



## Ausschuss für Finanzen und Interne Services

Ö 10 – Anträge und Anfragen (Erbbaurechte)

16.04.2026

# Übersicht

Finanzausschuss 16.04.2026

---

1. Ausgangslage
2. Modellvergleich
3. Rechtliche Rahmenbedingungen
4. Änderungsanträge



# 1. Ausgangslage

AG Erbbau

---



- Bodenrichtwerte in den vergangen circa 13 Jahren überproportional zu den Vorjahren gestiegen
- Folge: Der bisherige Erbbauzins i.H.v. 4 % für Wohnen führt bei Erneuerung von auslaufenden Erbbaurechten zu einer Vervielfachung des bisher gezahlten Erbbauzins
- Insbesondere durch die Anrechnung von ggfs. vorhandener Restlaufzeiten wird der tatsächlich zu zahlende Zins zum Teil deutlich unter 4 % gesenkt.
- Dieses Instrument reicht jedoch aufgrund der Bodenpreisentwicklung allein nicht mehr aus.

Reform des Erbbaurechtes für die Stadt + treuhänderisch verwaltete Stiftungen notwendig

# 1. Ausgangslage

AG Erbbau

---



## 1. Sitzung der AG Erbbau am 06.05.2024 mit der allgemeinen Zielsetzung

- Einheitliche Lösung für städtische und stiftungseigene Erbbaurechte
- Faire Vertragsgestaltung im Kontext der örtlichen Begebenheiten
- Schaffung (und Erhalt) von Wohnraum
- Vermeidung von zusätzlichem Bürokratieaufwand/ Verwaltungsprozessen
- Stabilität der aktuellen Ertragssituation der Hansestadt und der Stiftungen
- Berücksichtigung von rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen
- Gewährleistung des Stiftungszwecks



# 1. Ausgangslage

AG Erbbau

---

1. Sitzung der AG Erbbau am 06.05.2024 mit der allgemeinen Zielsetzung
2. Sitzung der AG Erbbau am 11.06.2024 mit Modellentwicklung und Diskussion

...

10. Sitzung der AG Erbbau am 26.01.2026 mit externen Vortrag über Schranken und Gestaltungsspielräume bei der Gestaltung von Erbbaurechtsmodellen

zusätzlich 3 Sprechtag zwischen 08 und 09/2025 im Dialograum zur Überprüfung der bisherigen Ergebnisse der AG

Ergebnis: 5 unterschiedliche Erbbaurechtsmodelle

- Modell Land (Anträge SPD / Grüne)
- Modell Klosterkammer
- Modell Die Linke
- Modell SPD (hierzu Änderungsantrag AfD)
- Modell Verwaltung

