

21. Wahlperiode

**Antrag**

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

**und**

**der Abgeordneten Olaf Duge, Anna Gallina, René Gögge, Farid Müller, Dr. Anjes  
Tjarks (GRÜNE) und Fraktion**

**Betr.: Neuausrichtung der Bodenpolitik für die Hamburgerinnen und Hamburger:  
Erbaurechte nutzen und stärken sowie Liegenschaften des Bundes für bezahlbares  
Wohnen nutzen**

Grund und Boden sind nicht vermehrbar. Ebenso sind Grund und Boden – anders als zum Beispiel Kapital – eine örtlich gebundene Ressource. Gute Bodenpolitik ist somit auch direkt gute Kommunalpolitik für die Hamburgerinnen und Hamburger. Die Fraktionen von SPD und GRÜNEN setzen sich daher dafür ein, die Hamburger Bodenpolitik weiterhin am Allgemeinwohl auszurichten. Das ermöglicht für die jetzige und nachfolgende Generationen eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Hamburg hat seit 2011 mit dem „Bündnis für das Wohnen“ und dem „Vertrag für Hamburg“ zwei zentrale Grundpfeiler für eine gelingende Wohnungsbaupolitik gesetzt. Beide Verträge bewähren sich und stellen die Basis kommunaler Handlungsfähigkeit für eine ausgewogene und nachhaltige Wohnraumpolitik dar. SPD und GRÜNE haben damit nachweislich die richtigen Weichen für die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen einer sozialen, gerechten und ökologischen Stadtentwicklung gestellt. Hamburgs bodenpolitische Handlungsfähigkeit ist damit bereits gestärkt.

Über 80.000 Baugenehmigungen und über 50.000 fertiggestellte Wohneinheiten seit 2011 sind ein weiterer Beleg für eine umfassende Kehrtwende in der Wohnraumpolitik. Ermöglicht wurde das auch durch zusätzliches Personal in den Bauprüf- und Wohnraumschutzabteilungen der Bezirke. Mit Instrumenten wie Sozialen Erhaltungsverordnungen, Kapfungsgrenzen- und Umwandlungsverordnungen, Vorkaufs- und Wiederkaufsrechten sowie Andienungsgeboten wird konsequent die Hamburger Wohnraumpolitik im Sinne der Mieterinnen und Mieter auf Grundlage bestehender Gesetze gestaltet. Auch die Vergabe von Grundstücken nach dem Erbaurecht wird seit 2011 vermehrt angewandt. Damit ist Hamburg auf dem richtigen Weg.

Im Rahmen von Konzeptausschreibungen und -vergaben mit längeren Bindungen wird gezielt auf wohnungs- und sozialpolitische Kriterien hingewirkt. Hamburg hat damit von dem bis dahin durch die CDU-Senate praktizierten Höchstpreisverfahren abgelassen. Seit 2011 hat weitsichtig geplante Stadtentwicklungspolitik wieder Vorrang vor kurzfristigen Einnahmeerwartungen.

Zur generationengerechten Weitsicht von SPD und GRÜNEN gehört auch eine am Gemeinwohl orientierte Bodenpolitik beispielsweise durch die Nutzung des Erbaurechts. Seit über 100 Jahren bietet sich bundesweit durch das Erbaurecht die Möglichkeit, Eigentum an einem Grundstück vom Eigentum hierauf stehender Gebäude zu trennen. Mit der Vergabe städtischer Grundstücke im Erbaurecht bleibt der Einfluss Hamburgs auf die bodenpolitische Entwicklung der Stadt zur Sicherung gemeinwohlorientierter Ziele langfristig erhalten. In Hamburg sind ca. 4.400 Grundstücke im Erbaurecht vergeben. Das sind

rund 1.250 Hektar oder 4,3 Prozent der städtischen Fläche. Hinzu kommen die Flächen öffentlicher Unternehmen. 2018 wurde der Erbbauzins für Grundstücke für den Wohnungsbau auf jährlich 2 Prozent des Bodenwertes abgesenkt.

Begrüßenswert sind in diesem Zusammenhang auch die Äußerungen des Vorstandssprechers der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zum zukünftigen Umgang des Bundes mit möglichen Veräußerungen seiner Liegenschaften. Dieses Potenzial gilt es in Hamburg im Sinne einer gemeinwohlorientierten Grundstückspolitik ebenso zu heben.

