

N i e d e r s c h r i f t

über den öffentlichen Teil der 86. Sitzung
des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen
und Digitalisierung
am 6. Februar 2026
Hannover, Landtagsgebäude

Tagesordnung:

Seite:

1. **Für ein faires Erbbaurecht als Grundlage bezahlbaren Wohnens**
Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/8949](#)
dazu: Eingabe 01292/06/19

Fortsetzung der Beratung..... 4
Unterrichtung durch die Landesregierung..... 4
Aussprache 9
Verfahrensfragen..... 23

2. **Unterrichtung durch die Landesregierung über geförderte Großunternehmen**
(in vertraulicher Sitzung) 24

3. **Mobilitätsinfrastruktur im Tourismus stärken - Masterplan Mobilität Ostfriesische Inseln unterstützen**
Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/8239](#)
(abgesetzt)..... 25

4. **Terminangelegenheiten**
Themenschwerpunkte für den Besuch der Hannover Messe am 24. April 2026 26
Sitzungstermin 20. Februar 2026..... 26
Parlamentarische Informationsreise nach Brüssel 26
Auswärtige Sitzungen 26

Anwesend:

Ausschussmitglieder:

1. Abg. Stefan Klein (SPD), Vorsitzender
2. Abg. Julia Retzlaff (i. V. des Abg. Matthias Arends) (SPD)
3. Abg. Constantin Grosch (i. V. des Abg. Christoph Bratmann) (SPD)
4. Abg. Oliver Ebken (SPD)
5. Abg. Frank Henning (SPD)
6. Abg. Sabine Tippelt (SPD)
7. Abg. Christian Frölich (CDU)
8. Abg. Reinhold Hilbers (CDU)
9. Abg. Cindy Lutz (i. V. des Abg. Marcel Scharrelmann) (CDU)
10. Abg. Colette Thiemann (CDU)
11. Abg. Heiko Sachtleben (GRÜNE)
12. Abg. Omid Najafi (AfD)

Von der Landtagsverwaltung:

Beschäftigte Kahlert-Kirstein.

Niederschrift:

Regierungsdirektor Schröder, Stenografischer Dienst.

Sitzungsdauer: 10:30 Uhr bis 12:12 Uhr.

Außerhalb der Tagesordnung:

Billigung von Niederschriften

Der **Ausschuss** billigt die Niederschriften über die 79. und die 81. Sitzung.

Tagesordnungspunkt 1:

Für ein faires Erbbaurecht als Grundlage bezahlbaren Wohnens

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/8949](#)

Erste Beratung: 78. Sitzung am 20.11.2025

federführend: AfWVBuD;

Stellungnahme gem. § 28 Abs. 4 i. V. m. § 39 Abs. 3 Satz 1 GO LT: AfWuK

zuletzt behandelt: 83. Sitzung am 28.11.2025

Der Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung hat in seiner 83. Sitzung beschlossen, die Landesregierung um eine Unterrichtung zu bitten, und in dem Zuge den Mitgliedern des Ausschusses für Wissenschaft und Kultur die Teilnahme an der Unterrichtung mit beratender Stimme anheimgestellt.

Fortsetzung der Beratung

Unterrichtung durch die Landesregierung

MR'in **Herkenhoff** (MW): Der Entschließungsantrag wurde federführend dem Wirtschaftsausschuss zur Beratung zugewiesen. Deshalb erfolgt die mündliche Unterrichtung der Landesregierung hier im Ausschuss durch mich als Vertreterin des Wirtschaftsministeriums.

Die rechtlichen Anknüpfungspunkte liegen bei diesen Ressorts:

- MJ wegen der allgemeinen Zuständigkeit für das Rechtsgebiet Erbbaurecht, welches durch ein Bundesgesetz geregelt ist,
- MF wegen der Zuständigkeit für die Einhaltung der Grundsätze der Landeshaushaltsordnung, die auch für öffentlich-rechtliche Stiftungen, die der Aufsicht des Landes unterstehen, gelten, und
- MWK wegen der Zuständigkeiten als Dienstaufsicht über die Klosterkammer als Sonderbehörde des Landes sowie als Rechtsaufsicht in Form der Stiftungsaufsicht über die Klosterkammer, die sowohl Sonderbehörde des Landes als auch Stiftungsorgan bezüglich der von ihr verwalteten Stiftungen ist.

Zum Erbbaurecht im Allgemeinen:

In Deutschland ist das Erbbaurecht das dingliche Recht, das dem Erbbauberechtigten gegen Zahlung eines regelmäßigen Erbbauzinses ermöglicht, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu errichten oder zu unterhalten. Eigentum an Grundstück und Gebäude fallen also auseinander: Der Grundstückseigentümer behält das Grundstück, Eigentümer des Bauwerks ist der Erbbauberechtigte.

