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

Anfrage der Abgeordneten Omid Najafi, Holger Kühnlenz und Jessica Schülke (AfD)

Antwort des Niedersächsischen Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Bauen namens der Landesregierung

Anzahl der Erbbaurechtsverträge in Niedersachsen und Ausmaß der Pachtsteigerungen durch gestiegene Bodenrichtwerte

Anfrage der Abgeordneten Omid Najafi, Holger Kühnlenz und Jessica Schülke (AfD), eingegangen am 15.10.2025 - Drs. 19/8732,
an die Staatskanzlei übersandt am 22.10.2025

Antwort des Niedersächsischen Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Bauen namens der Landesregierung vom 24.11.2025

Vorbemerkung der Abgeordneten

Im Zuge von Änderungen bei der Vergabe der Erbbaurechte sowie neuer Pachtbedingungen seitens der Klosterkammer Hannover wurden finanzielle Belastungen der Hauseigentümer mit einem Zinsanstieg bis zu 1 500 % bekannt. Grund dafür ist die Ansetzung stark gestiegener Bodenrichtwerte. Die Klosterkammer Hannover verwaltet als größte Erbbaurechtsgeberin in Deutschland 16 700 Erbbaurechtsverträge.[1] Nach Protesten der Hausbesitzer will die Klosterkammer in den Städten Hildesheim, Osnabrück, Göttingen und Lüneburg einen Abschlag auf erhöhte Erbbauzinsen von rund einem Drittel gewähren.[2] Auch andere Kirchengliederungen planen Pachtzinsanhebungen bei auslaufenden Erbbaurechtsverträgen.[3] Die Kirchen gaben im Jahr 2020 an, keine umfassenden Zahlen vorliegen zu haben, wie viele Verträge insgesamt bei den evangelischen Gliedkirchen und katholischen Bistümern existieren.[4] Erbbaurechte werden auch von Kommunen[5] und anderen öffentlichen Körperschaften vergeben. So sind etwa aus Lüneburg 1 994 Erbbau-Pachtverträge bekannt[6], und die Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz verfügt über 3 000 Erbbaurechtsverträge.[7] Ein weiterer Eigentümer war die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), die in Niedersachsen (Stand 2019)[8] rund 2 300 Erbbaurechtsverträge hatte, davon in Oldenburg noch rund 250 Verträge im Jahr 2025.[9]

---

1 https://www.iz.de/maerkte/news/-bodenwerte-treiben-erbbauzins-um-ueber-1.500-2000021160

2 https://www.ndr.de/nachrichten/niedersachsen/hannover_weser-leinegebiet/explodierter-erbbauzins-klosterkammer-will-abschlag-gewaehren,erbbauzins-100.html

3 https://www.landeskirche-hannovers.de/presse/nachrichten/2025/04/15-landeskirche-erlaeutert-erhoehung-der-erbbauzinsen-in-hannover

4 https://www.deutschlandfunkkultur.de/die-kirche-und-das-erbbaurecht-wie-sozial-sind-gemeinden-100.html

5 Beispielhaft eine Untersuchung zu Kommunen im Raum Harz-Südniedersachsen. Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim 2022 - https://www.gag.niedersachsen.de/download/182712/GAG_NOM_ERB_2022.pdf.pdf

6 https://www.hansestadt-lueneburg.de/rathaus/aktuelles/pressemitteilungen/die-wichtigsten-fragen-und-antworten-zum-erbbaurecht-in-lueneburg.html

7 https://www.erbbaurechtsverband.de/ueber-uns/mitglieder-portraits/

8 Deutscher Bundestag,19. Wahlperiode, Drucksache 19/14362, Seite 3

9 https://www.nwzonline.de/oldenburg/erbbaurecht-in-oldenburg-hausbesitzer-fuerchten-steigende-pachtkosten-in-buemmerstede_a_4,2,362324197.html

1. Wie hoch ist nach Einschätzung der Landesregierung die Gesamtzahl von Erbbaurechtsverträgen in Niedersachsen, und auf welche Träger (kirchliche, kommunale, körperschaftliche oder privatwirtschaftliche Grundstückseigentümer) verteilen sich diese (bitte gesamt und je Kategorie)?

