

# HARBURG STADT & LAND

Günstige Häuser auf Erbbau-Grundstücken sind wegen des Immobilienbooms zur Kostenfalle geworden. Eine Initiative will die Berechnungen ändern

Lena Thiele

**Lüneburg.** Der Traum vom eigenen Haus ist für viele junge Menschen unerschwinglich, zu teuer sind Immobilien trotz der jüngsten Preisrückgänge. Taucht doch ein bezahlbares Angebot für ein schönes Einfamilienhaus auf, steht dieses oft auf einem Erbbaugrundstück. Die Käufer erwerben nur das Haus, für die Nutzung von Grund und Boden zahlen sie eine jährliche Pacht.

Dieses Modell ermöglicht es seit Jahrzehnten auch Menschen mit geringem Eigenkapital und kleinem Einkommen ihren Wohntraum zu verwirklichen, zum Beispiel in Lüneburg. Dort kommt jetzt jedoch für viele das böse Erwachen: Die alten Verträge aus den 1920er- oder 1950er Jahren laufen aus, die neuen Konditionen sehen oft eine massive Erhöhung der Erbbauzinsen vor – um bis zu 1700 Prozent.

**Bisher zahlen viele Erbbauehmer nur einige Hundert Euro im Jahr** Etwa 10.000 Menschen sind von den anstehenden Erhöhungen betroffen, so die Angabe der Initiative „Bezahlbarer Wohnraum im Erbbau Lüneburg“, die nun ein Lösungsmodell für das Dilemma entwickelt hat. Es soll auch anderen Kommunen als Vorbild dienen, in denen sich ähnliche Konflikte abzeichnen.

Bisher zahlen die meisten der Erbbauehmer einige Hundert Euro im Jahr, zumeist an die Hansestadt Lüneburg mit drei von ihr verwalteten Stiftungen oder an die Klosterkammer Hannover. Diese großen öffentlich-rechtlichen Erbbauehmer besitzen Grundstücke im gesamten Stadtgebiet, unter anderem am Kreideberg, in der Weststadt, im Mittelfeld, im Roten Feld und in Kaltenmoor. Doch jetzt haben die Bewohnerinnen und Be-



Bei Veranstaltungen macht die Initiative auf das Problem aufmerksam, das etwa 10.000 Menschen in Lüneburg betrifft.

INI-ERBBAU LG (3)

## Lüneburger bieten Lösungsvorschlag

wohner neue Angebote erhalten, wie die Rentnerin, deren Erbbauzins von 300 Euro auf 4600 Euro pro Jahr steigen soll. Oder das Ehepaar mit kleinem Einkommen, das künftig 8000 Euro zahlen soll. Oder die Selbstständige, die eine Rente von etwa 1000 Euro erwartet – und in Zukunft 12.000 Euro jährlich zahlen soll.

Das sei nicht nur für die Bewohner, für die das Haus oft die Altersvorsorge ist, ein großes Problem, sagt Matthias Fricke von der Lüneburger Initiative. Er und seine Mitstreiter befürchten auch Gentrifizierung, wenn neue Eigentümer übernehmen, die sich die hohen Begleitkosten leisten können, vielleicht sogar nur für ein Ferienhaus als Zweitwohnsitz.

Grund für die extremen Steigerungen sind die gestiegenen Bodenrichtwerte, auf deren Grundlage der Erbbauzins berechnet wird. Anne-

gret Kühne, eine der Sprecherinnen der Initiative, zeigt dazu eine Grafik, die die Entwicklung in Lüneburg seit der Jahrtausendwende abbildet. Aus einer sanft ansteigenden Linie wird um das Jahr 2012 herum eine steile Treppe, der Beginn des Immobilienbooms.

### Steigerung des Bodenrichtwerts soll ab 2012 angepasst werden

Lüneburg als Universitätsstadt nahe der Metropole Hamburg spürt die steigende Nachfrage, damit auch der Immobilienpreise besonders. Ähnlich sei die Situation zum Beispiel in Göttingen, Hildesheim, Osnabrück oder Hannover, sagt Matthias Fricke. „Der Bodenrichtwert geht durch die Decke.“

Der erhöhte Erbbauzins ist somit rechnerisch nachvollziehbar. Richtig seien sie jedoch nicht, lautet die Einschätzung der Initiative. Es werde weder der Grundsatz der ange-

messenen Vertragsgestaltung berücksichtigt noch der Kerngedanke des Erbbaurechts, möglichst bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Aber wie kann das Konzept wieder bezahlbar und sozial gerecht werden? Dazu hat die Initiative jetzt ein Modell entwickelt, das aus ihrer Sicht für alle Beteiligten von Vorteil sei. Im Mittelpunkt steht der Bodenrichtwert, der weiter als Grundlage für die Berechnung dienen soll, jedoch in einer bereinigten Form. Dafür soll rückwirkend vom Jahr 2012 an eine Wertentwicklung angenommen werden, die der vorherigen, gleichmäßigen Steigerung entspricht.

