

**Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung  
gemäß § 46 Abs. 1 GO LT  
mit Antwort der Landesregierung**

Anfrage des Abgeordneten Christian Frölich (CDU)

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wissenschaft und Kultur namens der Landesregierung

**Wie stellen sich die Einnahmen aus Erbpachtzinsen der Klosterkammer Hannover und deren Verwendung dar?**

Anfrage des Abgeordneten Christian Frölich (CDU), eingegangen am 06.06.2025 - Drs. 19/7445, an die Staatskanzlei übersandt am 16.06.2025

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wissenschaft und Kultur namens der Landesregierung vom 16.07.2025

**Vorbemerkung des Abgeordneten**

In Niedersachsen ist eine im Ländervergleich hohe Anzahl von Grundstücken im Rahmen des Erbbaurechts vergeben. Schätzungen zufolge leben 5 bis 10 % der Bevölkerung auf Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belegt sind. Neben kirchlichen Einrichtungen und Kommunen zählt insbesondere die Klosterkammer Hannover zu den größten Erbbaurechtsgebern.<sup>1</sup> Erbbaurechte werden in der Regel über lange Zeiträume geschlossen, meist für 75 bis 99 Jahre. Viele Verträge stammen aus den 1950er-Jahren, sodass in den kommenden zwei Jahrzehnten eine große Zahl an Verlängerungen oder Neuverträgen zu erwarten ist.<sup>2</sup>

Die Stiftungen der Klosterkammer Hannover verfügen über insgesamt 17 000 Erbbaurechte auf einer Fläche von 1 500 ha. Die Klosterkammer gibt an, dass die Erträge aus den Erbbaurechten für den Erhalt von denkmalgeschützten Gebäuden, Kirchen, Klosteranlagen und Kunstobjekten sowie Projekten im Bereich der Kirchenbildung und des Sozialen eingesetzt werden.<sup>3</sup>

**1. Wie hat sich das Jahresergebnis der Kloster Wöltingerode Brennen und Brauen GmbH, Goslar, sowie der Cellerar GmbH, Goslar, seit der Übernahme der Gesellschaften bis zum 31.12.2024 jeweils dargestellt?**

a) Bei der Klosterbrennerei Wöltingerode GmbH (vormals Kloster Wöltingerode Brennen und Brauen GmbH) liegt eine Übernahme einer Gesellschaft durch den Allgemeinen Hannoverschen Klosterfonds (AHK) nicht vor. Die Gesellschaft wurde im Wirtschaftsjahr 2012 unter der Firma „Klostergutsbrauerei Wöltingerode GmbH“ zum Zwecke des Betriebs einer Brauerei gegründet. Im Wege eines Asset-Kaufvertrags vom 20.07.2012 wurden aus der Insolvenzmasse der Traditionsbrauerei Paul Kolberg GmbH & Co. KG sämtliche Vermögensgegenstände nebst Grundstück erworben.

Zum 01.01.2015 erfolgte die Einlage des zuvor im Klostergut Wöltingerode (§ 26 Landeshaushaltsordnung [LHO]) als landwirtschaftlicher Nebenbetrieb geführten Brennereibetriebes in die GmbH. Mit Beschluss vom 30.11.2015 wurde die Gesellschaft mit Wirkung zum 01.01.2016 in „Kloster Wöltingerode Brennen und Brauen GmbH“ umfirmiert.

<sup>1</sup> [https://www.ndr.de/nachrichten/niedersachsen/hannover\\_weser-leinegebiet/Kirche-erhoehrt-Erbbauszins-in-Hannover-Kirch-rode-deutlich,erbbauzins100.html](https://www.ndr.de/nachrichten/niedersachsen/hannover_weser-leinegebiet/Kirche-erhoehrt-Erbbauszins-in-Hannover-Kirch-rode-deutlich,erbbauzins100.html).

