

Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.



Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.
Landwehr 34, 22087 Hamburg

An den Ersten Bürgermeister der FHH, Herrn Dr. Tschentscher
Frau Bausenatorin Dr. Stapelfeldt
Herrn Finanzsenator Dr. Dressel
Damen und Herren Fraktionsvorsitzenden der Parteien in der Hamburgischen Bürgerschaft

Hamburg, 4. März 2019

Offener Brief zur Grundstücksvergabe im Erbbaurecht

Sehr geehrter Herr Dr. Tschentscher,
sehr geehrte Frau Dr. Stapelfeldt,
sehr geehrter Herr Dr. Dressel,
sehr geehrte Fraktionsvorsitzenden der Parteien in der Hamburgischen Bürgerschaft,

wir, der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V., sind in tiefer Sorge um den Fortbestand des Bündnis' für das Wohnen in Hamburg.

Als traditionsreiche Hamburger Genossenschaften haben wir in den vergangenen über 100 Jahren mehrere Phasen der Wohnungsnot erlebt – und in vereinter Kraft mit der Stadt gemeistert. Mit dieser Erfahrung und unserem Wissen in der Wohnungswirtschaft war es somit für uns ein Selbstverständnis, das Bündnis für das Wohnen zu unterstützen. Und zwar mit allem, was wir aufbieten können!

Zwischen 2012 und 2018 haben wir **über 1,94 Milliarden Euro** in die energetische Modernisierung unseres Bestands investiert. Weitere **1,89 Milliarden Euro** sind in den Bau neuer Wohnungen geflossen.

Ungeachtet dessen, was uns die gesetzlichen Möglichkeiten bieten, haben wir die Mieten nur geringfügig erhöht und vorrangig öffentlich gefördert gebaut. Einen Unterschied zwischen städtischen und privat erworbenen Grundstücken machen wir generell nicht. Wir planen und bauen für den ganz normalen Hamburger Bürger. Entsprechend haben wir den Großteil unserer Wohnanlagen mit Mitteln aus dem ersten und zweiten Förderweg errichtet – und **nicht nur im Drittel-Mix, sondern zu 100 Prozent**.

An der Ausstattung mangelt es dennoch nicht: Balkone, Terrassen, Aufzüge, Einbauküchen, barrierearme Bäder – das sind nahezu überall Standards. Häufig kommen dazu auch noch begrünte Innenhöfe, Bike-Ports und vieles mehr.

Darüber hinaus unterhalten wir seit Jahrzehnten ein **aktives Sozialmanagement**. So bieten wir niederschwellige und kostenlose Beratungs- und Hilfsangebote für Mitglieder in schwierigen Lebenssituationen, wie beispielsweise bei Überschuldung, Messie-Syndrom und Demenz. In jedem Stadtteil haben wir zudem Nachbarschaftstreffs

Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.

Landwehr 34 · 22087 Hamburg · TEL 040 42 03 08 90 · FAX 040 42 03 08 80 ·
E-MAIL wohnungsbaugenossenschaften@hamburg.de
BANK: Hamburger Volksbank eG · IBAN DE 69 2019 0003 0019 5817 00 · BIC GENODEF1HH2
Eingetragen im Vereinsregister des Amtsgerichts Hamburg unter Nr. 12448
Vorstand Monika Böhm · Alexandra Chrobok

Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.



eingrichtet, die Ausstrahlung auf das gesamte Quartier haben. Denn hier treffen sich Jung und Alt, um gemeinsam ihre Freizeit zu verbringen.

Vergangenes Jahr haben wir mit dem Bau von **1.231 neuen Wohnungen** begonnen. **Für 2019 sind weitere 1.321 Baustarts geplant.** Und obwohl die Baukosten in den vergangenen Jahren regelrecht explodiert sind, liegen unsere Mieten weiterhin deutlich unter dem Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels.

2018 betrug die durchschnittliche Netto-Kaltmiete **6,37 Euro** pro Quadratmeter Wohnfläche. 2019 ist sie geringfügig um 0,40 Euro auf **6,77 Euro** gestiegen. Bei fast 133.000 Wohnungen bedeutet das: **Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften sorgen dafür, dass 20 Prozent der Mietwohnungen in Hamburg bezahlbar sind.**

Dieses große Spektrum an Leistungen liefern wir für unsere Mitglieder – sprich: die Hamburger Bürger. Das tun wir ganz freiwillig, ohne Auflagen der Stadt Hamburg, als Partner mit den gleichen Zielen.

Sehr geehrte Damen und Herren, sicherlich sind Sie genauso wie wir daran interessiert, dass das weiterhin so bleibt. **Deshalb appellieren wir an Sie: Überdenken Sie Ihre Bodenpolitik!** Denn mit den Plänen, städtische Grundstücke künftig ausschließlich im Erbbaurecht zu vergeben, werden die Mitgliedsunternehmen des Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. **unter den aktuellen Bedingungen ihre Aktivitäten im Neubau auf städtischen Grundstücken einstellen müssen.**

Die gängige Praxis, Bodenrichtwerte auf Grundlage tatsächlich abgeschlossener Grundstücksverkäufe festzulegen, hat das Wohnen ohnehin schon verteuert. Die Kaufpreise für städtische Grundstücke sind in den vergangenen Jahren exorbitant gestiegen. So mussten auch die Neubaumieten von Anfang an höher angesetzt werden.

