

## Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Dennis Gladiator (CDU) vom 12.02.20

### und Antwort des Senats

**Betr.: Mit „Egal, was es kostet“ hin zum rot-grünen Millionengrab – Zur Unterkunft Perspektive Wohnen Am Mittleren Landweg**

*Am 3. Februar 2020 hat der Rechnungshof seinen Jahresbericht 2020 zum Jahresabschluss 2018 medienwirksam vorgestellt. Insbesondere mit Blick auf die Unterkünfte mit der Perspektive Wohnen (UPW) wurde darin haushalterisches Fehlverhalten beanstandet.<sup>1</sup> Im Detail beanstandete der Rechnungshof, dass*

- *der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) städtische Grundstücke entgegen §§ 63, 64 LHO ohne vorherige gutachterliche Verkehrswertfestsetzung veräußert habe,<sup>2</sup>*
- *der LIG städtische Grundstücke ohne Legitimation der Bürgerschaft unter Verkehrswert veräußert habe,<sup>3</sup>*
- *der LIG den Investoren für die Bebauung der Grundstücke Mittlerer Landweg und Ohkamp Abschläge von den vom Gutachterausschuss beim Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV) ermittelten Verkehrswerten gewährt habe, ohne dazu befugt gewesen zu sein und ohne hinreichend geprüft zu haben, ob sie tatsächlich erforderlich beziehungsweise bereits durch den Gutachterausschuss beim LGV in Abzug gebracht worden sind,<sup>4</sup>*
- *der LIG bei der Veräußerung städtischer Grundstücke, die ohne wettbewerbliche Verfahren im Wege direkter Ansprache der Investoren erfolgt sei, öffentliches Vergabe- und EU-Beihilferecht nicht hinreichend beziehungsweise nicht beachtet habe,<sup>5</sup> und*
- *f & w fördern und wohnen AöR den als Vermieter agierenden Investoren im Rahmen der Mietzahlungen Baukostenzuschüsse gewährt habe, ohne hinreichend geprüft zu haben, ob die Zuschüsse tatsächlich erforderlich beziehungsweise die diesen zugrunde liegenden Einzelposten bereits im*

---

<sup>1</sup> Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg, Jahresbericht 2020, Seiten 116 – 127.

<sup>2</sup> Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg, Jahresbericht 2020, Seite 117 Rn. 353, 118 folgende Rn. 355, 357.

<sup>3</sup> Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg, Jahresbericht 2020, Seite 116.

<sup>4</sup> Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg, Jahresbericht 2020, Seiten 116, 119 Rn. 360 – 121 Rn. 368, 123 Rn. 378 – 125 Rn. 386.

<sup>5</sup> Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg, Jahresbericht 2020, Seiten 116, 117 Rn. 352, 125 Rn. 387 – 126 Rn. 390.

*Rahmen der Grundstücksbewertung oder im Rahmen des Grundstückverkaufs in Abzug gebracht worden sind.<sup>6</sup>*

*Der Rechnungshof stellte die rot-grüne Vorgehensweise dabei exemplarisch anhand des UPW-Standorts Mittlerer Landweg dar.*

*Im Rahmen des Grundstückverkaufs sollen hier zunächst 79 240 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche seitens des LGV mit einem Verkehrswert von 246 Euro/Quadratmeter (Nettobaulandwert: 19,5 Millionen Euro) bewertet worden sein, bevor Einzelposten in Höhe von 8,7 Millionen Euro, wie beispielshalber die Kosten für Geländeaufhöhung, Flächenfließ, Vertikaldrainage, Schmutzwassersiel, Pfahlgründung, Schallschutzwand inklusive Erhöhung um 3 Meter und externe Planungskosten, eingepreist und vom Nettobaulandwert in Abzug gebracht worden seien, wobei sich ein Verkehrswert von 10,8 Millionen Euro ergeben hätte.<sup>7</sup> Anschließend habe auch der LIG entsprechend der Investorenvorstellung „grundstücksbezogene Mehrkosten“ in Höhe von 8,49 Millionen Euro in Abzug gebracht, wobei mit Ausnahme der Schallschutzwand alle bereits durch den LGV in Abzug gebrachten Einzelposten nochmals eingepreist, damit zum zweiten Mal berücksichtigt worden seien und sich für den privaten Investor, die Grundstücksgesellschaft Fewa, schließlich ein Kaufpreis in Höhe von lediglich 2,3 Millionen Euro ergeben hätte.<sup>8</sup>*

*Mit dem Grundstückskauf soll zusätzlich ein auf 15 Jahre angelegter Mietvertrag verbunden gewesen sein. Zwischen den Vertragsparteien, der Grundstücksgesellschaft Fewa als Vermieterin und der f & w fördern und wohnen AöR als Mieterin, sei vereinbart worden, dass für die auf dem Grundstück errichteten Wohneinheiten mit rund 46 000 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein monatlicher Mietzins in Höhe von 6,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (IFB-Höchstförderung) sowie ein seitens der städtischen f & w fördern und wohnen AöR zu erbringender zusätzlicher monatlicher Baukostenzuschuss in Höhe von 2,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu entrichten sei.<sup>9</sup> Der Baukostenzuschuss soll dabei wiederum zum Ausgleich bereits mehrfach berücksichtigter Wünsche des Investors (Geländeaufhöhung, der Pfahlgründung und der Schallschutzwand) gewährt worden sein, um das Geschäft für den Investor interessant zu gestalten.<sup>10</sup>*

*Da die zunächst geplanten 3 400 Plätze für Flüchtlinge in Folge jedoch nicht realisiert werden konnten und die geschaffenen rund 2 500 Plätze insbesondere aufgrund der Bürgerverträge<sup>11</sup> zum 31.12.2017 bereits deutlich verringert<sup>12</sup>, zum 31.12.2019 erneut reduziert<sup>13</sup> und mit Bau der Lärmschutzwand*

<sup>6</sup> Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg, Jahresbericht 2020, Seiten 116, 117 Rn. 352, 122 Rn. 370 – 123 Rn. 377.