<sup>2</sup> [https://www.ndr.de/nachrichten/niedersachsen/hannover\\_weser-leinegebiet/Kirche-erhoehrt-Erbbauszins-in-Hannover-Kirch-rode-deutlich,erbbauzins100.html](https://www.ndr.de/nachrichten/niedersachsen/hannover_weser-leinegebiet/Kirche-erhoehrt-Erbbauszins-in-Hannover-Kirch-rode-deutlich,erbbauzins100.html).

<sup>3</sup> <https://www.landeszeitung.de/lokales/lueneburg-ik/der-schatz-ist-lieb-und-teuer-QPLJP772R3MUSWD-HEMV2L2QA00.html>.

Aus wirtschaftlichen Gründen wurde der Teilbetrieb „Brauerei“ (Beschluss vom 17.09.2020) im Wirtschaftsjahr 2021 verkauft. Der Brennereibetrieb wird seitdem alleine fortgeführt, sodass im Folgenden die Gesellschaft (mit Beschluss vom 14.06.2021) in „Klosterbrennerei Wöltingerode GmbH“ umfirmiert wurde. Die Klosterbrennerei Wöltingerode GmbH wirtschaftet seit dem Geschäftsjahr 2023 wieder in der Gewinnzone.

Die Jahresergebnisse (Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag nach Steuern) entwickelten sich dabei wie folgt:

<b>2012 (26.06.bis 31.12.)</b>	- 19.035,70 €
<b>2013</b>	- 532.978,03 €
<b>2014</b>	- 390.463,59 €
<b>2015</b>	- 335.409,45 €
<b>2016</b>	- 329.076,10 €
<b>2017</b>	- 521.841,30 €
<b>2018</b>	- 321.727,76 €
<b>2019</b>	- 1.884.313,62 €
<b>2020</b>	- 31.612,61 €
<b>2021</b>	- 152.239,65 €
<b>2022</b>	- 92.888,56 €
<b>2023</b>	+ 70.293,23 €
<b>2024</b>	+ 76.604,86 €

Bezüglich des Jahresergebnisses 2019 ist zu berücksichtigen, dass dort eine Teilwertabschreibung in Höhe von 1 600 000 Euro auf das Sachanlagevermögen des Teilbetriebs „Altenauer Brauerei“ enthalten ist. Diese erfolgte aufgrund eines Beschlusses des Alleingeschafters AHK vom 18.05.2020, um im Rahmen der Umstrukturierung einen Verkauf des Teilbetriebs oder dessen Schließung zum 31.05.2020 umzusetzen. Letztlich konnte der Teilbetrieb 2021 verkauft werden.

b) Die Cellerar GmbH wurde ebenfalls nicht übernommen und hat keine Rechtsvorgängerin. Sie wurde am 18.12.2007 durch den AHK als Alleingeschafterin unter der Firma „Kloster Wöltingerode Gastronomie GmbH“ gegründet und 2009 in „Cellerar GmbH“ umbenannt.

Die Jahresergebnisse (Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag nach Steuern) entwickelten sich von 2008 an wie folgt:

<b>2008</b>	- 103.545,02 €
<b>2009</b>	- 320.036,21 €
<b>2010</b>	- 86.282,91 €
<b>2011</b>	+ 2.435,16 €
<b>2012</b>	- 410.210,96 €
<b>2013</b>	+ 41.555,58 €
<b>2014</b>	- 58.287,83 €
<b>2015</b>	- 184.643,13 €
<b>2016</b>	- 229.971,59 €
<b>2017</b>	- 1.683.656,70 €
<b>2018</b>	- 2.598.922,20 €
<b>2019</b>	- 2.240.598,58 €
<b>2020</b>	- 1.934.136,07 €
<b>2021</b>	- 193.978,16 €
<b>2022</b>	- 815.085,37 €
<b>2023</b>	- 393.373,35 €
<b>2024</b>	- 740.536,86 €

