



Christliche Demokratische Union
Stadtkoppel 16 - 21337 Lüneburg



Bündnis 90/ Die Grünen
Schröderstraße 16 - 21335
Lüneburg



Freie Demokratische Partei
Konrad-Zuse-Allee 13 - 21337
Lüneburg

Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch
- Rathaus -

21335 Lüneburg

07.06.2026

Neue Berechnungsbasis für neu zu schließende Erbpachtverträge:

Die Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, CDU und FDP beantragen, den nachstehenden Änderungsantrag zu AT/12141/25, AT/12141/25-1 und AT/12320/26 zur Novellierung des Erbbaurechts in Lüneburg:

Der Ausschuss für Finanzen und internen Service möge beschließen:

1. Berechnungsbasis für den Erbbauzins ist der jeweils aktuelle Bodenrichtwert abzüglich Erschließungskosten (27 € pro m²), sowie Abschläge für die Lage eines Grundstücks im Senkungsgebiet sowie bei besonderen Lärmbelastungen.
2. Der Erbbauzins wird auf 1,5 % festgelegt.
3. Für Einfamilienhäuser wird eine Kappungsgrenze für die Grundstücksgröße von 600 m² festgelegt.

Die Flächen, die über die Kappungsgrenze hinausgehen und unbebaut sind, werden zur Berechnung des Erbbauzinses mit einem Abschlag von 50 % des jeweils aktuellen Bodenrichtwerts herangezogen.

4. Ist ein Erbbaugrundstück teilbar und bebaubar, wird die Fläche oberhalb der Kappungsgrenze mit einem Abschlag in Höhe von 25 % des jeweils aktuellen BRW für die Berechnung der Erbpacht herangezogen. Die Festlegung der Kappungsgrenze für Mehrfamilien- bzw. Reihenhäuser erfolgt noch.
5. Sollte es zu einem Heimfall kommen, so zahlt der Erbpachtgeber (Hansestadt, Stiftung) dem Erbpachtnehmer 100 % des jeweils aktuellen Verkehrswertes für das auf dem Grundstück errichtete Gebäude.

6. Die Laufzeit eines Erbbaurechtsvertrages beträgt in der Regel 99 Jahre. Kürzere Laufzeiten bei Vertragsverlängerungen sind möglich.
7. Eine Anpassung der Erbpacht erfolgt, wenn der VPI seit der letzten Anpassung sich um mehr als 10 % geändert hat.
8. Für Erbbaugrundstücke, die im Eigentum der Hansestadt Lüneburg oder einer ihrer Stiftungen sind, aber außerhalb der Gebietsgrenze der Hansestadt Lüneburg liegen, gilt der vor Ort übliche Erbpachtzins.

Die weitere Begründung erfolgt mündlich.

Für die Fraktionen



Friedhelm Feldhaus

Christel John

Frank Soldan

Bündnis 90/Die Grünen

CDU

FDP



STADTRATSFRAKTION IM RAT DER HANSESTADT LÜNEBURG

SPD-Stadtratsfraktion – Auf dem Meere 14-15 – 21335 Lüneburg

Frau

Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch

Hansestadt Lüneburg

Am Ochsenmarkt 1

21335 Lüneburg

8. Juni 2026

Änderungsantrag zum vorliegenden Antrag von CDU, Grünen und FDP

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Kalisch,

Wir beantragen, dass der Ausschuss für Finanzen und internen Service der Hansestadt Lüneburg den vorliegenden Antrag von CDU, Grünen und FDP wie folgt ändert:

1. Punkt 2 wird wie folgt neu gefasst:

„Der Erbbauzins wird auf 1,2 % festgelegt.“

2. Punkt 3 wird wie folgt neu gefasst:

„Für Einfamilienhäuser wird eine Kappungsgrenze für die Grundstücksgröße von 600m² festgelegt.

Die Flächen, die über die Kappungsgrenze hinausgehen und unbebaut sind, werden für die Berechnung des Erbbauzinses als Gartenland mit einem pauschalen Wert von 40€/m² angesetzt.“

3. Punkt 4 wird wie folgt neu gefasst:

„Ist ein Erbbaugrundstück teilbar und eigenständig bebaubar, wird die Fläche oberhalb der Kappungsgrenze weiterhin nach den Regelungen des jeweils geltenden Bodenrichtwertes berechnet.

Die Regelung zum Ansatz von 40€/m² gilt ausschließlich für nicht bebaubare beziehungsweise nicht bebaute Garten- und Freiflächen.“

Begründung:

Das Erbaurecht soll auch künftig ein Instrument bleiben, das Familien und Menschen mit mittlerem Einkommen den Weg in die eigenen vier Wände ermöglicht.

Auf dem Meere 14-15
21335 Lüneburg

Tel.: 0 41 31/23 28 59
Fax: 0 41 31/33 104

Sparkasse Lüneburg
IBAN: DE49 2405 0110 0057 0502 54
BIC: NOLADE21LBG

Vorsitzender:
Thomas Dißelmeyer

Email: info@spd-ratsfraktion-lueneburg.de
Internet: www.spd-ratsfraktion-lueneburg.de

Die starke Entwicklung der Bodenrichtwerte in den vergangenen Jahren darf nicht dazu führen, dass Erbbaugrundstücke ihre soziale Funktion verlieren.

Mit einem Erbbauzins von 1,2 % wird einerseits der langfristige Werterhalt des städtischen Vermögens sichergestellt, andererseits werden die laufenden Belastungen für Erbbauberechtigte spürbar reduziert.

Für Grundstücksflächen oberhalb der Kappungsgrenze ist eine Bewertung als Gartenland sachgerecht. Diese Flächen erzeugen regelmäßig keinen zusätzlichen Wohnwert und können häufig weder bebaut noch wirtschaftlich genutzt werden.

Ein pauschaler Ansatz von 40 €/m² schafft Transparenz, Nachvollziehbarkeit und verhindert unangemessene Belastungen aufgrund stark gestiegener Bodenrichtwerte.

Die SPD-Fraktion bekennt sich damit zu einem sozial ausgewogenen, generationsgerechten und dauerhaft bezahlbaren Erbbaurecht in der Hansestadt Lüneburg.

– Mit freundlichen Grüßen

gez. Thomas Dißelmeyer