Begründet wird das Erbbaurecht durch einen Erbbaurechtsvertrag sowie eine Eintragung im Grundbuch. Dabei wird ein gesondertes Erbbaugrundbuch angelegt, wodurch das Erbbaurecht wie ein Grundstück veräußert, vererbt und belastet werden kann, gegebenenfalls auch mit Zustimmung des Grundstückseigentümers.

Als Gegenleistung erhält der Grundstückseigentümer regelmäßig einen frei verhandelbaren Erbbauzins, der üblicherweise auf einen Prozentsatz des Bodenrichtwertes zu Beginn der Laufzeit abstellt. Wegen der langen Laufzeiten enthalten darüber hinaus viele Verträge Zinsanpassungsklauseln, die eine Anpassung des Erbbauzinses ermöglichen.

Nachdem die Preisvorschriften für den Grundstücksverkehr in den 1950er- und 1960er-Jahren aufgehoben wurden, stiegen die Grundstückspreise und damit auch die Erbbauzinsen überproportional an. Um die Erbbauberechtigten in dieser Situation nicht zu überfordern, ist der Bundesgesetzgeber durch Schaffung des § 9 a ErbbauRG im Jahr 1974 tätig geworden. Intention ist es, bei zu Wohnzwecken bestellten Erbbaurechten Erbbauzinserhöhungen auf die Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse - unter Außerachtlassung von Bodenwertveränderungen - zu begrenzen. Ziel war der sozialpolitisch motivierte Schutz einkommensschwächerer Bevölkerungskreise.

Erbbaurechte werden für einen vereinbarten Zeitraum bestellt, üblich geworden sind 99 Jahre Laufzeit. Nach Ablauf fällt das Eigentum an dem Gebäude an den Grundstückseigentümer. Im Gegenzug erhält der Erbbauberechtigte eine Entschädigung für das Bauwerk. Diente das Erbbaurecht Wohnzwecken unterdurchschnittlich verdienender Bevölkerungskreise, beträgt diese Entschädigung mindestens zwei Drittel des Gebäudewertes. Der Grundstückseigentümer kann seine Entschädigungspflicht abwenden, indem er eine Vertragsverlängerung bis zum Ablauf der voraussichtlichen Standdauer des Bauwerks anbietet. Lehnt der Erbbauberechtigte die Verlängerung ab, erlischt sein Entschädigungsanspruch.

Nach Erlöschen des Erbbaurechts können die Vertragsparteien grundsätzlich auch einen neuen Erbbaurechtsvertrag abschließen, teils ist dem Erbbauberechtigten im ursprünglichen Vertrag ein Vorrecht zur Erneuerung des Erbbaurechts eingeräumt. Bei Neuabschluss ist der Erbbauzins jedoch vollständig neu verhandelbar. Anders als während der Vertragslaufzeit besteht keine Begrenzung entsprechend § 9 a ErbbauRG, sodass sich der neue Erbbauzins am aktuellen Bodenrichtwert orientieren und erheblich höher ausfallen kann.

Zum Entschließungsantrag:

Nach dem Verständnis der Landesregierung bezieht sich der Entschließungsantrag ausschließlich auf Erbbaugrundstücke der vier überkommenen öffentlich-rechtlichen Stiftungen, die von der Klosterkammer verwaltet werden.

Die Klosterkammer Hannover ist eine 1818 gegründete Sonderbehörde des Landes mit dem Ziel, das säkularisierte Kirchen- und Klostergut zu erhalten und aus den Erträgen kirchliche, soziale sowie Bildungszwecke zu fördern. Die Klosterkammer ist zugleich Stiftungsorgan der vier von ihr verwalteten öffentlich-rechtlichen Stiftungen: dem Allgemeinen Hannoverschen Klosterfonds (AHK), dem Domstrukturfonds Verden, dem Hospitalfonds St. Benedikti sowie dem Stift Ilfeld.

Als Landesbehörde untersteht sie der Dienstaufsicht des Landes, als Stiftungsorgan der Rechtsaufsicht in Form der Stiftungsaufsicht.

Die von ihr verwalteten Stiftungen des öffentlichen Rechts sind nicht Teil des Landeshaushalts und erhalten keine Landesmittel. Sämtlichen Leistungsverpflichtungen kommt die Klosterkammer allein aus eigenen Erträgen des Stiftungsvermögens nach. Dazu gehören unter anderem die bauliche Unterhaltung der fünf Calenberger Klöster, die Erhaltungsverpflichtung für hochrangige Denkmäler, die Unterstützung der Lüneburger Klöster sowie Leistungsverpflichtungen gegenüber Kirchengemeinden beider christlicher Konfessionen.

Diese beziehen sich insgesamt auf rund 700 überwiegend denkmalgeschützte Gebäude und über 12 000 Kunstgegenstände. Hinzu tritt die jährliche Förderung von Projekten in den Bereichen Kirche, Bildung und Soziales im Sinne von milden Zwecken in Höhe von 3 Millionen Euro.