**2. Wie haben sich das Vermögen des Allgemeinen Hannoverschen Klosterfonds (AHK) sowie das insgesamt von der Klosterkammer Hannover verwaltete Vermögen einschließlich der Rücklagen in den Jahren 2019 bis 2024 entwickelt (bitte nach Jahren aufschlüsseln)? Welche Vermögensbestandteile wurden in diesem Zeitraum gegebenenfalls wertmäßig nicht aktiviert?**

a) Die Klosterkammer Hannover verwaltet außer dem AHK, Stiftung des öffentlichen Rechts, kein weiteres Vermögen, für das eine Berichtspflicht gegenüber dem Landtag, insbesondere aus § 79 Abs. 3 des Landesverfassungsgesetzes von 1840, besteht

b) Die Rechnungslegung des AHK erfolgt ab dem 01.01.2008 nach den Regeln des Handelsgesetzbuchs (HGB) für große Kapitalgesellschaften. Die Jahresabschlüsse sind seitdem jeweils in den Jahresberichten der Klosterkammer Hannover veröffentlicht.

c) Sämtliche Bestandteile des Vermögens des AHK wurden in der Eröffnungsbilanz auf den 01.01.2008 aktiviert. Jedes andere Vorgehen hätte gegen § 246 Abs. 1 HGB verstoßen.

d) Der Jahresabschluss 2024 des Allgemeinen Hannoverschen Klosterfonds befindet sich noch in der Prüfung durch den Abschlussprüfer. Auch das Wirtschaftsjahr 2023 ist noch nicht durch den Abschlussprüfer testiert. Die Jahresabschlüsse der Jahre 2023 und 2024 sind daher noch als vorläufig anzusehen.

Die Entwicklung der Bilanzsumme (gerundet, in Millionen Euro) des AHK seit dem 01.01.2019 stellt sich wie folgt dar:

<b>2019</b>	699
<b>2020</b>	704
<b>2021</b>	716
<b>2022</b>	731
<b>2023</b>	739
<b>2024</b>	750

Die Rücklagen des AHK haben sich (in Millionen Euro) in den Jahren seit 2019 wie folgt entwickelt:

<b>2019</b>	99,9
<b>2020</b>	99,7
<b>2021</b>	105,8
<b>2022</b>	121,1
<b>2023</b>	131,4
<b>2024</b>	135,3

**3. Wie haben sich die Erträge des AHK und die von der Klosterkammer insgesamt erzielten Erträge aus den Bereichen**

- a) **Land- und Forstwirtschaft,**
- b) **Erbbaurechte,**
- c) **staatliche Leistungen und**
- d) **sonstige Erträge**

**in den Jahren 2019 bis 2024 entwickelt (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?**

Staatliche Beihilfen nimmt der AHK lediglich im Rahmen der EU-Agrarförderung im Bereich des Klosterkammerforstbetriebes und der selbstbewirtschafteten Güter in Anspruch, wobei nur noch das selbstbewirtschaftete Klostergut Wülfinghausen darunterfällt. Die ehemaligen selbstbewirtschafteten Klostergüter Wöltingerode und Wulfstode wurden inzwischen verpachtet. Diese Betriebe sind bzw. waren nach § 26 LHO i. V. m. § 105 Abs. 1 S.1 Nr. 2 LHO organisatorisch verselbstständigt und erstellen jeweils eigene Jahresabschlüsse nach den Regeln des HGB. Mit der einheitlichen Rech-

nungslegung nach HGB werden die Jahresabschlüsse der genannten Betriebe auf den Jahresabschluss des AHK übergeleitet, sodass auch die von den Betrieben erhaltenen staatlichen Beihilfen als Teil der sonstigen Erträge dargestellt werden.

