



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

Ein neues Modell für das Erbbaurecht in Lüneburg

Positionspapier der Initiative bezahlbarer Wohnraum im Erbbau Lüneburg

In der Stadt Lüneburg laufen in den nächsten Jahren in erheblichem Umfang Erbbaurechtsverträge aus und stehen damit zur Erneuerung an. Nach der Systematik des Erbbaugesetzes werden dabei die z.B. 1960 zugrunde gelegten Bodenrichtwerte durch die aktuellen Werte ersetzt.

Die Bodenrichtwerte haben sich in der Hansestadt Lüneburg - nach einem zunächst mäßigen, linearen Verlauf - seit den 90er Jahren u.a. durch die deutsche Einheit stärker, seit 2010 aber exorbitant erhöht. So stiegen z.B. in der Straße „Bei Mönchsgarten“ von 2011-2023 die Bodenrichtwerte auf 330% von 130 € auf 430 €. Damit hat sich die Bodenpreisentwicklung von der allgemeinen Preisentwicklung völlig abgelöst: im gleichen Zeitraum stieg der Verbraucherpreisindex um ca. 29%. Gründe für diese Anomalie der Preisentwicklung waren die hohe, vielfach spekulative Immobiliennachfrage durch die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) bis 2022, verstärkt durch die Nähe zur stark wachsenden Metropole Hamburg.

Die Erbbauberechtigten in der Stadt Lüneburg werden dadurch bei Vertragserneuerung absehbar mit Erbbauzinsen bedroht, deren Höhe mit den Konditionen eines kreditfinanzierten Kaufs vergleichbar sind.

Diese Sonderentwicklung führt die Ziele des Erbbaurechts ad absurdum: bei durchschnittlicher Grundstückgröße von 600 qm wird aktuell bei Vertragsverlängerung eine Erbpacht von über 10.000 € gefordert. Das belastet die heutigen Erbbaurechtsnehmer:innen unangemessen bis hin zur Unbezahlbarkeit. Da dies für viele Erbbaurechtsnehmer:innen nicht leistbar sein wird, droht deren Verdrängung aus dem häufig zur Altersabsicherung erworbenen Wohneigentum und verstärkt Gentrifizierungsdynamiken in der Stadt Lüneburg.

Diese Situation stellt Erbbaurechtsnehmer:innen bzw. Käufer:innen von Immobilien auf Erbbaugrundstücken im Gesamtergebnis schlechter als Käufer:innen von Immobilien auf Eigentumsgrundstücken. Das ist nicht nur unangemessen und ungerecht, sondern führt auch dazu, dass Häuser auf Erbbaugrundstücken fast unverkäuflich werden. Bei Verzicht auf Vertragsverlängerung oder Heimfall müssen die Eigentümer:innen zunehmend mit gravierenden Verlusten rechnen.

Bei der Erneuerung von Erbbaurechten müssen die Ziele des ErbbauRG geachtet werden; diesen haben sich die Erbbaurechtsausgeber durch die Ausgabe der Erbbaurechte und mit Abschluss der Erbbaurechtsverträge de facto verpflichtet:

„Die Einführung des Erbbaurechts sollte den Wohnungsbau fördern, indem einerseits finanziell schwächeren Bevölkerungsschichten die Möglichkeit zum Bauen gegeben werden sollte, andererseits ein Instrument zur Bekämpfung von Bodenspekulationen geschaffen wurde.“

(von Oefele, Winkler: Handbuch des Erbbaurechts. 4. Auflage. C.H.Beck, München 2008).

Deshalb muss die Gestaltung des Erbbauzinses an die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst werden mit dem Ziel: angemessene und bezahlbare Erbpacht bei Neuabschluss ab 2024 und damit verbundene Sicherung bezahlbaren Wohnraumes im Bestand!