Für Erbbaugrundstücke des Landes bestehen bereits jetzt ausreichende Regelungen. Über die verbindliche Erläuterung in Kapitel 5132 zu Titel 162 11 ist es auch wieder für das Haushaltsjahr 2026 zugelassen, dass in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nach der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung Erbbaurechte für Wohnzwecke unter teilweise erheblichem Verzicht auf den Erbbauzins - bis zu drei Viertel - und mit Laufzeiten bis zu 75 Jahren bestellt werden können. Ein zusätzlicher gesetzgeberischer Handlungsbedarf besteht insoweit nicht.

Für öffentlich-rechtliche Stiftungen, die der Aufsicht des Landes unterstehen, gilt grundsätzlich das Gebot der wirtschaftlichen Vermögensnutzung und damit die Erhebung des vollen Erbbauzinses. Nach § 105 Abs. 2 LHO können jedoch Ausnahmen durch das zuständige Ministerium im Einvernehmen mit dem Finanzministerium und dem Landesrechnungshof zugelassen werden, soweit kein erhebliches finanzielles Interesse des Landes besteht.

Die Klosterkammer verwaltet insgesamt rund 17 000 Erbbaurechte, von denen bis 2045 rund 2 600 Erbbaurechte auslaufen, wovon sich viele in Gebieten befinden, in denen der Erbbauzins bei einer Erneuerung der Erbbaurechte nur moderat steigt.

Das Erbbaurecht ist für die Klosterkammer ein zentrales Instrument der Vermögensverwaltung zur Erfüllung der bestehenden Leistungsverpflichtungen und des Stiftungszwecks. Die Schaffung sozialen Wohnraums gehört dabei nicht zu ihren Stiftungszwecken.

Die Einnahmen aus den Erbbaurechten stellen für die Klosterkammer die wichtigste Einnahmequelle dar; allein beim Allgemeinen Hannoverschen Klosterfonds machen die Erbbaurechte rund 50 % der Erträge aus. Eingriffe in die Höhe des Erbbauzinses sind daher sorgfältig abzuwägen. Aufgrund langer Vertragslaufzeiten führen Absenkungen zu Einnahmeeinbußen über viele Jahrzehnte. Die Grundstücke werden dem Verfügungsbereich der Klosterkammer für diesen Zeitraum entzogen und der Erbbauzins bleibt - abgesehen von einer vereinbarten Wertsicherung - bestehen. Dies gilt es im Blick zu behalten, wenn die Klosterkammer dazu aufgefordert wird, den Erbbauzins für bestimmte Gebiete auf ein Minimum zu reduzieren. Ein faires Erbbaurecht hat daher beides zu sein: fair für die Erbbaurechtsnehmenden, aber auch fair für die Erbbaurechtsausgebenden.

Festzuhalten ist:

Die Einnahmen aus Erbbauzinsen stellen den überwiegenden und zudem weitgehend verlässlichen Teil der Einnahmen für die von der Klosterkammer verwalteten öffentlich-rechtlichen Stiftungen dar. Auch wenn diese Einrichtungen angesichts ihrer Rücklagen derzeit weit davon entfernt sind, ein „Zuschussfall“ zu werden, müssen Maßnahmen zur Beschränkung der

Einnahmemöglichkeiten auch immer im Licht der Stiftungszwecke und der damit verbundenen, von der Klosterkammer als Stiftungsorgan wahrzunehmenden Aufgaben gesehen werden.

Der Niedersächsische Staatsgerichtshof hat zudem bereits 1972 klargestellt, dass sich der Aufgabenbereich des Allgemeinen Hannoverschen Klosterfonds nicht auf die Erwirtschaftung möglichst hoher Überschüsse beschränkt. Vielmehr umfasst er auch die Pflicht zur nachhaltigen Sicherung der Ertragskraft durch die Erhaltung der Vermögenssubstanz sowie die Verantwortung für das geschichtliche Gütererbe des früheren Landes Hannover, insbesondere in Gestalt der betreuten Bau- und Kulturdenkmäler. Diese überlieferte Aufgabenstellung bedingt insofern, dass dort eine Vermögensverwaltung nach eigenen Interessensgesichtspunkten erfolgt.

Legislative Begrenzungen bei der Erbbauzinsbemessung für Erbbaugrundstücke der Klosterkammer sind aus Sicht der Landesregierung daher verfassungsrechtlich stark risikobehaftet.

Die teilweise großen Steigerungsraten bei der Neufestsetzung von Erbbauzinsen durch die Klosterkammer täuschen darüber hinweg, dass diese das Resultat nachkriegsbedingt oftmals absolut sehr niedriger Erbbauzinsen oder fehlender Werterhaltungsklauseln waren und schon im Laufe der Zeit nicht ansatzweise mehr das tatsächliche Marktniveau in den betroffenen Gebieten widerspiegeln.