Der Landesregierung ist die Abgabe einer abschließenden Einschätzung über die Gesamtzahl von Erbbaurechtsverträgen in Niedersachsen sowie über die Aufteilung auf verschiedene Träger nicht möglich, da es diesbezüglich keine Berichtspflichten gegenüber dem Land oder Erfassungspflichten seitens des Landes gibt.

Im Übrigen liegen seitens der Ressorts die folgenden Informationen vor:

Die von der Klosterkammer Hannover verwalteten Stiftungen des öffentlichen Rechts umfassen ca. 16 840 Erbbaurechte. Die Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz verwaltet 3 000 Erbbaurechte.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAG) nehmen die Aufgaben der amtlichen Grundstückswertermittlung auf Grundlage der §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB) wahr. Eine Kernaufgabe der GAG und ihrer Geschäftsstellen ist dafür die Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung (§ 193 Abs. 5 BauGB). Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Die vorgenannten Kaufverträge werden seit 1980 in der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) Niedersachsen geführt. Nachfolgende Aussagen können sich insofern lediglich auf den Zeitraum ab 1980 beziehen.

Die AKS Niedersachsen enthält seit 1980 insgesamt 19 779 Einträge über die Begründung eines Erbbaurechts auf einer unbebauten Fläche und 1 707 Einträge über die Begründung eines Erbbaurechts auf einer bebauten Fläche.

In der AKS Niedersachsen wird zwischen den folgenden Rechtsstellungen des Erbbaurechtsgebers unterschieden: Privat, Kirche, Gebietskörperschaft (z. B. Land, Bund), Baugesellschaft, andere Träger des öffentlichen Rechts (z. B. Klosterkammer), sonstiger Erbbaurechtsgeber. Im Folgenden wiedergegeben wird die prozentuale Verteilung auf diese Träger auf der Grundlage tatsächlich registrierter Begründungen von Erbbaurechtsverträgen über unbebaute oder bebaute Grundstücke:

Privater Erbbaurechtsgeber:	37 %
Kirche:	19 %
Gebietskörperschaft:	26 %
Baugesellschaft:	2 %
Andere Träger des öffentlichen Rechts:	5 %
Sonstiger Erbbaurechtsgeber:	11 %

Darüber hinaus liegen der Landesregierung nur Informationen zu Erbbaurechtsverträgen im Aufsichtsbereich des Niedersächsischen Ministeriums für Inneres, Sport und Digitalisierung (MI) vor, soweit im Rahmen der Aufsichtsführung Mitteilungen über die Gesamtzahl der vergebenen Erbbaurechte gemacht wurden. Es bestehen diesbezüglich keine Anzeige- oder Genehmigungspflichten.

Derzeit gibt es dazu bei der Kommunalaufsichtsbehörde die folgenden Erkenntnisse aus der Hansestadt Lüneburg und der Stadt Osnabrück.

Die Hansestadt Lüneburg verwaltet insgesamt 1 982 Erbbaurechte, davon entfallen 776 auf die Stadt und 1 206 auf die Stiftungen der Hospitäler Zum Graal, Zum Großen Heiligen Geist und St. Nikolaihof (kommunal verwaltete, rechtlich selbstständige Stiftungen).

Die Stadt Osnabrück hat 83 Erbbaurechte vergeben. Davon entfallen 39 Erbbaurechte auf den Bereich „Wohnen“, 14 Erbbaurechte auf den Bereich „Gewerbe“ und 30 Erbbaurechte unter die Bereiche Sport, Soziales, Kultur, Kirche und Sonstiges.

