



Vorlagennummer: AT/12141/25-2-1
Vorlageart: Antrag
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

**Änderungsantrag zum Änderungsantrag "Faire
Erbbaurechtsbedingungen bei der Erneuerung bestehender
Erbbaurechtsverträge als Grundlage bezahlbaren Wohnens in der
Hansestadt Lüneburg" (Änderungsantrag der AfD-Fraktion vom
10.06.2026, eingegangen am 10.06.2026)**

Datum: 10.06.2026
Federführung: Fachbereich 2 - Finanzen
Organzuständigkeit: RAT

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Verwaltungsausschuss	16.06.2026	N
Rat der Hansestadt Lüneburg	18.06.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Das folgende Modell zur Berechnung des Erbbauzinses findet bei der Hansestadt Lüneburg sowie deren Stiftungen Anwendung:

- der Erbbauzins wird auf lediglich 1,2 % festgelegt.
- Flächen oberhalb der Kappungsgrenze werden immer mit einem Abschlag von 50% des jeweils aktuellen Bodenrichtwertes herangezogen.
- Sollte der Bodenrichtwert in einem Zeitraum von fünf Jahren mehr als 25 % stärker steigen als der Verbraucherpreisindex, so wird der Erbbauzins gesenkt, so dass die Steigerung der Erbpacht der Steigerung des Verbraucherpreisindex entspricht. Bei Steigerungen unterhalb von 25 % in fünf Jahren erfolgt keine Senkung. Die Fünfjahresintervalle beginnen mit der Verabschiedung eines neuen Berechnungsmodells für die Erbpacht.

Sachverhalt

Die Verwaltung gibt keine Empfehlung ab, da die Arbeitsgruppe grundsätzlich die Aufgabe hatte ein gemeinsames Modell zu entwickeln. 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. Eine Kappungsgrenze ab 600 m² würde eine finanzielle Besserstellung von rd. 62 % sämtlicher Wohnnerbbaurechte (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. Nach der dargestellten Regelung wird die Fläche oberhalb der festgelegten Kappungsgrenze mit einem um 50 % reduzierten Bodenrichtwert für die Berechnung des Erbbauzinses berücksichtigt. Eine solche Ausgestaltung ist grundsätzlich denkbar und eröffnet dem Erbbaurechtsnehmer einen finanziellen Vorteil, sie steht jedoch nicht im Einklang mit dem Ziel der Arbeitsgruppe, durch das Erbbaurecht die Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu fördern. Die Vergünstigung setzt keinen Anreiz zur Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotenziale, sondern begünstigt den Verzicht auf eine mögliche Wohnraumschaffung.
4. Der Bodenrichtwert zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gilt grundsätzlich für die gesamte Vertragslaufzeit. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts während der Laufzeit ist unüblich. Die im Antrag aufgezeigte Verknüpfung zwischen Bodenrichtwert sowie dem Verbraucherpreisindex zur Bemessung einer Anpassung des Erbbauzinses ist durch die antragsstellende Fraktion zu konkretisieren.

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 Erbbaurecht

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 AfD Erbpachtverträge (öffentlich)