Nachfolgend wird auf den bisherigen Vorschlag der Klosterkammer eingegangen.

Ende Oktober 2025 hat die Klosterkammer beim MWK die Genehmigung beantragt, den Erbbauzins wie folgt neu zu bemessen:

Der dingliche, im Grundbuch eingetragene Erbbauzins soll sich am Referenzzinssatz zehnjähriger Bundesanleihen zum ersten Werktag des Jahres sowie zum 1. Juli orientieren und auf eine Bandbreite von 2 % bis 4 % beschränkt werden. Wie bisher soll pro Jahr Restlaufzeit 1 % Abschlag auf den Erbbauzins erfolgen. Als Bezugsgröße soll weiterhin der Bodenrichtwert dienen.

In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten ist künftig ein Abschlag von einem Drittel auf den vertraglichen Erbbauzins für selbstnutzende Bestandserbbaurechtsnehmende - mindestens 5 Jahre - für einen Zeitraum von 20 Jahren vorgesehen. Bei einem Verkauf oder im Erbfall erlischt diese vertragliche Reduktion.

Das MWK hat diese Modalitäten mit Schreiben vom 26. Januar 2026 im Einvernehmen mit dem MF und dem Landesrechnungshof genehmigt.

Daneben hat das MWK - ebenfalls im Einvernehmen mit dem MF und dem Landesrechnungshof - der Klosterkammer zudem ein Stufenmodell bei der Verlängerung von Erbbaurechtsverträgen und somit weitere Absenkungen für Bestandserbbaurechtsnehmende in angespannten Wohnungsmärkten ermöglicht. Entsprechend des Stufenmodells der Stadt Hamburg könnte der schuldrechtliche Erbbauzins stufenweise an den dinglichen Erbbauzins angeglichen werden. Bei einer Verfünffachung des bisherigen Erbbauzinses würde der schuldrechtliche Erbbauzins beispielsweise im ersten Jahr um 50 % reduziert und in den Folgejahren sukzessive jährlich um 5 % abgeschmolzen werden, im zweiten Jahr auf 45 %, im dritten Jahr auf 40 % usw. Der volle dingliche Erbbauzins würde danach erst ab dem elften Jahr greifen.

Diese Modalitäten stellen bereits ein Entgegenkommen der Klosterkammer dar, die hierbei eine Abwägung der widerstreitenden Interessen vorgenommen und mit der Bindung an die

zehnjährigen Bundesanleihen eine transparente Referenz gefunden hat. Mit der weiteren Möglichkeit, auch eine stufenweise Anpassung des Erbbauzinses vorzunehmen, wird den Bestands-erbbaurechtsnehmenden eine weitere Option angeboten, sich stufenweise auf die Erhöhung des Erbbauzinses einzustellen.

Natürlich hätten die Beteiligten auch hier gern bessere Konditionen, entweder für die Erben oder für einen geplanten Verkauf, weil die Höhe des Erbbauzinses Auswirkungen auf den Wert der Immobilie hat. Bessere Erbbaurechtskonditionen haben aus Sicht der Landesregierung aber nicht den Zweck, bessere Verkaufspreise für ihre Immobilie zu erzielen.

(Abg. Heiko Sachtleben [GRÜNE]: Da gehe ich mit!)

Zu den einzelnen Forderungen des Antrags:

Zu Nr. 1. Bezug nehmend auf meine einleitenden Ausführungen kann damit bereits jetzt die Prüfbittte beantwortet werden. Die Landeshaltsordnung regelt den übergeordneten Normalfall, also den Werterhalt des Landesvermögens bzw. der mit Rechtsaufsicht begleiteten Institutionen, und ermöglicht Ausnahmen; einschlägig ist hier § 105 Abs. 2 LHO. Ein weitergehender Regelungsbedarf wird insofern nicht gesehen, weil damit bereits ausreichende Instrumente zur Steuerung zur Verfügung stehen.

Zu Nr. 2. Die Klosterkammer verfügt mit dem Kuratorium bereits seit 2012 über ein Gremium, das die Klosterkammer berät und unterstützt. Ihm obliegt die Beschlussfassung über Vorschläge und Empfehlungen zu Förderschwerpunkten und Förderrichtlinien sowie über die Gewährung von Zuwendungen ab 50 000 Euro. Es kann zudem Stellungnahmen und Empfehlungen abgeben.

Bei einer Einflussnahme auf die Vertragsgestaltung der Erbbaurechtsverträge entsprechend den Forderungen in Nr. 2 des Entschließungsantrages wäre aus Sicht der Landesregierung zu prüfen, ob eine derartige Entscheidungskompetenz mit der Niedersächsische Verfassung (NV) vereinbar wäre. Nach dem eben genannten Urteil des Niedersächsischen Staatsgerichtshofes vom 13. Juli 1972 genießt der Allgemeine Hannoversche Klosterfonds als überkommene heimatgebundene Einrichtung Bestandsschutz im Sinne von Artikel 72 Abs. 2 NV.

