

Protokoll der öffentlichen Sitzung des Haushaltsausschuss der HamBü vom 4.12.2015

Das Protokoll erfasst nur die Punkte, die u.E. einen Bezug zur Arbeit von VIN-Rissen haben. Wir haben den Diskussionsverlauf und die Wortbeiträge an einigen Stellen zusammengefasst.

Vorsitzender: Dr. Mathias Petersen (SPD), Schriftführer Thilo Kleibauer (CDU)

Für den Senat: Peter Tschentscher, Finanzsenator Stadt Hamburg

*Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
IFB Hamburg (Hamburgische Investitions- und Förderbank): Ralf Sommer, Vorstandsvorsitzender*

Es wurde beschlossen, ein Wortprotokoll zu erstellen, d.h. die Vorträge des Senats und der Ausschussteilnehmer müssten nachlesbar sein.

Der Antrag von Frau Karin Prien (CDU) den TOP 2 vorzuziehen wird mit rot-grüner Mehrheit abgelehnt.

TOP 1 Drs21/2177 Verständigung der FHH und dem Land Schleswig-Holstein im Beihilfeverfahren zur HSH Nordbank AG wird 3h öffentlich verhandelt.

1. TOP 2 Dringlicher Antrag – Erhöhung der Ermächtigung von Sicherheitsleistungen zur Absicherung von Wohnungsbauförderdarlehen, Haushaltsplan 2015/2016, Nachbewilligung nach § 35 Landeshaushaltsordnung

Es handelt sich bei diesem TOP um eine Selbstbefassungsangelegenheit. Die Selbstbefassung des Ausschusses mit dem Vorgang sei, so der Vorsitzende, letztes Mal schon beschlossen worden, es werde heute kein Beschluss gefasst.

Gegenstand der Selbstbefassung ist ein dringlicher Antrag des Senats auf Erhöhung der Ermächtigung zur Hergabe von Sicherheitsleistungen für das Sonderbauprogramm zur Errichtung von 5.600 Wohneinheiten in 2015/2016. Die Selbstbefassung dient der Vorbereitung einer geplanten Abstimmung in den Bürgerschaftssitzungen am 9. & 10. Dezember 2015 über die Erhöhung der Ermächtigung zur Herausgabe von Landesbürgschaften für den Wohnungsbau von 40 Mio. Euro auf 970 Mio. Euro. Diese soll noch vor Weihnachten erfolgen, damit der Senat die Möglichkeit hat, Bürgschaften zur Besicherung der Finanzierung der geplanten Flüchtlings-Großsiedlungen (siehe die bekannte Drs. 21/1838) herauszulegen. **Das soll es ermöglichen, noch im Jahr 2015 die Verträge mit den Investoren und der finanzierenden Investitions- und Förderbank für die ersten beiden Projekte (Elfsaal in Jenfeld und Mittlerer Landweg in Billwerder) abschließen zu können. Mit Investoren von 3 weiteren Projekten, die kurzfristig einer Unterzeichnung von Verträgen zugeführt werden sollen, ist die BSW in intensiven Gesprächen.**

1. Die Senatorin Dr. D. Stapelfeldt stellte dem Ausschuss nochmal die bereits aus dem Ausschuss für Stadtentwicklung bekannten Eckpunkte des Senatskonzeptes vor:
 - a. Schaffung von 5600 Wohnungen zur vorübergehenden ausschließlichen Nutzung als Flüchtlingsunterkunft zusätzlich zu den im Rahmen des Wohnungsbauprogramms jährlich zu schaffenden 2000 Wohnungen
 - b. Errichtung durch Privatinvestoren und die SAGA GWG