Das **Lösungsmodell** der Initiative sieht wie folgt aus, um den dargestellten, drastischen Fehlentwicklungen zu begegnen und bezahlbaren Wohnraum im Erbbau zu erhalten:

1. Die **Bereinigung der zugrunde zu legenden Bodenrichtwerte entsprechend einer Entwicklung**, die dem mäßigen Wertzuwachs vor 2011 entspricht, sodass bei Vertragsverlängerung/-erneuerung nicht entgegen den Zielen des Erbbaurechts - rückwirkend die Spekulationseffekte in der Preisentwicklung seit ca. 2011 zum Tragen kommen.

Beispiel:

Durchschnittliche Entwicklung seit Erbbaurechtsausgabe „Bei Mönchsgarten“ pro qm
1958: 3,30 € / 2011: 130 € / jährliche Bodenpreissteigerung: 2,40 €
→ 2011-2023: + 28,80 € → **Bereinigter Bodenrichtwert: 159 €**

Legt man den stärkeren, aber immer noch maßvollen Zuwachs seit den 1990er Jahren zugrunde:
1991: 28 € / 2011: 130 € / jährliche Bodenpreissteigerung: 5,10 €
→ 2011-2023: + 61,20 € → **Bereinigter Bodenrichtwert: 191 €**

2. Eine **deutliche Absenkung des Regelerbbauzinses gegenüber den heute üblichen 4%**.

Bundesweit haben schon viele Städte den Zins deutlich gesenkt; der Durchschnitt lag vor 2 Jahren bei 2,7 %, Tendenz weiter sinkend. Welcher Regelerbbauzins zu einer angemessenen und bezahlbaren Erbpacht führt, muss in Abhängigkeit von der Bereinigung des Bodenrichtwerts gem. 1. ermittelt werden. Eine Absenkung des Regelerbbauzinses auf z.B. 1,5% des Bodenrichtwertes.

3. Die **Reduzierung des Bodenrichtwerts um die erbrachten Erschließungskosten** für das Grundstück. Wir erkennen an, dass dies durch die Klosterkammer in einem Umfang von 30% des Bodenrichtwertes bereits praktiziert wird.

4. Eine **Reduzierung des Bodenrichtwertes in Senkungsgebieten** wegen der dort vorhandenen Risiken von Gebäudeschäden.

5. **Sozialkriterien und Härtefallregelungen** wie z.B. im Lübecker Modell.

Die Bodenrichtwerte sind aufgrund der unvorhersehbaren und anormalen Entwicklung der letzten Jahre keine geeignete Bezugsgröße für zu erneuernde Erbbaurechte mehr. Selbstverständlich muss der Erbbauzins für den Ausgeber rentabel und auskömmlich sein. Aber bereits bei bereinigten Bodenrichtwerten und abgesenktem Erbbauzins ergäben sich für die Erbbaurechtsgeber ganz erhebliche Einnahmesteigerungen bei Erneuerung von Erbbaurechten, sodass die Wirtschaftlichkeit seines Handelns und seine Aufgabenerfüllung sichergestellt wäre.

Für öffentlich-rechtliche Körperschaften und Stiftungen gilt gesetzlich das „Gebot der angemessenen Vertragsgestaltung“; angemessen müssen auch Erbbaurechtsverträge gestaltet sein. Steigerungen von bis zu 1.500 % halten wir für objektiv unangemessen. Wir sehen deshalb die öffentlich-rechtlichen Erbbaurechtsgeber in der Pflicht, auf die anormale Entwicklung der statistischen Bodenrichtwerte durch eine Anpassung des Erbbauzinses und eine Bereinigung des zugrunde gelegten Bodenwerts zu reagieren.

Auskömmlich und gerechtfertigt wäre es, wenn der Erbbaugeber bei Vertragsverlängerung im Ergebnis aus den obigen Berechnungskriterien etwa das 4-bis 6-fache des bisherigen Erbbauzinses erhebt, zumal der Erbbauzins zusätzlich der an der Verbraucherpreisentwicklung orientierten laufenden Anhebung zur Wertsicherung unterliegt.