Maßgeblich für dessen inhaltliche Bestimmung ist § 79 Abs. 1 bis 4 des Landesverfassungs-Gesetzes für das Königreich Hannover von 1840, dessen Regelung als einfaches Recht bis heute fortgilt und auch die Verwaltungsstruktur der Klosterkammer Hannover als Sonderbehörde umfasst. Insofern würde eine Änderung dieser Struktur, bei der nicht mehr allein die Klosterkammer nach Zweckmäßigkeit Gesichtspunkten zu entscheiden hätte, zu welchen Bedingungen sie - im Rahmen der rechtlichen Vorgaben - Erbbaurechte vergibt, gegebenenfalls zu einem unzulässigen Eingriff führen. Eine solche Änderung wäre nur durch eine Verfassungsänderung mit einer Zweidrittelmehrheit zulässig.

Aus Sicht der Landesregierung gibt es keine Anhaltspunkte, dass die von der Klosterkammer angebotenen Vertragsbedingungen bislang nicht dem Gebot angemessener Vertragsgestaltung entsprechen würden. Die Klosterkammer bietet bereits seit 2009 bei der Vergabe von neuen Erbbaurechten und seit 2012 bei der vorzeitigen Verlängerung mit Genehmigung des MWK einen Erbbauzins an, der unter den Vorgaben der Verwaltungsvorschriften zur LHO liegt. Auch mit den oben dargestellten neuen Modalitäten weicht die Klosterkammer von den Vorgaben der LHO weiter ab, um den Erbbaurechtsnehmenden entgegenzukommen. Im Hinblick auf die

neuen Modalitäten liegt die Klosterkammer mit den zehnjährigen Bundesanleihen zudem unter dem bundesweiten Durchschnitt des Erbbauzinses im Jahr 2025.

Zu Nr. 3. Die erheblichen Steigerungen können aus Sicht der Landesregierung durch die von der Klosterkammer vorgeschlagenen Parameter bereits abgeschwächt werden.

Für bestehende Erbbaurechtsverträge besteht mit § 9 a ErbbauRG bereits bundesrechtlich eine Kappungsgrenze, die bei Wohnzwecken dazu führt, dass eine Änderung des Erbbauzinses nur unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls erfolgen und nicht unbillig sein darf. Bei der Klosterkammer erfolgt eine Wertsicherung anhand des Verbraucherpreisindex, welche eine Höchstgrenze von 100 % nicht erreicht.

Sofern sich die Anpassungsintervalle auf einen Zeitraum nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrages beziehen, so wurde diesbezüglich bereits ausgeführt.

Zu Nr. 4. Eine Reduzierung des Erbbauzinses auf 1,25 % mit einer Laufzeit von bis zu 75 Jahren in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten würde eine erhebliche Belastung für die Vermögensverwaltung und damit der Finanzierung der Klosterkammer auf Jahrzehnte darstellen.

Zu Nr. 5. Seitens der Landesregierung ist schwer einzuschätzen, wann im Einzelfall ein moderater und sozial verträglicher Zinssatz vorliegt. Eine individuelle Betrachtung würde für die Klosterkammer bei einer Anzahl von 17 000 Erbbaurechten einen sehr hohen Verwaltungsaufwand mit sich bringen. Das Erbbaurecht ist aufgrund seiner langen Vertragslaufzeit grundsätzlich auch langfristig finanziell planbar. Eine Erhöhung des Erbbauzinses ergibt sich, wie bereits dargestellt, während des Vertragszeitraums nur aufgrund der Wertsicherungsklausel.

Gleichwohl begrüßt die Landesregierung Bestrebungen, um besondere Härten im Einzelfall abmildern zu können.

Zu Nr. 6. Da der Mustererbbaurechtsvertrag nach Kenntnis des MWK noch nicht veröffentlicht ist, kann zu Nr. 6 keine Stellung genommen werden.

Gestatten Sie mir, abschließend auf einen aus unserer Sicht wichtigen Punkt hinzuweisen: Ziel ist es, mit der Klosterkammer weiter nach Lösungen für besondere Härtefälle zu suchen, um gemeinsam der sozialen Verantwortung gerecht zu werden.

Aussprache

Abg. **Heiko Sachtleben** (GRÜNE): Herzlichen Dank für die ausführlichen Einlassungen zu dem Entschließungsantrag, zu denen ich zwei kurze Fragen habe.

Erstens. Sie sprachen davon, dass ein Neuabschluss ein vollständig neu zu verhandelnder Vertrag ist und sich aus Bodenrichtwerten und Zins ein erheblich höher ausfallender Betrag ergeben kann. „Erheblich höher ausfallen *kann*“ bedeutet doch aber nicht, dass er „erheblich höher ausfallen *muss*“, sodass durch Verhandlung auch die Möglichkeit gegeben ist, dass der Betrag auch deutlich geringer ausfallen kann.

