

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Dr. Anke Frieling (CDU) vom 02.07.20

und Antwort des Senats

Betr.: Wie ist es um die Vergabe von Erbbaurechten in Hamburg bestellt?

Einleitung für die Fragen:

Grundstückseigentümer können in Deutschland gegen Zahlung eines sogenannten Erbbauzinses das Recht, auf einem Grundstück ein oder mehrere Bauwerke zu errichten und zu unterhalten, an eine andere juristische oder natürliche Person übertragen. Vertraglich wird dieses Erbbaurecht in der Regel auf 75 – 100 Jahre festgeschrieben. Ursprünglich sollten hiermit im vergangenen Jahrhundert Bodenspekulation verhindert und mittleren Einkommenschichten das Bauen ermöglicht werden. In Hamburg hat der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) die Verwaltung von Erbbaurechtsgrundstücken im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) an die Gladigau Immobilien GmbH abgegeben.

Grundsätzlich kann die Inanspruchnahme des Erbbaurechts eine attraktive Alternative zum Kauf eines Grundstücks darstellen, da beim Erbbaurecht das Grundstück nicht mitfinanziert werden muss. Steigende Grundstückspreise sowie die hohe Nachfrage nach Immobilien haben das Instrument des Erbbaurechts in den vergangenen Jahren wieder besonders attraktiv erscheinen lassen. Bei genauerem Hinsehen gibt es jedoch aus Sicht des Nutzers eine Reihe von Nachteilen, zum Beispiel wenn in einen schon länger laufenden Vertrag eingestiegen wird oder eine Vertragsverlängerung ansteht. Berechnungsbasis für die Höhe des Erbbauzinses ist der bei Abschluss oder Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages maßgebliche aktuelle Bodenwert. Durch die erheblichen Bodenwertsteigerungen der vergangenen Jahre ergeben sich für die Verlängerung zum Teil erheblich höhere Entgelte. Vereinfacht dargestellt ist aus dem vormals günstigen Erbbau ein teurer Erbbau geworden.

Die CDU plädiert seit Längerem dafür, dass Erbbaurechte in Hamburg nur dort vergeben werden sollen, wo es sich um für die Stadt strategisch besonders wichtige Grundstücke handelt. Die Ablösung bestehender Erbbaurechte ist hierbei wirtschaftlich und sozial verträglich zu gestalten. Die Ausübung von Vorkaufsrechten sollte zudem nur dort erfolgen, wo sich für den Mieterschutz keine andere Lösung ergibt.

Die neue rot-grüne Koalition will in den nächsten Jahren verstärkt auf das Erbbaurecht setzen. So wird in dem am 10. Juni 2020 von führenden Vertretern von SPD und GRÜNEN in Hamburg unterzeichneten Koalitionsvertrag auf Seite 23 angekündigt:

„Die Vergabe von Grundstücken soll künftig wesentlich stärker als bisher im Erbbaurecht erfolgen. Die Erbbaurechtsverträge werden zu fairen Konditionen und mit Laufzeiten von bis zu 100 Jahren abgeschlossen. Zukünftig ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob ein Grundstück im Wege einer Erbbaurechtsbestellung vergeben oder ob es verkauft werden soll. Die operative Umsetzung erfolgt durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

(LIG), der hierzu eng mit den Fachbehörden zusammenarbeitet, um die fachpolitischen Interessen bei der Boden- und Liegenschaftspolitik umfassend zu berücksichtigen.“

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Mit Drs. 21/18514 „Sozial gerechte Bodenpolitik für Hamburg“ verfolgt der Senat unter anderem 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. Die Grundstücksentwicklung wird damit sozial- und wohnungspolitisch aktiv und nachhaltig gesteuert, zum Beispiel durch Belegungsbindungen, Umwandlungsverbote, Mietpreisbegrenzungen. Zudem kann die Stadt mit der Bestellung von Erbbaurechten Bodenspekulationen vorbeugen, da die Grundstücke im Eigentum der Stadt verbleiben. Bei steigenden Bodenpreisen und einer hohen Nachfrage nach Immobilien ist das Instrument der Vergabe von Erbbaurechten eine nachhaltige Alternative zum Kauf im Volleigentum. Aus diesen Gründen werden städtische Grundstücke in Hamburg zukünftig verstärkt über Erbbaurechte vergeben.