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte des Landes bilden gemäß § 64 LHO zusammen das Sondervermögen Landesliegenschaftsfonds Niedersachsen (LFN), dessen Verwaltung grundsätzlich dem Finanzministerium obliegt, soweit es diese Aufgaben nicht auf andere Landesdienststellen übertragen hat. Durch entsprechende Delegationserlasse ist das für diejenigen Grundstücke an ML, MU und MW erfolgt, welche für deren fachspezifische Aufgabendurchführung jeweils erforderlich sind. Für die verbleibenden Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte gilt eine Delegation an das Niedersächsische Landesamt für Bau und Liegenschaften (NLBL). Das NLBL verwaltet 151 Liegenschaften mit Erbbaurechten.

Die Domänenverwaltung verwaltet 105 Erbbauverträge und die Anstalt Niedersächsische Landesforsten verwaltet 27 Erbbauverträge.

2. Wie viele Erbbaurechtsverträge werden nach Einschätzung der Landesregierung oder der Immobilienträger und -verbände bis zum Jahr 2030 bzw. bis zum Jahr 2040 in Niedersachsen auslaufen?

Der Landesregierung ist die Abgabe einer umfassenden Einschätzung, wie viele Erbbaurechtsverträge bis zum Jahr 2023 bzw. bis zum Jahr 2040 in Niedersachsen auslaufen, nicht möglich, da es diesbezüglich keine entsprechenden Berichtspflichten gegenüber dem Land oder Erfassungspflichten seitens des Landes gibt. Bei den Grundstücken, welche vom Niedersächsische Landesamt für Bau und Liegenschaften (NLBL) verwaltet werden, laufen drei bzw. sieben Erbbaurechtsverträge in den Jahren 2030 und 2040 aus.

Bei der Klosterkammer Hannover laufen bis 2030 164 Verträge und bis 2040 weitere 2 107 Verträge aus.

Bei der Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz enden bis 2030 sechs Verträge und bis 2040 weitere 29 Verträge.

Für die Kommunen liegen nur für den Bereich der Stadt Osnabrück Erkenntnisse vor. Danach laufen zwei Erbbaurechte bis zum Jahr 2030 und sechs Erbbaurechte im Zeitraum von 2031 bis 2040 aus.

Von den 132 Erbbauverträgen der Domänenverwaltungen bei den Ämtern für regionale Landesentwicklung (ArL) und der Anstalt Niedersächsische Landesforsten (NLF) laufen acht Verträge bis zum Jahr 2030 und vier bis zum Jahr 2040 aus.

3. Wie werden nach Einschätzung der Landesregierung die Grundstückseigentümer, unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Rechtsform, ihre Pachtzinsbedingungen zukünftig gestalten? Mit welchen Pachtsteigerungen ist im Durchschnitt und in der Spitze gegebenenfalls zu rechnen?

Das Land ist bei der Bestellung von Erbbaurechten oder deren Erneuerung hinsichtlich der Bemessung des Erbbauzinses grundsätzlich an die Erlasslage gebunden (Anlage 3 zu VV Nr. 3.2.2 zu § 64 LHO). Hiernach ist der jeweilige Prozentsatz des Bodenwertes in Abhängigkeit von der Nutzung des Grundstückes als Erbbauzins vorgegeben. Durch Haushaltsgesetz ist gegenwärtig allerdings zugelassen, dass hiervon in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 1 der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung Erbbaurechte für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus bzw. des sonstigen Wohnungsbaus unter Verzicht auf bis zu drei Viertel des Erbbauzinses für eine Laufzeit von bis zu 75 Jahren abgewichen werden kann. Auf den Ostfriesischen Inseln können die verwaltenden Dienststellen der Delegationsbereiche diesbezüglich entsprechend des RdErl. d. MF v. 24.09.2024 (Nds. MBl. Nr. 412) in eigener Zuständigkeit tätig werden. Darüber hinaus bedarf es der Einwilligung des Finanzministeriums.

Die Klosterkammer wird die Erbbauzinsen im Rahmen der geltenden Rechts- und Erlasslage des MWK ermitteln. Durchschnittliche Erbbauzinsen sind nicht abschließend berechenbar, da nicht abzusehen ist, ob und wann Personen Erbbaurechte erneuern oder vorzeitig verlängern.

