

## FORDERUNGEN DER INITIATIVE

- Das Erbbaurecht muss sozial bleiben, so wie es ursprünglich eingeführt wurde!
- Alte Erbbaugrundstücke dürfen nicht Spielball der Immobilienspekulation werden!
- Erhalt und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum im Erbbau durch öffentliche Träger!
- Keine Verdrängung (Gentrifizierung) von Mitbürger:innen durch kalte Enteignung auf Erbbaugrundstücken!
- Änderung des Erbbauzinses z.B. nach dem Vorbild Hamburgs oder Lübecks auf einen sozialverträglichen Zinssatz!
- Neue, inhaltlich sozial ausgestaltete Erbbau-rechtskonditionen und -verträge bei Neuabschluss und Vertragsverlängerungen!
- Erbbaurecht als Sozial- und Steuerungs-instrument der Wohnraumpolitik wieder attraktiv machen!
- Proaktive, soziale Wohnraumpolitik im Bestand durch die öffentliche Hand in Zeiten sich verschärfender Wohnraumproblematiken!

*„Die Attraktivität von Erbbaurechten hängt auch entscheidend vom Erbbauzinssatz ab, der nicht höher sein sollte als der Kapitalmarktzinssatz, d.h. der Kapitalmarktzinssatz muss mit dem Erbbauzinssatz korrespondieren.“*

Christian Stupka,  
Vorstand der Genossenschaftlichen Immobilienagentur München,  
Fachdialog Erbbaurecht, Berlin 2019

Rasant steigende Erbbauzinsen bereiten immer mehr Bürger:innen Kopfzerbrechen und schlaflose Nächte, 10.000 Menschen in Lüneburg sind vom Thema Erbbau betroffen (2019). Diente das Erbbaurecht ursprünglich sozialen Zwecken, um bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit kleinen Einkommen zu schaffen, verkehrt sich dieser Anspruch heute ins Gegenteil.

Aufgrund der Koppelung der Erbbauzinsen an den freien Immobilienmarkt und explodierender Bodenpreise erheben die überwiegend öffentlichen Erbbaurechtsgeber (Hansestadt Lüneburg, Klosterkammer Hannover) inzwischen astronomisch hohe Erbpachtzinsen bei Vertragsverlängerung - und versuchen von dieser spekulativen Entwicklung zu profitieren!

Hohe Erbpachtforderungen zwingen Erbpachtnehmer:innen in Lüneburg zunehmend, ihre meist bescheidenen Häuser zu verkaufen und rauben ihnen sowohl den bezahlbaren Wohnraum als auch ihre Alterssicherungen. Auf der Suche nach neuem, bezahlbarem Wohnraum verschärfen sie die bestehende Wohnraumproblematik.

Viele Städte bundesweit wie z.B. Hamburg (1,3%) oder Lübeck (2%) haben den Erbbauzins bereits gesenkt und sozialverträgliche Erbbaukonditionen eingeführt, um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten - Niedersachsen bzw. Lüneburg sind davon noch weit entfernt.

Um diesen Entwicklungen zu begegnen, bietet die Initiative „Bezahlbarer Wohnraum im Erbbau\_Lüneburg“ allen Interessierten die Möglichkeit sich zu informieren, zu vernetzen und aktiv zu werden.

*Kontakt:*

INITIATIVE  
BEZAHLBARER WOHNRAUM  
IM ERBBAU\_LÜNEBURG

Tel. 0151 6841 5848  
ini-bwe-lg@web.de  
www.ini-erbbau-lg.de

*in Kooperation mit:*

Verband Wohneigentum Niedersachsen e.V.



# ERBBAU

## zerstört bezahlbaren Wohnraum



## ERBBAU STATT RAUBBAU

Bezahlbaren Wohnraum in Erbpacht erhalten!