Die Attraktivität des Erbbaurechts wurde mit Drs. 21/18514 durch mehrere Neukonditionierungen gesteigert. Die Höhe des laufenden Erbbauzinses wurde unter Berücksichtigung des kalkulatorischen Zinssatzes finanzmathematisch auf die Höhe des Einmalentgelts angepasst und damit ebenso auf 75 Prozent des Bodenwertes zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses reduziert. Ebenfalls wurden neue Konditionen für Laufzeitverlängerungen von Erbbaurechten für Mietwohnungsbau- und Eigenheimgrundstücke geschaffen. Mit dem Beschluss von gesonderten Konditionen für Alterbbauberechtigte gestaltet sich die Verlängerung von Erbbaurechten sozial verträglicher und ermöglicht einkommensschwächeren Alterbbauberechtigten den Verbleib in ihrem Zuhause. Die Möglichkeit der Verlängerung von Erbbaurechten wird rechtzeitig vor dem Ablauf angeboten, um Investitions- und Modernisierungstaus zu vermeiden. Die Höhe der Entschädigung für auf dem Erbbaurechtsgrundstück errichtete Gebäude nach Ablauf des Erbbaurechts an die Stadt wird bei Neuabschlüssen von 66 Prozent auf 100 Prozent des gemeinen Wertes angehoben. Die Beleihbarkeit von Erbbaurechtsprojekten durch Banken wird durch Rangrücktritt der Erbbauzinsreallast hinter die Grundschulden verbessert.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

Frage 1: *Trifft weiterhin zu, dass Gladigau Immobilien – Karl Gladigau GmbH im Auftrag des LIG die Verwaltung von Erbbaurechtsgrundstücken der Freien und Hansestadt Hamburg verwaltet?*

Wenn nein, wer hat an ihrer Stelle die Aufgabe übernommen?

Frage 2: *Warum wurde die Aufgabe fremdvergeben? Was spricht dagegen, sie über den LIG zu verwalten?*

Frage 3: *Seit wann genau übt die Gladigau Immobilien GmbH diese Funktion aus? Wie lange läuft der Vertrag mit Gladigau Immobilien?*

Frage 4: *Wie viele Erbbaurechtsgrundstücke stehen derzeit in der Verwaltung des LIG beziehungsweise der Gladigau Immobilien GmbH?*

Antwort zu Fragen 1 bis 4:

Die Firma Karl Gladigau GmbH verwaltet die Erbbaurechtsgrundstücke der Freien und Hansestadt Hamburg seit dem 1. April 2010. Zur Betreuung des städtischen Grundbesitzes ist es bewährte Praxis, Immobiliendienstleistungen über europaweite Vergabeverfahren auf städtische oder private Unternehmen zu übertragen, die sich auf das operative Immobilienmanagement spezialisiert haben. Im Rahmen der Neuausschreibung von Dienstleistungsverträgen erhielt das Unternehmen erneut den Zuschlag für dieses Portfolio. Der aktuelle Vertrag läuft seit dem 1. Juli 2016 und endet am 31. Dezember 2021 mit Verlängerungsoption um ein Jahr. Per 30. Juni 2020 verwaltet die Gladigau

Immobilien GmbH 4.299 städtische Erbbaurechte. Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) verwaltet 23 Erbbaurechte selbst.