Bei der Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz beträgt der Erbbauzins 4 % bis 7 % des Bodenwertes bei Vertragsabschluss; für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser: 5 %. Die Steigerungen des

Erbbauzinses sind abhängig von der künftigen Entwicklung der Bodenrichtwerte. Sie liegen nach bisherigen Erfahrungen bei der Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz zwischen wenigen Prozent im einstelligen Bereich bis zur Verzehnfachung des bisherigen Erbbauzinses (i. d. R. bei vormals sehr niedrigen Erbbauzinsen). Durchschnittswerte können von der Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz ebenfalls nicht genannt werden.

Für die kommunalen Grundstückseigentümer ist bei der Gestaltung der Pachtzinsbedingungen § 125 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) zu beachten. Die Regelung findet i. V. m. § 19 Abs. 2 Satz 1 Niedersächsisches Stiftungsgesetz auf kommunal verwaltete, rechtlich selbstständige Stiftungen Anwendung. Nach § 125 Abs. 1 Satz 2 NKomVG dürfen Vermögensgegenstände, so auch Grundstücke, von der Kommune in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Der volle Wert entspricht dem aktuellen Verkehrswert. Das Gebot des vollen Wertes gilt nach § 125 Abs. 2 NKomVG nicht nur für den Verkauf, sondern auch für eine Nutzungsüberlassung. Das bedeutet, dass kommunale Vermögensgegenstände nicht unter Wert vermietet oder verpachtet werden sollen. Die Regelung ist somit auch für die Bemessung von Erbbauzinsen zu beachten.

Die gesetzliche Bestimmung in § 125 Abs. 1 Satz 2 NKomVG lässt allerdings mit der Formulierung „in der Regel“ in begründeten Fällen eine Grundstücksveräußerung bzw. Nutzungsüberlassung unterhalb des Verkehrswerts zu. Begründete Fälle liegen dann vor, wenn ein besonderes öffentliches Interesse mit der Veräußerung oder Nutzungsüberlassung verbunden ist. Dies kann beispielsweise für Veräußerungen/Nutzungsüberlassungen zur Förderung von sozialen Einrichtungen oder zu Zwecken des sozialen Wohnungsbaus angenommen werden. Die Entscheidung über die Zulassung von Ausnahmefällen und Abweichungen erfolgt eigenverantwortlich durch die Kommunen. Es bestehen diesbezüglich keine Anzeige- oder Genehmigungspflichten bei den Kommunalaufsichtsbehörden. Die zuständige Kommunalaufsichtsbehörde erlangt deshalb in der Regel keine Kenntnis, wenn Grundstücke aufgrund eines besonders begründeten öffentlichen Interesses unterhalb des vollen Werts überlassen werden.

Für die übrigen Erbbaurechtsgeber liegen der Landesregierung keine Erkenntnisse vor.

4. Welche Maßnahmen ergreift die Landesregierung gegebenenfalls, um sicherzustellen, dass insbesondere Senioren, gemeinnützige Einrichtungen und Landwirte durch Erhöhungen der Erbpacht- und Pachtzinsen nicht aus ihrem Zuhause verdrängt werden bzw. ihre Existenzgrundlage verlieren?

Das Land wird bezogen auf seine eigenen Liegenschaften mit Erbbaurechtsverträgen seinen Gestaltungsraum innerhalb des rechtlichen Rahmens entsprechend der individuellen Umstände im Einzelfall wahrnehmen. Darüber hinausgehend besteht hierzu seitens der Landesregierung keine Regelungskompetenz, sondern die Entscheidung, wie Gestaltungsspielräume bei Erbbaurechtsverträgen genutzt werden, obliegt den jeweiligen Vertragsparteien.