## 2. Modellvergleich



Modell	Regelzinssatz Wohnen	Berücksichtigung des Bodenrichtwerts	Berücksichtigung Erschließungskosten	Berücksichtigung von Restlaufzeiten	Ermäßigung für Kinder	Ermäßigung für Senioren	Härtefallregelung	Sonderregelung sozialer Wohnungsbau	Sonstiges
Modell Verwaltung - NEU v. 23.09.25	2,0 % (Regelerbbauzins Wohnen)	Ja (gem. Gutachterauschuss)	Ja (gem. BKI Kostenaufstellung)	Ja (gem. Barwertfaktor)	Nein (Verzicht gem. Ergebnis Realcheck)	Nein (Verzicht gem. Ergebnis Realcheck)	Nein (Verzicht gem. Ergebnis Realcheck)	Nein (Verzicht gem. Ergebnis Realcheck)	Abschläge für Lärmmissionen sowie Senkungsgebiet
Modell Klosterkammer Hannover - NEU	2,76 % (gem. Bundesanleihen 10-Jahre)	Ja (gem. Gutachterauschuss)	Nein (Abzug 1/3 Erschließungskosten entfällt)	Ja (gem. 1% je J. Restlaufzeit)	Nein	Nein	Nein	Nein	Abschläge für Städte mit angespannter Wohnlage
Modell NDS Antrag SPD/Grüne	Keinen Zinssatz genannt	Nein (10-Jahres-Durchschnitt)	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Abschläge für Städte mit angespannter Wohnlage
Modell SPD Lüneburg	Keinen Zinssatz genannt (min. 1,5 % vom fiktiven Bodenwert)	Nein (Mittelwert aus fiktiven und aktuellen Bodenrichtwert)	Ja (auf Basis des AG Modells)	Ja (aber keine inhaltliche Ausarbeitung)	Nein	Nein	Ja (aber keine inhaltliche Ausarbeitung)	Nein	Abschläge Senkungsgebiet (aber keine inhaltliche Ausarbeitung)
Modell Die Linke Lüneburg	2,0 % (vom fiktiven Bodenwert)	Nein (BRW 2010 zzgl. VPI Entwicklung)	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja (Ermäßigungen, Ratenzahlungen, geringerer Erbbauzins)	Ja (Erbbauzins 1,5 % bei sozialer Mietbindung)	Nein
Modell BI Erbbau	1,5 % (vom fiktiven Bodenwert)	Nein (BRW 2010 zzgl. VPI Entwicklung)	Ja (auf Basis des AG Modells)	Nein	Nein	Ja (aber keine inhaltliche Ausarbeitung)	Ja (aber keine inhaltliche Ausarbeitung)	Nein	Abschläge Senkungsgebiet (aber keine inhaltliche Ausarbeitung)



## 3. Rechtliche Rahmenbedingungen

### Sittenwidrige Rechtsgeschäfte

---

- Ein sittenwidriges Rechtsgeschäft liegt vor, wenn es nach seinem aus der Zusammenfassung von Inhalt, Beweggrund und Zweck zu entnehmenden Gesamtcharakter mit den guten Sitten nicht zu vereinbaren ist (objektiv auffälliges Missverhältnis)
  - Ein objektiv auffälliges Missverhältnis ist anzunehmen, wenn der vereinbarte Preis von den marktüblichen Wert in erheblichen Umfang über- oder unterschreitet.
  - „Die subjektive wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einzelner Nutzer stellt keinen tauglichen Maßstab für die Beurteilung der Angemessenheit einer an objektiven Marktwerten orientierten Preisbildung dar.“
- Modell der Verwaltung orientiert sich durch das zu Grunde legen des aktuellen Bodenrichtwerts am Marktpreis. Ebenso ist der vorgeschlagene Erbbauzins von 2 % marktüblich.



### 3. Rechtliche Rahmenbedingungen

#### Zwangslage

---

- Die Anpassung des Erbbauzinses begründet auch keine Zwangslage bei den Erbbauberechtigten, so dass auch der Wuchertatbestand nicht erfüllt ist.
  - Der Verlust des selbst genutzten Wohnraums kann zwar mit erheblichen persönlichen und wirtschaftlichen Belastungen verbunden sein. Nach gefestigter Rechtsprechung genügt eine solche Belastung nicht, um eine Zwangslage zu begründen.
  - Der Gesetzgeber hat für diese Sachverhalte ein Ausgleichssystem, das wirtschaftliche Härten infolge des Zeitablaufs abfedern soll. Dieses Ausgleichssystem wird durch eine angemessene Entschädigung von regelmäßig mindestens zwei Drittel des Verkehrswert repräsentiert.
- Das Vorhandensein dieser Alternativen (1. Erneuerung / 2. Entschädigung) schließt eine Zwangslage aus, es besteht eine Wahlmöglichkeit.



### 3. Rechtliche Rahmenbedingungen

#### Gebot der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit

- Die Hansestadt ist durch das Gebot der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit gehalten, ihr Eigentum nicht unter Wert zur Verfügung zu stellen.
- Die Bestellung eines Erbbaurechts erfordert insofern in der Regel die Orientierung an marktüblichen Konditionen, insbesondere einem marktüblich kalkulierten Bodenwert und einem angemessenen Erbbauzins.
- Ausnahmen hiervon können zulässig sein, wenn überwiegende öffentliche Interessen bestehen und diese haushalterisch begründet und nachvollziehbar dokumentiert sind.