Frage 5: *Wie viele Grundstücke im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg wurden von 2010 bis einschließlich 2019 im Erbbaurecht vergeben? Wie lauten hierbei die durchschnittliche Vertragslaufzeit und die durchschnittliche Grundstücksgröße pro Jahr? Bitte nach einzelnen Jahren und Bezirken aufschlüsseln.*

Antwort zu Frage 5:

Bild 1: Anzahl neu bestellter Erbbaurechte in den Jahren 2010 bis 2019:

| Jahre | Altona | außerhalb Hamburg | Bergedorf | Eimsbüttel | Harburg | Hamburg-Mitte | Hamburg-Nord | Wandsbek | Gesamtergebnis |
|-----------------------|----------|-------------------|-----------|------------|------------|---------------|--------------|-----------|----------------|
| 2010 | | | 1 | 1 | | | 1 | 2 | 5 |
| 2011 | 1 | | | | 1 | 3 | 2 | 1 | 8 |
| 2013 | | | | | | 4 | 1 | 1 | 6 |
| 2014 | 1 | | | | 1 | 1 | | 2 | 5 |
| 2015 | 1 | | | | 158 | 2 | | | 161 |
| 2016 | | | 1 | | | | | | 1 |
| 2017 | | | | | 3 | | | 1 | 4 |
| 2018 | 2 | 1 | 2 | 1 | | 3 | | 1 | 10 |
| 2019 | 2 | | | | 1 | 2 | | 2 | 7 |
| Gesamtergebnis | 7 | 1 | 4 | 2 | 164 | 15 | 4 | 10 | 207 |

Im Jahr 2015 wurden im Bezirk Harburg 158 Grundstücke als Paket vom LIG im Erbbaurecht an die SAGA vergeben.

Bild 2: Durchschnittliche Vertragslaufzeit nach Jahren der in den Jahren 2010 bis 2019 neu bestellten Erbbaurechte:

| Jahre | Altona | außerhalb Hamburg | Bergedorf | Eimsbüttel | Harburg | Hamburg-Mitte | Hamburg-Nord | Wandsbek |
|-------|--------|-------------------|-----------|------------|---------|---------------|--------------|----------|
| 2010 | | | | 59 | 49 | | 29 | 31 |
| 2011 | 49 | | | | 49 | 51 | 53 | 24 |
| 2013 | | | | | | 48 | 47 | 29 |
| 2014 | 61 | | | | 29 | 49 | | 35 |
| 2015 | 60 | | | | 76 | 60 | | |
| 2016 | | | | 60 | | | | |
| 2017 | | | | | | 65 | | 60 |
| 2018 | 44 | 60 | 45 | 30 | | 59 | | 65 |
| 2019 | 40 | | | | | 60 | 35 | 60 |

Bild 3: Durchschnittliche Grundstücksgrößen der in den Jahren 2010 bis 2019 neu bestellten Erbbaurechte in Quadratmeter:

| Jahre | Altona | außerhalb Hamburg | Bergedorf | Eimsbüttel | Harburg | Hamburg-Mitte | Hamburg-Nord | Wandsbek | Gesamtergebnis |
|-----------------------|---------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 2010 | | | 6.621 | 1.363 | | | 5.489 | 2.981 | 3.887 |
| 2011 | 1.000 | | | | 11.382 | 14.938 | 38.695 | 2.997 | 17.198 |
| 2013 | | | | | | 13.577 | 27.708 | 809 | 13.804 |
| 2014 | 73.964 | | | | 758 | 3.995 | | 5.054 | 17.765 |
| 2015 | 3.320 | | | | 1.382 | 23.164 | | | 1.665 |
| 2016 | | | 11.774 | | | | | | 11.774 |
| 2017 | | | | | 22.295 | | | 2.518 | 17.351 |
| 2018 | 8.893 | 5.790 | 3.424 | 2.798 | | 37.945 | | 89.406 | 23.646 |
| 2019 | 630 | | | | 1.490 | 5.015 | | 2.961 | 2.671 |
| Gesamtergebnis | 13.904 | 5.790 | 6.311 | 2.081 | 1.823 | 18.221 | 27.647 | 11.772 | |

Frage 6: *Das Erbbaurecht eignet sich besonders für Grundstücke von hoher strategischer Relevanz für die Stadtentwicklung. Wie viele und welche Grundstücke sind von der zuständigen Behörde beziehungsweise dem LIG in dieser Weise als „strategisch relevant“ qualifiziert worden?*

Antwort zu Frage 6:

