

Beschlussempfehlung

Hannover, den 12.11.2025

Ausschuss für Haushalt und Finanzen

Entwurf eines Gesetzes über die Anstalt Niedersächsische Immobilienaufgaben

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/7498

Berichterstattung: Abg. Ulf Thiele (CDU)

(Es ist ein schriftlicher Bericht vorgesehen.)

Der Ausschuss für Haushalt und Finanzen empfiehlt dem Landtag, den Gesetzentwurf der Landesregierung in der Drucksache 19/7498 mit den aus der Anlage ersichtlichen Änderungen anzunehmen.

Dr. h. c. Björn Thümler
Vorsitzender

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/7498

Empfehlungen des Ausschusses für Haushalt und Finanzen

**Gesetz
über die Anstalt Niedersächsische
Immobilienaufgaben (AnstNIAg)**

§ 1
Errichtung, Zweck, Sitz

(1) Mit Wirkung vom 1. Januar 2026 wird die Anstalt Niedersächsische Immobilienaufgaben (NIA) als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts errichtet.

(2) ¹Die NIA soll dazu beitragen, den Unterbringungsbedarf des Landes im Wege des Mietbestellbaus zu decken. ²Der entsprechende Ressourcenverbrauch wird dadurch vollständig, vergleichbar, transparent sowie perioden- und verursachergerecht im Landeshaushalt abgebildet und damit wirtschaftliches und sparsames Handeln in der Landesverwaltung gefördert. ³Zugleich wird die bedarfsgerechte und auskömmliche Finanzausstattung für die Bauunterhaltung der Gebäude langfristig gewährleistet.

(3) Die NIA hat ihren Sitz in Hannover.

§ 2
Trägerkapital

¹Das Trägerkapital der NIA beträgt 10 Millionen Euro. ²Es ist unwiderruflich durch Bareinlage zur Verfügung zu stellen. ³Das Trägerkapital wird vom Land gehalten.

§ 3
Anstaltslast und Haftung des Landes

(1) ¹Das Land trägt die Anstaltslast. ²Diese umfasst die öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der NIA, ihre wirtschaftliche Basis jederzeit zu sichern und sie für die gesamte Dauer ihres Bestehens funktionsfähig zu erhalten.

(2) ¹Das Land haftet für die Verbindlichkeiten der NIA als Gewährträger unbeschränkt. ²Gläubiger können das Land erst in Anspruch nehmen, wenn und soweit eine Befriedigung aus dem Vermögen der NIA nicht zu erlangen ist.

**Gesetz
über die Anstalt Niedersächsische
Immobilienaufgaben (AnstNIAg)**

§ 1
Errichtung, Zweck, Sitz

(1) ¹Mit Wirkung vom 1. Januar 2026 wird die Anstalt Niedersächsische Immobilienaufgaben (**im Folgenden: „NIA“**) als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts errichtet. ²**Träger der NIA ist das Land.**

(2) ¹Die NIA soll im Wege des Mietbestellbaus dazu beitragen, den **Bedarf des Landes an Gebäuden, die es zur Erfüllung seiner Aufgaben benötigt**, zu decken. ²**Dabei soll der für das jeweilige Gebäude entstehende Finanzbedarf durch die Ausweisung einer entsprechenden Verpflichtungsermächtigung im Haushaltsplan des Landes einmalig vorab** vollständig, vergleichbar, transparent sowie perioden- und verursachergerecht abgebildet _____ (*jetzt in Satz 4*) **werden**. ³Zugleich **soll** die bedarfsgerechte und auskömmliche Finanzausstattung für die Bauunterhaltung der Gebäude **insbesondere durch die Begründung von Rechtsverpflichtungen des Landes, die gegenüber der NIA zu erfüllen sind**, langfristig gewährleistet **werden**. ⁴**Damit soll insgesamt wirtschaftliches und sparsames Handeln in der Landesverwaltung gefördert werden.**

(3) *unverändert*

§ 2
Trägerkapital

¹Das Trägerkapital der NIA beträgt 10 Millionen Euro. ²Es ist **vom Land** unwiderruflich durch Bareinlage zur Verfügung zu stellen. ³_____

§ 3
Anstaltslast und Haftung des Landes

(1) ¹Das Land trägt die Anstaltslast. ²_____

(2) *unverändert*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/7498

Empfehlungen des Ausschusses für Haushalt und Finanzen

(3) Das Land haftet abweichend von Absatz 2 unmittelbar für die von der NIA aufgenommenen Darlehen und ausgegebenen Schuldverschreibungen.