- c. Bis zu 15 Jahre Generalmietvertrag mit fördern & wohnen zur Nutzung der Wohnungen als Flüchtlingsunterkunft
- d. Errichtung der Wohnungen im Standard des Sozialen Wohnungsbaus
- e. Finanzierung der Errichtung durch die staatliche Investitions- und Förderbank, abgesichert durch Landesbürgschaften von bis zu weiteren 930 Mio. Euro
- f. Der Bedarf beruht auf einer Planung von 80.000 Flüchtlingen, die bis Ende 2016 in Hamburg unterzubringen sind.
- g. Bebauung auf Flächen ohne Baurecht für Wohnungsbau als Flüchtlingsunterkünfte nach § 246 BauG: Grundlage für den Bau seien die Erleichterungen für den Bau von Flüchtlingsunterkünften nach § 246 Abs. 14 BauGB: Es gehe um die Schaffung der Perspektive Wohnen im Standard Sozialbauwohnung. Es gebe eine starke Zuwanderung seit 2 Jahren. Diese habe zu zwei Novellen des BauGB geführt, mit Regelungen, die es erlauben Unterkünfte für Flüchtlinge zu schaffen: **"Unkonventionell Wohnungen bauen, wo es kein Baurecht gab."**
Die Wohnungen werden im Standard des 1. Förderweges erstellt und nur für die Erste Zeit anders belegt. Später werden sie dem sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stehen.
- h. Ein Großteil der Flächen ist nicht bisher nicht als Baugebiet ausgewiesen, (Ausnahmen: Rissen 45 ist Baugebiet, wobei mit Befreiungen gearbeitet werden muss, Fläche in Eimsbüttel ist Gewerbegebiet)
- i. Die Dringlichkeit wird damit begründet, dass die Wohnungen bereits Ende 2016 bezugsfertig sein sollen und daher die ersten Verträge für die Projekte Elfsaal, Jenfeld (276 Wohneinheiten durch SAGA GWG) und Mittlerer Landweg, Billwerder (832 WE durch privaten Investor) noch in diesem Jahr unterzeichnet werden sollen. Das Investitions- bzw. Bürgschaftsvolumen für diese beiden Standorte beträgt 167 Mio €. "Vor Weihnachten sollen die Aufträge vergeben werden."
- j. Die Gespräche mit Investoren für drei weitere Projekte stehen kurz vor dem Abschluss. Die Verträge für diese Projekte sollen Anfang des Jahres unterzeichnet werden. Die Offenlegung der Projekte und Investoren könne aber aus „Geschäftsgeheimnisgründen“ z.Zt. nicht erfolgen. Die Bekanntgabe der nächsten 3 Projekte werde später erfolgen, wann genau ließ die Senatorin im Dunkeln. Womöglich erfolgt diese erst nach Fertigstellung der Planung oder sogar erst nach Vertragsunterzeichnung.
- k. Die Senatorin versprach aber immerhin dem Haushaltsausschuss: **"Wir werden dem Stadtentwicklungsausschuss über fertiggestellte Projekte berichten."** Dabei bezog sie sich auf drei konkrete Projekte, über die berichtet werde, "wenn sie fertig sind". Das sei nicht vor Januar geplant. Die Projekte seien zu Beginn des Jahres 2016 errichtungsreif.
- l. Wegen der großen Dringlichkeit des Gesamtvorhabens soll bereits der gesamte Bürgschaftsrahmen von 970 Mio € in diesem Jahr 2015 freigegeben werden, und nicht nur der Teil, für den dieses Jahr noch Verträge geschlossen werden sollen. **"Wir haben Druck. Alles muss gleichzeitig entschieden werden."**
- m. Die Bürgschaften in Höhe von 970 Mio € (bisher 40 Mio €, werden um 930 Mio € erhöht) werden benötigt, da auf den meisten Flächen nach § 246 BauG ohne vorhandenes Baurecht gebaut werden soll und daher eine Absicherung der Kredite an die Investoren über Grundpfandrechte nicht möglich ist.

Daher muss die FHH die an die Investoren zur Finanzierung der Errichtung der Wohnung auszureichenden Kredite über die angeforderten Bürgschaften absichern. Ein kleiner Teil der Summe ist für den Bau von Gewerbe oder KITAs eingeplant.

- n. Die Drs. 21/2308 steht auf der TO der Bürgerschaftssitzung vom 9.12.2015.

