

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

(3) Die NIA hat ihren Sitz in Hannover.

**§ 2**  
Trägerkapital

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

**§ 3**  
Anstaltslast und Haftung des Landes

(1) <sup>1</sup>Das Land trägt die Anstaltslast. <sup>2</sup>Diese 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) <sup>1</sup>Das Land haftet für die Verbindlichkeiten der NIA als Gewährträger unbeschränkt. <sup>2</sup>Gläubiger 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) <sup>1</sup>Mit Wirkung vom 1. Januar 2026 wird die Anstalt Niedersächsische Immobilienaufgaben (**im Folgenden: „NIA“**) als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts errichtet. <sup>2</sup>**Träger der NIA ist das Land.**

(2) <sup>1</sup>Die NIA soll im Wege des Mietbestellbaus dazu beitragen, den **Bedarf des Landes an Gebäuden, die es zur Erfüllung seiner Aufgaben benötigt**, zu decken. <sup>2</sup>Dabei soll der für das jeweilige Gebäude entstehende Finanzbedarf durch die Ausweisung einer entsprechenden Verpflichtungsermächtigung im **Haushaltplan des Landes einmalig vorab** vollständig, vergleichbar, transparent sowie perioden- und verursachergerecht abgebildet \_\_\_\_\_ (*jetzt in Satz 4*) werden. <sup>3</sup>Zugleich 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. <sup>4</sup>Damit soll insgesamt wirtschaftliches und sparsames Handeln in der Landesverwaltung gefördert werden.

(3) *unverändert*

**§ 2**  
Trägerkapital

<sup>1</sup>Das Trägerkapital der NIA beträgt 10 Millionen Euro. <sup>2</sup>Es ist **vom Land** unwiderruflich durch Bareinlage zur Verfügung zu stellen. <sup>3</sup>\_\_\_\_\_

**§ 3**  
Anstaltslast und Haftung des Landes

(1) <sup>1</sup>Das Land trägt die Anstaltslast. <sup>2</sup>\_\_\_\_\_

(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) <sup>1</sup>Die weiteren Rechtsverhältnisse der NIA werden durch eine Satzung geregelt. <sup>2</sup>Die Satzung und ihre Änderungen werden vom Finanzministerium erlassen. <sup>3</sup>In 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)*

§ 6  
Durchführung der Aufgaben

§ 6  
Durchführung der Aufgaben

(0/1) <sup>1</sup>Die NIA führt ihre Aufgaben nach § 5 auf Grundlage von Infrastrukturvereinbarungen mit dem Land durch. <sup>2</sup>In 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.

<sup>3</sup>Die zu vereinbarende Laufzeit des Mietvertrags beträgt 33 Jahre; ist die betriebsübliche Nutzungsdauer kürzer, so kann eine entsprechende kürzere Laufzeit vereinbart werden. <sup>4</sup>Die 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. <sup>5</sup>Der 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. <sup>6</sup>Für 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) <sup>1</sup>Das Land sichert den erforderlichen Grundstücksbedarf. <sup>2</sup>Die NIA führt ihre Aufgaben grundsätzlich auf eigenem Erbbaurecht aus. <sup>3</sup>Für aufstehende Baulichkeiten hat die NIA dem Land bei der Erbbaurechtsbestellung keine Entschädigung zu leisten. <sup>4</sup>Die Verzinsung des Erbbaurechts setzt mit Beginn der Mietzahlungspflicht aufgrund eines Mietverhältnisses ein.

(1) <sup>1</sup> \_\_\_\_\_ (jetzt in Satz 2). <sup>2</sup>Die NIA führt ihre Aufgaben grundsätzlich auf **Grundstücken** aus, die ihr vom Land durch Bestellung eines Erbbaurechts zur Verfügung gestellt werden. <sup>3</sup> 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. <sup>4</sup> \_\_\_\_\_ (jetzt in Satz 3 Nr. 2)

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

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

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

**§ 7**  
Finanzierung

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

(2) <sup>1</sup>Die Kontokorrentkonten der NIA werden in ein automatisches Verstärkungs- und Abführungsverfahren mit der Niedersächsischen Landeshauptkasse einbezogen. <sup>2</sup>Das Kontenclearing ist gegenseitig verzinslich auszugestalten. <sup>3</sup>Anstelle 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. <sup>4</sup>Einzelheiten sind durch Verwaltungsvereinbarung zu regeln.

**§ 8**  
Grundsätze der Geschäftsführung

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

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

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

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

(2) *unverändert*

(3) *unverändert*

**§ 7**  
Finanzierung

(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) <sup>1</sup>Die Kontokorrentkonten der NIA werden in ein automatisches Verstärkungs- und Abführungsverfahren mit der Niedersächsischen Landeshauptkasse (**Kontenclearing**) einbezogen. <sup>2</sup>Das Kontenclearing ist gegenseitig verzinslich auszugestalten. <sup>3</sup>Anstelle 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. <sup>4</sup>Einzelheiten sind durch Verwaltungsvereinbarung zu regeln.

**§ 8**  
Grundsätze der Geschäftsführung

(1) *unverändert*

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

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

(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) <sup>1</sup>Der Vorstand führt die Geschäfte in eigener Verantwortung. <sup>2</sup>Er ist zuständig, soweit nicht der Verwaltungsrat zuständig ist. <sup>3</sup>Die 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) <sup>1</sup>Der Verwaltungsrat besteht aus einem vorsitzenden Mitglied, einem stellvertretenden und einem weiteren Mitglied. <sup>2</sup>Alle Mitglieder werden durch das Finanzministerium bestimmt und bestellt.

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

**§ 12  
Aufgaben des Verwaltungsrats**

(1) <sup>1</sup>Der Verwaltungsrat überwacht den Vorstand und unterstützt diesen bei der Erfüllung seiner Aufgaben. <sup>2</sup>Er 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) <sup>1</sup>Der Verwaltungsrat besteht aus einem vorsitzenden Mitglied, einem stellvertretenden und einem weiteren Mitglied. <sup>2</sup>Alle Mitglieder werden durch das Finanzministerium bestimmt, bestellt und **abberufen**.

(2) *unverändert*

**§ 12  
Aufgaben des Verwaltungsrats**

(1) <sup>1</sup>Der Verwaltungsrat überwacht den Vorstand und **berät** diesen bei der Erfüllung seiner Aufgaben. <sup>2</sup>Er 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) <sup>1</sup>Der Jahresabschluss wird entsprechend den handelsrechtlichen Regelungen für kleine Kapitalgesellschaften aufgestellt. <sup>2</sup>Soweit die Satzung keine Ausnahme vorsieht, ist der Jahresabschluss einer Abschlussprüfung zu unterziehen. <sup>3</sup>Der danach festgestellte Jahresabschluss ist innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahrs dem Finanzministerium vorzulegen.

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

**§ 13/1**  
Satzung

(1) <sup>1</sup>Die weiteren Rechtsverhältnisse der NIA werden durch eine Satzung geregelt. <sup>2</sup>Die Satzung und ihre Änderungen werden vom Finanzministerium erlassen. <sup>3</sup>In 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 Gerichtskostengesetz.

§ 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 Gerichtsvollzieherkostengesetz und dem Gerichtskostengesetz.

§ 16  
Inkrafttreten

*unverändert*