Nach Kenntnis der Landesregierung bietet die Klosterkammer Hannover in Fällen, in denen Erbbaurechtsnehmende ihren Vertrag nicht erneuern können, in Härtefällen einen Mietvertrag zu ortsüblichen Konditionen an. Dieses Angebot gilt jedoch nicht ausschließlich für Senioren.

Für die Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz ist dies bislang nicht praxisrelevant. Finanzschwache Erbbauberechtigte wurden im Einzelfall auf die Möglichkeit der Beantragung von Wohn- oder Bürgergeld hingewiesen.

Im Anwendungsbereich des § 125 NKomVG wird kein Änderungsbedarf gesehen. Insoweit wird auf die Antwort zu Frage 3 verwiesen.

5. In welchem Umfang werden nach Kenntnis der Landesregierung Erbbauzinsverträge in Niedersachsen mit Wertsicherungsklauseln ausgestattet (inflationsbedingt)? Welche Anpassungstermine, Punkte- oder Prozentregelungen werden üblicherweise von den Erbpachtgebern angesetzt?

Die AKS Niedersachsen unterscheidet in der Erfassung seit 1980 verschiedene Formen von Anpassungsklauseln. Im Folgenden ist die prozentuale Häufigkeit der ausgewerteten Verträge dargestellt (vgl. Antwort zu Frage 1).

Ohne Anpassungsklausel:	3,85 %
Mit Anpassungsklausel - Lebenshaltungskostenindex, Verbraucherpreisindex:	89,78 %
Mit Anpassungsklausel – Lohnentwicklung:	0,09 %
Mit Anpassungsklausel – Einkommensentwicklung:	0,13 %
Mit Anpassungsklausel – Beamtenbesoldung:	0,03 %
Mit Anpassungsklausel – Bodenpreisentwicklung:	0,85 %
Mit Anpassungsklausel - sonstige Wertanstiegsgrundlage:	2,50 %
Mit Anpassungsklausel - Art der Klausel nicht festgestellt:	1,05 %
Mit Anpassungsklausel - allgemeine wirtschaftliche Verhältnisse:	1,72 %

In Bezug auf die Klosterkammer kann die folgende Information gegeben werden:

Bei der Neubestellung von Erbbaurechten der Klosterkammer wird immer eine Wertsicherungsklausel unter Anwendung des Verbraucherpreisindexes (VPI) mit einem Anpassungsintervall von fünf Jahren vereinbart. Dabei werden die gesetzlichen Vorgaben des § 9a ErbbauRG berücksichtigt.

Die Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz vereinbart eine automatische Wertsicherungsklausel auf Basis des Verbraucherpreisindex (VPI). Eine Anpassung erfolgt jeweils nach Ablauf von zehn Jahren.

6. Welche Vertragsbedingungen plant die Klosterkammer nach Kenntnis des Ministeriums für Wissenschaft und Kultur (MWK) für ihre Erbpacht-Grundstücke, die sich außerhalb der Städte Hildesheim, Osnabrück, Göttingen und Lüneburg befinden?

Die Klosterkammer Hannover hat grundsätzlich einheitliche Vertragsbedingungen, die für alle Erbbaurechte in Niedersachsen angewendet werden. Ausgehend von diesem Grundsatz hat die Klosterkammer ein Konzept erarbeitet, das die gegenwärtigen Diskussionen berücksichtigt.

Die Klosterkammer plant aktuell für Erbbaurechtsgrundstücke folgende Vertragsbedingungen: Für die Berechnung des Erbbauzinses wird der Zinssatz der 10-jährigen Bundesanleihen jeweils zum Stichtag 02.01 und 01.07. eines Jahres zugrunde gelegt. Der Bodenrichtwert bleibt als Bezugsgröße erhalten. Bei einer vorzeitigen Verlängerung (Verlängerung eines Erbbaurechtsvertrages vor einem Auslaufen des Erbbaurechtes) wird für jedes Jahr Restlaufzeit ein Prozent von dem errechneten Erbbauzins abgezogen. Für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ist zusätzlich eine Reduzierung des Erbbauzinses um ein Drittel für Bestandserbbaurechtsnehmer für einen Zeitraum von 20 Jahren in den Planungen vorgesehen.