Vor jeder Vergabe eines Grundstücks prüft der LIG als zentraler Portfoliomanager der Stadt einzelne Handlungsszenarien. Im Einzelfall wird geprüft, ob das Grundstück im Wege einer Erbbaurechtsbestellung vergeben oder ob es verkauft werden soll. Von strategischer Relevanz sind grundsätzlich sämtliche Grundstücke mit zentraler Lage. Je zentraler das Grundstück gelegen ist, desto eher wird das Grundstück im Erbbaurecht vergeben. Ein zentral gelegenes oder in Grundeigentum der Stadt eingebettetes Grundstück soll grundsätzlich im Sinne einer ganzheitlichen Entwicklungsmöglichkeit nicht veräußert werden. Auch Grundstücke mit besonderer verkehrlicher Lagegunst oder langfristigem Entwicklungspotenzial werden im Eigentum gehalten. Nur für isoliert oder dezentral liegende, eigenständig eingeschränkt nutzbare Flächenzuschnitte kann im Ausnahmefall auch ein Verkauf in Betracht gezogen werden.

Frage 7: *Verfolgt der Senat beziehungsweise die zuständige Behörde das Ziel, dass die Vergabe von Grundstücken in Hamburg künftig wesentlich stärker als bisher im Erbbaurecht erfolgen soll?*

Wenn nein, welches Ziel wird diesbezüglich dann verfolgt?

Wenn ja, wie viele Grundstücke sollen dann pro Jahr im Erbbaurecht vergeben werden?

Antwort zu Frage 7:

Ja, siehe Drs. 21/18514. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

Frage 8: *Wie viele Erbbaurechtsverträge sind von 2010 bis einschließlich 2019 ausgelaufen und wie viele wurden verlängert? Bitte nach einzelnen Jahren und Bezirken aufschlüsseln.*

Antwort zu Frage 8:

Bild 4: Anzahl ausgelaufener Erbbaurechte in den Jahren 2010 bis 2019:

| Jahre | Altona | außerhalb Hamburg | Bergedorf | Eimsbüttel | Harburg | Hamburg-Mitte | Hamburg-Nord | Wandsbek | Gesamtergebnis |
|-----------------------|--------|-------------------|-----------|------------|---------|---------------|--------------|----------|----------------|
| 2012 | | | | | | 1 | | | 1 |
| 2013 | | | | | | 1 | | | 1 |
| 2014 | | | | | | 1 | | | 1 |
| 2015 | | | 1 | | | | | | 1 |
| 2018 | | | | | | 1 | | | 1 |
| Gesamtergebnis | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 4 | 0 | 0 | 5 |

Bild 5: Anzahl verlängerter Erbbaurechtsverträge in den Jahren 2010 bis 2019:

| Jahre | Altona | außerhalb Hamburg | Bergedorf | Eimsbüttel | Harburg | Hamburg-Mitte | Hamburg-Nord | Wandsbek | Gesamtergebnis |
|-----------------------|--------|-------------------|-----------|------------|---------|---------------|--------------|----------|----------------|
| 2011 | | | | | | | 3 | | 3 |
| 2012 | | | 2 | | | 1 | 1 | | 4 |
| 2013 | | | | | | 1 | 1 | | 2 |
| 2014 | 1 | | 1 | | | 1 | 2 | | 5 |
| 2015 | | | 1 | | | | | | 1 |
| 2016 | | | | | | | | 1 | 1 |
| 2017 | | | | | | | | 2 | 2 |
| 2018 | | | | | | | | 3 | 3 |
| 2019 | | | | | | 1 | 2 | | 3 |
| Gesamtergebnis | 1 | 0 | 4 | 0 | 0 | 4 | 9 | 6 | 24 |

Frage 9: *In wie vielen Fällen wurde in diesem Zeitraum bei der Verlängerung der aktuelle Bodenwert zugrunde gelegt?*

Frage 10: *In wie vielen Fällen der Verlängerung handelte es sich um sogenannte Altbauberechtigte und wurde eine Ermäßigung des laufenden Erbbauzinses um 50 Prozent als persönlicher Erlass eingeräumt?*

Antwort zu Fragen 9 und 10:

Die Erbbaurechtsverlängerungen bis Ende 2019 erfolgten grundsätzlich auf Basis des aktuellen Bodenwertes. Von den 24 Erbbaurechtsverlängerungen in den Jahren 2010 bis 2019 handelte es sich in sieben Fällen um sogenannte Alterbbauberechtigte; wovon in nur einem Fall der neben der Zahlung eines kapitalisierten Einmalentgeltes zur Auswahl stehende laufende Erbbauzins mit Erlass eingeräumt wurde.

