



Vorlagenummer: AT/12141/25-1
Vorlageart: Antrag
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Änderungsantrag zum Antrag "Faire Erbbaurechtsbedingungen bei der Erneuerung bestehender Erbbaurechtsverträge als Grundlage bezahlbaren Wohnens in der Hansestadt Lüneburg"

(Änderungsantrag der AfD-Fraktion vom 11.11.2025, eingegangen am 11.11.2025)

Datum: 12.11.2025
Federführung: DEZERNAT II
Organzuständigkeit: RAT

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Rat der Hansestadt Lüneburg	13.11.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Der Rat möge das folgende Modell zur Berechnung des Erbbauzinses bei der Hansestadt Lüneburg sowie deren Stiftungen beschließen:

- Bei der Berechnung des Erbbauzinses ist ein bereinigter Bodenrichtwert (Preis pro Quadratmeter) anzusetzen, Grundlage für diesen ist die Bodenrichtwertkarte der Stadt Lüneburg aus dem Jahr 2010, die Werte aus dieser Karte wachsen mit dem Verbraucherpreisindex in das jeweilige Jahr auf, in dem das neue Erbbaurecht vergeben wird.
- Der bereinigte Bodenrichtwert wird mit der Quadratmeterzahl des Grundstücks multipliziert, von diesem Wert werden 27 € / m² für die Erschließung abgezogen, 2,5 % dieser Differenz sind die jährlich durch den Erbbaunehmer zu bezahlende Erbpacht.
- Weitere soziale Kriterien, die über das Wohngeldgesetz hinaus gehen, werden durch die Stadt im Zuge der Gleichbehandlung mit privaten Grundstückseigentümern sowie eines möglichst geringen Verwaltungsaufwandes nicht gewährt.
- Alle alten Erbbaurechtsverträge können durch die Erbbaunehmer auf freiwilliger Basis in das neue Modell gewechselt werden, eine Restlaufzeitverkürzung findet dann nicht mehr statt.
- Alle 15 Jahre erfolgt eine Anpassung des Erbbaurechtsvertrages durch die Stadt auf Grundlage des Verbraucherpreisindexes (Fortschreibung des bereinigten Bodenrichtwerts).

Sachverhalt

Die Stadtverwaltung möchte aufgrund des inhaltsgleichen Antrags der SPD „Faire Erbbaurechtsbedingungen bei der Erneuerung bestehender Erbbaurechtsverträge als Grundlage bezahlbaren Wohnens in der Hansestadt Lüneburg“ vorab auf die Stellungnahme der Verwaltung verweisen. Die Stellungnahme ist der Vorlage AT/12141/25 zu entnehmen.

Aktualisierung mit Stand vom 02.12.2025:

Am 27.11.2025 fand gemeinsames Gespräch zwischen der Oberbürgermeisterin, Stadtverwaltung, den Stadtratsfraktionen und Gruppen sowie der Initiative Bezahlbarer Wohnraum im Erbbau Lüneburg statt. Ergebnis des Gespräches ist, dass die interfraktionelle Arbeitsgruppe Erbbau ihre gemeinsame Arbeit fortsetzt und sich über die weitere

Vorgehensweise verständigen wird. Ziel ist es unverändert, eine gemeinsame Lösung für ein neues Erbbaurechtsmodell in Lüneburg zu entwickeln. In der interfraktionellen Arbeitsgruppe werden auch aktuelle Entwicklungen auf Landesebene in betrachtet, diskutiert und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt, ebenso werden unverändert die Belange der Initiative Bezahlbarer Wohnraum im Erbbau Lüneburg mit berücksichtigt. Die nächste Sitzung der Arbeitsgruppe ist noch im Dezember 2025 avisiert. Es erfolgt derzeit die Terminabstimmung.

Ergänzend zur oben genannten Stellungnahme möchte die Stadtverwaltung folgende Punkte des AfD Antrags wie folgt kommentieren:

- Der genannte Erschließungswert von 27,00 € je m² wird jährlich durch das Baukosteninformationszentrum für Architekten (BKI) erhoben. Der Betrag stellt die Kostengruppe 200 „Vorbereitende Maßnahmen“ für ein Ein- und Zweifamilienhaus, nicht unterkellert, mittlerer Standard dar. Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser weisen grundsätzlich einen erhöhten Betrag aus. Die pauschale Anwendung des Wertes in Höhe von 27,00 € je m² entspricht nicht den heterogenen Erbbaurechtsverträge bzw. -grundstücke.
- Das in der AG zuletzt vorgestellte Lüneburger Modell sieht einen Regelerbbauzins von 2,0 % vor. Die Minderung des Regelerbbauzinses kommt sämtlichen Erbbaurechtsnehmern zu Gute. Der schuldrechtliche Verzicht für Familien oder Senioren hat nach dem durchgeföhrten Realcheck kaum Anwendung gefunden und wurde im Zusammenhang mit der zusätzlichen Minderung auf 2,0 % aufgegeben.
- Die Regelung hätte zur Folge, dass jeder Wechsel vom aktuell gültigen Modell hin zum neuen Modell keine Restlaufzeitenverkürzung berücksichtigt wird. Mit Beschluss eines neuen Modells wird das aktuell noch gültige Modell nicht mehr angeboten. Die Restlaufzeitenverkürzung würde nur noch bei einer Vertragsverlängerung innerhalb des neuen Modells stattfinden. Diese Regelung würde jeden bestehenden Erbbaurechtnehmer schlechter stellen.
- In Bezug auf den Bodenrichtwert wird insbesondere auf die Stellungnahme AT/12141/25 zu Nr. 2 verwiesen. Erst durch die beantragte Festschreibung und künstliche Fortschreibung wird ein amtlich festgestellter und am Markt orientierter Bodenrichtwert politisch motiviert spekulativ.

