



---

Lübeck, 15.11.2022

## Informationsblatt

# Neuregelung von Erbbaurechten für Mehrfamilienhäuser (ab 6 WE), gewerbliche Nutzungen und Gemeinbedarfsnutzungen

Um das Ziel einer sozial gerechten Bodennutzung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in den Städten zu erreichen, rückt das Erbbaurecht bundesweit zunehmend in den Fokus.

Das wohnungspolitische Ziel der Schaffung bezahlbaren Wohnraums wurde in den vergangenen Jahren auch durch die Lübecker Bürgerschaft mehrfach diskutiert.

Für den Neubau von Mietwohnungen im niedrigen bis mittleren Preissegment, bspw. im 1. / 2. Förderweg, waren durch die Hansestadt Lübeck herausgegebene Erbbaurechte in der Vergangenheit aufgrund ihrer Ausgestaltung unattraktiv und eine Nachfrage faktisch nicht vorhanden.

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom 25.11.2022 (VO/2021/10473) wurden nun wirtschaftliche Anreize für Investitionen in den Wohnungsbau auf stadteigenen Erbbaurechtsgrundstücken gesetzt. Vorhandene Erbbaurechte im Geschosswohnungsbau werden erhalten und der Mietwohnungsbestand langfristig gesichert. Die erfolgte Anpassung des Erbbauzinses auf 2 % schafft eine attraktive Perspektive über die gesamte Vertragslaufzeit von mehreren Jahrzehnten.

---

Mit der Möglichkeit, den Erbbauzins für den Bau von sozial geförderten Wohnungen auf 1,7 % zu reduzieren, wurde diesbezüglich ein stärkerer Anreiz gesetzt.

Darüber hinaus beseitigt die Neuregelung der Entschädigung bei Ablauf des Erbbaurechtes ein wesentliches Investitionshemmnis. Die Höhe der Entschädigung beträgt nunmehr volle 100 % des Gebäudewertes. Damit ist ein wichtiges Signal für den langfristigen Werterhalt der Gebäude gesetzt.

Bei der Neubestellung von Erbbaurechtes als auch bei der vorzeitigen Verlängerung gelten nunmehr im Einzelnen:

- Die Höhe des dinglichen Erbbauzinses 2 % des durch Stellungnahme der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Hansestadt Lübeck zu ermittelnden Bodenwertes. Der Erbbauzins wird mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den Verbraucherpreisindex VPI) versehen.
- Die Laufzeit des Erbbaurechtes kann unter Berücksichtigung der Laufzeiten der umgebenden Erbbaurechte 40, 60 oder 80 Jahre betragen. Der gewünschte Verlängerungszeitraum beginnt ab dem Vertragsabschluss, d.h. die Verlängerungszeit wird nicht an die Restlaufzeit angeschlossen, sondern beginnt mit dem Abschluss des Erbbaurechtsverlängerungsvertrages
- Sofern das einzelne Gebäude anteilig mehr als 50 % sozial geförderte Wohneinheiten (soziale Wohnraumförderung 1./2. Förderweg, bzw. entsprechende Regelungen nach städtebaulichen Verträgen) enthält, wird für die ersten 35 Jahre der Laufzeit der dingliche Erbbauzins auf 1,7 % des Bodenwertes reduziert. Der reduzierte Erbbauzins wird ebenfalls mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den Verbraucherpreisindex VPI) versehen. Ab dem 36. Jahr ist der Erbbauzins auf 2 % dinglich festzusetzen und ebenfalls mit einer automatischen Wertsicherungsklausel zu versehen.
- Für mietpreisgebundene Schüler-, Azubi-/Studierendenwohnheime und vergleichbare Wohnformen mit ausschließlich sozialem Charakter, wird für die gesamte Laufzeit der dinglich wertgesicherte Erbbauzins auf 1,7 % des auf Basis einer Stellungnahme der

---

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Hansestadt Lübeck zu ermittelnden Bodenwertes festgesetzt.

- Eine Überprüfung des sozialen Förderzwecks findet alle 5 Jahre statt
- Die Höhe der Entschädigung beträgt 100 % der bauordnungsrechtlich errichteten Gebäude
- Eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz wird im abzuschließenden Erbbaurechtsvertrag schuldrechtlich ausgeschlossen
- Ein Verkauf dieser Grundstücke an die Erbbauberechtigten erfolgt nicht mehr

Allgemeine Hinweise:

Nach § 1 und 2 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) unterliegt auch der Erbbaurechtsverlängerungsvertrag der Grunderwerbsteuerpflicht. Die Grunderwerbsteuer (z. Zt. 6,5 %) errechnet sich aus der noch bestehenden Restlaufzeit des Erbbaurechtes und der neu vereinbarten Laufzeit. Die Grunderwerbsteuer wird durch das Finanzamt Pinneberg festgesetzt.

Gender-Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

**Auskünfte erteilen:**

[Frau Kerstin Bruhse](#)      [Telefon: 0451/122-2324](#)    [Email: kerstin.bruhse@luebeck.de](mailto:kerstin.bruhse@luebeck.de)

[Herr André Hawelky](#)      [Telefon: 0451/122-2311](#)    [Email: andre.hawelky@luebeck.de](mailto:andre.hawelky@luebeck.de)

Bereich Wirtschaft und Liegenschaften, Erbbaurechtsmanagement

Dr.-Julius-Leber-Str. 46-48, 23552 Lübeck