2. Der Vertreter der IFB Hamburg (Herr Ralf Sommer) führte hinsichtlich der Kalkulation der Höhe der Bürgschaft aus:

- a. Es sollen 5.600 WE errichtet werden
- b. Für die Flächen besteht kein Planrecht für Wohnungsbau. Die Grundstücke hätten daher einen "reduzierten Beleihungswert".
- c. Die Gesamtsumme, für die verbürgt werden soll, beträgt 845 Mio. Euro für die Wohnungen, zuzüglich 85 Mio. Euro für gewerbliche Nutzungen, Läden, KITAs usw.
- d. Mit Zeitablauf würde "Baurecht entstehen", erst dann seien die Grundstücke werthaltig. Bis dahin benötige die IFB die Bürgschaften als Sicherheit, auch aus aufsichtsrechtlichen Gründen.
- e. Ein normaler Wohnungsbau dauere 3 -5 Jahre. Wenn die Wohnungen in einem Jahr errichtet werden sollen, braucht die IFB die Bürgschaften
- f. Die IFB kalkuliert auf der Basis von Erfahrungswerten aus dem Sozialen Wohnungsbau im 1. Förderweg wie folgt:

-	bei durchschnittlich 65 qm Wohnfläche sollen 364.000 qm Wohnfläche errichtet werden;	
-	Baudarlehen f. Errichtungskosten v. 1.000 Euro/qm =	364 Mio. Euro
-	Kosten für Grundstückserschließung:	175 Mio. Euro
-	Stellplätze:	27 Mio. Euro
-	KfW Darlehen (Drittmittel) von 50.000 Euro je WE	<u>280 Mio. Euro</u>
-	Gesamtkreditvolumen:	846 Mio. Euro
-	pauschaler Puffer von 10 % für soziale Einrichtungen Freiflächen, KITAs, Nahversorger	85 Mio. Euro
-	Gesamtfinanzierungsbedarf:	930 Mio. Euro

- g. Es bestehe große Dringlichkeit. 20 % der Wohnungen (Elfsaal, Mittlerer Landweg) sollen sofort errichtet werden.
- h. Das Planrecht dafür werde erst später entwickelt.
- i. 845 Mio. Euro sollen als "klassische Bürgschaft" gegenüber der IFB abgesichert werden, der Rest als "klassische Bürgschaft" gegenüber den privaten Investoren.
- j. Die Investoren sollen bis zu 20 % Eigenkapital einbringen, auf die Frage des CDU Vertreters, ob dieses über Einzahlung von Barmitteln oder die Einbringung von Grundstücken erfolge, gab es letztlich keine klare Antwort. Das Eigenkapital soll anscheinend vor allem in Form von kapitalisierten Planungsleistungen erbracht werden.
- k. Im Standardfall trägt die kreditgebende Bank gegenüber dem Bauträger ein Grundpfandrecht als Sicherungsleistung ein. In diesem Fall werden keine Bürgschaften benötigt. Dieses Vorgehen ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da es in der überwiegenden Zahl der Grundstücke nicht um Baugebiete handelt. Weil der überwiegende Teil der Grundstücke eine Wohnbebauung nicht zulasse, die

Bebauung planungsrechtlich nicht zulässig sei, seien Grundpfandrechte nicht werthaltig. Herr Sommer verwies insoweit auch auf nicht näher bezeichnete "Besondere Förderbedingungen." Jedenfalls verwies er mehrfach darauf, dass wegen der fehlenden planungsrechtlichen Zulässigkeit der Bebauung die Investitions- und Förderbank als Sicherheitsleitungen für die Kredite Staatsbürgschaften verlangen müsse und daher verlange.