7. Gibt es eine abgestimmte gemeinsame Haltung der Landesregierung und des MWK mit der Klosterkammer hinsichtlich der konkreten Änderungen bei der Verlängerung, Ausgestaltung und Preisgestaltung bestehender und neuer Erbbaurechtsverträge? Wenn ja, wie lautet diese?

Das MWK und die Klosterkammer haben sich zu möglichen Änderungen bei der Berechnung von Erbbauzinsen abgestimmt. Auf Grundlage der gemeinsamen Gespräche hat die Klosterkammer ein Konzept mit den unter Frage 6 genannten Parametern vorgelegt und hierfür die Zustimmung des MWK beantragt. Das MWK hat unter Beteiligung des MF über den Antrag zu entscheiden.

8. Wie ließe sich durch eine Umwandlung von Erbbaurechtverträgen gerade für junge Familien ein vollständiger Eigentumserwerb mit Haus und Grundstück verwirklichen?

Die Umwandlung eines Erbbaurechtsvertrags in einen Vertrag über den Erwerb von Eigentum ist ein privatrechtlicher Vorgang, den die Beteiligten im Rahmen der bestehenden rechtlichen Regelungen selbst ausgestalten.

Da die Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz und die von der Klosterkammer verwalteten Stiftungen dazu verpflichtet sind, ihr Stiftungsvermögen zu erhalten, ist eine Veräußerung von Erbbaurechtsgrundstücken nur in Ausnahmefällen zulässig.

Für die Domänenverwaltungen gilt, dass bestehende Erbbauverträge im Fall von Wohngrundstücken grundsätzlich privatisiert werden sollen. Dies setzt jedoch neben dem Kaufwunsch der Erbbauberechtigten auch deren jeweilige finanzielle Möglichkeiten voraus. Für Erbbaurechte auf den Ostfriesischen Inseln soll diese Verkaufsmöglichkeit insbesondere vor dem Hintergrund der dortigen Flächenknappheit - vgl. Erlass d. MF v. 24.09.2024 (Antwort zu Frage 4) - allerdings gerade nicht angeboten werden. Ein Verkauf von Erbbaugrundstücken ist durch die NLF grundsätzlich nicht vorgesehen.

9. Welche Kenntnisse oder Einschätzungen hat die Landesregierung über Art und Anzahl bestimmter Immobilientypen auf den Erbpacht-Grundstücken (Doppel- und Reihenhäuser, Einfamilienhäuser, Büro und Gewerbe, öffentliche Gebäude, Verwaltungen, Krankenhäuser etc.; bitte um weitestmögliche statistische Daten)?

Die vom NLBL verwalteten Erbbaurechte auf Landesgrundstücken umfassen diverse Immobilientypen:

Gebäudeart	Absolute Anzahl
Einfamilienhäuser	71
Doppelhaushälften	25
Museum	2
Forschung	17
Gestüt	3
Denkmal	1
unbebaut	1
Mehrfamilienhaus	10
Wohnheim	2
Kita	4
Schule	2
Gerichte	2
Polizei	1
Finanzamt	3
sonstige öffentliche Gebäude	7
	151 gesamt

Für die von der Klosterkammer Hannover verwalteten Erbbaurechte sind folgende Zahlen bekannt: 5 451 Wohnungserbbaurechte (Eigentumswohnungen), 10 586 weitere Erbbaurechte zu Wohnzwecken (hierbei wird beim Gebäudetyp nicht zwischen Einzel-, Doppel- oder Reihenhaus unterschieden), 793 gewerblich oder gemischtgenutzte Erbbaurechte.

Für die Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz wurden die folgenden Zahlen und Immobilientypen (jeweils ca.) gemeldet: 1 700 Einfamilienhäuser, 850 Mehrfamilienhäuser/Wohnungen, 300 Doppel- und Reihenhäuser, 100 Garagen-, Stellplatz- und Wegeflächen, 36 gewerbliche Erbbaurechte, Einzelfälle: öffentliche Gebäude, Verwaltung, Altenheim, Kindergarten, Klinik.