§ 4 Satzung

(1) ¹Die weiteren Rechtsverhältnisse der NIA werden durch eine Satzung geregelt. ²Die Satzung und ihre Änderungen werden vom Finanzministerium erlassen. ³In der Satzung sind insbesondere Bestimmungen aufzunehmen über

1. den Aufbau und die Organisation,
2. die Aufgaben und Befugnisse des Vorstands,
3. die Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsrats und
4. die rechtsgeschäftliche Vertretung.

(2) Die Satzung und Änderungen der Satzung sind im Niedersächsischen Ministerialblatt zu veröffentlichen.

§ 5 Aufgaben

(1) Die NIA ist zentraler Dienstleister für

1. die Errichtung großer Neu-, Um- und Erweiterungsbauten und
2. die Sanierung und energetische Ertüchtigung von Bestandsgebäuden mit einem vergleichbaren Investitionsvolumen in ausgewählten Fällen

aller Behörden und Einrichtungen des Landes für die das Staatliche Baumanagement Niedersachsen (SBN) die Bauherrenverantwortung trägt.

(2) Die von der NIA errichteten, sanierten oder ertüchtigten Gebäude werden von ihr verwaltet und baulich unterhalten.

(3) Die Gebäude werden mindestens für die Dauer der Amortisation der Investitionskosten und längstens für 33 Jahre oder eine kürzere voraussichtliche Nutzungsdauer gegen eine die Kosten deckende Miete den Dienststellen des Landes zum Gebrauch überlassen.

(3) Das Land haftet abweichend von Absatz 2 **Satz 2** unmittelbar für die von der NIA aufgenommenen Darlehen und ausgegebenen Schuldverschreibungen.

§ 4 Satzung

wird (hier) gestrichen (jetzt § 13/1)

§ 5 Aufgaben

(1) **Aufgabe der** ____ NIA ist ____

1. die Errichtung großer Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, ____
2. die Sanierung und energetische Ertüchtigung von Bestandsgebäuden mit einem vergleichbaren Investitionsvolumen in ausgewählten Fällen **sowie**
3. **die Verwaltung und die bauliche Unterhaltung der** von ihr errichteten, sanierten oder ertüchtigten Gebäude

für alle Behörden und Einrichtungen des Landes, ____ die ____ **nicht selbst** die Bauherrenverantwortung **tragen**.

(2) **wird (hier) gestrichen (jetzt in Absatz 1 Nr. 3)**

(3) **wird (hier) gestrichen (jetzt in § 6 Abs. 0/1 Satz 2 Nr. 2, Sätze 3, 4 und 6)**

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/7498

Empfehlungen des Ausschusses für Haushalt und Finanzen

§ 6

Durchführung der Aufgaben

§ 6

Durchführung der Aufgaben

(0/1) ¹Die NIA führt ihre Aufgaben nach § 5 auf Grundlage von Infrastrukturvereinbarungen mit dem Land durch. ²In der jeweiligen Infrastrukturvereinbarung sind bezogen auf die betreffenden Gebäude insbesondere zu regeln

1. die Beauftragung der NIA mit der Durchführung einer in § 5 Nr. 1 oder 2 genannten Baumaßnahme durch das Land sowie
2. die Pflicht zum Abschluss eines Mietvertrags zwischen der NIA und dem Land nach Maßgabe der Sätze 3 und 4.

