



Vorlagennummer: AT/12141/25-3
Vorlageart: Antrag
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Änderungsantrag "Faire Erbbaurechtsbedingungen bei der Erneuerung bestehender Erbbaurechtsverträge als Grundlage bezahlbaren Wohnens in der Hansestadt Lüneburg" (Antrag der SPD- Fraktion vom 07.10.2025, eingegangen am 07.10.2025)

Datum: 09.06.2026
Federführung: DEZERNAT II
Organzuständigkeit: RAT

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Finanzen und Interne Services	09.06.2026	Ö
Verwaltungsausschuss	16.06.2026	N
Rat der Hansestadt Lüneburg	18.06.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Der Änderungsantrag von CDU, Grünen und FDP wird 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.“

Sachverhalt

Die Verwaltung gibt keine Empfehlung ab, da die Arbeitsgruppe grundsätzlich die Aufgabe hatte ein gemeinsames Modell zu entwickeln. Der Antrag wird in dem Fachausschuss für Finanzen und Internen Services am 09.06. erstmalig zu beraten sein.

Die Organzuständigkeit für dieses Anliegen liegt gem. § 58 Absatz 1 NKomVG beim Rat.

Die Verwaltung nimmt zu dem beigefügten Antrag wie folgt Stellung:

Mit dem Ziel, die u.a. im Antrag aufgeworfenen Fragestellungen umfassend zu prüfen und ein ausgewogenes, faires Erbbaurechtsmodell für sowohl Erbbaurechtsnehmer- als auch für die Vermögenswerte der Hansestadt und ihrer treuhänderisch verwalteten Stiftungen zu entwickeln, wurde eine interfraktionelle Arbeitsgruppe aus Vertretern der Politik, der Initiative Erbbau und Stadtverwaltung eingerichtet. Diese Arbeitsgruppe trat erstmalig am 06.05.2024

zusammen und hat seitdem zwölfmal getagt, zuletzt am 20.05.2026. Sämtliche relevanten Aspekte wurden intensiv erörtert, diskutiert und bewertet sowie allen Stadtratsfraktionen und -gruppen zur Verfügung gestellt.

Vorab ist seitens der Verwaltung festzustellen, dass die Ausgestaltung des Erbbaurechts mit den im Antrag beschriebenen Rahmenbedingung grundsätzlich möglich ist. Zu den einzelnen Punkten des Antrags sind folgende Hinweise aufzuzeigen:

1. Die Entscheidung über die Höhe des Regelerbbauzins zu Wohnzwecken obliegt dem Rat. Im Rahmen der Entscheidungsfindung ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Erbbaurechte der treuhänderisch verwalteten Stiftungen der Sphäre der Vermögensverwaltung zuzurechnen sind und dort vorrangig der Vermögenserhalt sicherzustellen ist. Vor dem Hintergrund, dass das erklärte Inflationsziel der Europäischen Zentralbank in einer mittelfristigen Inflationsrate von 2 % besteht, ist ein Regelerbbauzins von rd. 2 % grundsätzlich angemessen. Ein Regelerbbauzins von 1,2 % könnte im Kontext der bisherigen Wertzuwächse bei den Erbbaugrundstücken ebenso angemessen sein, bedarf allerdings abschließend der Zustimmung der Stiftungsaufsicht beim Ministerium für Inneres, Sport und Digitalisierung.

2. Eine Kappung sollte unter dem Gesichtspunkt erfolgen, dass keine Teilbar- oder Bebaubarkeit vorliegt bzw. die Grundstückgröße aufgrund der aktuellen Bebauung auch nicht erforderlich ist. Planungsrechtlich ausgewiesenes Gartenland wird gem. Festlegung des Gutachterausschusses mit 8% vom Bodenrichtwert angewendet. Eine Kappungsgrenze ab 600 m² würde eine finanzielle Besserstellung von rd. 62 % sämtlicher Wohnerbbaurechte (Einfamilienhäuser im Stadtgebiet) führen.

3. Trotz der grundsätzlichen Teil- und Bebaubarkeit eines Erbbaugrundstücks sowie der damit verbundenen Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, kann sich der Erbbaurechtsnehmer gegen eine Teilung des Grundstücks aussprechen. Sollte sich ein Erbbaurechtsnehmer gegen die Teilung aussprechen, so wird das Grundstück mit vollem Wert zu Grunde gelegt und eröffnet dem Erbbaurechtsnehmer keinen finanziellen Vorteil. Die Regelung steht im Einklang mit dem Ziel der Arbeitsgruppe, durch das Erbbaurecht die Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu fördern. Eine Vergünstigung setzt keinen Anreiz zur Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotenziale, sondern begünstigt den Verzicht auf eine mögliche Wohnraumschaffung.