Langfristige Weichenstellungen in der Bodenpolitik sind von entscheidender Bedeutung für Hamburgs Stadtentwicklung und werden zukünftigen Generationen Gestaltungsoptionen öffnen. Sehr konkret lassen sich über das Erbbaurecht auch wohnungspolitische Ziele erreichen. So können im Rahmen der Anhandgabe von Grundstücken in Erbpacht vertraglich Bindungsfristen und Miethöhen gestaltet werden. Hamburg kann damit weiterhin eine nachhaltige Nutzung seiner Liegenschaften zum Wohle der Hamburgerinnen und Hamburger gewährleisten.

Insgesamt gilt es, eine differenzierte und am Gemeinwohl orientierte Bodenpolitik weiterzuentwickeln und dabei eine ordnungsgemäße Bodenwirtschaft im Sinne einer weiterhin guten und soliden Haushaltspolitik beizubehalten. Bei der Vergabe von Erbbaugrundstücken verbleibt der Wert der Grundstücke bei der Freien und Hansestadt Hamburg. Hinzu kommen die regelmäßigen Zinseinnahmen, die sich positiv auf den Hamburger Haushalt auswirken.

Über den Besitz von Liegenschaften ist die Steuerungsmöglichkeit über Grund und Boden höher als über planungsrechtliche Instrumente. Erbbaurechte eröffnen zyklisch wiederkehrende Steuerungsmöglichkeiten, die insbesondere auch in Hamburg von Relevanz sein werden. Hamburg kann damit substantiell bessere Rahmenbedingungen erzielen und die positive Dynamik in einer an den Interessen der Hamburgerinnen und Hamburger ausgerichteten Wohnraum- und Flächenpolitik verstetigen.

### **Die Bürgerschaft möge beschließen:**

#### **Der Senat wird ersucht,**

1. die Anzahl, Größe und Lage (Bezirk/Stadtteil) der bestehenden Erbbaurechtsgrundstücke der Freien und Hansestadt Hamburg darzustellen;
2. in Zusammenarbeit mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) das auf Bundesliegenschaften in Hamburg bestehende Potenzial für den Wohnungsbau zu ermitteln;
3. der Bürgerschaft ein bodenpolitisches Grundsatzkonzept für Hamburg vorzulegen. Dieses Konzept soll insbesondere folgende Bereiche umfassen:
  - Möglichkeiten einer gemeinwohlorientierten aktiven Liegenschaftspolitik,
  - Stärkung der Handlungsfähigkeit durch planungsrechtliche Instrumente,
  - Entwicklung von Finanzierungs- und Förderungsinstrumenten und
  - interkommunale Gestaltungsoptionen;

Hierbei ist vorrangig die Leitlinie zu Grunde zu legen, Grundstücksvergaben nach Erbbaurecht Grundstücksverkäufen vorzuziehen;

4. in Verhandlungen mit der BImA einzutreten, mit dem Ziel, die Flächen des Bundes für eine gemeinwohlorientierte Grundstücksentwicklung zu gewinnen;
5. zu prüfen, wie die Liegenschaften der BImA in Hamburg für bezahlbares Wohnen genutzt werden können und auf Grundlage dieser Prüfung Vorschläge für diese Flächen zu entwickeln, die insbesondere die bodenpolitische Intention des Antrages tragen;

6. zukünftige neue Erbbaurechtsverträge oder Erbbaurechtsverlängerungen bei bestehenden, nach Erbbaurecht vergebenen, Grundstücken nur mit einer festgelegten Miethöhe und Bindungsfrist zu vergeben. Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob eine Obergrenze von maximal zehn Euro pro qm auf mindestens zehn Jahre umsetzbar ist. Eine dynamische und angemessene Mietpreiserhöhung für weitere zehn Jahre nach Ablauf der Bindungsfrist ist zu prüfen und darzustellen. Im Neubau sollen die Vorhaben zusammen mit einer zeitlichen Bauverpflichtung versehen und diese zusätzlich grundbuchlich abgesichert werden;
7. auf Grundlage der Regelungen des Erbbaurechtsgesetzes und des Wohnraumförderungsgesetzes ein Modell zu entwickeln, das eine im Sinne und der Intention des Antrags nachhaltige Bodenpolitik für Hamburg entwickelt;
8. der Bürgerschaft bis zum 30. September 2019 zu berichten.