Das führt nach Angaben der Initiative zu einer Erhöhung des Zinses bei einer Vertragsverlängerung um 400 bis 600 Prozent. Für die meisten Betroffenen seien dies etwa 200 Euro pro Monat, rechnet Matthias Fricke vor. „Alle werden mehr

zahlen müssen, aber wir fordern eine angemessene Erhöhung.“

Zusätzlich soll der Erbbauzins gesenkt werden, von bisher vier bis fünf Prozent auf beispielsweise 1,5 Prozent. Außerdem sollen Sozialkriterien gelten und Wertminderungen für Grundstücke im Lüneburger Senkungsgebiet berücksichtigt werden.

### Die Initiative lädt am Mittwoch zu einer Infoveranstaltung ein

Dieses Modell habe viele Vorteile, sagt Annegret Kühne. Sie zählt auf: höhere Einnahmen für Stadt und Klosterkammer, Erhalt des bezahlbaren Wohnraums für die betroffenen Menschen sowie die Sicherung des sozialen Friedens und der Bevölkerungsdiversität in der Stadt.

Die Initiative stellt ihr Lösungsmodell am kommenden Mittwoch bei einer Infoveranstaltung mit Podiumsdiskussion in Lüneburg vor. Als Referenten sind unter anderem Frank Henning (SPD-Landtagsfraktion), Werner Lichtenberg (Staatssekretär a.D.) sowie Tibor Herczeg (Verband Wohneigentum Niedersachsen) dabei.

Beginn der Veranstaltung „Win-Win für alle! Lösungsmodell für langfristig sozialverträgliche Konditionen und bezahlbares Wohnen im Erbbau“ ist um 19 Uhr im Kulturforum Gut Wienebüttel.

## Wiederbelebung soll unterrichtet werden

SPD, Grüne und CDU fordern Überarbeitung der Lehrpläne

**Hannover.** Alle Schülerinnen und Schüler in Niedersachsen sollen künftig lernen, wie man einen Herzkreislauf-Stillstand erkennt und Maßnahmen zur Wiederbelebung ergreift. Das sieht ein Antrag der Regierungsfractionen SPD und Grünen sowie der oppositionellen CDU vor, der heute im Landtag beraten wird. Der Wiederbelebungunterricht soll Bestandteil der Lehrpläne werden. Die Landesregierung solle dazu die Kerncurricula Biologie und Naturwissenschaften der Sekundarstufe I überarbeiten, fordern die Fraktionen. Die Sekundarstufe I umfasst die Jahrgänge 5 bis 10. Die Regierung solle zudem praxisorientierte Unterrichts- und Informationsmaterialien bereitstellen.

Zusätzlich soll es mit Hilfsorganisationen regelmäßig einen Aktionsmonat zur Wiederbelebung geben. In diesem Jahr wurden erstmals „Wochen der Wiederbelebung“ mit dem Motto „Schule rettet Herzen“ durchgeführt. SPD, Grüne und CDU begründen ihr Vorhaben damit, dass die Ausbildung in Wiederbelebung essenziell sei, um die Überlebensrate bei einem Herzkreislauf-Stillstand zu erhöhen. Die Integration von Wiederbelebungsinhalten im Unterricht könnte die Wahrscheinlichkeit erhöhen, dass in Notfallsituationen rechtzeitig und kompetent gehandelt wird. *lno*

## Entkusseln in der Fischbeker Heide: Helfer gesucht

Mit dieser Pflegeaktion sollen junge Bäume entfernt werden

**Fischbek.** Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hamburg e.V. (SDW), entkusselt am Sonnabend, den 23. November von 10 bis 12.30 Uhr die Fischbeker Heide in Neugraben/Hausbruch und sucht noch freiwillige Helfer für die Pflegeaktion.