³Die zu vereinbarende Laufzeit des Mietvertrags beträgt 33 Jahre; ist die betriebsübliche Nutzungsdauer kürzer, so kann eine entsprechende kürzere Laufzeit vereinbart werden. ⁴Die zu vereinbarende Miete ist der Höhe nach so zu bemessen, dass sie über die Laufzeit des Mietvertrags die Kosten der NIA für die Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 5 einschließlich der Kosten für die Finanzierung nach § 7 und den an das Land zu zahlenden Erbbauzins deckt. ⁵Der Abschluss einer Infrastrukturvereinbarung nach den Sätzen 1 und 2 setzt voraus, dass das Land in seinem Haushaltsplan eine Verpflichtungsermächtigung ausgewiesen hat, in der alle zum Zeitpunkt der Ausweisung absehbaren Rechtsverpflichtungen des Landes aus der Infrastrukturvereinbarung und dem abzuschließenden Mietvertrag nach Satz 2 Nr. 2, die zu Ausgaben des Landes führen, abgebildet sind. ⁶Für die Zeit nach Ablauf der Laufzeit des Mietvertrags nach Satz 3 kann ein weiterer Mietvertrag geschlossen werden, aufgrund dessen dem Land weiterhin der Gebrauch des Gebäudes gegen Zahlung einer die Kosten deckenden Miete gewährt wird.

(1) ¹Das Land sichert den erforderlichen Grundstücksbedarf. ²Die NIA führt ihre Aufgaben grundsätzlich auf eigenem Erbbaurecht aus. ³Für aufstehende Baulichkeiten hat die NIA dem Land bei der Erbbaurechtsbestellung keine Entschädigung zu leisten. ⁴Die Verzinsung des Erbbaurechts setzt mit Beginn der Mietzahlungspflicht aufgrund eines Mietverhältnisses ein.

(1) ¹_____ (jetzt in Satz 2). ²Die NIA führt ihre Aufgaben grundsätzlich auf **Grundstücken** aus, **die ihr vom Land durch Bestellung eines Erbbaurechts zur Verfügung gestellt werden**. ³_____ Bei der Erbbaurechtsbestellung **ist zu vereinbaren, dass** die NIA dem Land

1. für aufstehende Baulichkeiten keine Entschädigung zu leisten, **aber**
2. mit Beginn der Mietzahlungspflicht aufgrund **des** Mietvertrags **einen Erbbauzins zu zahlen**

hat. ⁴_____ (jetzt in Satz 3 Nr. 2)

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/7498

Empfehlungen des Ausschusses für Haushalt und Finanzen

(2) ¹Für die Erledigung der Bauaufgaben und die notwendigen Maßnahmen zur Bauunterhaltung bedient sich die NIA des SBN im Wege der Organleihe. ²Einzelheiten sind durch Verwaltungsvereinbarung zu regeln.

(2) *unverändert*

(3) Im Übrigen sind die Behörden und Einrichtungen des Landes verpflichtet, der NIA bei der Erfüllung ihrer Aufgaben unentgeltlich Amtshilfe zu leisten.

(3) *unverändert*

§ 7 Finanzierung

§ 7 Finanzierung

(1) Die NIA ist ermächtigt, zur Deckung ihrer Investitionsausgaben in erforderlichem Umfang Darlehen aufzunehmen und Schuldverschreibungen auszugeben.

(1) Die NIA ist ermächtigt, _____ Darlehen aufzunehmen und Schuldverschreibungen auszugeben, **soweit dies erforderlich ist, um ihre Investitionsausgaben zu decken, und die Summe der sich daraus ergebenden Verbindlichkeiten der NIA die Summe der in Verpflichtungsermächtigungen nach § 6 Abs. 0/1 Satz 5 abgebildeten Verpflichtungen des Landes zur Zahlung einer die Kosten der NIA deckenden Miete nicht übersteigt.**

(2) ¹Die Kontokorrentkonten der NIA werden in ein automatisches Verstärkungs- und Abführungsverfahren mit der Niedersächsischen Landeshauptkasse einbezogen. ²Das Kontenclearing ist gegenseitig verzinslich auszugestalten. ³Anstelle einer Verzinsung wird das Land für die Bauzeitfinanzierung zu Beginn der Mietzahlungspflicht aufgrund eines Mietverhältnisses mit 5 Prozent der bis dahin von ihr gezahlten Investitionsausgaben entschädigt. ⁴Einzelheiten sind durch Verwaltungsvereinbarung zu regeln.