Die Erträge stellen sich dabei wie folgt dar:

	<b>2024</b> <b>Mio. €</b>	<b>2023</b> <b>Mio. €</b>	<b>2022</b> <b>Mio. €</b>	<b>2021</b> <b>Mio. €</b>	<b>2020</b> <b>Mio. €</b>	<b>2019</b> <b>Mio. €</b>
Erträge aus Vermögensbewirtschaftung	32,0	31,1	30,0	27,9	29,3	26,4
– davon Erbbaurechts-erträge	23,2	22,3	21,3	20,2	19,5	18,9
Erträge aus Land- und Forstwirtschaft	11,8	12,9	16,9	12,5	9,7	12,5
Sonstige Erträge	3,1	4,4	5,5	3,1	2,3	2,9
– davon staatliche Beihilfen, Förderungen	0,6	1,8	2,2	0,8	1,1	1,7

**4. In welcher Höhe wurden die Erträge in den Jahren 2019 bis 2024 den drei Stiftungszwecken der Klosterkammer jeweils zugeführt (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?**

Die Vergabe von Zuwendungen durch den AHK stellt sich wie folgt in den Jahren 2019 bis 2024 dar:

	<b>2019</b> <b>T €</b>	<b>2020</b> <b>T €</b>	<b>2021</b> <b>T €</b>	<b>2022</b> <b>T €</b>	<b>2023</b> <b>T €</b>	<b>2024</b> <b>T €</b>
<b>Zuwendungen</b>	<b>2,899</b>	<b>2,748</b>	<b>2,172</b>	<b>2,625</b>	<b>2,266</b>	<b>2,820</b>
davon für schulische Zwecke	956	756	780	422	781	778
davon für kirchliche Zwecke	1,362	937	545	1,224	500	1,245
–davon für milde Zwecke	582	1,056	847	978	985	797

**5. Wie viele Erbbaurechtsverträge wurden in den Jahren 2019 bis 2024**

- a) frühzeitig verlängert,
- b) erneuert oder
- c) neu abgeschlossen?

**In wie vielen Fällen wurden bei frühzeitiger Verlängerung oder Erneuerung Anträge auf eine Reduzierung des Erbbauzinses gestellt? Wie viele dieser Verträge wurden ohne weitere Verhandlungen verlängert oder erneuert?**

Die einzelnen nachgefragten Erbbaurechte in den Jahren 2019 bis 2024 ergeben sich aus der Tabelle:

	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>vorzeitig erneuert</b>	180	182	197	220	172	155
<b>Neuvergabe</b>	14	14	18	9	3	2

Eine Unterscheidung zwischen frühzeitiger Verlängerung und Erneuerung gibt es sachlich nicht. Entweder wird ein Vertrag während der Vertragslaufzeit verlängert oder er muss nach Ablauf neu abgeschlossen und eingetragen werden. Bei Änderungen der Vertragslaufzeit werden auch alle anderen Regelungen, insbesondere auch der Erbbauzins, angepasst bzw. zeitgemäß gefasst.

Formale Anträge auf Reduzierung des Erbbauzinses gibt es bei der Klosterkammer nicht. Da die Klosterkammer mit allen Vertragspartnern Gespräche führt und alle Regelungen im neuen Vertrag erläutert, ist eine Abgrenzung, ob mit oder ohne Verhandlungen erneuert wurde, nicht möglich.

In Fällen der frühzeitigen Verlängerung bietet die Klosterkammer mit Genehmigung des Ministeriums für Wissenschaft und Kultur ohnehin einen reduzierten Erbbauzins an.

**6. In wie vielen Fällen wurden in den Jahren 2019 bis 2024 Grundstücksteilungen vorgenommen, um gegebenenfalls Belastungen durch gestiegene Erbbauzinsen zu reduzieren (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?**

Grundstücksteilungen werden nur im geringen Umfang vorgenommen und werden von der Klosterkammer statistisch nicht erfasst. Daher ist eine zahlenmäßige Aufstellung nicht möglich. Teilungen kommen in der Regel im Rahmen einer WEG-Aufteilung oder im laufenden Vertrag bei gleichbleibendem Erbbauzins aus Gründen der Bewirtschaftungsvereinfachung oder zur Schaffung von Baumöglichkeiten im familiären Umfeld vor. Gegebenenfalls können Teilungen des Grundstücks auch ein adäquates Mittel zur Reduktion des Erbbauzinses sein, indem übergroße Grundstücke geteilt und gegebenenfalls einer Nachverdichtung zugeführt werden. Im genannten Zeitraum sind keine Grundstücksteilungen mit dem Ziel einer Reduzierung des Erbbauzinses bekannt.

