

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Sandro Kappe und Dr. Anke Frieling (CDU) vom 25.03.21

und Antwort des Senats

Betr.: Rot-grüne Koalition plant Verdichtung von Einfamilienhäusern auf Erbpachtgrundstücken – keine Zukunft für die Eigentümer dieser

Einleitung für die Fragen:

Im Bezirk Hamburg-Nord wird das im rot-grünen Koalitionsvertrag vereinbarte Bauverbot für Einfamilienhäuser rigoros umgesetzt. Dieses Modell scheint nun auch in anderen Teilen Hamburgs Schule zu machen.

In den Stadtteilen Bramfeld und Farmsen-Berne gibt es viele mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke, die in Erbpacht vergeben sind. In der Vergangenheit sind diese problemlos von der Stadt verlängert worden, aber wie sieht es für die in den nächsten Jahren auslaufenden Erbpachtverträge aus?

Wenn man die Planung von Rot-Grün konsequent weiterdenkt, ist zu erwarten, dass die Erbpachtverträge für Einfamilienhäuser zugunsten des Neubaus von Mehrfamilienhäusern gekündigt werden.

Leider handelt es sich hierbei nicht mehr nur um eine Befürchtung, sondern tatsächlich um konkrete Planungen. So hat der SPD-Fraktionsvorsitzende in der Bezirksversammlung (BV) Wandsbek in der Presse mitgeteilt, dass man die Nachverdichtungspotenziale in Erbbaurechtsgebieten heben möchte.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Der nachhaltige und vorausschauende Umgang mit dem Grund und Boden im städtischen Besitz ist in Zeiten von zunehmender Flächenknappheit und anhaltendem Nachfragedruck in der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) von großer Bedeutung. Gemäß der Drucksache zur Neuausrichtung der Bodenpolitik (siehe Drs. 21/18514) ist der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) als ausführende Behörde insbesondere dazu aufgefordert, städtischen Grundbesitz vorzugsweise im Erbbaurecht zu vergeben oder laufende Erbbaurechte zu verlängern. Insbesondere in Gebieten mit hohem Entwicklungspotenzial ist aus strategischen Gründen eine Sicherung von vornehmend städtischen Flächen vorzunehmen, um diese langfristig für das Allgemeinwohl entwickeln zu können.

Die Finanzbehörde arbeitet derzeit gemeinsam mit dem Bezirksamt Wandsbek an der Ausarbeitung einer Handlungsgrundlage, um den Erbbaurechtsnehmerinnen und Erbbaurechtsnehmern zeitnah so weit wie möglich Planungssicherheit zu den Erbbaurechtsverträgen zu geben. Eine entsprechende Analyse wird voraussichtlich bis Ende des 2. Quartals 2021 vorliegen.

Die Begriffe „Erbpacht“ und „Erbbaurecht“ werden oft synonym verwendet. Allerdings ist „Erbpacht“ ein Begriff des früheren Deutschen Rechtssystems. Die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) verfügt lediglich über Erbbaurechte, sodass die folgenden Antworten sich auf Erbbaurechtsgrundstücke statt auf Erbpachtgrundstücke beziehen.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

Frage 1: *Welche Erbpachtgrundstücke mit welcher Restlaufzeit weist die Stadt Hamburg im Bürgerschaftswahlkreis 12 auf? (Bitte die Flurstücke jeweils mit Vertragsdauer benennen.)*

Antwort zu Frage 1:

Durch die explizite Nennung von Flurstücken und Gemarkung können Rückschlüsse auf Vertragsinhalte mit Privaten geschlossen werden. Im Folgenden wird daher die Antwort auf die Nennung von Summen je Gemarkung beschränkt.

In der Gemarkung Bramfeld sind rund 520 Erbbaurechte bestellt. Die Mehrzahl dieser Rechte (rund 95 Prozent) hat noch eine Laufzeit von 30 bis 40 Jahren. In der Gemarkung Farmsen sind rund 160 Erbbaurechte bestellt. Die Mehrzahl dieser Rechte (rund 65 Prozent) hat noch eine Laufzeit von knapp 30 Jahren. In der Gemarkung Steilshoop ist ein Erbbaurecht bestellt. Dieses hat eine Restlaufzeit von 13 Jahren.

Frage 2: *Welche Planungen bestehen für die Erbpachtgrundstücke im Bürgerschaftswahlkreis 12?*

Antwort zu Frage 2:

Siehe Vorbemerkung.

Frage 3: *Welche Erbpachtgrundstücke wurden seit 2010 wo in Hamburg verkauft? (Bitte die Flurstücke einzeln benennen.)*

Antwort zu Frage 3:

Durch die explizite Nennung von Flurstücken und Gemarkung können Rückschlüsse auf Vertragsinhalte mit Privaten geschlossen werden. Vor diesem Hintergrund beschränkt sich die Auflistung der verkauften Erbbaugrundstücke nach Bezirk und Gemarkung, siehe Anlage.