In der AKS Niedersachsen wurden seit 1980 insgesamt 62 082 Verträge über ein veräußertes und bebautes Erbbaugrundstück registriert, denen die Gebäudeart des aufstehenden Gebäudes entnommen werden kann. Diese teilen sich nach typischen Gebäudearten wie folgt auf:

Gebäudeart	Absolute Anzahl	Anteil in %
Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften	38.877	62,6
Reihenhäuser	12.124	19,5
Mehrfamilienhäuser	2.447	3,9
Ferien- und Wochenendhäuser	2.526	4,1
Wohn- und Geschäftshäuser	1.061	1,7
Bürohäuser, Geschäftshäuser, Industrie, Produktion, Logistik	2.245	3,6
Gebäude für Freizeitzwecke	299	0,5
Gebäude für kulturelle Einrichtungen	73	0,1
Gebäude für soziale Einrichtungen	78	0,1
Anstaltsgebäude (z. B. Krankenhäuser)	29	0,0
Gebäude für Beherbergungen	317	0,5
Landwirtschaftliche Gebäude	69	0,1
sonstige Gebäude	1.937	3,1

Die von den Domänenverwaltungen und der NLF mit Erbbaurechten ausgestatteten Immobilientypen betreffen in mindestens 92 Fällen Wohngebäude, in mindestens sechs Fällen Gewerbe-, in mindestens weiteren sechs Fällen Vereinsgebäude und in einem Fall eine Windkraftanlage

Darüber hinaus liegen der Landesregierung keine verwertbaren Erkenntnisse vor.

10. Welche Strategien bei Erbpachtimmobilien verfolgen die niedersächsischen Kommunen nach Kenntnis der Landesregierung, um lokal der Wohnraumknappheit zu begegnen, und wie erfolgreich sind die Bestrebungen (Privatisierung oder Ausweisung neuer Erbpachtgrundstücke)?

Dem Ministerium für Inneres, Sport und Digitalisierung liegen aus seinem Aufsichtsbereich nur in Einzelfällen Hinweise vor, dass die Kommunen durch eine vermehrte Vergabe von Erbpachtgrundstücken der Wohnraumknappheit begegnen wollen. Über die Details der Strategien und inwieweit diese umgesetzt wurden, liegen keine Erkenntnisse vor.

11. Wie hat sich in den vergangenen zehn Jahren der Bestand von Erbpacht-Immobilien im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) entwickelt? In welchem Umfang hat die BImA Immobilien in Niedersachsen an kommunale oder privatwirtschaftliche Neueigentümer verkauft, und haben die neuen Eigentümer auslaufende Erbpachtverträge in der Regel verlängert?

Der Landesregierung liegen hierzu keine Informationen vor.

12. Investiert die Landeswohnungsgesellschaft WohnRaum Niedersachsen GmbH auch in Bauprojekte, die auf dem Erbpacht-Modell beruhen?

Die WohnRaum Niedersachsen (WRN) hat im September 2024 eine Markteintrittsstrategie beschlossen, die seither die Leitlinie ihres Handelns darstellt. Auf Basis dieser Strategie konzentriert sich die WRN derzeit auf den Ankauf weitgehend fertig geplanter, aber noch nicht gebauter Vorhaben, die aktuell wegen der Marktlage nicht in die Umsetzung gelangen. Dabei ist ein fester Bezugspunkt, dass die WRN ihre Mittel schwerpunktmäßig in Projekte investieren wird, die nach den Regularien der sozialen Wohnraumförderung des Landes förderfähig sind.

Bauprojekte, die auf Erbpacht-Modellen beruhen, sind von der aktuellen Unternehmensstrategie nicht explizit ausgeschlossen, stehen derzeit aber nicht im Fokus.

(Verteilt am 26.11.2025)