**7. Wie viele Fälle sind der Klosterkammer aus den Jahren 2019 bis 2024 bekannt, in denen Erschließungskosten aus der Vergangenheit zu einer Bewertung unter dem Bodenrichtwert geführt haben? In welcher durchschnittlichen oder absoluten Höhe erfolgte in diesen Fällen eine Wertminderung (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?**

Statistisch werden diese Daten nicht erfasst, sodass eine Aufstellung nicht möglich ist. Insgesamt ist darauf hinzuweisen, dass die Klosterkammer Hannover bei einer Neuberechnung des Erbbauzinses bisher einen Anteil der Erschließungskosten abzieht, sofern der Erbbauberechtigte diese getragen und nicht mitverzinst hat. Dort, wo die Erschließungskostenhöhe bekannt ist, erfolgt der Abzug in dieser Höhe. In anderen Fällen wird aktuell bis zu einem Drittel des Bodenrichtwertes als kalkulatorische Größe angenommen. Diese Praxis gilt sowohl für Fälle der vorzeitigen Verlängerung als auch bei ablaufenden Erbbaurechten.

**8. Wurden Entschädigungsvereinbarungen für Gebäude auf Erbbaugrundstücken in den Jahren 2019 bis 2024 abgeschlossen, bei denen die Entschädigung bis zu zwei Drittel des Verkehrswertes betrug (bitte nach Jahren aufschlüsseln)? Falls ja, wie viele?**

Die Entschädigungsvereinbarung ist Bestandteil jeden Erbbaurechtsvertrages. In den Verträgen der Klosterkammer gibt es bei allen Wohnerbbaurechten eine Entschädigungsvereinbarung. Lediglich bei gewerblichen Erbbaurechten sind die Entschädigungsregelungen unterschiedlich und eine Entschädigung auch häufig gänzlich ausgeschlossen.

Allen Vertragspartnern wurden seit 2010 Änderungen an der Entschädigungsregelung angeboten. Statt bisher einer Entschädigung von zwei Drittel bietet die Klosterkammer seit Jahren eine Entschädigung von bis zu 100 % des Verkehrswertes an, sofern das Gebäude zu diesen Konditionen wieder vermarktet werden kann. In neuen Erbbaurechtsverträgen setzt die Klosterkammer diese Regelung seit 2010 ohnehin um.

**9. Wie hoch waren die Einnahmen der Klosterkammer aus Erbbauzinsen in den Jahren 2019 bis 2024? Welchen Anteil hatten diese Einnahmen jeweils an den Gesamterträgen der Klosterkammer (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?**

Die Ertragslage des AHK stellt sich in den Jahren 2019 bis 2024 wie folgt dar:

	<b>2024 Mio. €</b>	<b>2023 Mio. €</b>	<b>2022 Mio. €</b>	<b>2021 Mio. €</b>	<b>2020 Mio. €</b>	<b>2019 Mio. €</b>
Summe Erträge	46,8	48,5	52,5	43,3	40,7	41,0
– davon Erbbaurechts- erträge	23,2	22,3	21,3	20,2	19,5	18,9
Anteil	50 %	46 %	41 %	47 %	48 %	46 %

Erbbauzinsen sind daher die wesentliche Einnahmequelle des AHK.