Frage 4: *Welche Bebauungen sind in der Siedlergemeinschaft Carlshöhe angedacht?*

Frage 5: *Welche städtebauliche Entwicklung ist in der Siedlergemeinschaft Carlshöhe angedacht?*

Frage 6: *Durch die bereits erfolgten Verkäufe ist die Siedlergemeinschaft Carlshöhe zerstückelt. Wie sollen die Privatgrundstücke in einer möglichen städtebaulichen Entwicklung berücksichtigt werden?*

Antwort zu Fragen 4, 5 und 6:

Siehe Vorbemerkung.

Frage 7: *Die Erbbaurechtsverträge in der Siedlergemeinschaft Carlshöhe haben eine Vertragslaufzeit von weniger als 30 Jahren, daher verweigern Banken immer öfter die Finanzierung von Baumaßnahmen. Auch ist der erhöhte Erbpachtzins für Anbauten oft ein K.-o.-Kriterium. Die Entwicklung des gesamten Stadtquartiers kommt damit zum Stillstand und das Erreichen wichtiger Klimaschutzpolitischer Ziele wird verhindert, da zum Beispiel nicht energetisch saniert wird. Ist dem Senat beziehungsweise der zuständigen Behörde die Problematik der Finanzierung bekannt?*

Frage 8: *Ist dem Senat beziehungsweise der zuständigen Behörde bekannt, dass Bauten auf Erbpachtgrundstücken nicht mehr energetisch saniert werden?*

Antwort zu Fragen 7 und 8:

Die energetische Sanierung und damit das Erreichen klimapolitischer Ziele wird von der FHH unterstützt. Bereits in der Vergangenheit konnten individuelle Lösungen gefunden werden, um dem Begehren nach einer energetischen Sanierung der Erbbaurechtsnehmerinnen und Erbbaurechtsnehmer entgegenzukommen.

Eine reine energetische Sanierung von Erbbaurechtsobjekten führt nicht zu einer Erhöhung des Erbbauzinses. Lediglich die bauliche Erweiterung um zusätzliche Wohn- oder Geschossfläche begründet die Erhöhung des Erbbauzinses.

Weiterhin wird auf die Vorbemerkung verwiesen. Mit Abschluss des Auftrags der Bezirksversammlung wird eine verbindliche Verfahrensgrundlage geschaffen sein. Ziel ist es, das Erbbaurecht weiterhin als nachhaltiges, bodenpolitisches Instrument zu nutzen, um den Bürgerinnen und Bürgern Planungssicherheit in Zeiten von steigenden Bodenpreisen, erhöhten Lebenskosten und Bodenspekulation zu bieten.

Frage 9: *Wäre ein Verkauf der Erbpachtgrundstücke bei vertraglich geregelter Sanierung (zum Beispiel Passivhausstandard) denkbar?*

Antwort zu Frage 9:

Siehe Vorbemerkung.

Anzahl verkaufter Erbbaurechtsgrundstücke der FHH im Zeitraum 2010 bis heute

Bezirk	Anzahl Verkäufe
Altona	23
Lurup	2
Othmarschen	1
Rissen	20
Bergedorf	38
Allermöhe	13
Bergedorf	8
Billwerder	4
Boberg	2
Lohbrügge	9
Moorfleet	2
Eimsbüttel	14
Eidelstedt	2
Eimsbüttel	7
Lokstedt	3
Niendorf	2
Hamburg-Mitte	91
Altstadt Süd	2
Borgfelde	1
Hamm Marsch	1
Horn Geest	1
Neustadt Nord	5
Neustadt Süd	1
Öjendorf	14
Schiffbek	40
St. Georg Nord	14
St. Pauli Nord	2
Wilhelmsburg	10
Hamburg-Nord	120
Alsterdorf	6
Barmbek	2
Fuhlsbüttel	18
Groß Borstel	9
Klein Borstel	4
Langenhorn	74
Ohlsdorf	6
Winterhude	1
Harburg	32
Eißendorf	7
Fischbek	4
Harburg	3
Heimfeld	2
Langenbek	9
Neugraben	2
Wilstorf	5
Wandsbek	135
Alt-Rahlstedt	4
Bergstedt	8
Bramfeld	42
Duvenstedt	3
Farmsen	36
Hinschenfelde	8
Jenfeld	5
Lemsahl-Mellingstedt	4
Marienthal	1
Meiendorf	2
Ohlstedt	1
Oldenfelde	1
Poppenbüttel	2
Sasel	1
Tonndorf	5
Volksdorf	7
Wandsbek	5
Gesamtergebnis	453