

FORDERUNGEN DER INITIATIVE

- Das Erbbaurecht muss sozial bleiben, wie es ursprünglich eingeführt wurde!
- Alte Erbbaugrundstücke dürfen nicht Spielball der Immobilienspekulation werden!
- Erhalt und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum im Erbbau durch öffentliche Erbbaugeber!
- Keine Verdrängung (Gentrifizierung)/ keine kalte Enteignung von langjährigen Mitbürger:innen auf Erbbaugrundstücken!
- Erhalt einer bunten Stadtgesellschaft
- Änderung des Erbbauzinses z.B. nach dem Vorbild Hamburgs oder Lübecks auf einen sozialverträglichen Zinssatz!
- Neue, angemessene inhaltlich sozial ausgestaltete Erbbaukonditionen und -verträge bei Neuabschluss und Vertragsverlängerungen!
- Reaktivierung des Erbbaurechts als Sozial- und Steuerungsinstrument der Wohnraumpolitik!
- Proaktive, soziale Wohnraumpolitik im Bestand durch die öffentliche Hand in Zeiten sich weiter 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

Seit Oktober 2023 ist die Initiative „Bezahlbarer Wohnraum im Erbbau Lüneburg“ aktiv und vereint inzwischen über 660 Mitglieder, die sich für sozialverträgliche Erbbaukonditionen im Land Niedersachsen und in Lüneburg (3.494 Erbbaurechte) einsetzen. In der Stadt sind 10.000 Menschen in den nächsten Jahren von exorbitant steigenden Erbbauzinsen bei Vertragsverlängerung aufgrund der spekulativen Entwicklungen auf dem freien Immobilienmarkt betroffen.

Die öffentlich-rechtlichen Erbbaugeber Klosterkammer Hannover und Hansestadt Lüneburg beteiligen sich an dieser Gewinnmaximierung und rufen aktuell z.B. bis zu 1.000 Euro mtl. an Erbbauzinsen bei Vertragsverlängerung aus - Tendenz steigend - in Zeiten von steigenden Mieten und wachsendem Mangel an bezahlbarem Wohnraum!

Die Initiative „Bezahlbarer Wohnraum im Erbbau Lüneburg“ hat vor diesem Hintergrund ein Lösungsmodell entwickelt, um den im Erbbaurecht zentral verankerten Zielen des Erbbaus - als Sozialinstrument bezahlbaren Wohnraum für kleinere Einkommen langfristig zu sichern - gerecht zu werden. Gleichzeitig berücksichtigt das Modell den Verfassungsgrundsatz der „Angemessenen Vertragsgestaltung“ für öffentlich-rechtliche Institutionen. In diesem Sinne sind die Klosterkammer und die Hansestadt Lüneburg verpflichtet, bei Verträgen den Grundsatz der Angemessenheit zu wahren - bei bis zu 1.700%-igen Steigerungen der Erbbauzinsen kann davon kaum noch die Rede sein.

Eine angemessene Erhöhung der Erbbauzinsen von bis zu 600% bei Vertragsverlängerung schafft eine **WIN-WIN-Situation** für alle und sichert langfristig bezahlbaren Wohnraum im Erbbau.

Kontakt:

Initiative Bezahlbarer Wohnraum im Erbbau_Lüneburg
Tel. 0151 6841 5848
ini-bwe-ig@web.de
www.ini-erbbau-ig.de

in Kooperation mit:

Verband Wohneigentum Niedersachsen e.V.



WIN-WIN für alle!

**Bis zu 600% erhöhte Einnahmen
für die Klosterkammer Hannover
und die Hansestadt Lüneburg!**



ERBBAU STATT RAUBBAU
Bezahlbaren Wohnraum in Erbpacht erhalten!



ZIELE DES LÖSUNGSMODELLS

1. Zukünftige Berechnung und Erhebung langfristig sozial-verträglicher Erbbauzinsen bei Vertragsverlängerung nach dem für öffentlich-rechtliche Erbbaugeber geltenden „**Grundsatz der Verhältnismäßigkeit**“.
2. Langfristig nachhaltige Sicherung bezahlbaren Wohnraums durch einen **Bereinigten Bodenrichtwert im Erbbau**, d.h. durch eine berechenbare, lineare Entwicklung sozial-verträglicher Erbbaukonditionen auch bei zukünftig weiter steigenden Bodenrichtwerten.
3. **Berücksichtigung von Sozialkriterien** für die Vergabe von Erbbaurechten gemäß dem Erbbaurecht, d.h. die Schaffung bzw. Sicherung bezahlbaren Wohnraums und die **Verhinderung von spekulativen Entwicklungen (Bodenspekulation)** im Erbbau.

LÖSUNGSANSATZ

A. „Bereinigter“ Bodenrichtwert

= um die Erbbauzinsen von den spekulativen Bodenpreisentwicklungen der letzten 12 Jahre bei der Berechnung der aktuellen Erbbauzinsen zu entkoppeln!