## SITUATION IN LÜNEBURG

Lüneburger Stadtbereich = viele Grundstücke in Erbpacht  
Grundstücksgrößen = 500 - 800 qm  
Viele Erbbaugrundstücke liegen im Senkungsgebiet = minderwertiges Bauland  
Haupterbbaurechtsgeber = Hansestadt Lüneburg  
= Klosterkammer Hannover  
Erbbaurechtsverträge = viele seit 20-/ 50-er Jahren  
Ziel als Sozialinstrument = bezahlbarer Wohnraum  
Vertragslaufzeiten = 80 - 99 Jahre  
Rest-Laufzeiten = viele enden in ca. 10-15 Jahren  
Erbbauzinsen = ca. 500 - 1.000 Euro jährlich

Lfd. Anpassungen des Erbbauzinses (indexbasiert)  
Kauf der Grundstücke kaum möglich

## MODELLRECHNUNG ERBBAUZINS

z.B. Vertragsverlängerung bei Ablauf 2032  
Klosterkammer Hannover / Erbbauzins: 5%/ Stand: 2023

Grundstücksgröße: 700 qm/ Lüneburg-Weststadt  
Bodenrichtwert/qm brutto (1.1.23) 450 €  
abzgl. Erschließungskosten (30%) 315 €  
Bodenrichtwert gesamt (315 €/qm x 700 qm) 220.500 €

Neue Erbpacht jährlich: 11.025 € \*  
monatliche Erbpacht: 918 € \*\*

\* zzgl. regelmäßiger Erhöhungen auf Grundlage  
des Lebenshaltungskostenindex

\*\* Vgl. bundesweite monatliche Durchschnittsrente: 1.384 €  
(Deutscher Rentenatlas 2023)

## DRAMA DER ERBBAUPOLITIK

- Überhöhte Erbbauzinsen zerstören bezahlbaren Wohnraum und Alterssicherungen.
- Überhöhte Erbbauzinsen verdrängen langjährige Bürger:innen mit kleinen Einkommen aus der Stadt (Gentrifizierung).
- Überhöhte Erbbauzinsen machen Häuser auf Erbbaugrundstücken nicht bezahlbar, unverkäuflich und nicht vermietbar, was einer kalten Enteignung gleichkommt.
- Überhöhte Erbbauzinsen verhindern wichtige Unterhaltungs-, Instandhaltungs- und Klimaschutzmaßnahmen für bezahlbaren Wohnraum.
- Mit bis zu 17-fachen Erhöhungen der Erbbauzinsen beteiligen sich Träger der öffentlichen Hand an gewinnorientierten Bodenspekulationen.
- Viele Erbbaugrundstücke liegen im Senkungsgebiet und sind dadurch wertgemindert, was bei den Erbbauzinsen nicht selbstverständlich berücksichtigt wird.
- Durch überhöhte Erbbauzinsen droht der Abriss von bezahlbarem Wohnraum und damit die Vernichtung von bestehender „grauer Energie“ im Bestand.

## AKTIV WERDEN

Um die Anliegen der Initiative in Politik und Öffentlichkeit anzuregen und zu diskutieren, ist es wichtig, das Thema bei vielen Gelegenheiten öffentlich darzustellen. Im Online-Ratsinformationssystem ALLRIS der Hansestadt Lüneburg finden sich die aktuellen Termine der Stadt-Gremien. Auf Landesebene können z.B. die für Lüneburg zuständigen Landespolitiker:innen und der Landtag in Hannover angesprochen werden. Öffentliche Transparenz und Aktivitäten sowie Austausch und Gespräche mit vielen Akteur:innen schaffen die Möglichkeit, das Wohnraumthema Erbbau mit seinen Problematiken deutlich in Politik und Öffentlichkeit zu positionieren und Veränderungen einzufordern!

### Jede:r kann selbständig aktiv werden:

- **LESERBRIEFE** schreiben zu Presseartikeln zu Themen wie Erbbau, Wohnen etc
- **TEILNAHME AN RATS-/ AUSSCHUSS-SITZUNGEN** und dort **EINWOHNENDEN-FRAGEN** stellen
- **POLITIKER:INNEN/ FRAKTIONEN** persönlich ansprechen oder anschreiben
- **LÜNEBURGER STIFTUNGSRÄTE** der Stiftungen St. Nikolaihof, Hospital zum Graal, etc ansprechen
- **NEUE ERBBAU-ANGEBOTE ANFRAGEN** bei der Hansestadt Lüneburg oder der Klosterkammer Hannover
- **VERANSTALTUNGEN, AKTIONEN, DEMONSTRATIONEN, PETITIONEN, BÜRGERBEGEHREN** etc mit planen und/oder daran teilnehmen