Zweitens. Ich verstehe die Berechnung der Werterhaltungsklausel nicht. Den Zweck der Werterhaltungsklausel als solchen verstehe ich schon. Aber wie kann die Werterhaltungsklausel

bitteschön bei blanken Bodenwerten greifen? Wir reden doch bei Erbpachtgrundstücken für Wohnbebauung von dem blanken Grundstückswert. In Bezug auf das blanke Grundstück vermag ich keine Werterhaltungs- oder Investitionskosten vonseiten der Klosterkammer zu erkennen. Wie ist denn zu begründen, dass es deswegen zu einer Steigerung hinsichtlich der insgesamt vorliegenden Verkaufspreise kommen muss, wenn es doch nur um Grund und Boden geht, dessen Erhaltung für die Klosterkammer mit keinerlei Aufwand verbunden ist?

MR Dr. Krüger (MWK): Ich leite das Referat 31 - Grundsatzangelegenheiten der Kultur und der Kulturförderung - des MWK und antworte zunächst auf Ihre erste Frage. Die Klosterkammer hat grundsätzlich die Möglichkeit, marktgerecht Abschlüsse zu erzielen. Sie kann im Einzelfall einen Abschluss erzielen, der aus ihrer Sicht in Ordnung ist.

Abg. Heiko Sachtleben (GRÜNE): Kann der Einzelfall auch der Regelfall sein?

MR Dr. Krüger (MWK): Der Regelfall ist, dass die Klosterkammer mit dem Erlass von 2009 die Möglichkeit hat, so vorzugehen. Natürlich muss die Klosterkammer darauf achten, wo sie bei einem solchen Abschluss am Ende steht. Deswegen ist entscheidend, von welchem Einzelfall wir sprechen und welchen Regelfall wir daraus konstruieren wollen. Grundsätzlich ist der Regelfall das Modell, das die Klosterkammer hier anwenden möchte.

Nun antworte ich auf die zweite Frage. Die Wertsicherung orientiert sich am Verbraucherpreisindex. Damit wird auch berücksichtigt, dass die Preise insgesamt steigen und sich damit auch die Belastung der Klosterkammer erhöht. Das Grundstück ist außerhalb der Betrachtung. Es ist aber Sinn und Zweck, dass das Vermögen der Klosterkammer durch einen Ausgleich der allgemeinen Preisentwicklung ein Stück weit geschont wird. Diese Anpassung erfolgt nur im Abstand von zehn Jahren. Frau Aubreville, haben Sie die Prozentsätze zur Hand?

ORR'in Aubreville (MWK): Die Wertsicherung orientiert sich am Verbraucherpreisindex. Ich möchte an dieser Stelle darauf hinweisen, dass dieser Vorgang regelmäßig so gehandhabt wird und die Klosterkammer nicht die einzige Institution ist, die Wertsicherungen durchführt. Der § 9 a, der die Wertsicherung begrenzt, ist extra eingeführt worden, um die Wertsicherung zu konkretisieren bzw. einen Rahmen zu setzen. Insofern ist das der Regelfall und nichts, was nur die Klosterkammer macht. Eine solche Anpassung ist bei diesen Erbbaurechtsverträgen in der Regel der Fall.

Die ganz alten Verträge haben diese Anpassung noch nicht vorgesehen. Das ist mitunter auch der Grund - weil diese Wertsicherung eben nie stattgefunden hat -, aus dem der Anstieg in dieser Höhe erfolgt. Heute aber erfolgt sie regelmäßig. Ich kann nicht sagen, ob das immer der Fall ist, aber ich kann jedenfalls sagen, dass das überwiegend erfolgt. Insofern ist das keine Besonderheit der Klosterkammer.

Abg. Frank Henning (SPD): Ich habe eine Anmerkung und drei Fragen. Im Wesentlichen betreffen meine Ausführungen die Aussagen von Frau Herkenhoff.

Ich beginne meine Ausführungen mit der Anmerkung. Sie haben zu Nr. 4 unseres Entschließungsantrags, der die Zinsabsenkung auf 1,25 % in angespannten Wohnungsmärkten betrifft, unter anderem ausgeführt, dass die Umsetzung unseres Vorschlags eine erhebliche Belastung der Klosterkammer darstellen würde. Dem widerspreche ich massiv, weil diese 1,25 % auf die exorbitant gestiegenen Bodenrichtwerte und nicht auf die herkömmlichen Richtwerte bei Vertragsverlängerung angewendet werden. Das heißt, selbst wenn wir den Zins von 4 % auf 1,25 %

absenken würden, wird per Saldo deutlich mehr Geld in die Kasse der Klosterkammer hineinkommen, weil die Bodenrichtwerte im gleichen Zeitraum exorbitant gestiegen sind. Insofern kann nicht von einer Belastung gesprochen werden, sondern aufgrund der Systematik - dass sich die Klosterkammer auf die Bodenrichtwerte beruft -, ist das Gegenteil der Fall. Man kann ganz einfach ausrechnen, dass aufgrund der gestiegenen Bodenrichtwerte selbst bei einem Zins von 1,25 % mehr in der Kasse landet, als wenn ein Zinssatz von 4 % auf die heute geltenden alten Bodenrichtwerte angewendet wird.