(2) ¹Die Kontokorrentkonten der NIA werden in ein automatisches Verstärkungs- und Abführungsverfahren mit der Niedersächsischen Landeshauptkasse **(Kontenclearing)** einbezogen. ²Das Kontenclearing ist gegenseitig verzinslich auszugestalten. ³Anstelle einer Verzinsung wird das Land für die **der NIA zur Bauzeitfinanzierung gewährten Darlehen** zu Beginn der Mietzahlungspflicht aufgrund **des Mietvertrags** mit 5 Prozent der bis dahin von **der NIA** gezahlten **Investitionskosten** entschädigt. ⁴Einzelheiten sind durch Verwaltungsvereinbarung zu regeln.

§ 8 Grundsätze der Geschäftsführung

§ 8 Grundsätze der Geschäftsführung

(1) ¹Der Geschäftsbetrieb der NIA ist nach kaufmännischen Grundsätzen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu führen. ²Die Tätigkeit ist nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet.

(1) *unverändert*

(2) Der für die Gebäudeinvestition enthaltene Kostenbestandteil der Miete ist zur Rückführung von Darlehen und Schuldverschreibungen zu verwenden.

(2) Der **Anteil der Miete, der der Rückerwirtschaftung der Investitionskosten dient**, ist zur Rückführung von Darlehen und Schuldverschreibungen **nach § 7 Abs. 1** zu verwenden.

(3) Für ein Gebäude der NIA ist zu Beginn der Mietzahlungspflicht aufgrund eines Mietverhältnisses eine angemessene Sach- und Haftpflichtversicherung zu vereinbaren.

(3) **Die NIA hat für ihre Gebäude jeweils** zu Beginn der Mietzahlungspflicht aufgrund **des Mietvertrags** eine angemessene Sach- und Haftpflichtversicherung **abzuschließen**.

(4) Die §§ 106 bis 110 der Niedersächsischen Landshaushaltsordnung finden keine Anwendung.

(4) *unverändert*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/7498

Empfehlungen des Ausschusses für Haushalt und Finanzen

§ 9 Organe

Die Organe der NIA sind der Vorstand und der Verwaltungsrat.

§ 10 Vorstand

(1) Der Vorstand besteht aus einem vorsitzenden und einem stellvertretenden Mitglied.

(2) ¹Der Vorstand führt die Geschäfte in eigener Verantwortung. ²Er ist zuständig, soweit nicht der Verwaltungsrat zuständig ist. ³Die Mitglieder des Vorstands sind für die Führung der Geschäfte gemeinsam verantwortlich.

(3) Der Vorstand vertritt die NIA gerichtlich und außergerichtlich.

§ 11 Zusammensetzung und Verfahren des Verwaltungsrats

(1) ¹Der Verwaltungsrat besteht aus einem vorsitzenden Mitglied, einem stellvertretenden und einem weiteren Mitglied. ²Alle Mitglieder werden durch das Finanzministerium bestimmt und bestellt.

(2) ¹Der Verwaltungsrat beschließt mit der Mehrheit seiner Mitglieder. ²Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des vorsitzenden Mitglieds oder bei dessen Abwesenheit die Stimme des stellvertretenden Mitglieds.

§ 12 Aufgaben des Verwaltungsrats

(1) ¹Der Verwaltungsrat überwacht den Vorstand und unterstützt diesen bei der Erfüllung seiner Aufgaben. ²Er kann jederzeit Auskunft gegenüber dem Vorstand über alle Angelegenheiten der NIA verlangen.

(2) Das vorsitzende Mitglied des Verwaltungsrats vertritt die NIA gegenüber dem Vorstand.

(3) Der Verwaltungsrat beschließt über

1. die Geschäftsordnung für den Verwaltungsrat,
2. die Geschäftsordnung für den Vorstand,
3. die Bestellung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands,
4. die Bestellung und Beauftragung für die Abschlussprüfung,

§ 9 Organe

unverändert

§ 10 Vorstand

unverändert

§ 11 Zusammensetzung und Verfahren des Verwaltungsrats

(1) ¹Der Verwaltungsrat besteht aus einem vorsitzenden Mitglied, einem stellvertretenden und einem weiteren Mitglied. ²Alle Mitglieder werden durch das Finanzministerium bestimmt, bestellt und **abberufen**.

