bindung vorsehen, besser bewertet werden. Die Käuferin bzw. der Käufer verpflichtet sich hierbei, nach Auslaufen der auf Grund der Förderung entstandenen Mietpreis- und Belegungsbindungen für einen Zeitraum von weiteren 15 Jahren die Wohnungen nicht in Eigentumswohnungen umzuwandeln und bei der Vermietung der Wohnungen höchstens eine Durchschnittsmiete (nettokalt) zu verlangen, die den Mittelwert des jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegels nicht überschreitet. Im Falle von umfassenden Modernisierungen der Wohnungen hat die Käuferin bzw. der Käufer mit der Freien und Hansestadt Hamburg vorab Einvernehmen über die Miethöhe nach Modernisierung herzustellen.

Der Bestand an bezahlbaren Mietwohnungen wird so durch die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus im Neubausegment mit der Optionen einer zusätzlichen Bindungsfrist von 15 Jahren nach Bindungsauslauf der öffentlichen Förderung, die insbesondere für Bestandshalter attraktiv ist, langfristig gesichert.

Im Rahmen von Konzeptausschreibungen besteht schließlich die Möglichkeit, hier grundstücksbezogen gezielt höhere Anteile für Sozialen Wohnungsbau vorzusehen, um dem stadtentwicklungspolitischen Ziel, die soziale Mischung in den Quartieren zu fördern, nachzukommen.

Petition

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle Kenntnis nehmen.