Anlage/n

Anlage 1: Änderungsantrag AfD Faire Erbbaurechtsbedingungen (öffentlich)



Abender: Robin Gaberle • Am Ochsenmarkt 1 • 21335 Lüneburg

An
den Oberbürgermeister Frau Kalisch
den Rat der Hansestadt Lüneburg
Am Ochsenmarkt 1
21335 Lüneburg

Lüneburg, 11.11.25

Die AfD-Niedersachsen Fraktion im Rat der Hansestadt Lüneburg beantragt folgende Änderung zum Antrag der FDP-Fraktion "Faire Erbbaurechtsbedingungen bei der Erneuerung bestehender Erbbaurechtsverträge als Grundlage bezahlbaren Wohnens in der Hansestadt Lüneburg":

In Anlehnung an die Forderungen der Bürgerinitiative "Erbbau Lüneburg" und den oben genannten Antrag der SPD - Fraktion bringt die AfD - Fraktion das folgende Modell zur Berechnung des Erbbauzinses bei der Hansestadt Lüneburg sowie deren Stiftungen in den Lüneburger Rat ein:

- Bei der Berechnung des Erbbauzinses ist ein bereinigter Bodenrichtwert (Preis pro Quadratmeter) anzusetzen, Grundlage für diesen ist die Bodenrichtwertkarte der Stadt Lüneburg aus dem Jahr 2010, die Werte aus dieser Karte wachsen mit dem Verbraucherpreisindex in das jeweilige Jahr auf, in dem das neue Erbbaurecht vergeben wird.
- Der bereinigte Bodenrichtwert wird mit der Quadratmeterzahl des Grundstücks multipliziert, von diesem Wert werden 27 € / m² für die Erschließung abgezogen, 2,5 % dieser Differenz sind die jährlich durch den Erbbaunehmer zu zahlende Erbpacht.

- Weitere soziale Kriterien, die über das Wohngeldgesetz hinaus gehen, werden durch die Stadt im Zuge der Gleichbehandlung mit privaten Grundstückseigentümern sowie eines möglichst geringen Verwaltungsaufwandes nicht gewährt.
- Alle alten Erbbaurechtsverträge können durch die Erbbaunehmer auf freiwilliger Basis in das neue Modell gewechselt werden, eine Restlaufzeitverkürzung findet dann nicht mehr statt.
- Alle 15 Jahre erfolgt eine Anpassung des Erbbaurechtsvertrages durch die Stadt auf Grundlage des Verbraucherpreisindexes (Fortschreibung des bereinigten Bodenrichtwerts).

Begründung:

Schon seit langem wird durch die Initiative Erbbau Lüneburg und die lokale Politik ein neues Modell zur Berechnung des Erbbauzinses diskutiert. Hintergrund ist, dass das alte Modell dazu führt, dass Erbbau nicht mehr bezahlbar sein wird und die soziale Komponente des Erbbaugedankens völlig untergeht. Es ist jetzt an der Zeit, dass die Politik eine neue tragbare Berechnungsgrundlage präsentiert, um den Menschen, die von Erbbau betroffen sind zu einer finanziellen Klarheit zu verschaffen. Zum anderen kann dadurch wieder ein Immobilienmarkt auf Erbpachtgrundstücken entstehen.

Ein konkretes Zahlenbeispiel führt zu folgender Berechnung:

Angenommen werden 135 € Bodenrichtwert im Jahr 2010 (Bereich Kreideberg, Bockelsberg)

34 % beträgt der Verbraucherpreisindex vom Jahr 2010 bis 2025.

Dieses ergibt 2025 einen Bodenrichtwert von 180,90 €. Von diesem werden 27 € für die Erschließungskosten abgezogen. (153,90 €)

Ein durchschnittliches Grundstück mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaus) in Erbpacht hat eine Größe von 866,61 m² (543,12m²).

Vom Produkt von Bodenrichtwert (153,90 €) und Grundstücksgröße werden 2,5 % berechnet.

Dieses führt bei einem Einfamilienhaus (Doppelhaus) zu einem jährlichen Erbbauzins von 3335 € (2090 €), bzw. zu einem jeweiligen monatlichen Erbbauzins von 278 € (175 €).

Der Erbbauzins liegt bei 3,85 € / m² und damit über dem durchschnittlichen Wert, der momentan von Erbbaunehmern für ihre Grundstücke bezahlt wird. Dieser liegt aktuell bei 2,28 € / m² bei Einfamilienhäusern und 3,51 € / m² bei Doppelhäusern.

Das von der AfD hier vorgelegte Modell ist einfach strukturiert und für jedermann über öffentlich verfügbare Tabellen nachvollziehbar. Die zukünftigen Einnahmen der Stadt bzw. von deren Stiftungen aus Erbpacht werden in der Zukunft steigen, gleichzeitig werden exorbitante Steigerungen der Erbpacht für zukünftige Vertragsabschlüsse vermieden.

Für die AfD-Fraktion

Robin Gaberle