<sup>7</sup> Vergleiche Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg, Jahresbericht 2020, Seite 120 Abbildung „Verkehrswert vs. Kaufpreis (Mittlerer Landweg)“ und Seite 124 Abbildung „Mehrfachberücksichtigung von Kosten“.

<sup>8</sup> Vergleiche Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg, Jahresbericht 2020, Seite 120 Abbildung „Verkehrswert vs. Kaufpreis (Mittlerer Landweg)“ und Seite 124 Abbildung „Mehrfachberücksichtigung von Kosten“.

<sup>9</sup> Vergleiche Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg, Jahresbericht 2020, Seite 122 Abbildung „Baukostenzuschüsse an den privaten Investor zu den Standorten Mittlerer Landweg und Hörgensweg“.

<sup>10</sup> Vergleiche Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg, Jahresbericht 2020, Seite 122 Abbildung „Baukostenzuschüsse an den privaten Investor zu den Standorten Mittlerer Landweg und Hörgensweg“ und Seite 124 Abbildung „Mehrfachberücksichtigung von Kosten“.

<sup>11</sup> Vergleiche Drs. 21/5231.

<sup>12</sup> Vergleiche Drs. 21/5231, Seite 115, Punkt 6.

<sup>13</sup> Vergleiche Drs. 21/5231, Seite 116, Punkt 6.

*auf 300 Plätze abgesenkt werden sollten<sup>14</sup>, hätte das Kostenrisiko der städtischen f & w fördern und wohnen AöR infolge des zu zahlenden Baukostenzuschusses bei 15-jähriger Laufzeit des Mietvertrags aufgrund des Wegfalls der Plätze für Flüchtlinge und der damit verbundenen Förderung laut Rechnungshof mehr als 21 Millionen Euro betragen.*

*Höchstwahrscheinlich um die Realisierung des vorgenannten Kostenrisikos zu verhüten, musste die SAGA die Flüchtlingsunterkunft Am Mittleren Landweg im Februar 2019 sodann für 174 Millionen Euro von der Fewa kaufen.<sup>15</sup>*

*Angesichts des ehemaligen Kaufpreises von lediglich 2 308 933 Euro, ausgewiesenen Rohbaukosten von lediglich 28,9 Millionen Euro für 766 Am Mittleren Landweg errichtete Wohneinheiten,<sup>16</sup> der zum SAGA-Kaufpreis von 174 Millionen Euro zusätzlich hinzukommenden, seitens der städtischen f & w fördern und wohnen AöR bis zum Ankauf bereits zu tragenden Kosten und der aktuell im Raum stehenden Vorwürfe von Baupusch des privaten Investors<sup>17</sup>, stellen die Geschäfte im Rahmen der Errichtung sowie der spätere Ankauf des UPW Am Mittleren Landweg aus haushalterischer und wirtschaftlicher Sicht zutiefst fragwürdige Vorgänge dar, die dringend parlamentarischer Kontrolle bedürfen.*

*Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:*

Die seit der Nachkriegszeit einmalige Situation der Flucht Hunderttausender Menschen durch ganz Europa führte in den Jahren 2015 und 2016 auch in Hamburg zu akutem Handlungsbedarf. Im Zentrum aller Anstrengungen stand, dass innerhalb kürzester Zeit Tausende von Unterkunftsplätzen geschaffen werden mussten. Die Hamburger Verwaltung hat diesen Kraftakt zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern der Hansestadt in der Gesamtschau sehr gut bewältigt.

Die monatlichen Zugänge erreichten im November 2015 mit allein in diesem Monat knapp 4 000 in Hamburg verbleibenden, unterzubringenden Personen ihren Höhepunkt. Zur Vermeidung von Obdachlosigkeit und aufgrund der wachsenden Anzahl der damals täglich in hohem Tempo neu zu schaffenden Notunterkünfte in Form von Zeltlagern und Baumärkten musste ein Konzept entwickelt werden, das auch die mittelfristige Unterbringung von Geflüchteten und den weiter ansteigenden Bedarf an regulärem Wohnraum einzubeziehen hatte.

In kürzester Zeit mussten wirtschaftliche, nachhaltige und sozial tragfähige Unterbringungslösungen gefunden werden; dieser Herausforderung wurde mit dem Programm Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen begegnet. Mit der nachhaltigen Bereitstellung von Unterkünften für Geflüchtete in Gebäuden im Standard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wurde innerhalb eines kurzen Zeitraums ein wesentlicher Beitrag geleistet zur Unterbringung einer hohen Anzahl der Geflüchteten des Jahres 2015 und mittelfristig zugleich zur Schaffung von regulärem Wohnraum.

Das Programm „Unterkünfte mit der Perspektive Wohnen“ ist im Vergleich zu den Kosten und den Ergebnissen anderer Lösungen ein besonders innovatives und optimiertes Konzept: Auf Flächen, die noch kein geeignetes Baurecht hatten, wurde nach den Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte im Baugesetzbuch Wohnraum im Sozialwohnungsstandard geschaffen, der nach Abschluss eines Bebauungsplanver-

---

<sup>14</sup> Drs. 21/5231, Seite 116, Punkt 6.

<sup>15</sup> Vergleiche NDR.de, SAGA kauft Flüchtlingsunterkunft, 15.02.2019, erhältlich unter: <https://www.ndr.de/nachrichten/hamburg/Saga-kauft-Fluechtlingsunterkunft,saga178.html> (Stand: 07.02.2020).

<sup>16</sup> Vergleiche AUG. PRIEN, Hochbau, Hamburg-Wohnquartier Mittlerer Landweg, erhältlich unter: <https://www.augprien.de/projects/wohnungen-mittlerer-landweg/> (Stand: 07.02.2020).