B. Absenkung des Erbbauzinses z.B. auf 1,5%

C. Abschläge wertmindernde Grundstückseigenschaften

= Lage im Senkungsgebiet
= auf dem Grundstück bereits vorhandene Bebauungen

D. Sozial- + Härtefallkriterien

BEGRÜNDUNG LÖSUNGSANSATZ

1. Erbbauberechtigte werden bei Vertragserneuerung mit Erbbauzinsen konfrontiert, deren Höhe mit den Konditionen eines kreditfinanzierten Kaufs vergleichbar sind, obwohl sie das Grundstück nur „mieten“.
2. Sowohl Rechtsstellung als auch Konditionen von Immobilienkäufer:innen auf Erbbaugrundstücken sind im Gesamtergebnis schlechter als die von Käufer:innen von Immobilien auf Eigentumsgrundstücken.
3. Die öffentlich-rechtlichen Erbbaurechtsgeber beachten bei ihren aktuellen Erbbaukonditionen weder den Grundsatz der angemessenen Vertragsgestaltung noch den Kerngedanken des Erbbaurechts, bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit kleinen Einkommen zu schaffen/ zu sichern.



MODELLRECHNUNG BEREINIGTER BODENRICHTWERT

Bereinigter Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte, die die lineare Entwicklung des Wertzuwachses vor 2011 fortführen und damit von den spekulativen Entwicklungen der Bodenpreise auf dem Immobilienmarkt seit 2012 entkoppelt sind.

Beispiel 1: Entwicklung seit Erbbaurechtsausgabe pro m²
1958 = 3,30 € bis 2011 = 130 €
= jährliche Bodenpreissteigerung: 2,40 €
2011 - 2023: + 28,80 €
= Bereinigter Bodenrichtwert: 159 €

Beispiel 2: bei stärkerem Zuwachs seit den 1990er Jahren
1991 = 28 € bis 2011 = 130 €
= jährliche Bodenpreissteigerung: 5,10 €
2011 - 2023: + 61,20 €
= Bereinigter Bodenrichtwert: 191 €

WIN-WIN für alle!

- **ERBBAUGEBER HANSESTADT LÜNEBURG UND KLOSTERKAMMER HANNOVER**
= 4-6-fach gesteigerte Einnahmen
= die sie - bei vorzeitiger Vertragsverlängerung - ggf. bereits Jahre früher erhalten = weitere Einnahmen!
Voraussetzung: Erbbaugeber legen „angemessene“ 4-6-fach gesteigerte Erbbau-Einnahmen zugrunde!
- **ERBBAURECHTSNEHMER:INNEN + WOHNRAUM**
= 4-6-fach erhöhte Erbbauzinsen von ca. 200 Euro mtl. sind mehrheitlich leistbar
= für viele Menschen in Lüneburg bleibt ihr bezahlbarer Wohnraum erhalten
= Altersabsicherungen bleiben durch Wohnen auf Erbbau erhalten
- **POLITIK**
= Bezahlbarer Wohnraum wird in der Stadt gesichert
= Altersarmut wird entgegengesteuert
= Sozialer Frieden wird gesichert
= Zivilgesellschaftliches Vertrauen wird gestärkt
= Sozial ausgerichtete Wohnraumpolitik wird konkret und wirkungsvoll umgesetzt
- **STADTENTWICKLUNG**
= Verdrängungsprozessen (Gentrifizierung) in der Stadt wird entgegengewirkt
= Bevölkerungsvielfalt bleibt in der Stadt erhalten
= Bezahlbarer Wohnraumbestand wird langfristig gesichert
= Bezahlbarer Wohnraumbestand wird durch „private Mittel“ erhalten
- **KLIMASCHUTZ**
= Finanzielle Mittel der Erbbaunehmer:innen können in den Erhalt bestehender Bausubstanz – vgl. CO₂ und „graue Energie“ im Bestand – und in Klimaschutzmaßnahmen investiert werden
= Wichtige Aufgaben (der öffentlichen Hand) zum Klimaschutz werden so unterstützt

Vergleich Erbbau und Grundstückskauf

ERBBAU_VERTRAGSVERLÄNGERUNG 2023

Grundstücksgröße 700 qm / BRW Weststadt 450 €/qm

Erbbauzinsen ab 2023 in 50 Jahren

ab 2023 pro Jahr 12.600 € x 10 Jahre 126.000 €

ab 2033 zzgl. Wertsicherung*
= 10-jährig ca 20% = 15.120 € x 10 Jahre 151.200 €

ab 2043 zzgl. Wertsicherung*
= 10-jährig ca 20% = 18.144 € x 10 Jahre 181.440 €

ab 2053 zzgl. Wertsicherung*
= 10-jährig ca 20% = 21.772 € 217.720 €

ab 2063 zzgl. Wertsicherung*
= 10-jährig ca 20% = 26.126 € 261.260 €

ab 2073 zzgl. Wertsicherung*
= 10-jährig ca 20% = p.a. 31.351 €

* Wertsicherungsklausel: Steigerung alle 10 Jahre um 20-23 %

Summe Erbbauzinsen nach 50 Jahren

= „Miete“ 937.620 €

= ohne Eigentumserwerb am Grundstück!

GRUNDSTÜCKSKAUF 2023

Grundstücksgröße 700 qm

BRW Weststadt 450 €/qm

700 qm x 450 € = 315.000 €

Kaufnebenkosten 12% 37.800 €

Summe Grundstückskauf

= Eigentum 352.800 €

Kontakt:

Initiative bezahlbarer Wohnraum im Erbbau_Lüneburg

Tel. 0151 6841 5848

ini-bwe-lg@web.de

www.ini-erbbau-lg.de