

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

der Abgeordneten Sandro Kappe und Dr. Anke Frieling (CDU) vom 02.12.20

### **und Antwort des Senats**

**Betr.:** Erbbaurechtsgrundstücke im Wahlkreis Bramfeld – Farmsen-Berne (WK 12)

**Einleitung für die Fragen:**

*Die Stadt Hamburg verpachtet eine Vielzahl von Grundstücken im Bürgerschaftswahlkreis Bramfeld – Farmsen-Berne. Einige Erbbaurechtsverträge laufen aus. Anwohner und Eigentümer fragen sich, was die Stadt mit den Grundstücken nach Ende der Laufzeit plant.*

*Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:*

**Frage 1:** *Welche Grundstücke mit welcher Restlaufzeit verpachtet die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) zurzeit erbbaurechtlich im Bürgerschaftswahlkreis 12?*

**Antwort zu Frage 1:**

In der Gemarkung Bramfeld sind 521 Erbbaurechte bestellt. Die Mehrzahl dieser Rechte (94 Prozent) hat noch eine Laufzeit zwischen 30 bis 40 Jahren. In der Gemarkung Farmsen sind 157 Erbbaurechte bestellt. Die Mehrzahl dieser Rechte (64 Prozent) hat noch eine Laufzeit von 29 beziehungsweise 30 Jahren. In der Gemarkung Steilshoop ist ein Erbbaurecht bestellt. Dieses hat eine Restlaufzeit von 13 Jahren.

**Frage 2:** *Welche ursprünglich erbbaurechtlich verpachteten Grundstücke im Bürgerschaftswahlkreis 12 wurden in den letzten fünf Jahren von der Stadt Hamburg verkauft?*

**Antwort zu Frage 2:**

Im Wahlkreis 12 wurden im Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis heute 29 Grundstücke an die Erbbauberechtigten verkauft; davon

- je ein Grundstück in den Straßen: Am Stühm-Süd, Aprikosenweg, Ebeersweg, Falkenhorst, Fohlenweide, Gutswisch, Reiterstieg, Schilfmoor und Schloßkoppel,
- je zwei Grundstücke in den Straßen: Barmwisch/Moorgrund, Carsten-Reimers-Ring, Ponyweg und Schimmelweg,
- je drei Grundstücke in den Straßen: Rappenstieg, Sulkyweg, Traberweg und Moorgrund.

Die Verkäufe wurden basierend auf der Drs. 17/3050 nach der sogenannten Dauerlösung vorgenommen, die noch eine grundsätzliche Verkaufsbereitschaft von Erbbaurechtsgrundstücken vorsah. Entscheidungen für Verkäufe von am 31. März 2020 ablaufenden Erbbaurechten in der „Rappenstieg-Siedlung“, waren bereits vor Abstimmung der Drs. 21/18514 „Sozial gerechte Bodenpolitik für Hamburg“ getroffen worden.

**Frage 3:** *Sollen weitere erbaurechtlich verpachtete Grundstücke im Bürgerschaftswahlkreis 12 verkauft werden?*

*Wenn ja, welche, wann genau im Zeitraum bis 2030?*

**Antwort zu Frage 3:**

Nein.

**Frage 4:** *Plant der Senat beziehungsweise die zuständige Behörde, erbaurechtlich verpachtete Grundstücke im Bürgerschaftswahlkreis 12 einer anderen Nutzung zuzuführen?*

*Wenn ja, welche und welche Nutzung ist angedacht?*

**Frage 5:** *Plant der Senat beziehungsweise die zuständige Behörde, erbaurechtlich verpachtete Grundstücke im Bürgerschaftswahlkreis 12 nach Ende der Laufzeit hinsichtlich des Erbbaurechts nicht zu verlängern?*

*Wenn ja, welche und warum?*

**Antwort zu Fragen 4 und 5:**

Die Entwicklungsplanungen sind noch nicht abgeschlossen. Grundsätzlich ist die zuständige Behörde bestrebt, in Abstimmung mit dem zuständigen Bezirksamt frühzeitig Klarheit über mögliche Entwicklungen herzustellen, um den betroffenen Erbbaurechtsnehmern rechtzeitig Planungssicherheit im Hinblick auf ihre Nutzungsperspektiven zu geben.

**Frage 6:** *Wie berechnet die FHH den Erbbauzins?*

**Frage 7:** *Welche Vertragslaufzeit legt die FHH aktuell für die Vergabe von neuen Erbbaurechten im Bürgerschaftswahlkreis 12 zugrunde?*

**Antwort zu Fragen 6 und 7:**

Bei laufenden Erbbaurechten richtet sich der Erbbauzins nach der jeweiligen vertraglichen Regelung.