<sup>17</sup> „Hamburger Morgenpost“ vom 11.02.2020, Mindestens 170 Wohnungen kaputt – Massiver Schaden in Hamburger Flüchtlings-Siedlung, erhältlich unter: <https://www.mopo.de/hamburg/politik/mindestens-170-wohnungen-kaputt-massiver-schaden-in-hamburger-fluechtlings-siedlung-36215882?originalReferrer=> (Stand: 11.02.2020).

fahrens sukzessive umgenutzt und auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt bereitgestellt wird.

Die Realisierung des Vorhabens Mittlerer Landweg, auch mit Baukostenzuschuss als Teil der Miete, entsprach den Kriterien von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit der Landeshaushaltsordnung:

1. Die dringliche Schaffung von Kapazitäten für die Unterbringung von Geflüchteten war das Gebot der Stunde. Das Modell des Wohnungsbaus im Sozialwohnungsbaustandard mit einer Nutzungsphase für die verdichtete Belegung mit Flüchtlingen und einer anschließenden langfristigen Bereitstellung für den regulären Wohnungsmarkt gewährleistet einen hohen Unterbringungsstandard, der außerdem besonders integrationsfördernd ist. Außerdem konnte auf diese Weise in einem kurzen Zeitraum eine hohe Anzahl von mehreren Tausend Unterbringungsplätzen geschaffen werden.
2. Am Mittleren Landweg konnte ein Planungszeitraum von über zwei Jahren eingespart werden. Statt teurer Container, die nur wenige Jahre nutzbar sind, oder Modulbauten mit sehr eingeschränkten Möglichkeiten der Nachnutzung stehen dort nun über 780 Wohnungen.
3. Durch den Verkauf der Fläche an einen privaten Dritten wurde eine wirtschaftliche Lösung gefunden, die hinsichtlich der Kosten und der Effektivität anders nicht möglich gewesen wäre. Dieser Bauherr war in der Lage, bereits innerhalb von acht Monaten einen ersten Bauabschnitt mit 138 Wohneinheiten für die Unterbringung von 500 Flüchtlingen fertigzustellen.

Die Miete inklusive Baukostenzuschuss beträgt am Mittleren Landweg 8,70 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Für einen Vergleich mit alternativen Lösungen müssen die Kosten im Rahmen der Wohnraumförderung hinzugerechnet werden: 1,91 Euro/Quadratmeter Förderung gemäß 1. Förderweg und 0,50 Euro/Quadratmeter Integrationszuschuss durch die Investitions- und Förderbank. Unter Berücksichtigung der Belegungsdichte ergeben sich durchschnittliche Kosten pro Tag und Platz in Höhe von 6,65 Euro.

Die folgende Tabelle ermöglicht einen Vergleich der realisierten Lösung des Baus von Flüchtlingsunterkünften mit der Perspektive Wohnen mit der Schaffung von 2 500 Plätzen in Wohncontainern, einer Unterbringung in Hotels und ähnlichen Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie einem Verbleib in Einrichtungen der Erstaufnahme.

Alternativlösungen	Miete/Kosten pro Platz und Tag	Miete/Kosten 2 500 Plätze pro Jahr	Mehrkosten gegenüber dem Modell Perspektive Wohnen pro Jahr	Mehrkosten gegenüber dem Modell Perspektive Wohnen in 15 Jahren
Wohncontainer (Ankauf und Aufstellung bei 5 Jahren Nutzungsdauer)	10,68 €	9 750 000 €	3 679 558 €	55 193 363 €
Hotelunterbringung (durchschn. Kosten 1. Halbjahr 2016)	32,32 €	29 490 359 €	23 419 917 €	351 298 754 €
Überresidente in der Erstaufnahme (Erstattung BASFI an BIS)	63,34 €	57 798 000 €	51 727 558 €	775 913 363 €
allg. Kostensatz 2016 für öffentlich-rechtliche Unterkunft-Miete pro Platz 2016 (Drs. 21/7422)	6,67 €	6 086 375 €	15 933 €	238 988 €
<b>Realisierte Lösung als Unterkunft mit der Perspektive Wohnen</b>				
Miete und Wohnraumförderung für Mittleren Landweg	6,65 €	6 070 442 €	---	---

Es war also eine Ersparnis von rund 55 Millionen Euro durch die Errichtung der Unterkunft mit der Perspektive Wohnen am Standort Mittlerer Landweg bei einer 15-jährigen Nutzungsdauer als Flüchtlingsunterkunft mit 2 500 Plätzen im Vergleich zu einer Unterbringung in Wohncontainern zu erwarten. Der allgemeine Kostensatz für die Miete pro Platz in der öffentlich-rechtlichen Unterbringung betrug 2016 6,67 Euro (siehe Drs. 21/7422) und lag damit leicht über den Kosten am Mittleren Landweg.

Dieses Ergebnis macht sehr deutlich, dass ein Verzicht auf das Programm „Perspektive Wohnen“ am Mittleren Landweg zur Vermeidung des Baukostenzuschusses wirtschaftlich nicht vertretbar gewesen wäre.

Hinzu kommt, dass die Unterbringung in festen Gebäuden gegenüber Wohncontainern und ähnlichen mobilen Lösungen bessere Integrationserfolge ermöglicht und dass die Wohnungen in der zweiten Nutzungsphase nachhaltig als allgemeiner Mietwohnraum genutzt werden können. Zudem entfällt bei Abmietung von Wohneinheiten für die öffentliche Unterbringung und spätestens nach 15 Jahren der zusätzliche Integrationszuschuss der IFB-Förderung in Höhe von 0,50 Euro/Quadratmeter. Vorteilhaft für die Stadt ist hier außerdem die Gegenleistung für die Förderung in Form der Mietpreis- und Belegungsbindung ab Umnutzung nach spätestens 15 Jahren für mindestens weitere 15 Jahre.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen teilweise auf der Grundlage von Auskünften der SAGA Unternehmensgruppe wie folgt:

1. *Wie viele und jeweils welche Flurstücke mussten jeweils wann und zu jeweils welchem Kaufpreis seitens der Stadt zugekauft werden, um dem Investor anschließend die Grundstücksfläche des UPW Mittlerer Landweg von 79 240 m<sup>2</sup> bereitstellen zu können? Bitte nach Flurstück gesondert detailliert erläutern.*

Keine. Die Flurstücke zur Realisierung des Wohnungsbaus für Flüchtlinge und Asylbegehrende befanden sich in städtischem Eigentum.