Im Finanzausschuss wurde vereinbart, dass es mehrere Berechnungsbeispiele für die Änderungsanträge der Fraktionen mit der Stellungnahme aufgezeigt werden:

- Bündnis 90 /Die Grünen, CDU, FDP – AT/12141/25-2
- SPD – AT/12141/25-3
- AFD – AT/12141/25-2-1

Beispielberechnungen Erbaurecht

Berechnungsparameter

	Bündnis 90 / Die Grünen, CDU und FDP	SPD	AFD
Vorlage:	AT/12141/25-2	AT/12141/25-3 (AT/12141/25)	AT/12141/25-2-1 (AT/12141/25-1)
Regelerbbauzins:	1,5%	1,2%	1,2%
Kappung ab 600 m ² :	50,0%	40 € je m ²	50,0%
Bodenrichtwert (BRW):	akt. BRW	akt. BRW	akt. BRW
Abschläge auf BRW:	Erschließung, ggfs. Lärm und Senkung	Erschließung, ggfs. Lärm und Senkung	Erschließung, ggfs. Lärm und Senkung

Grundannahmen:

- Der durchschnittliche Bodenrichtwert (BRW) beträgt 410 € je m² im Stadtgebiet der Hansestadt Lüneburg.
- Die Erschließungskosten gelten nicht für Die Flächen oberhalb der Kappungsgrenze.
- Ein durchschnittliches Grundstück, welches mit einem Einfamilienhaus bebaut ist, entspricht einer Größe von rd. 782 m².

Beträge soweit nicht anders benannt in EUR.

Berechnungsbeispiel zum Antrag Bündnis 90 / Die Grünen, CDU und FDP

Pos.	BRW	Größe in m ²	Bodenwert	abzgl. Erschließung (27 € je m ²)	abzgl. Kappung	Berechnungsgrundlage	Erbbauzins je Jahr	Erbbauzins je Monat
1	410,00	450,0	184.500,00	-12.150,00	0,00	172.350,00	2.585,25	215,44
2	410,00	600,0	246.000,00	-16.200,00	0,00	229.800,00	3.447,00	287,25
3	410,00	782,0	320.620,00	-16.200,00	-37.310,00	267.110,00	4.006,65	333,89
4	410,00	1.000,0	410.000,00	-16.200,00	-82.000,00	311.800,00	4.677,00	389,75
5	410,00	1.200,0	492.000,00	-16.200,00	-123.000,00	352.800,00	5.292,00	441,00

Berechnungsbeispiel zum Antrag SPD

Pos.	BRW	Größe in m ²	Bodenwert	abzgl. Erschließung (27 € je m ²)	abzgl. Kappung	Berechnungsgrundlage	Erbbauzins je Jahr	Erbbauzins je Monat
1	410,00	450,0	184.500,00	-12.150,00	0,00	172.350,00	2.068,20	172,35
2	410,00	600,0	246.000,00	-16.200,00	0,00	229.800,00	2.757,60	229,80
3	410,00	782,0	320.620,00	-16.200,00	-67.340,00	237.080,00	2.844,96	237,08
4	410,00	1.000,0	410.000,00	-16.200,00	-148.000,00	245.800,00	2.949,60	245,80
5	410,00	1.200,0	492.000,00	-16.200,00	-222.000,00	253.800,00	3.045,60	253,80

Berechnungsbeispiel zum Antrag AFD

Pos.	BRW	Größe in m ²	Bodenwert	abzgl. Erschließung (27 € je m ²)	abzgl. Kappung	Berechnungsgrundlage	Erbbauzins je Jahr	Erbbauzins je Monat
1	410,00	450,0	184.500,00	-12.150,00	0,00	172.350,00	2.068,20	172,35
2	410,00	600,0	246.000,00	-16.200,00	0,00	229.800,00	2.757,60	229,80
3	410,00	782,0	320.620,00	-16.200,00	-37.310,00	267.110,00	3.205,32	267,11
4	410,00	1.000,0	410.000,00	-16.200,00	-82.000,00	311.800,00	3.741,60	311,80
5	410,00	1.200,0	492.000,00	-16.200,00	-123.000,00	352.800,00	4.233,60	352,80

Anlage/n

Anlage 1: Änderungsantrag SPD Erbbau (öffentlich)



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