

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

des Abgeordneten Jörg Hamann (CDU) vom 21.01.20

### **und Antwort des Senats**

**Betr.: Erbpachtverträge in der „Märchensiedlung am Schiffbeker Moor“**

*Viele Erbpachtverträge in der „Märchensiedlung am Schiffbeker Moor“ laufen zum 31.12.2020 aus. Die Gladigau Immobilien – Karl Gladigau GmbH verwaltet diese Grundstücke im Auftrag des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG).*

*Durch die Bodenwertsteigerung in den letzten Jahrzehnten ergeben sich bei der Verlängerung der Erbbaurechtsverträge in Hamburg zum Teil erheblich höhere Entgelte. Zwar unterscheiden sich die Bodenrichtwerte innerhalb Hamburgs deutlich, befinden sich aber aufgrund der hohen Nachfrage auf dem Hamburger Grundstücksmarkt auf einem konstant hohen Niveau. Rückt das zeitliche Ende eines Erbbaurechtsvertrags näher, ist der Erbbauberechtigte – sofern er das Grundstück nicht kaufen will oder kann, Gebäude oder Grundstück aber weiter nutzen möchte – auf die Verlängerung des Erbbaurechtes angewiesen. Im Zeitraum 2018 bis 2028 werden 250 Erbbaurechte in Hamburg ablaufen (vergleiche Drs. 21/13373). Letztendlich bedeutet die Verlängerung der Erbbaurechtsverträge in fast allen Fällen eine massive Kostensteigerung für die Pächter. Deutlich wird diese Tatsache anhand mehrerer Fälle aus der „Märchensiedlung“ in Billstedt, wo „einfache“ Häuser auf Erbpachtgrundstücken errichtet wurden und die Bewohner – bei Laufzeitverlängerung – mit unverhältnismäßigen Kostensteigerungen konfrontiert sind.*

*Ich frage den Senat:*

Mit der Drs. 21/18514 wurden neue Konditionen für die Verlängerung von Erbbaurechten für Alterbbauberechtigte beschlossen, um die Verlängerung von Erbbaurechten sozialverträglich zu gestalten und auch einkommensschwächeren Alterbbauberechtigten den Verbleib in ihrem bisherigen Zuhause zu ermöglichen. Alterbbauberechtigte sind dabei Personen, die das Erbbaurecht im Zeitpunkt der Beantragung der Erbbaurechtsverlängerung 15 Jahre ausschließlich zur Selbstnutzung innehatten oder die als gesetzliche Erben des Erbbauberechtigten mit dem Erblasser zusammengekommen das Erbbaurecht mindestens 15 Jahre ausschließlich zur Selbstnutzung innehatten.

Gemäß Drs. 21/18514 kann Alterbbauberechtigten, deren Einkommen innerhalb der Einkommensgrenzen des 1. oder 2. Förderwegs liegt, ein Erbbauzins angeboten werden, der sich nicht an dem aktuellen Bodenwert orientiert, sondern die Fördermieten des 1. oder 2. Förderwegs pro Quadratmeter Grundstücksfläche p.a. zugrunde legt. Um die Umstellung auf den neuen Erbbauzins zu erleichtern, wird hier zusätzlich eine über fünf Jahre hinweg gestaffelte Erlassregelung gewährt. Für Alterbbauberechtigte, deren Einkommen oberhalb der Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus liegt, wird zur Abmilderung der Umstellung auf den regulären Erbbauzins, ein über zehn Jahre gestaffelter Erlass auf den Erbbauzins gewährt. Der reguläre Erbbauzins

für eine Wohnnutzung wurde jetzt auf 1,5 Prozent gesenkt und gehört damit deutschlandweit zu den niedrigsten Zinssätzen.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

1. *Wie viele Erbpachtverträge laufen wann in der „Märchensiedlung am Schiffbeker Moor“ aus?*

Alle noch bestehenden elf Erbbaurechte in der Siedlung „Schiffbeker Moor e.V.“ laufen zum 31.12.2020 aus.

2. *Ist eine Verlängerung dieser Erbpachtverträge geplant, und bei wie vielen Verträgen würde es sich um eine Verlängerung der Altbauberechtigten handeln?*

Alle elf Erbbaurechte können verlängert werden, wenn ein Kauf des Grundstücks nicht gewünscht wird. In neun Fällen handelt es sich um sogenannte Alterbbauberechtigte.

3. *Eine Erbbaurechtsverlängerung erfolgt grundsätzlich auf Grundlage des aktuellen Bodenwertes. Wurde dieser Wert bereits ermittelt und wie hoch ist er?*

Der Bodenwert wurde zuletzt im Rahmen der 2018 versandten Angebote ermittelt. Da der Bodenwert individuell abhängig ist von der tatsächlich vorhandenen Grundstücksgröße, kann hier kein Wert genannt werden. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

4. *Wie ist der Stand der Gespräche und Verhandlungen mit den derzeitigen Erbbauberechtigten in der „Märchensiedlung am Schiffbeker Moor“, deren Erbbaurecht in nächster Zeit auslaufen wird?*
5. *Wurden den Erbbauberechtigten in der Märchensiedlung bereits konkrete Angebote für eine Verlängerung ihres Erbbaurechts gemacht?*

*Wenn ja: wann?*

*Wenn nein: Wann können die betroffenen Erbbauberechtigten mit einem konkreten Angebot rechnen?*

Allen Erbbauberechtigten in der Siedlung wurden im Jahr 2018 Angebote unterbreitet. Die Verlängerungsangebote wurden von den Erbbauberechtigten nicht angenommen. Auf Basis der Drs. 21/18514 werden nun alle Erbbauberechtigten der Siedlung im 1. Quartal 2020 aktuelle Angebote erhalten. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.