2. *Sind Nettobaulandwert, Verkehrswert und Kaufpreis der Grundstücksfläche des UPW Mittlerer Landweg seitens des Rechnungshofs korrekt wiedergegeben worden?*

*Wenn nein, inwiefern nicht?*

Ja.

3. *Welche Einzelposten beziehungsweise Kosten wurden dem Senat beziehungsweise der zuständigen Behörde jeweils wann und jeweils wie von der Grundstücksgesellschaft Fewa vorgelegt, um ihr entstehende sogenannte grundstücksbedingte Mehrkosten geltend zu machen beziehungsweise zu belegen?<sup>18</sup> Bitte nach Einzelposten gesondert detailliert erläutern.*
4. *Welche Einzelposten beziehungsweise Kosten wurden in jeweils welchem konkreten Umfang seitens des LGV im Rahmen der Wertbeurteilung der Grundstücksfläche des UPW Am Mittleren Landweg (79 240 m<sup>2</sup>) in Abzug gebracht? Bitte nach Einzelposten gesondert detailliert erläutern.*
5. *Welche Einzelposten beziehungsweise Kosten wurden in jeweils welchem konkreten Umfang seitens des LIG im Rahmen des Kaufvertrags als „grundstücksbedingte Mehrkosten“ pauschal in Abzug gebracht? Bitte nach Einzelposten gesondert detailliert erläutern.*
6. *Welche Einzelposten beziehungsweise Kosten, die seitens des LIG im Rahmen des Kaufvertrags als „grundstücksbedingte Mehrkosten“ pauschal in Abzug gebracht worden sind, sind gar nicht beziehungsweise in deutlich geringerem Maße angefallen, als bei Vertragsschluss ange-*

<sup>18</sup> Vergleiche Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg, Jahresbericht 2020, Seite 121, Rn. 365.

*nommen? Bitte unter Angabe des jeweiligen Fehlbetrags nach Einzelposten gesondert detailliert erläutern.*

Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse unterliegen der Informationspflicht nach § 7 Absatz 2 HmbTG, wenn das Informationsinteresse das Geheimhaltungsinteresse überwiegt. Die hier abgefragten Informationen stellen Geschäftsgeheimnisse des betroffenen Unternehmens dar, wobei das Geheimhaltungsinteresse das Informationsinteresse jeweils überwiegt. Durch die Offenlegung der Kaufpreisfindung würde auch die Kalkulation des Käufers offenbart werden. Diese Offenlegung könnte, soweit sie Marktkonkurrenten zugänglich gemacht wird, geeignet sein, die Wettbewerbsposition des Unternehmens nachteilig zu beeinflussen. Nach einschlägiger Rechtsprechung BVerfG, Urteil vom 28.05.2009 Az. 7 C 18.08, und VG Minden Urteil vom 21.11.2018 Az. 7 K 3873/13 stellt kaufmännisches Wissen (unter anderem Kalkulationsgrundlagen) ein Geschäftsgeheimnis dar. Dies gilt auch für den Kaufpreis, dessen Offenlegung Rückschlüsse auf insbesondere die Betriebsführung und die Preiskalkulation zulässt. Der Käufer darf insoweit gegenüber Marktteilnehmern, die nicht von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben haben, nicht schlechter gestellt werden. Ihm entstünde sonst ein Wettbewerbsnachteil.

7. *Aus jeweils welchen konkreten Gründen erfolgte ein Abzug der „grundstücksbedingten Mehrkosten“ aus Ziffer 5. nicht im Wege einer Spitzabrechnung? Bitte detailliert erläutern.*

Der Ansatz kalkulierter Pauschalkosten bei der Festsetzung des Verkaufspreises von Grundstücken ist ein durchaus übliches Verfahren und verstößt als solcher nicht gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit. Es kommt dabei für beide Vertragsparteien zu einer gleichen Risikoverteilung.

8. *Auf Seite 121, Randnummern 368 und 369, sowie Seite 125, Randnummern 385 und 386, des Jahresberichts 2020 schreibt der Rechnungshof, dass der LIG eine Prüfung der Rückforderungsmöglichkeiten bezüglich der nach Ziffer 6. nicht oder deutlich geringer angefallenen Kostenpositionen sowie bezüglich der mehrfach berücksichtigten Kostenpositionen zugesagt habe. Vor diesem Hintergrund:*
  - a) *Zu welchem konkreten Zeitpunkt wurde mit der jeweiligen Prüfung begonnen und wie ist der aktuelle Stand der jeweiligen Prüfung? Bitte detailliert erläutern.*

Die Prüfungen im Sinne der Randnummern 368 und 369 des Jahresberichts zu Rückforderungsmöglichkeiten gegenüber dem Investor bezüglich geringer angefallener Kosten wurden im September 2018 begonnen. Den geringeren grundstücksbedingten Mehrkosten am Standort Mittlerer Landweg sind zunächst Kostensteigerungen im Zuge der umfangreichen Geländeaufhöhung entgegenzusetzen, die die Ansätze der Kalkulation überschritten und vom Investor zu tragen waren. Darüber hinaus ist der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) zu dem Ergebnis gelangt, dass der Freien und Hansestadt Hamburg gegen den Investor unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt Zahlungsansprüche zustehen.