Das zu Grunde legen eines veralteten Bodenrichtwerts, stellt eine systematische Unterwertabgabe dar.

Das Abweichen vom aktuellen Bodenrichtwert ist im Einzelfall möglich, darf jedoch nicht die Regel sein oder pauschal erfolgen.



### 3. Rechtliche Rahmenbedingungen

#### Gebot der angemessenen Vertragsgestaltung, Teil 1

- Das Gebot der angemessenen Vertragsgestaltung verlangt, dass bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtvorgangs die Gegenleistung nicht außer Verhältnis zur Bedeutung und zum Wert der von der öffentlichen Hand erbrachten oder zu erbringenden Leistung steht und dass dem Vertragspartner keine unzumutbare Belastung auferlegt wird.
- Der Bodenrichtwert stellt einen anerkannten, normativ verankerten Maßstab der Bodenwertermittlung auf Basis Baugesetzbuch (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung dar und bildet den objektivierten Verkehrswert des unbebauten Grundstücks ab.
- Eine Orientierung hieran wahrt typischerweise den Grundsatz der Angemessenheit, solange der zugrunde gelegte Zinssatz marktüblich bleibt und kein objektives Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung begründet.



### 3. Rechtliche Rahmenbedingungen

#### Gebot der angemessenen Vertragsgestaltung, Teil 2

- Kommunen unterliegen bei der Ausübung ihrer vertraglichen Rechte lediglich der Ausübungskontrolle, sprich sie haben im Wege der Ermessensausübung zu prüfen, ob die Durchsetzung ihrer Rechte zur Erreichung des verfolgten Zwecks geboten ist oder ob sie im Einzelfall eine vermeidbare Härte darstellt.
  - Das Gebot schützt nicht davor, dass eine Leistung für bestimmte Einkommensgruppen wirtschaftlich schwer tragbar ist, sondern nur davor, dass Leistung und Gegenleistung in einem objektiv unangemessenen Missverhältnis stehen.
  - Das Erbbaurecht ist kein sozialrechtliches Förderinstrument eigener Art, sondern ein dingliches Nutzungsrecht, dessen inhaltliche Ausgestaltung im Rahmen der verfassungsrechtlichen Schranken der Privatautonomie erfolgt.
- Ein unangenehmes Missverhältnis liegt nicht vor, da der Erbbauzins auf 2 % gesenkt werden soll, obgleich Erbbauzinssätze von bis zu 5 % marktüblich wären. Darüber hinaus sieht das Modell vor, Erschließungskosten, Grundstücksbelastungen und Restlaufzeiten zu berücksichtigen.



### 3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Rechtliche Schranken; insbesondere bei Stiftungsvermögen

- Sie unterliegen einer strikten Zweckbindung sowie der Pflicht zum dauerhaften Erhalt des Stiftungsvermögens, da die Vermögenserhaltungspflicht einen zentralen Bestandteil des Stiftungsrechts darstellt. Maßgeblich sind insoweit sowohl die jeweiligen Stiftungssatzungen
  - Die Hansestadt handelt als Treuhänderin fremden, zweckgebundenen Vermögens.
  - Ein dauerhafter oder struktureller Verzicht auf die Anpassung des Erbbauzinses an gestiegene Bodenwerte zugunsten der Erbbaurechtsnehmer kann daher einen Verstoß gegen die stiftungsrechtliche Treuepflicht darstellen.
- Eine bewusste und dauerhafte Absenkung des Erbbauzinses ist zulässig, als dass die Ertragsfähigkeit der Stiftung nicht beeinträchtigt und mit der nachhaltigen Erfüllung des Stiftungszwecks vereinbar bleibt.

## 4. Anträge / Änderungsanträge

---