- l. Damit muss die FHH Bürgschaften für Bauverträge an Standorten ohne Planrecht herausgeben (*Anmerkung JS: da an einigen Standorten bereits Planrecht besteht, z.B. Elfsaal lt. Drs.21/1838, reicht der Bürgschaftsrahmen u.U. noch für einen weitere Ausbau des Programms durch z.B. noch weitere Nachverdichtung auf den geplanten Flächen oder noch weiteren Flächen*).
 - m. Es sind keine Auskünfte über die geplanten Projekte möglich. Die Verträge über 2 Projekte sollen kurzfristig unterzeichnet werden.
3. Die Linke (Herr Stephan Jersch & Herr Norbert Hackbusch) stellten für ihre Fraktion fest
- a. Quartiere mit bis zu 4.000 Flüchtlingen sind zu groß und schaffen Probleme für die Zukunft.
 - b. Der Bürgschaftsrahmen der FHH wird 25-fach erhöht.
 - c. Mit diesem Geld soll ausschließlich der Bau von Ghettos abgesichert werden. Es sollten damit auch andere kleinere Wohnformen und auch sozialer WB für hiesige Bedürftige gefördert werden.
 - d. Warum werden Wohnungen nicht von der SAGA GWG errichtet
Antwort Dr.D.Stapelfeldt: SAGA hat nicht ausreichend Kapazität, um 5600 Wohnungen zusätzlich zu bauen, da die SAGA in diesem Jahr 1000 Wohnungen begonnen hat zu bauen.
 - e. Die Privatinvestoren gehen kein Risiko ein, da garantierte Abnahme der Wohnungen durch die Stadt (Mitvertrag von f&w über bis zu 15 Jahre). Sie müssen nur 20% Eigenkapital einbringen. Das Eigenkapital kann darüber hinaus auch Planungsleistung eingebracht werden.
 - f. Erfolgt eine 1 zu 1 Beleihung - also auch die Beleihung des Eigenkapitalanteils?
 - g. Wer gibt die Garantie dafür, dass für die Bauprojekte das Planungsrecht nachgereicht werden kann?
 - h. Die Vorgehensweise ist demokratisch fragwürdig, da
 - i. Das Senatskonzept bei den Bürgern in der Stadt umstritten ist
 - ii. am 3.12.2015 im Ausschuss für Stadtentwicklung eine Expertenanhörung mit anschließender Senatsbefragung beschlossen wurde,
 - iii. mit dieser Bürgschaftsfreigabe durch die geplanten Vertragsabschlüsse Fakten geschaffen werden
 - i. Fordert den Senat auf, nicht auf die Schnelle ohne demokratische Diskussion das Konzept umzusetzen. Wenn der Senat jetzt die Ermächtigung für den gesamten Bürgschaftsrahmen erhält, kann die Bürgerschaft nichts mehr mitentscheiden.
 - j. Versteht Eile nicht.

4. Die CDU (Herr Thilo Kleibauer):

- Die Drs. 21/1838 „Flüchtlingsunterkünfte mit Perspektive Wohnen“ wird im Stadtentwicklungsausschuss verhandelt. Für die Finanzierung gibt es nun eine neue Drucksache, die im Haushaltsausschuss behandelt und direkt in die Bürgerschaft eingebracht wird. Finanzierung und Bauvorhaben gehören aber zusammen und sollten zusammen besprochen werden.
 - „Klarheit und Wahrheit“:
 - o Über 1 Mrd € Bürgschaften dürfen nicht nur im Rahmen eine Selbstbefassung, sondern müsste im Rahmen eines ordentlichen Verfahrens entschieden werden.
 - o Dem Haushaltsausschuss müsste benannt werden, wofür die Bürgschaften konkret eingesetzt werden sollen.
 - Dringlichkeit bestehe nur bei 20% der Bauvorhaben, nämlich Elbsaal und Mittlerer Landweg (rund 1000 Wohnungen).
 - Bitte, die anderen 3 Investoren, mit denen die BSW verhandelt und deren Bauvorhaben zu nennen.
 - Es wird auf Flächen ohne Planrecht gebaut, das Planrecht wird dann nach gereicht.
 - o Der Beleihungswert der Grundstücke geht damit gegen 0.
 - o 845 Mio € müssen von der IFB Bank finanziert werden.
- > Frage: Wie hoch ist die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der FHH aus den Bürgschaften, da ohne Planrecht gebaut werden würde und bereits verschiedene Klagen bei Verwaltungsgerichten gegen die Projekte anhängig seien bzw. in Vorbereitung?
- > Frage: Wer ist Begünstigter der Bürgschaften? Was heißt das?
- > Frage: Was passiert, wenn das Planrecht nicht nachzieht und die schon bebauten Flächen nicht als Bebauungsgebiete ausgewiesen werden (können)?

Die Antworten des Senats fielen ausweichend aus. Klarheit konnte in den wesentlichen Fragen letztlich nicht gewonnen werden. Auch eine plausible Begründung dafür, dass die Ermächtigung zur Herausgabe von Bürgschaften in vollem Umfang von zusätzlichen 930 Mio. Euro schon jetzt beschlossen werden müsse, erfolgte nicht.

Keine abschließende Antwort gab es auf die Frage, wer Begünstigter der Bürgschaften sein soll, also ob auch der Eigenkapitalanteil bürgschaftsgesichert werden soll.