Meine erste Frage bezieht sich auf die Nr. 4 unseres Entschließungsantrags. Dazu haben Sie ausgeführt, dass für die Erbbaugrundstücke des Landes eine Regelung in den Verwaltungsvorschriften zur LHO einschlägig ist - wir haben sie in der Nr. 4 unseres Entschließungsantrags erwähnt -, wonach in angespannten Wohnungsmärkten der Erbbauzins um bis zu drei Viertel herabgesetzt - das führt zu den besagten 1,25 % - werden kann. Die Klosterkammer beruft sich darauf, dass sie an die Landeshaushaltsordnung gebunden sei. Müsste die Regelung, wonach der Erbbauzins auf 1,25% herabgesetzt werden kann, bei angespannten Wohnungsmärkten nicht auch automatisch für die Klosterkammer gelten, weil sie, wie sie immer behauptet, an die Landeshaushaltsordnung gebunden ist, und somit nicht nur für die Grundstücke des Landes? Gibt es aufgrund der Vorschriften der Landeshaushaltsordnung, in denen die Voraussetzungen für die Herabsetzung des Erbbauzinses für Landesgrundstücke definiert sind, nicht auch einen gewissen Automatismus, nach dem auch die Klosterkammer diese Vorschriften heute schon anwenden müsste?

Sofern es diesen Automatismus nicht gibt: Müssten dann, wenn wir die Absenkung des Erbbauzinses auf 1,25 % auch für die Grundstücke der Klosterkammer erreichen wollen, die Verwaltungsvorschriften entsprechend geändert werden, etwa indem ein Hinweis „Das gilt auch für die Klosterkammer“ explizit in die Vorschriften aufgenommen wird, oder reicht das aus, was heute schon in Bezug auf die Absenkung des Erbbauzinses um bis zu drei Viertel bzw. auf 1,25 % in den Verwaltungsvorschriften zu § 63 und § 64 LHO, also quasi auf dem Erlasswege, für die Landesgrundstücke geregelt ist?

Zweitens. Sie haben an zwei Stellen Ihres Vortrags auf die Zinsanpassungsklausel bzw. Wertsicherungsklausel hingewiesen. Die Klosterkammer verweist darauf, dass sie bei Vertragsverlängerungen höhere Erbbauzinsen vereinbaren müsse, um die im Zeitraum der nächsten 80 Jahre nach Vertragsverlängerung für die von ihr zu unterhaltenden Baudenkmäler entstehenden Baukosten, die zudem durch die Inflation ansteigen werden, bewältigen zu können, und dass somit bei jedem Eingriff in Vertragsverlängerungen darauf geachtet werden müsse, dass künftige Erbbauzinsregelungen im Hinblick auf den Stiftungszweck der Klosterkammer, Gebäude in den nächsten 80 Jahren unterhalten zu müssen, wirtschaftlich auskömmlich seien.

Wenn ich Sie richtig verstanden habe, erhöht die Klosterkammer aufgrund von Wertsicherungsklauseln die Erbbauzinsen ohnehin regelmäßig. Herr Dr. Krüger, Sie sprachen eben von zehn Jahren; ich habe irgendwo von fünf Jahren gelesen. Das heißt, wenn aufgrund von Wertsicherungsklauseln die Erbbauzinsen im Abstand von fünf oder zehn Jahren unter Berücksichtigung der Inflationsrate erhöht werden, dann ist dem Aspekt wirtschaftlich auskömmlicher Erbbauzinsen zur Unterhaltung der Gebäude im Sinne des Stiftungszwecks doch schon Rechnung getragen, dann sind doch die von der Klosterkammer zu tragenden höheren Baukosten und Unterhaltungskosten, die in Zukunft anfallen werden, durch die Wertsicherungsklauseln schon abgesichert. Man kann also meines Erachtens nicht sagen, dass die Klosterkammer mit ihrem neuen Berechnungsmodell jetzt so hoch ansetzen muss, wie sie es tut, weil sie durch die

Wertsicherungsklausel im Abstand von fünf bis zehn Jahren ohnehin höhere Erlöse bekommt, um die Inflation auszugleichen. Teilen Sie meine Ansicht, dass hierin ein Widerspruch liegt?