Frage 11: *Wie viele Erbbaurechtsverträge werden in den kommenden Jahren ab einschließlich 2020 bis einschließlich 2029 turnusmäßig auslaufen und wie viele davon stehen zur Verlängerung an?*

Antwort zu Frage 11:

Tabelle 1: Anzahl auslaufender Erbbaurechte in den Jahren 2020 bis 2029:

| Jahre | Anzahl |
|-------|--------|
| 2020 | 28 |
| 2021 | 1 |
| 2022 | 4 |
| 2023 | 7 |
| 2024 | 40 |
| 2025 | 45 |
| 2026 | 39 |
| 2027 | 21 |
| 2028 | 4 |
| 2029 | 72 |

Ob eine Verlängerung angeboten werden kann, wird in jedem Einzelfall entschieden.

Frage 12: *In wie vielen Fällen der Verlängerung handelt es sich dabei um sogenannte Altbauberechtigte und inwieweit wird auf den Einzelfall eingegangen, um die Verlängerung sozial verträglich zu gestalten?*

Antwort zu Frage 12:

Ein eventueller Alterbbauberechtigtenstatus wird erst zum Zeitpunkt der Laufzeitverlängerung im Einzelfall geprüft. Den betroffenen (Alt-)Erbbauberechtigten werden alle möglichen Optionen vor Ablauf des Erbbaurechts schriftlich mitgeteilt.

Frage 13: *Was unternimmt der Senat beziehungsweise die zuständige Behörde, um Vertragsverlängerungen unter Berücksichtigung der stark gestiegenen Bodenwerte im Einzelfall sozial verträglich zu gestalten?*

Antwort zu Frage 13:

Um die Verlängerung von Erbbaurechten sozial verträglich zu gestalten und auch einkommensschwächeren Alterbbauberechtigten den Verbleib in ihrem Zuhause zu ermöglichen, hat die Stadt neue Konditionen für Alterbbauberechtigte beschlossen. Im Übrigen siehe Drs. 21/18514.

Der seit dem 1. Januar 2020 geltende Erbbauzinssatz von 1,5 Prozent des aktuellen Bodenwertes p.a. für Neubestellungen an Wohnungsbau- und Eigenheimgrundstücken wird analog auch bei Laufzeitverlängerungen angewendet. Dabei wird bei Erbbaurechten an Eigenheimgrundstücken nun auch der Alterbbauberechtigten-Erlass auf die jeweils festgesetzte Erbbauzinssatzhöhe gewährt, der sich bislang nur auf den in der Drs. 16/2575 genannten Erbbauzinssatz von 5 Prozent bezog.

Darüber hinaus besteht die Härtefallklausel weiterhin gemäß Drs. 16/2575.

Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

Frage 14: *Plant der Senat beziehungsweise die zuständige Behörde, die operative Umsetzung der Erbbaurechtsvergabe und -verwaltung in der laufenden Wahlperiode zu verändern?*

Wenn ja, inwiefern genau, welche Stellen werden hieran beteiligt und zu wann?

Antwort zu Frage 14:

Aufgrund der vergaberechtlichen Vorgaben wird die Dienstleistung zur Verwaltung der Erbbaurechte neu ausgeschrieben und vergeben. Dabei werden die Umsetzung der Drs. 21/18514 und die Neukonditionierung zur Steigerung der Attraktivität des Erbbau-rechts (siehe Vorbemerkung) Priorität haben. Diese Vorgaben werden auch bereits jetzt schon vom Dienstleister umgesetzt.