Auf die Frage der Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der Bürgschaften antwortete der Senatsvertreter dass „die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der FHH aus den Bürgschaften geringer sei als die Nicht-Inanspruchnahme“. Er musste allerdings auf Nachfrage einräumen, dass es sich hierbei um eine interne rechtliche Einschätzung des Senats handelt.

- Mietverträge mit f& w:
 - Wann werden diese verhandelt?
 - Dienen diese als Eigenkapitaleinlage der Investoren?
 - Antwort Senatsvertreter: Die Verträge werden schon verhandelt, gehören nicht zum Eigenkapitalanteil der Investoren.

5. Die FDP (Frau Katja Suding) kritisiert, dass
 - a. Die gesamte Bürgerschaftssumme freigegeben werden soll, ohne dass dafür eine dafür eine Notwendigkeit besteht, da nur zwei Projekte kurz vor dem Abschluss stünden und damit der Senat ungeachtet der noch offenen Konzeptdiskussion im zuständigen Ausschuss handeln kann/ handeln wird
 - b. Bürgschaften müssten jetzt nur für ca 1100 Wohneinheiten vergeben werden.
 - c. Die Bürgerschaft freigegeben werden soll, ohne dass das Konzept bekannt ist, da die Drs.21/1838 in Teilen bereits überholt ist und nicht klar ist, um welche Flächen es sich letztendlich handeln wird
 - d. Nicht bekannt ist wie hoch das Investitions- bzw. Bürgschaftsvolumen der nächsten drei kurz vor Abschluss stehenden Projekte ist
 - e. Seitens des Senats nicht bekannt gegeben wird in welcher Zeitschiene geplant ist
 - f. Bürgschaften sollten nur für konkrete Projekte ausgegeben werden
 - g. Mit der Ermächtigung für den gesamten Bürgschaftsrahmen bis nach der Sachverständigenanhörung und abschließender Beratung im Stadtentwicklungsausschuss gewartet werden.
 - h. Die Bürgerschaft sollte dem Senat keine Blankoschecks im Rahmen der Ermächtigung ausstellen.

6. Die SPD (Herr Jan Quast u.a.) stellt fest,
 - die Situation verlange von allen, dass sie sich jetzt entscheiden müssen.
 - Ziel steht fest.
 - Der Senat wird handeln, wenn die Mehrheit [im Parlament] es will.

7. Die Grünen (Dr. Anjes Tjarks) stellen fest,
 - dass die Stadt mit den bereits genannten 80.000 unterzubringenden Menschen rechnen müsse, daher müsse man „Gas geben“.
 - Die Unterbringung der Flüchtlinge in Wohnungen aus Stein sei ein Quantensprung.
 - Rechtsgrundlage der Bebauung ist § 246 BauGB: Der § 246 Abs 14 ist auf Bundesebene von Bundestag und Bundesrat verabschiedet für den Bau von Unterkünften für Flüchtlinge verabschiedet worden. In Hamburg soll dieses Gesetz jetzt dazu genutzt werden dauerhafte Wohnungen zu errichten mit 30-jähriger Bindung für die soziale Nutzung.
 - Der Wohnungsbau sei in der Vergangenheit in HH werthaltig gewesen. Das sei an sich schon eine Sicherheitsleistung.
 - Die inhaltliche Debatte werde in der Senatsbefragung im Stadtentwicklungsausschuss geführt.
 - Bürgerschaft muss jetzt über finanzielle Ausstattung des Projektes entscheiden.
 - 1. Schritt zur Verwirklichung -> Bewilligung der Bürgschaften, dann wird man weitersehen.

Fazit

Der Senat will mit der Rot/Grünen Mehrheit im Parlament in der Sitzung am 9. nach erster Lesung über den Dringlichen Antrag zusätzliche Bürgschaften in Höhe von 930 Mio € beschließen und damit noch vor Weihnachten den Weg für den Abschluss von rechtsverbindlichen Verträgen mit Investoren noch in 2015 freimachen ungeachtet der

- **Haftungsrisiken aus nicht gesichertem Baurecht in Verbindung mit anhängigen Klagen**
- **Protesten der Bürger gegen das geplante Konzept**
- **Noch ausstehender Expertenanhörung & Diskussion im Stadtentwicklungsausschuss über das Konzept.**

Hamburg, 5.12.2015

Jörn Steppke, Christine Kamlah