Um der Aufforderung des Rechnungshofes in Randnummer 385 nachzukommen, wurde im Januar 2020 eine rechtliche Prüfung vorgenommen und abgeschlossen. In der Wertbeurteilung des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung (LGV) heißt es: Zur Ermittlung des Verkehrswerts des Grundstücks Mittlerer Landweg „hat die unterzeichnende Mitarbeiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die in Rede stehenden Flächen am 21.10.2015 besichtigt.“ Weiter heißt es: „Die Geschäftsstelle führt keine Bodenuntersuchungen durch. Mangels anders lautender Hinweise unterstellt die Geschäftsstelle deshalb grundsätzlich einen ortstypischen, normal tragfähigen, altlastenfreien Baugrund.“ Laut § 4 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) bestimmt sich der Zustand eines Grundstücks jedoch nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). In der Wertbeurteilung wird eingeräumt, dass diese „tatsächlichen Eigenschaften“ des Grundstücks nicht gesondert ermittelt wurden: „Nicht berücksichtigt sind spezielle grund-

stücksbezogene Gegebenheiten wie besonders schwierige Baugrundverhältnisse, Grundstückszuschnitt, Ecklage, Altlasten usw.“ Entscheidend ist, welche Positionen der LGV in welcher Höhe bereits in der Wertbeurteilung in Abzug gebracht hat. Vor diesem Hintergrund erklärt sich die Notwendigkeit der Berücksichtigung der „tatsächlichen Eigenschaften“ und damit von grundstücksbedingten Kosten im Zuge der Verkaufsverhandlungen. Laut LGV wären die Mehrkosten bei Vorliegen zum Zeitpunkt der Wertgutachtenerstellung berücksichtigungsfähig gewesen. So wie geschehen wurde den Grundsätzen von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit der Landeshaushaltsordnung entsprochen. Die geprüften Stellen sehen daher keine Grundlage für Rückforderungen.

- b) *Wurden im Kaufvertrag diesbezüglich vertragliche Rückforderungsmöglichkeiten der Stadt vorgesehen?*

*Wenn ja, jeweils welche, bezüglich jeweils welcher Kostenposition, in jeweils welcher Höhe, zu jeweils welchem Zeitpunkt und jeweils wie und jeweils wann wird die Rückforderung in jeweils welcher Höhe erfolgen?*

*Wenn nein, aus jeweils welchen konkreten Gründen nicht? Bitte detailliert erläutern.*

Nein. Siehe auch Antwort zu 7.

- c) *Bestehen außervertragliche Rückforderungsmöglichkeiten der Stadt?*

*Wenn ja, jeweils welche, bezüglich jeweils welcher Kostenposition, in jeweils welcher Höhe, zu jeweils welchem Zeitpunkt, und jeweils wie und jeweils wann wird die Rückforderung in jeweils welcher Höhe erfolgen? Bitte detailliert erläutern.*

Siehe Antwort zu 8. a).

9. *Auf Seite 122 folgende des Jahresberichts 2020 schreibt der Rechnungshof, dass zwischen dem privaten Investor und der f & w fördern und wohnen AöR ein Mietvertrag bezüglich der UPW Mittlerer Landweg geschlossen worden sei, dessen Konditionen insbesondere vorgesehen hätten, dass die f & w fördern und wohnen AöR für die bereitgestellte Wohnfläche von 46 978,36 m<sup>2</sup> monatlich 6,20 Euro/Quadratmeter Mietzins sowie einen Baukostenzuschlag in Höhe von 2,50 Euro/Quadratmeter entrichten musste. Vor diesem Hintergrund: Wurde ein solcher Mietvertrag mit den vorgenannten Konditionen zwischen der Fewa und der f & w fördern und wohnen AöR geschlossen?*

*Wenn ja, zu jeweils welchem konkreten Zeitpunkt?*

*Wenn nein, inwiefern nicht?*

Der Mietvertrag wurde am 22. Januar 2016 unter anderem mit den genannten Konditionen geschlossen.

10. *Aus jeweils welchen konkreten Gründen und für jeweils welche Einzelposten beziehungsweise Kosten wurde der Baukostenzuschlag im Rahmen des Mietvertrags nach Ziffer 9. im Detail gewährt? Bitte nach Einzelposten gesondert aufgliedern und erläutern.*

Ohne eine Zustimmung zum Baukostenzuschuss wäre das Projekt Mittlerer Landweg gescheitert, denn der Investor hätte sein Angebot zurückgezogen. Die Reduzierung auf die Frage, mit welchen Kosten der Zuschuss zu begründen war, führt daher zu einer Beurteilung, die den Sachverhalt nicht in dem gebotenen Umfang berücksichtigt.

Der Investor hat den geforderten Baukostenzuschuss in den Verhandlungen mit verschiedenen, den Regelfall übersteigenden Aufwendungen begründet, zu denen unter anderem über das übliche Maß weit hinausgehende, vom Gutachterausschuss und im Kaufvertrag noch nicht berücksichtigte Kosten für die Pfahlgründung und den Lärmschutz, erschwerte Maßnahmen für die Medienversorgung, unkalkulierbare genehmi-

gungsrechtliche Risiken und Regiekosten zählten. Der Baukostenzuschuss wurde dabei nicht umfassend durch anrechenbare Kosten hergeleitet, sondern war in erster Linie eine unumstößliche Bedingung des Verhandlungspartners.

Eine Kostenaufstellung hat f & w nicht erhalten. In der Regel erhalten Mieter beim Abschluss von Mietverträgen keine Information, welche Kostenkalkulation dem Mietzins zugrunde liegt.

Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

- 11. Wie viele Plätze für Flüchtlinge in jeweils wie vielen Wohneinheiten jeweils welcher Art sollten im Rahmen des UPW-Vorhabens Mittlerer Landweg laut anfänglicher Vorstellung des Senats beziehungsweise der zuständigen Behörde geschaffen werden?*

Die anfängliche Planung sah 3 400 Plätze in 780 Wohneinheiten vor. Geplant und realisiert wurden 626 Wohneinheiten mit zwei Zimmern, 130 mit drei Zimmern und 24 mit vier Zimmern gemäß dem 1. Förderweg für den Neubau von Mietwohnungen.