Bei Laufzeitverlängerung eines bestehenden Erbbaurechts ist die Grundlage der Ermittlung des Bodenwertes der aktuelle Bodenrichtwert, bezogen auf die vorhandene Nutzung und Grundstücksgröße. Bei einer laufenden Zahlung beträgt der Erbbauzins aktuell 1,5 Prozent per annum vom Bodenwert. Alle drei Jahre kann der Erbbauzins gemäß Verbraucherpreisindexanpassung erhöht werden. Dies gilt auch bei Neubestellung eines Erbbaurechts. Bei Neubestellung von Erbbaurechten zu Wohnzwecken wird die Laufzeit vertraglich in der Regel auf 75 Jahre festgeschrieben.

Darüber hinaus gibt es gemäß Drs. 21/18514 „Sozial gerechte Bodenpolitik für Hamburg“ bei einer Laufzeitverlängerung besondere Konditionen für sogenannte Alterbbauberechtigte.

Anstelle eines laufenden Erbbauzinses kommt auch die Zahlung eines Einmalentgelts in Betracht. Dieses beträgt bei Neubestellung eines Erbbaurechts für Wohnzwecke, bei einer Laufzeit von 75 Jahren, 75 Prozent vom Bodenwert. Bei Laufzeitverlängerungen wird dieses Entgelt entsprechend auf den jeweiligen Verlängerungszeitraum bezogen.

**Frage 8:** *Einige ursprüngliche Erbbaurechtsgrundstücke des Siedlergemeinschaft Carlshöhe e.V. im Bürgerschaftswahlkreis 12 wurden von 1951 bis zum Jahr 2018 an Interessenten verkauft. Wie viele Kaufanfragen gab es seit 2018 und wie viele davon wurden aus welchen Gründen jeweils abgewiesen?*

**Antwort zu Frage 8:**

Die Siedlungsgemeinschaft Carlshöhe in Bramfeld umfasst den Bereich: Am Stühm-Süd 140 bis 156, 155 und 157, Aprikosenweg, Pflaumenstieg, Grootmoor 50, 52, 80 bis 94, Haselnußweg 59, Zwergbirkenweg, Beim Lüdmooigraben, Grootmoortwiete, Schilfmoor, Carlshöhe 89 bis 115.

Seit 2018 wurden acht Grundstückskaufanfragen aus diesem Gebiet gestellt, wovon sieben bislang abgewiesen wurden und eine Beantwortung noch offen ist. Die Ablehnungen erfolgten aus strategischen und stadtentwicklungspolitischen Interessen, da aufgrund des großflächigen Zusammenhanges städtischer Grundstücke in diesem Gebiet langfristig ein Entwicklungspotenzial für die FHH gesehen wird. Mit Drs. 21/18514 „Sozial gerechte Bodenpolitik für Hamburg“ verfolgt der Senat unter anderem heute das Ziel, durch die Bestellung von Erbbaurechten den langfristigen Zugriff auf das knappe und nicht vermehrbare Gut Boden sowie Steuerungsmöglichkeiten für Bedarfe nachfolgender Generationen in sozialer und städtebaulicher Hinsicht zu sichern.

**Frage 9:** *Der Erbbauzins für die verpachteten Siedlungsgrundstücke der Siedlergemeinschaft Carlshöhe (im Bürgerschaftswahlkreis 12) wurde 1951/2 in den Erbbaurechtsverträgen für 99 Jahre festgesetzt. Über 50 Jahre lang (1951 bis 2010) wurden von den Siedlern Baumaßnahmen auf den Erbpachtgrundstücken getätigt, ohne Anpassung des Erbbauzinses, da dieser sich an der Grundstücksgröße und nicht der Bausache oder Ausnutzung orientiert. Seit 2012 fordert die Firma Karl Gladigau GmbH als Vertreterin der FHH eine teilweise 60-fache Anhebung des Erbbauzinses, wenn an die kleinen Siedlungshäuser (Originalgröße circa 60 m<sup>2</sup>) Wohnraum angebaut wird (= neuer Zins nur für den Anbau oder die Aufstockung).*

*Darf ein Vertrag einseitig geändert werden, ohne die andere Seite (hier die Siedler) über diese geänderte Vorgehensweise und Abweichung von über 60-jähriger gelebter Praxis zu unterrichten, insbesondere dann, wenn nur die Grundstücksgröße und nicht die Wohnfläche für den Erbbauzins relevant ist?*