(2) *unverändert*

§ 12 Aufgaben des Verwaltungsrats

(1) ¹Der Verwaltungsrat überwacht den Vorstand und **berät** diesen bei der Erfüllung seiner Aufgaben. ²Er kann **vom** Vorstand jederzeit Auskunft über alle Angelegenheiten der NIA verlangen.

(2) *unverändert*

(3) Der Verwaltungsrat beschließt über

1. *unverändert*
2. *unverändert*
3. *unverändert*
4. die Bestellung, Beauftragung und **Abberufung der Abschlussprüferin oder des Abschlussprüfers**,

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/7498

Empfehlungen des Ausschusses für Haushalt und Finanzen

5. die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Verwendung des Jahresüberschusses und

6. die Entlastung des Vorstands.

(4) Der Verwaltungsrat kann beschließen, dass weitere Angelegenheiten, die für die NIA von besonderer Bedeutung sind, seiner Zustimmung bedürfen.

§ 13

Geschäftsjahr, Jahresabschluss, Rücklagen

(1) Das Geschäftsjahr der NIA ist das Kalenderjahr.

(2) ¹Der Jahresabschluss wird entsprechend den handelsrechtlichen Regelungen für kleine Kapitalgesellschaften aufgestellt. ²Soweit die Satzung keine Ausnahme vorsieht, ist der Jahresabschluss einer Abschlussprüfung zu unterziehen. ³Der danach festgestellte Jahresabschluss ist innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres dem Finanzministerium vorzulegen.

(3) ¹Soweit der für die Bauunterhaltung vorgesehene Kostenbestandteil der Miete nicht für diesen Zweck verwendet wird, ist er in einer Rücklage gesondert auszuweisen. ²Das zur Erhaltung dieser Rücklage erforderliche Vermögen darf nicht an den Träger ausgeschüttet werden.

5. *unverändert*

6. *unverändert*

(4) Der Verwaltungsrat kann beschließen, dass weitere **bestimmte Entscheidungen, Geschäfte oder Maßnahmen**, die für die NIA von besonderer Bedeutung sind, seiner **vorherigen** Zustimmung bedürfen.

§ 13

Geschäftsjahr, Jahresabschluss, Rücklagen

(1) *unverändert*

(2) *unverändert*

(3) ¹Soweit der **Anteil der Miete, der der Erwirtschaftung der Kosten der Bauunterhaltung dient**, nicht für diesen Zweck verwendet wird, ist er in einer Rücklage gesondert auszuweisen. ²Das zur Erhaltung dieser Rücklage erforderliche Vermögen darf nicht an den Träger ausgeschüttet werden.

§ 13/1

Satzung

(1) ¹Die weiteren Rechtsverhältnisse der NIA werden durch eine Satzung geregelt. ²Die Satzung und ihre Änderungen werden vom Finanzministerium erlassen. ³In der Satzung sind insbesondere Bestimmungen aufzunehmen über

1. den Aufbau und die Organisation,
2. die Aufgaben und Befugnisse des Vorstands,
3. die Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsrats und
4. die rechtsgeschäftliche Vertretung.

(2) Die Satzung und **ihre** Änderungen _____ sind im Niedersächsischen Ministerialblatt zu veröffentlichen.

*Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/7498**Empfehlungen des Ausschusses für Haushalt und Finanzen*

§ 14
Aufsicht

Die NIA untersteht der Rechts- und Fachaufsicht des Finanzministeriums.

§ 15
Kostenbefreiung

Soweit das Land von der Zahlung von Kosten befreit ist, ist auch die NIA von der Zahlung von Kosten befreit, insbesondere von Kosten nach der Kostenordnung, dem Gerichtsvollzieherkostengesetz und dem Gerichtskosten-gesetz.

§ 16
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

§ 14
Aufsicht

unverändert

§ 15
Kostenbefreiung

Soweit das Land von der Zahlung von Kosten befreit ist, ist auch die NIA von der Zahlung von Kosten befreit, insbesondere von Kosten nach **dem Gerichts- und Notarkostengesetz**, dem Gerichtsvollzieherkostenge-setz und dem Gerichtskosten-gesetz.

§ 16
Inkrafttreten

unverändert