- 12. Wie viele Plätze für Flüchtlinge in jeweils wie vielen Wohneinheiten jeweils welcher Art wurden im Rahmen des UPW-Vorhabens Mittlerer Landweg letztlich geschaffen?*

Es wurden gemäß Beschluss der Bezirksversammlung Bergedorf und des Bürgervertrags („Teilverständigung Mittlerer Landweg“) 2 500 Plätze für Geflüchtete in 780 Wohneinheiten inklusive Verwaltung und Gemeinschaftsräumen geschaffen.

- 13. Auf wie viele Plätze für Flüchtlinge sollte die UPW Mittlerer Landweg infolge der Umsetzung der Bürgerverträge jeweils wann reduziert werden?*

Im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten und im Einvernehmen mit dem Eigentümer sollte das Ziel verfolgt werden, im Zuge der Erstbelegung etwa ein Drittel der Wohneinheiten unmittelbar in eine reguläre Wohnnutzung zu überführen und rund 1 500 Plätze für Geflüchtete zu schaffen. Außerdem wurde das Ziel formuliert, möglichst bis Ende 2019 einen weiteren Reduzierungsschritt auf 300 Plätze umzusetzen. Die rechtliche Voraussetzung hierfür war das Erreichen der Vorweggenehmigungsreife im Bebauungsplanverfahren und die Errichtung einer Lärmschutzwand am Bahndamm, um reguläres Wohnen genehmigen zu können.

- 14. Wie hoch war das Kostenrisiko der städtischen f & w fördern und wohnen AöR aufgrund des zu zahlenden Baukostenzuschusses unter Berücksichtigung der 15-jährigen Laufzeit des Mietvertrags, einer geringeren geschaffenen Platzzahl für Flüchtlinge und der bürgervertragsbedingten Reduzierung der Plätze für Flüchtlinge konkret? Bitte detailliert erläutern.*

Der Mietvertrag ist für eine Festlaufzeit von 15 Jahren geschlossen worden. Der Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages am 22.01.2016 lag sowohl vor dem Start der Volksinitiative „Hamburg für gute Integration“ am 26.02.2016 als auch deutlich vor dem Beschluss der Bürgerschaft über die Bürgerverträge am 13.07.2016. Insoweit konnte dieses Risiko zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht berücksichtigt werden.

- 15. Wie hoch sind die Kosten, die der f & w fördern und wohnen AöR infolge des zu zahlenden Baukostenzuschusses aufgrund der Nichtschaffung beziehungsweise des Wegfalls der Plätze für Flüchtlinge bis zum Ankauf der UPW Mittlerer Landweg durch die SAGA konkret entstanden sind?*

Nach detaillierter Prüfung der Grundrisse wurde seitens f & w zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses am 22.01.2016 von 3 070 Plätzen ausgegangen. Die Bezirksversammlung Bergedorf beschloss am 25.02.2016, dass am Mittleren Landweg maximal 2 500 Geflüchtete untergebracht werden sollen. Die Kosten für den Baukostenzuschuss als Teil der Miete erhöhten sich bei 45 533 m<sup>2</sup> Unterkunftsfläche (ohne Verwaltung) pro Platz und Tag um 0,28 Euro. Die gesamten Mietkosten für den Betreiber f & w lagen mit 5,21 Euro pro Platz und Tag immer noch 1,46 Euro unter dem durch-



schnittlichen allgemeinen Kostensatz 2016 für die Miete pro Platz und Tag in der öffentlich-rechtlichen Unterbringung in Höhe von 6,67 Euro.

16. *Haben die BASFI und die BSW – wie der Rechnungshof es beschrieb<sup>19</sup> – im Rahmen ihrer Überprüfung den der Fewa im Rahmen des Mietvertrags nach Ziffer 9. gewährten monatlichen Baukostenzuschlag in Höhe von 2,50 Euro/Quadratmeter Wohnfläche tatsächlich ausschließlich deshalb für wirtschaftlich erklärt, weil andere Optionen teurer gewesen wären, oder gab es auch (anderweitige) Sacherwägungen? Wenn Letzteres der Fall wäre: Welche zusätzlichen Erwägungen waren dies im Einzelnen? Bitte detailliert erläutern.*

Siehe Vorbemerkung.

17. *Der Rechnungshof beanstandete die ohne Vergabeverfahren erfolgte Veräußerung der vormals städtischen UPW-Grundstücke. Aus jeweils welchen konkreten Gründen wurde das Vergaberecht im Rahmen der Veräußerung der Grundstücksfläche des UPW Mittlerer Landweg nicht beachtet? Bitte detailliert erläutern.*

Gemäß der Rechtsprechung des EuGH findet auf Grundstücksverkäufe der öffentlichen Hand grundsätzlich das Vergaberecht keine Anwendung. Nur bei öffentlichen Aufträgen ist im Wettbewerb nach den Regeln des Vergaberechts zu vergeben. Öffentliche Aufträge lagen nach rechtlicher Prüfung bei den Grundstücksverkäufen im Rahmen des Programms „Perspektive Wohnen“ nicht vor. Daher hatten auch keine Einzelfallprüfungen für jeden Standort zu erfolgen, ob eine Ausnahme vom – hier nicht anzuwendenden – Vergaberecht erfolgen kann.

Aus dem Kauf- und dem Mietvertrag kann keine Bauverpflichtung konstruiert werden. Es heißt zum Beispiel in der Präambel des Kaufvertrages zum Grundstück „Mittlerer Landweg“: „Die Parteien gehen davon aus, dass die Veräußerung des Kaufgegenstands keine vergaberechtliche Relevanz hat.“ Dem Käufer werde keine direkte Bauverpflichtung auferlegt. § 12 des Vertrages regelt, dass dem Verkäufer ein Wiederkaufrischt unter anderem für den Fall zusteht, dass der Käufer den Kaufgegenstand nicht vertragsgemäß bebaut. Eine eigenständige, einklagbare Bauverpflichtung ist den Vertragswerken damit aber nicht zu entnehmen, da über die Rückabwicklung hinaus keine Verpflichtung besteht.

