

Stellungnahme der wohnungswirtschaftlichen Verbände zum Entwurf der Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft „Verbesserte Konditionen für das Erbbaurecht - Fortschreibung der sozial gerechten Bodenpolitik für Hamburg (Drs. 21/18514)“

Hamburg, 11. Mai 2023

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände in Hamburg bedanken sich für die Möglichkeit, im Rahmen der schriftlichen Verbändebeteiligung zum Entwurf der Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft „Verbesserte Konditionen für das Erbbaurecht - Fortschreibung der sozial gerechten Bodenpolitik für Hamburg (Drs. 21/18514)“ Stellung zu nehmen.

Die Senatsdrucksache zur Bodenpolitik haben wir zwischenzeitlich geprüft und kommen hierbei zu folgendem Ergebnis.

Zur zukünftigen Preissetzung für FHH-Grundstücke

Bei der künftigen Vergabe städtischer Grundstücke bitten wir darum, die angekündigte Förderung insoweit neu zu justieren, dass auch auf Grundstücken mit höherem Bodenwert die zugesagte Neutralstellung mit der sogenannten 600 €-Regelung gewährleistet ist. Hierfür halten wir es für erforderlich, die bisherige Bemessungsgrenze am Median der Bodenrichtwerte für die Ermittlung des Förderbetrages entsprechend nach oben zu öffnen.

Verlängerungsregelungen

Die geänderten Verlängerungsoptionen für neue und bestehende Erbbaurechtsverträge begrüßen wir. Sie sollten neben Mietwohnungen gleichermaßen für gewerbliche Objekte oder Wohneigentum gelten. Dieses ergibt sich nach unserem Verständnis aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz.

Wir weisen darauf hin, dass die Umsetzung dieser vielfältigen Regelungen höchst komplex ist und für die Realisierung konkreter Projekte mit verständlichen Verfahren unterlegt werden muss.

Mietbegrenzungsregelung

Wo sich Regelungen auf die Einhaltung des Mittelwerts Mietenspiegel (jeweiliges Rasterfeld) beziehen, muss die in der ursprünglichen Bodendrucksache jeweils genannte Ergänzung erfolgen, dass modernisierungsbedingte Mieterhöhungen davon unberührt bleiben. Nur so kann verhindert werden, dass Investitionen zurückgestellt oder komplett aufgegeben werden.

Fazit

Abschließend bekräftigen wir erneut unsere Kritik an der vorgesehenen – praktisch ausschließlichen – Vergabe von städtischen Grundstücken im Erbbaurecht.

Die überwiegende Zahl der Mitglieder unserer Verbände sieht hierin keinen attraktiven Weg zur Schaffung von neuem Wohnraum in Hamburg und wird von dieser Möglichkeit kaum Gebrauch machen. Diese Festlegung stellt somit keinen überzeugenden Beitrag zur Erreichung der Neubauziele der FHH dar.

Die Priorisierung der wohnungswirtschaftlichen Akteure bei der Grundstücksbeschaffung für neue Projekte wird sich künftig nach unserer Wahrnehmung wie folgt entwickeln:

Prio 1. Projektentwicklung auf eigenem Grundstück

Prio 2. Ankauf von privaten Grundstücken

Prio 3. Ankauf von Grundstücken außerhalb der Hamburger Landesgrenzen

Prio 4. Bestellung von Erbbaurechten auf Grundstücken der FHH

Wir bedanken uns ausdrücklich für die intensiven Bemühungen auf Seiten der FHH, die dazu geführt haben, dass die Neubestellung von Erbbaurechten in die vorgenannte Liste wieder aufgenommen werden konnte. Die konkrete Entwicklung der Akzeptanz sollte in den kommenden Jahren genau beobachtet werden. Eine Steigerung könnte aus Sicht der Wohnungswirtschaft auch durch die Befreiung von der Grunderwerbsteuer oder andere geeignete Instrumente erzielt werden.