**10. Welche Mittelaufwendungen wurden in den Jahren 2019 bis 2024 jeweils für**

- a) die Klöster,
- b) Kirchen,
- c) die Werkstatt und
- d) Personal (insbesondere Gehälter)

**verzeichnet (bitte nach Jahren aufschlüsseln)? In welcher Höhe und in welchem Verhältnis wurden diese Ausgaben gegebenenfalls durch Zuwendungen oder Projektmittel finanziert?**

Bei den Mittelaufwendungen für den AHK sind die ihm obliegenden Leistungsverpflichtungen und die Vergabe von Zuwendungen zu unterscheiden. Der AHK hat dabei immer zunächst seine Leistungsverpflichtungen zu erfüllen. Diese sind zunächst bezogen auf die fünf Calenberger Klöster, die unmittelbarer Bestandteil des AHK sind und daher durch diesen personell, verwaltungsmäßig und insbesondere auch baulich zu unterhalten sind. Aus dem Urteil des Niedersächsischen Staatsgerichtshofes vom 13.07.1972 ergibt sich zudem eine Erhaltungsverpflichtung für das sogenannte historische Gütererbe. Dies sind insbesondere hochrangige Denkmäler im Eigentum des AHK. Diese Leistungsverpflichtungen werden innerhalb des AHK als sogenannte interne Leistungsverpflichtungen bezeichnet.

Daneben gibt es die sogenannten externen Leistungsverpflichtungen. Dabei handelt es sich um Leistungsverpflichtungen gegenüber Kirchengemeinden beider christlicher Konfessionen. Zusätzlich bestehen noch Leistungsverpflichtungen aufgrund zweier Verträge zwischen dem AHK und dem Land Niedersachsen aus den Jahren 1963 und 1983 gegenüber den Lüneburger Klöstern.

Die Erfüllung dieser Leistungsverpflichtungen stellt sich für den AHK zwischen 2019 und 2024 wie folgt dar:

<b>Jahr</b>	<b>Interne Leistungsverpflichtungen</b>	<b>Externe Leistungsverpflichtungen</b>	<b>Finanzzuschüsse Lüneburger Klöster</b>	<b>Leistungsverpflichtungen gesamt</b>
<b>2019</b>	4.391.377 €	1.440.806 €	2.385.220 €	8.217.403 €
<b>2020</b>	3.678.490 €	2.079.744 €	2.688.525 €	8.446.759 €
<b>2021</b>	3.735.943 €	2.604.178 €	2.537.074 €	8.877.195 €
<b>2022</b>	3.783.833 €	1.882.324 €	2.838.372 €	8.504.529 €
<b>2023</b>	3.525.401 €	2.288.103 €	3.421.520 €	9.235.024 €
<b>2024</b>	3.650.824 €	1.962.183 €	3.815.807 €	9.428.814 €

Die Vergabe von Zuwendungen durch den AHK wurde oben zu Frage 4 dargestellt.

Schließlich haben sich die Personalkosten der Klosterkammer Hannover im genannten Zeitraum wie folgt entwickelt (in Tausend Euro)

<b>2019</b>	12.173
<b>2020</b>	12.439
<b>2021</b>	12.105
<b>2022</b>	9.552
<b>2023</b>	10.915
<b>2024</b>	11.552

**11. Inwiefern spiegeln die bei der Bemessung herangezogenen Bodenrichtwerte real erzielbare Marktpreise wider? Bitte hierzu anonymisierte Beispiele für Grundstücke aus den Jahren 2019 bis 2024 auflisten, bei denen der Vergleich zwischen Bodenrichtwert und realem Marktwert dokumentiert wurde.**

Die Grundstücke der Klosterkammer werden am Markt nicht gehandelt. Insofern ist hier kein Unterschied zwischen Bodenrichtwert und Marktwert bezogen auf Grundstücke der Klosterkammer dokumentiert, sodass die gewünschte Auflistung nicht möglich ist. Die amtlichen Bodenrichtwerte, die von den Gutachterausschüssen auf Basis historischer Kaufpreise gebildet werden, sind in der Regel aber dicht am Marktwert. Bodenrichtwerte können letztlich den real erzielbaren Marktpreis sowohl unter- als auch überschreiten. Für die Wertermittlung eines konkreten Grundstücks kann daher eine individuelle Bewertung, etwa durch das Vergleichswertverfahren oder einen Gutachter, erforderlich sein, sofern Anhaltspunkte für eine mögliche andere Bewertung vorliegen.