Es bestand hier auch kein eigenes wirtschaftliches Interesse der Freien und Hansestadt Hamburg an der Bauleistung im Sinne des Vergaberechts. Die schwerpunktmäßige Nutzung der Gebäude als sozialer Wohnraum nach Beendigung der Phase der Flüchtlingsunterbringung ist als wesentliches Merkmal aller Perspektive-Wohnen-Projekte zu beachten, weil diese zweite Nutzungsphase zeitlich und wirtschaftlich wesentlich bedeutender ist (Flüchtlingsunterkunft für maximal 15 Jahre und Restnutzungsdauer bis 85 weitere Jahre). In der Rechtsprechung des EuGH ist geklärt, dass ein Vorgang, der ausschreibungspflichtige und nicht ausschreibungspflichtige Elemente enthält, insgesamt betrachtet und nach seinem Schwerpunkt beurteilt werden muss. Bei einer Gesamtnutzungsdauer der Gebäude von 80 bis 100 Jahren und einem Zeitraum von maximal 15 Jahren für die 1. Nutzungsphase, während der die Nutzung des Gebäudes zumindest auch der öffentlichen Hand zugutekommen soll, wird deutlich, dass der Schwerpunkt dieser Vertragswerke die Herstellung von Wohnungen im Standard des geförderten Wohnungsbaus und nicht die Flüchtlingsunterbringung ist.

Integraler Bestandteil des Senatsprogramms „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“ war es, dass wirtschaftlich und nachhaltig gehandelt und daher Wohnungen im Standard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gebaut werden sollten, also eben keine „originären“ Flüchtlingsunterkünfte, die mit einem Nachlassen der Zuwanderung nutzlos geworden wären. Wenn es Vorgaben an die Bauherren in Bezug darauf gab, wie die Gebäude als solche zu errichten seien, so stammten diese aus den entsprechenden Förderrichtlinien für den öffentlich geförderten Wohnungsbau

---

<sup>19</sup> Vergleiche Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg, Jahresbericht 2020, Seite 122, Rn. 372.

und nicht vom Unterkunftsbetreiber und Mieter f & w. Diese Richtlinien gelten unterschiedslos für alle Bauherren im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Es wurden keine dauerhaften Vorgaben über die Fördervoraussetzungen hinaus gemacht.

Das einzige Zugeständnis im Mietvertrag an die von f & w geltend gemachten Belange war, dass die Gebäude eine Ausstattung bekommen sollten, die eine Unterbringung von Flüchtlingen darin ermöglichen sollte. Dabei handelte es sich aber um Details, die nur vorübergehend eingebaut werden durften und die keine wesentlichen, die bauliche Anlage ausmachenden Faktoren darstellen. Hinzu kamen Maßnahmen zum Brandschutz aufgrund von baurechtlichen Vorgaben, die für die spätere Wohnnutzung unschädlich sind und daher auch nach Ende der 1. Nutzungsphase bestehen bleiben können. Es handelte sich also nicht etwa um detaillierte Wunschvorgaben für einen Bestellbau, sondern um sicherheitsrelevante Vorgaben, die auf gesetzlichen Anforderungen beruhen.

Selbst bei Anwendbarkeit des Vergaberechts wäre der Verzicht auf ein Wettbewerbsverfahren als Dringlichkeitsausnahme zulässig gewesen. Dafür setzt das Vergaberecht das Vorliegen einer objektiven Dringlichkeitssituation voraus, bei der aus wichtigen Gründen ein kurzfristig zu deckender Bedarf des Auftraggebers vorliegen muss. Um die Unterbringung der schutzsuchenden Menschen dauerhaft zu gewährleisten und somit eine große Anzahl von Menschen vor Obdachlosigkeit zu schützen, waren alle Potenziale und Möglichkeiten zur Unterbringung auszuschöpfen. Neben der Errichtung von provisorischen Unterkünften wurde das Modell der Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen entwickelt. Dabei stellte diese nachhaltige Lösung einen wesentlichen Grundpfeiler der gesamten Unterbringungsstrategie dar und war somit Bestandteil des Konzepts zum Schutz von Leib und Leben der in die Stadt gekommenen Flüchtlinge. Als die Entscheidung für dieses Konzept gefallen war, musste man zudem davon ausgehen, dass weiterhin eine erhebliche Anzahl von schutzsuchenden Menschen in der Stadt Hamburg unterzubringen wäre.

*18. Wie, wann und durch wen erfolgte die seitens des Rechnungshofes behauptete direkte Ansprache jeweils welcher Investoren für das UPW-Vorhaben Mittlerer Landweg?<sup>20</sup> Bitte nach jeweiligem angesprochenem Investor gesondert detailliert erläutern.*

In der Drs. 21/1838 hat der Senat die Rahmenbedingungen für die Errichtung der Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen transparent dargestellt. Zur Umsetzung des Senatsbeschlusses hat die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen im Einvernehmen mit den zuständigen Bezirksamtern im Verlauf des Jahres 2015 gezielt Investoren angesprochen, die in der Lage sind, kurzfristig mehrere Hundert Wohnungen zu errichten. Bezüglich des Standorts Mittlerer Landweg bestand erklärtes Interesse lediglich aufseiten der Fewa Mobil Verwaltungs GmbH.

