

## **Antrag**

**der Abgeordneten Dirk Kienscherf, Martina Koeppen, Anne Krischok,  
Uwe Lohmann, Dorothee Martin, Dr. Christel Oldenburg, Lars Pochnicht,  
Michael Weinreich (SPD) und Fraktion**

**und**

**der Abgeordneten Olaf Duge, Anna Gallina, Antje Möller,  
Farid Müller, Ulrike Sparr (GRÜNE) und Fraktion**

### **Betr.: Städtisches Eigentum nutzen und Wiederkaufsrechte der Stadt ausüben**

Die Stadt hat in der Vergangenheit städtische Grundstücke für den Mietwohnungsbau im Wege des Erbbaurechts vergeben oder sich – in den Zwanziger- und Dreißigerjahren – beim Verkauf Wiederkaufsrechte einräumen lassen. Das Ziel war einerseits die Förderung des Wohnungsbaus, aber auch die Erhaltung von grundstückspolitischen Einflussmöglichkeiten für die Stadt.

Der Senat wollte mit der Vergabe unter Vorbehalt der Wiederkaufsmöglichkeit vor allem das Entstehen hoher Erlöschensentschädigungen bei Erbbaurechtsablauf vermeiden. Bei Wiederkaufsrechten hat die Stadt es selbst in der Hand, die Ausübung zu steuern und damit die Höhe möglicher Entschädigungen zu begrenzen. Erklärtes Ziel dieser Senatspolitik in den Zwanziger- und Dreißigerjahren des 20. Jahrhunderts war es darüber hinaus, den Bodenwertzuwachs durch Ausübung des Wiederkaufsrechts voll zugunsten der Allgemeinheit abschöpfen zu können, so wie es beim Auslaufen oder der Verlängerung eines Erbbaurechts möglich ist.

Die Wiederkaufsrechte können von der Stadt in einem vertraglich bestimmten Zeitraum meist im letzten Jahr der 75- beziehungsweise 99-jährigen Wiederkaufsfrist und gegen Zahlung des damaligen Einstandspreises, der an die Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten anzupassen ist, für den Boden und einer Entschädigung von regelmäßig zwei Dritteln des Verkehrswertes für das Gebäude ausgeübt werden.

Der Bundesgerichtshof hält abschließend in seiner Entscheidung vom 29.10.2010 (VZR 48/10) das Wiederkaufsrecht am Fall eines notariellen Kaufvertrags aus dem Jahr 1938 grundsätzlich für wirksam.

Bisher wird eine Verlängerung oder Ablösung der Wiederkaufsrechte zu bestimmten Konditionen durch die Stadt grundsätzlich angeboten (Wahlfreiheit für den bisherigen Eigentümer), soweit nicht ausnahmsweise übergeordnete stadtentwicklungspolitische oder einzelfallbezogene Gründe entgegenstehen.

Die Grundstücke liegen verteilt im gesamten Stadtgebiet in normalen Lagen. Ein Schwerpunkt liegt im Bezirk Hamburg-Nord. Die mit Erbbaurecht und Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt belasteten Mietwohngrundstücke stellen ein erhebliches städtisches Vermögen dar.<sup>1</sup>

Es existieren noch rund 150 nicht abgelöste Wiederkaufsrechte mit geschätzt rund 800 Wohneinheiten.

---

<sup>1</sup> Siehe Drs. 17/3050.

2003 beschlossen Senat und Bürgerschaft ein sogenanntes Ablösemodell sowie eine Dauerlösung für Grundstücke mit und ohne Bindungen. Das Ablösemodell führte zum Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken und zur Ablösung von Wiederkaufsrechten für Miet- und Eigenheimgrundstücke.<sup>2</sup> Durch den Verkauf der Grundstücke verliert die Stadt dauerhaft ihre grundstückspolitische Einwirkungsmöglichkeit auf diese.

Ebenso wie beim Auslaufen von Erbbaurechtsverträgen in den letzten Jahren rot-grüner Regierung wesentlich restriktiver mit der Möglichkeit eines anschließenden Verkaufs umgegangen wurde und eher eine Verlängerung oder erneute Vergabe in Erbpacht präferiert wurde, sollte die Stadt auch bei ihren Wiederkaufsrechten der Strategie konsequent folgen, ihre grundstückspolitischen Einflussmöglichkeiten auszubauen.

**Die Bürgerschaft möge beschließen:**

**Der Senat wird ersucht,**

1. die Anzahl (mit Wohneinheiten) und Lage (Bezirk/Stadtteil) der bestehenden Wiederkaufsrechte an Mietwohngrundstücke der Freien und Hansestadt Hamburg darzustellen;
2. zu prüfen, inwiefern – im Lichte der Lage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt – grundsätzlich von der Wahlmöglichkeit für den bisherigen Eigentümer eines mit Wiederkaufsrechten belasteten Grundstücks mit Mehrfamilienhausbebauung von einer Verlängerung des bisherigen Status und der Ablösung des Wiederkaufsrechts Abstand genommen werden kann. Insofern sollte stattdessen geprüft werden, ob das Wiederkaufsrecht der Stadt für einen Ankauf ausgeübt oder eine Verlängerung unter Beibehaltung der Wiederkaufsrechtlast mit dem Eigentümer vereinbart wird. Im Zuge dessen sollen angemessene Übergangslösungen geschaffen werden, um Härtefälle zu vermeiden. Falls im Ausnahmefall eine Ablösung des Wiederkaufsrechtes vollzogen wird, soll das Modell insbesondere unter Wahrung der gesetzlichen Vorgaben einheitliche Bindungen zum Umwandlungsverbot sowie Mietpreis- und Belegungsbindungen berücksichtigen;
3. im Fall der Inanspruchnahme des Wiederkaufsrechtes und eines (Teil-)Abrisses des Bestandsgebäudes sicherzustellen, dass stattdessen keine Eigentumswohnungen auf dem Grundstück errichtet werden, sondern im Falle eines Neubaus mindestens 50 Prozent davon öffentlich geförderte Mietwohnungen sind;
4. gemeinsam mit einer städtischen Gesellschaft ein Modell zu prüfen und zu entwickeln, in dem nicht zu vermarkende Verwaltungsobjekte übernommen werden können;
5. in jedem Fall sicherzustellen, dass die Rechte der Mieterinnen und Mieter uneingeschränkt gesichert bleiben
6. und der Bürgerschaft über Neuregelungen im Sinne dieses Antrags bis zum 30.06.2019 zu berichten.

---

<sup>2</sup> Ebenda.