**Frage 10:** *Hat die FHH Kenntnis von dem Vorgehen der Firma Gladigau?*

**Frage 11:** *Wer und wie überprüft die Firma Gladigau bei der Ausübung der Vertretung der Interessen der FHH?*

**Frage 12:** *Gab es Beschwerden über die Firma Gladigau?*

**Antwort zu Fragen 9 bis 12:**

Die Firma Gladigau GmbH arbeitet im Auftrag und auf Weisung des Landesbetriebes Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG). Im Rahmen der baulichen Erweiterungen prüft der LIG alle Fälle vor dem Abschluss des zu schließenden Nachtragsvertrages und gibt diese für die Firma Gladigau GmbH frei.

Die in der Siedlung Carlshöhe geschlossenen Erbbaurechtsverträge enthalten für den Fall der baulichen Veränderung einen Zustimmungsvorbehalt des Grundstückseigentümers welcher zum Teil ausdrücklich formuliert wurde oder sich aus der Zweckbestimmung beziehungsweise der Regelung zur Herstellung von Gebäuden des Ursprungserbbaurechtsvertrages mit der Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft herleitet. Es ist rechtlich zulässig, diese Zustimmung an die Anpassung des Erbbauzinses bezogen auf die bauliche Erweiterung zu knüpfen. Es handelt sich also nicht um einseitige Vertragsanpassungen.

Insbesondere im Hinblick auf die Erhöhung des Entschädigungsanspruchs bei Heimfall oder Ablauf des Erbbaurechts hat der Erbbaurechtsgeber auch ein berechtigtes Interesse an einer entsprechenden Anpassung des Erbbauzinses.

Hinsichtlich der Erhöhung des Erbbauzinses im Rahmen von baulichen Erweiterungen gab es in der Vergangenheit inhaltliche Nachfragen der Erbbauberechtigten.

**Frage 13:** *Gab es eine ordentliche Ausschreibung für diese Dienste?*

*Wenn ja, wann?*

*Wenn nein, wieso nicht?*

**Antwort zu Frage 13:**

Ja, es gab im November 2015 ein europaweites Ausschreibungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb für die entsprechenden Dienstleistungen, welches am 9. Februar 2016 abgeschlossen wurde. Bei diesem hat die Firma Karl Gladigau GmbH den Zuschlag erhalten.

**Vorbemerkung:** *Da die Erbbaurechtsverträge in der Siedlergemeinschaft Carlshöhe eine Vertragslaufzeit von weniger als 30 Jahren haben, verweigern Banken zunehmend die Finanzierung von Baumaßnahmen. Die Entwicklung des gesamten Stadtquartiers kommt damit zum Stillstand und wichtige städtische Ziele werden verhindert. Es entsteht weder neuer dringend benötigter Wohnraum, noch werden Häuser energetisch saniert, um die Klimaziele der Stadt zu erreichen.*

**Frage 14:** *Können unbebaute Flächen auf den Erbbaurechtsgrundstücken (durchschnittliche Grundstücksfläche von 800 bis 900 m<sup>2</sup>) und damit die Erbbaurechte anteilig (zum Beispiel 20 bis 50 Prozent der Grundstücke) bereits jetzt schon an die Stadt zurückgegeben werden?*

**Antwort zu Frage 14:**

Ja.

**Frage 15:** *Können die übrigen Anteile der Erbbaurechtsgrundstücke (zum Beispiel 50 bis 80 Prozent der Grundstücke) den dortigen Erbbaurechtsnehmern zum Kauf angeboten werden, wenn der Altbaubestand innerhalb von zum Beispiel drei bis fünf Jahren in einen Niedrigstenergiestandard (zum Beispiel Passivhaus oder KFW 55) saniert wird, um die Klimaschutzziele 2050 für Hamburg zu unterstützen?*

**Antwort zu Frage 15:**

Nein.

**Frage 16:** *Können die zurückgegebenen unbebauten Flächen der Erbbaurechtsgrundstücke von der Stadt als neue Erbbaurechtsgrundstücke zur Schaffung von neuem klimagerechten Wohnraum vergeben werden?*

*(Verbunden mit dem Einverständnis, dass die Stadt Wegerechte und Leitungswegerechte zulasten des jetzigen Erbbaurechtsnehmers beziehungsweise Grundstückserwerbers, siehe Frage 15, erhält.)*

**Antwort zu Frage 16:**

Ja.