*19. Der Rechnungshof beanstandete die Nichtbeachtung von EU-Beihilferecht.<sup>21</sup> Welche EU-Beihilferegeln wurden im Rahmen des UPW-Vorhabens Mittlerer Landweg seitens des Senats beziehungsweise der zuständigen Behörde aus jeweils welchen konkreten Gründen jeweils nicht beachtet? Bitte detailliert erläutern.*

Die beteiligten Dienststellen haben sich behördenübergreifend mit dem EU-Beihilferecht auseinandergesetzt und gehen davon aus, dass bei dem Projekt Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen beihilfenrechtskonform gehandelt wurde. Das betrifft sowohl die Vergabe von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung, die Gewährung von Mietzuschüssen, ohne die nach Berechnungen der IFB eine wirtschaftliche Tragfähigkeit der Vorhaben nicht gewährleistet gewesen wäre, wie auch die Übernahme eines Teils bauordnungsrechtlicher Risiken aufgrund der besonderen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen von Perspektive-Wohnen-Standorten. Dem Rechnungshof wurden diesbezüglich umfangreiche Unterlagen zur Prüfung zur Verfügung

---

<sup>20</sup> Vergleiche Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg, Jahresbericht 2020, Seite 126, Rn. 391.

<sup>21</sup> Vergleiche Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg, Jahresbericht 2020, Seite 125, Rn. 387 – 389.

gestellt. Allerdings hat der Rechnungshof bestimmte Unterlagen nicht zur Prüfung angenommen.

Die vom Rechnungshof untersuchten Grundstücke wurden im Einklang mit der Beschlusslage der Bürgerschaft (Drs. 20/5418) in einigen Fällen zu einem Verkehrswert in Höhe des Höchstsatzes der förderbaren Grundstückskosten verkauft. Der Verkehrswert wurde also nicht unterschritten.

Um mehr Klarheit in den Verfahren zu gewährleisten, Missverständnisse zu vermeiden und die Hinweise des Rechnungshofs aufzunehmen, ist vorgesehen, spätestens im zweiten Halbjahr des Jahres für die gleichzeitige Anwendung verschiedener Förderinstrumente eine eindeutigere, transparentere und zentrale Zuschreibung von Zuständigkeiten zu schaffen und die Dokumentation weiter zu verbessern.

*20. Am 15.02.2019 wurde berichtet, dass die städtische SAGA die UPW Mittlerer Landweg für rund 174 Millionen Euro von der Grundstücksgesellschaft Fewa erworben habe.<sup>22</sup> Vor diesem Hintergrund:*

- a) Aus jeweils welchen konkreten Motiven beziehungsweise Gründen hat die SAGA die UPW Mittlerer Landweg konkret erworben? Bitte detailliert erläutern.*

Die SAGA-Tochter HIG (Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH) hat bereits rund 1 000 Wohnungen im Kontext des Programms „Flüchtlingsunterbringung mit der Perspektive Wohnen“ errichtet. Es passt insofern in das Portfolio und zur Strategie der Gesellschaft. Darüber hinaus spricht die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit für die Transaktion.

- b) Wurde die SAGA seitens des Senats oder der zuständigen Behörde ersucht, die UPW Mittlerer Landweg von der Fewa zu erwerben?*

*Wenn ja, wann, durch jeweils wen und aus jeweils welchen konkreten Gründen?*

Nein.

- c) Auf welchen Betrag belief sich der vereinbarte, seitens der SAGA an die Fewa zu entrichtende Kaufpreis für die UPW Mittlerer Landweg?*
- d) Aus jeweils welchen Einzelposten in jeweils welcher Höhe setzte sich der Kaufpreis für die UPW Mittlerer Landweg jeweils im Einzelnen zusammen? Bitte nach Einzelposten gesondert detailliert erläutern.*

Zwischen den Kaufvertragsparteien wurde Stillschweigen über Details der Transaktion vereinbart.

- e) Mit welchem Wert wurde im Rahmen des Ankaufs der UPW durch die SAGA die Grundstücksfläche der UPW Mittlerer Landweg bewertet?*

Der Kaufpreis entspricht dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert.

- f) Musste die SAGA infolge des Kaufes der UPW Mittlerer Landweg Abschreibungen buchen?*

*Wenn ja, in jeweils welcher Höhe und aus jeweils welchen konkreten Gründen? Bitte detailliert erläutern.*

Nein.

*21. Am 11.02.2020 wurde medial berichtet, dass im Rahmen der Errichtung der UPW Mittlerer Landweg möglicherweise Baupfusch betrieben worden sei und sich daher nun massive Wasserschäden in 170 Wohnungen*

---

<sup>22</sup> Vergleiche NDR.de, SAGA kauft Flüchtlingsunterkunft, 15.02.2019, erhältlich unter: <https://www.ndr.de/nachrichten/hamburg/Saga-kauft-Fluechtlingsunterkunft,saga178.html> (Stand: 07.02.2020).

*der seitens Fewa errichteten Wohneinheiten des UPW zeigen würden.  
Vor diesem Hintergrund:*

- a) Seit welchem konkreten Zeitpunkt sind dem Senat beziehungsweise der zuständigen Behörde etwaige Wasserschäden in Wohneinheiten der UPW Mittlerer Landweg infolge poröser Wasserrohre bekannt?*
- b) Wie viele Wohneinheiten der UPW Mittlerer Landweg sind konkret von den Wasserschäden betroffen?*

Die Gegenstände dieser Fragen sind oder können Inhalt einer gerichtlichen Auseinandersetzung sein. Insofern kann eine vollständige Beantwortung zu Rechtsnachteilen führen.

- c) In jeweils welcher Höhe ist der Schaden der unter Ziffer 21. b) fallenden Wohneinheiten zu beziffern?*

Die endgültige Schadenshöhe kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden. Sie ist Gegenstand eines gerichtlichen Verfahrens.

- d) Bestehen nach dem Ankauf durch die SAGA etwaige Regressmöglichkeiten für den Fall, dass sich herausstellen sollte, dass Baupfusch den Wasserschaden bedingt hat?*

*Wenn ja, jeweils welche, gegen jeweils wen, auf jeweils welcher rechtlichen Grundlage und in jeweils welcher Höhe? Bitte detailliert erläutern.*

Ein möglicher Regressanspruch ist Gegenstand kaufvertraglicher Vereinbarungen. Über diese wurde Stillschweigen vereinbart. Darüber hinaus besteht ein gesetzlicher Gewährleistungsanspruch gegen die ausführenden Unternehmen.