Die Heide Landschaft der Fischbeker Heide ist im ständigen Wandel. Die wertvollen Heideflächen werden sukzessiv von der Natur zurückerobert. Um dies zu verhindern, wird die Fischbeker Heide seit Jahren mit Schafen beweidet. Auch Naturschützer greifen immer wieder ein, um den Vormarsch der Bäume zu stoppen. Nur so ist sichergestellt, dass seltene Tier- und Pflanzenarten wie die Heidelerche oder Ziegenmelker ihren Lebensraum behalten und das Landschaftsbild der Heide gesichert ist.

Mit vereinten Kräften sollen wieder fleißig junge Kiefern entnommen werden – in Fachkreisen wird diese Arbeit auch als „entkusseln“ bezeichnet. Hierfür sucht die SDW noch tatkräftige Unterstützung. Wer Interesse hat, sollte wetterfeste Kleidung und stabiles Schuhwerk anziehen. Anmeldungen bis 22. November bei Jan Muntendorf unter [muntendorf@wald.de](mailto:muntendorf@wald.de) oder 040/302 156 510. Der Treffpunkt wird bei Anmeldung bekanntgegeben. *HA*

**Die Initiative „Bezahlbarer Wohnraum im Erbbau Lüneburg“ setzt sich für Lösungen bei der Verlängerung von Erbbau-Verträgen ein.**



**Die Initiative macht auf das Problem aufmerksam, dass der Zins für Erbpacht-Grundstücke an den Bodenrichtwert gebunden ist.**

## Kassen schlagen Alarm: 549 Hausärzte fehlen in Niedersachsen

Starre Zugangsregelungen zum Medizinstudium und zu wenig Studienplätze drohen die Probleme künftig weiter zu verschärfen

**Hannover.** Allein im Land Niedersachsen fehlen derzeit 549 Hausärztinnen und Hausärzte. Den größten Bedarf gebe es in den Regionen Salzgitter (24 freie Sitze), Wolfsburg (18), Papenburg (17,5), Syke (17,5), und Buxtehude (16), teilte die Kassenärztliche Vereinigung Niedersachsen in Hannover anlässlich eines Symposiums zur ambulanten medizinischen Versorgung im Land mit.

Mitte des Jahres 2023 waren landesweit 523 Hausarzt-Sitze unbe-

setzt. „Die Zukunft vieler Arztpraxen in Niedersachsen ist ungewiss“, warnt Eckart Lummert, der Vorsitzende der Vertreterversammlung der Kassenärztlichen Vereinigung Niedersachsen.

Das begründete er vor allem mit der Altersstruktur der Ärzte und Psychotherapeuten. „Das Durchschnittsalter unserer 16.885 Mitglieder liegt bei 54,6 Jahren. Viele Ärztinnen und Ärzte gehen in den kommenden zehn Jahren in den Ruhestand“, sagt er. „Gleichzeitig aber

kommen nicht genügend nach.“ Wegen der geburtschwachen Jahrgänge und der „starrten Zugangsregelungen zum Medizinstudium“ fehlten überall junge Ärztinnen und Ärzte.

Rein rechnerisch könnten sich vor allem auf dem Land Hausärzte niederlassen, sagt der Vize-Vorstandschef der Kassenärztlichen Vereinigung Niedersachsen, Thorsten Schmidt. „Die große Herausforderung besteht darin, die freien Sitze auch tatsächlich zu besetzen.“

Etwas besser sieht es bei den Fachärzten zwischen Harz und Nordsee aus: 154 Fachärztinnen und Fachärzte sowie fünf Psychotherapeuten können sich den Angaben zufolge im Land niederlassen.

Lummert betonte: „Viele Bürgerinnen und Bürger finden keine Hausärzte mehr, die sie aufnehmen, oder sie müssen lange auf einen Termin warten.“ Grund sei, dass viele Mediziner keine Kapazitäten hätten – auch weil es zu wenig erfahrene Medizinische Fachangestellte

gebe. „Dadurch fehlt es vielen Praxen an Personal. Die Sprechstundenzeiten müssen eingeschränkt werden“, erklärt er. Zudem gebe es mehr alte Patienten, und die würden erfahrungsgemäß öfter krank.

Schmidt forderte erneut, für mehr Medizinstudienplätze zu sorgen. Nach Berechnungen des Zentralinstituts für die kassenärztliche Versorgung werden in Niedersachsen jedes Jahr 470 Medizinstudienplätze zusätzlich gebraucht. „Davon sind wir jedoch weit entfernt.“ *HA*