Bei Erbbaurechtsverträgen haben diese Preissteigerungen jedoch noch weitaus dramatischere Folgen: Die Pachten erreichen ein Niveau, das Wohnen unbezahlbar macht.

Erinnern wir uns: Warum wurde das Erbbaurecht 1919 eingeführt? In den Großstädten herrschte eine bittere Wohnungsnot. Den Bauwilligen fehlte aber das Geld. Deshalb bot insbesondere die öffentliche Hand Grundstücke gegen eine geringe monatliche Pacht an. So musste der Bauherr nicht auch noch den Kaufpreis für das Grundstück aufbringen, sondern konnte sofort bauen.

Dies war viele Jahrzehnte auch gängige Praxis. Die Bedingungen – insbesondere für städtisches Erbbauland – haben sich aber geändert. Seit geraumer Zeit fordert die Stadt bereits am Anfang der Laufzeit die gesamte Pacht als Einmalentgelt. In der Regel ist das eine Summe, die nur geringfügig unter dem Grundstückswert liegt. So muss der Pächter doch schon von vornherein einen hohen Betrag aufbringen. Der Vorteil für die Bauwilligen, den das Erbbaurecht eigentlich bietet, ist damit hinfällig.

Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.

Landwehr 34 · 22087 Hamburg · TEL 040 42 03 08 90 · FAX 040 42 03 08 80 ·

E-MAIL wohnungsbaugenossenschaften@hamburg.de

BANK: Hamburger Volksbank eG · IBAN DE 69 2019 0003 0019 5817 00 · BIC GENODEF1HH2

Eingetragen im Vereinsregister des Amtsgerichts Hamburg unter Nr. 12448

Vorstand Monika Böhm · Alexandra Chrobok

Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.



Das macht es aber nicht allein zum teuren Geschäft. Ein weiterer Faktor ist die **Kopplung der Pacht an aktuelle Bodenrichtwerte**. So lange sie relativ stabil bleiben, ist das Bauen auf Erbbau-Grundstücken kalkulierbar, wirtschaftlich tragbar und kann sogar den Wohnungsbau beflügeln. Die Wiederaufbau-Ära bietet hier das beste Beispiel. Wie Sie wissen, schießen die Grundstückspreise – und damit die Bodenrichtwerte – aber seit Jahren in die Höhe und ein Ende ist nicht in Sicht.

Nicht zuletzt haben wir noch mit diesem Problem zu kämpfen: Nicht nur bei Vertragsabschluss ist die gesamte Erbpacht fällig. Bei jeder Verlängerung, also nach 50 bis 75 Jahren, muss sie erneut gezahlt werden – und zwar immer auf Grundlage der aktuellen Bodenrichtwerte. **So zahlt man das Grundstück doppelt, wenn nicht sogar dreifach und mehr.**

Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften arbeiten nicht renditeorientiert. Sie müssen aber wirtschaftlich arbeiten und kaufmännisch denken. Und so wie jeder Bäcker mehr Geld für seine Brötchen verlangen muss, wenn der Weizenpreis massiv steigt, müssen auch wir handeln: Schießen die Bodenwerte in Höhe, müssen wir unsere Mieten drastisch erhöhen.

Oder was würden Sie in folgendem Fall tun?

Erst vor einigen Wochen sollte ein Mitgliedsunternehmen der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften 52 Millionen Euro Ablöse für zwölf Erbbau-Grundstücke in Eimsbüttel zahlen. 2005 sollte die Ablösesumme neun Millionen Euro betragen ...

Sehr geehrte Damen und Herren, Sie werden jetzt sicherlich verstehen, warum wir die neue Bodenpolitik ablehnen: **De facto schließt Sie uns, die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften, von der Vergabe städtischer Grundstücke aus. Unter solchen Bedingungen ist es uns jedenfalls nicht möglich, neue Erbbauverträge mit der Freien und Hansestadt Hamburg abzuschließen.** Denn das hätte zur Folge, dass wir unsere Mietenpolitik drastisch ändern müssten. Und mit bezahlbarem Wohnen hat das nichts mehr zu tun.

Mit freundlichen Grüßen

Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.

Monika Böhm

Alexandra Chrobok

Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.

Landwehr 34 · 22087 Hamburg · TEL 040 42 03 08 90 · FAX 040 42 03 08 80 ·

E-MAIL wohnungsbaugenossenschaften@hamburg.de

BANK: Hamburger Volksbank eG · IBAN DE 69 2019 0003 0019 5817 00 · BIC GENODEF1HH2

Eingetragen im Vereinsregister des Amtsgerichts Hamburg unter Nr. 12448

Vorstand Monika Böhm · Alexandra Chrobok