

Bereich 20 - Kämmerei, Stadtkasse  
und Stiftungen

Datum:  
06.01.2025

## **Anfrage**

Beschließendes Gremium:

**Anfrage "Erbbauzins" (Anfrage der AfD-Fraktion vom 05.01.2025, eingegangen am 05.01.2025)**

### **Beratungsfolge:**

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	13.03.2025	Ausschuss für Finanzen und Interne Services

### **Sachverhalt:**

Die beigefügte Anfrage der AfD-Fraktion zum Erbbauzins beantwortet die Verwaltung wie folgt:

Die bisherige Vergabepaxis von Erbbaurechten hat sich über die vergangenen Jahre bewährt und den Erbbauberechtigten eine sichere Planbarkeit über den Zeitraum ihres Erbbaurechtes gegeben und der Hansestadt Lüneburg eine verlässliche Ertragsquelle gesichert. Mit dem zunehmenden Anstieg der Bodenrichtwerte in Lüneburg bzw. im näheren Stadtgebiet sind bei Vertragserneuerung teils deutliche Preissteigerungen für die Erbbauberechtigten festzustellen.

Vor diesem Hintergrund wurde im Frühjahr 2024 eine Arbeitsgruppe „Erbbau“ mit Vertretern sämtlicher Fraktionen aus dem Stadtrat initiiert, um ein neues Vergabemodell zu entwickeln. Ein besonderer Fokus bestand u.a. darin, den zu zahlenden Erbbauzins auf ein angemessenes Niveau bei zukünftigen Erneuerungen bzw. Bestellungen abzufedern. Darüber hinaus hat es sich die Arbeitsgruppe zum Ziel gesetzt, bestimmte Personengruppen bzw. Wohnraumschaffungen zu fördern.

Bei der Erarbeitung eines neuen Modells zur Vergabe von Erbbaurechten wird als Ausgangswert weiterhin der Bodenrichtwert verwendet. Durch diesen einheitlichen Ausgangswert wird eine Gleichbehandlung sämtlicher Erbbauberechtigter gewährleistet. Abschläge hierauf sind möglich und liegen im Ermessen der Kommune.

Eine Überlassung des Erbbaurechtes unter Wert sollte nicht geschehen, wobei hierfür anhand ausgewählter Vorgänge eine Gesamtbetrachtung des voraussichtlichen zukünftigen Erbbauzinses vorgenommen wurde.

Beispielsweise wurde die Belastung aus dem zukünftig zu zahlenden Erbbauzins in das Verhältnis zu einem eigenfinanzierten Grundstückserwerb gesetzt.

Der aktuelle Entwurf des Erbbaumodells wurde ebenfalls mit der Kommunalaufsicht abgestimmt und als gangbarer Weg bestätigt.

Die Vorschriften aus der Landeshaushaltsordnung hinsichtlich eines konkreten Erbbauzinses (beispielsweise 4%) sind für die Hansestadt Lüneburg nicht verbindlich. Die Höhe eines angemessenen, ortsüblichen Erbbauzinses erfolgt im eigenen Ermessen der Hansestadt Lüneburg.

### **Folgenabschätzung:**

#### **A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs**

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)		
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)		
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)		
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		

Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.

#### **B) Klimaauswirkungen**

##### a) CO<sub>2</sub>-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

- Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO<sub>2</sub>-Emissionen
  - Positiv (+): CO<sub>2</sub>-Einsparung (sofern zu ermitteln): \_\_\_\_\_ t/Jahr
- und/oder
- Negativ (-): CO<sub>2</sub>-Emissionen (sofern zu ermitteln): \_\_\_\_\_ t/Jahr

##### b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

- Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/ \_\_\_\_\_ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

- Die Vorgaben wurden eingehalten.
- Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.  
oder
- Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Kosten (in €)**

a) für die Erarbeitung der Vorlage:

- aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja

Nein

Teilhaushalt / Kostenstelle:

Produkt / Kostenträger:

Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

**Anlagen:**

Anfrage der AfD-Fraktion „Erbbauzins“

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Fachbereich 2 - Finanzen

---