

Antrag

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

und

**der Abgeordneten Olaf Duge, Phyliss Demirel, René Gögge, Farid Müller,
Ulrike Sparr (GRÜNE) und Fraktion**

**Betr.: Nachverdichtungspotenziale bei der Übertragung von Grundstücken
aus Erbpacht in Eigentum feststellen und umsetzen**

Wenn bei städtischen Grundstücken das Erbbaurecht ausläuft, kann es insbesondere bei Wohnungsbaugenossenschaften als Erbbaurechtsnehmern durchaus sinnvoll sein, eine Überführung in Eigentum vorzunehmen. Das stärkt die Planungs- und Investitionssicherheit für den Mietwohnungsbestand. Eigentumsübertragungen aus Erbbaurecht werden bereits mit langjährigen Umwandlungsverboten verknüpft, um die Wohnstrukturen langfristig zu erhalten. Häufig macht es auch Sinn, dass das Erbbaurecht erhalten bleibt, damit die Stadt als Grundeigentümerin Einfluss auf die Nutzung dieser Grundstücke und damit Gestaltungsmöglichkeiten für die Zukunft behält.

Der Moment einer Übertragung sollte genutzt werden, um Nachverdichtungspotenziale auf den betreffenden Grundstücken verstärkt zu mobilisieren. Dazu sollen die Möglichkeiten zur Schaffung weiteren Wohnraums festgestellt und Vereinbarungen über die Umsetzung geschlossen werden.

Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften mit ihren rund 130.000 Wohnungen sind neben der städtischen Wohnungsbaugesellschaft SAGA ein wesentlicher Faktor für die Stabilisierung des Wohnungsmarkts. Der Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. betreibt eine nachhaltige Quartiers- und Stadtentwicklung und der Wohnraum der Baugenossenschaften vereint verschiedene Einkommensgruppen, Milieus und Lebensstile. Die Mieten der Wohnungen von Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften waren im vergangenen Jahr gut 20 Prozent günstiger als die durchschnittlichen sonstigen Wohnungsmieten in der Hansestadt. Vielfach liegen Bestandsmieten sogar unter Mieten des geförderten Wohnungsbaus.

Die Bürgerschaft möge beschließen:

Der Senat wird ersucht,

1. städtische Grundstücke, die in Erbpacht für Wohnen genutzt werden, nur noch zurückhaltend und nach Einzelfallprüfung in Eigentum zu überführen und ansonsten die Erbbaurechte zu verlängern. Eine Überführung in Eigentum soll insbesondere bei nicht gewinnorientierten Wohnbestandshaltern wie Baugenossenschaften auch weiterhin möglich sein.
2. bei zukünftigen Verkäufen von Wohnungsbaugrundstücken, die bis dahin im Rahmen eines Erbbaurechts genutzt werden, und bei vorzeitigen Verlängerungen von Erbbaurechten grundsätzlich vorzusehen, dass

- a. im Vorwege der Eigentumsübertragung in Abstimmung zwischen Freier und Hansestadt Hamburg und Käufer die Potenziale für Wohnungsbau festgestellt werden und ein Nachverdichtungskonzept für tatsächliche Realisierungsmöglichkeiten unter Einbeziehung der Belange der bestehenden Mieterschaft erstellt wird und
 - b. vertraglich als Voraussetzung für den Verkauf vereinbart wird, welche Nachverdichtungsmaßnahmen in einem festzulegenden Zeitraum realisiert werden und welche Anteile davon standortabhängig als geförderter Wohnungsbau insbesondere im 1. Förderweg oder mit WA-Bindung für vordringlich Wohnungsuchende umgesetzt werden;
3. Bodenwertsteigerungen durch Nachverdichtungen, die für die ersten fünf Jahre nach Eigentumsübertragung fest vorgesehen sind, bei der Ermittlung des Kaufpreises zu berücksichtigen und
 4. für den Fall einer baulichen Verdichtung in allen anderen Fällen eine Nachleistung durch den Käufer in Höhe der Bodenwertdifferenz vertraglich vorzusehen und dies jeweils durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit auf 30 Jahre ab Eigentumsumschreibung zu sichern.