Drittens. Sie haben auf den Bundesgesetzgeber hingewiesen, der schon 1974 mit dem § 9 a ErbbauRG tätig geworden ist, um den Erbbaurechtsnehmenden entgegenzukommen. Sie haben ausgeführt, dass der Gesetzgeber mit dem § 9 a ErbbauRG in 1974 das Ziel verfolgt hat, bei Erbbauzinserhöhungen auf die Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse - und jetzt kommt es - „unter Außerachtlassung von Bodenwertveränderungen“ abzustellen. Der Blick auf die Praxis der Klosterkammer zeigt aber, dass sie gerade die erhöhten Bodenrichtwerte anwendet. Das heißt, sie lässt gerade die Bodenwertveränderungen und die spekulationsbedingten Bodenwertsteigerungen *nicht* außer Acht. Ist das nicht ein klarer Widerspruch zur damaligen Intention des Bundesgesetzgebers? Wäre nicht auch die Klosterkammer gehalten, diese Intention des Bundesgesetzgebers zu berücksichtigen? Der Bundesgesetzgeber wollte die Bodenwertsteigerungen ausdrücklich nicht berücksichtigt wissen, die Klosterkammer tut aber genau selbiges.

MR Dr. Haselhoff (MF): Ich leite im Finanzministerium das für den Haushalt des Wissenschaftsministeriums und damit auch für die Klosterkammer zuständige Spiegelreferat. Sie haben zuerst die Frage aufgeworfen, ob die Regelung über die Herabsenkung des Erbbauzinses auf 1,25 % bzw. den Verzicht auf drei Viertel des Erbbauzinses, was für den Landesliegenschaftsfonds, also für das direkte Landesvermögen, schon heute gilt, auch für die Klosterkammer gilt. Das ist nicht der Fall, weil es sich nicht um eine Vorschrift in den Verwaltungsvorschriften zur Landeshaushaltsordnung, sondern um eine für verbindlich erklärte Erläuterung des Haushaltsplanes handelt. Sie finden diese Anmerkung in Einzelplan 13 Kapitel 5132 - Landesliegenschaftsfonds - als verbindliche Erläuterung zu dem Einnahme-Titel 162 11 für Einnahmen des Landes aus Erbbauzinsen. Dementsprechend gilt diese Regelung ausschließlich für den Landesliegenschaftsfonds.

Sie haben danach die Frage gestellt, wie eine vergleichbare Regelung rechtlich umgesetzt oder administriert werden könnte. Es gilt, im Grunde immer Folgendes zu bedenken: Wenn wir die Verwaltungsvorschriften anpassen, betrifft die Anpassung alles und jeden. In diesem Bereich bewegen wir uns in der Verpflichtung, dass das Land seine Vermögenswerte zumindest auf dem gleichen Niveau halten muss. Das heißt, wenn ein Einzelfall wie die Erhebung von Erbbauzinsen durch die Klosterkammer geregelt werden soll, macht ein Erlass, wie es im Grunde auch eine verbindliche Erläuterung im Haushaltsplan ist, deutlich mehr Sinn, weil sie zielgerichtet auf diesen Einzelfall wirken kann. Im Grunde genommen ist eine verbindlich erklärte Erläuterung im Haushaltsplan auch nichts anderes als ein entsprechender Erlass des MF, eine Ausnahmeregelung zuzulassen, die für diese Haushaltsposition wirkt. Wer die Landeshaushaltsordnung oder die Verwaltungsvorschriften ändert, muss wissen: Wenn man ein Feuer im Wald löscht, dann macht man das nicht, indem man den Rest des Waldes in Brand setzt! Insofern ist die Dosierung der Wirkung durch eine Richtlinie einfacher.

Abg. Frank Henning (SPD): Ich habe eine direkte Nachfrage. Heißt das, dass wir dann, wenn wir die Berechnungspraxis für die Klosterkammer analog zur Berechnungspraxis für die Landesliegenschaften handhaben wollten, entweder die Landeshaushaltsordnung oder die dazu bestehenden Verwaltungsvorschriften ändern müssten?

MR Dr. Haselhoff (MF): Aus unserer Sicht bieten die Landeshaushaltsordnung und die Verwaltungsvorschriften dazu das nötige Instrumentarium; diesen Hinweis haben wir in der Unterrichtung zu Nr. 1 beigefügt. Dazu können Sie im Grunde nicht mehr machen, weil schon alles möglich

ist. In den Vorschriften ist schon geregelt, dass wir das Vermögen des Landes erhalten sollen, aber Ausnahmen machen können. Was wollen Sie noch mehr regeln, als dass Ausnahmen möglich sind?

Abg. **Frank Henning** (SPD): Ginge das dann nur durch einen Erlass?

MR **Dr. Haselhoff** (MF): Es könnte beispielsweise - parallel zu den Regelungen zum Landesliegenschaftsfonds - eine Vorgabe in das Kapitel der Klosterkammer aufgenommen werden. Aber de facto hat das MWK das schon getan. Insofern besteht für die Klosterkammer die Möglichkeit, diese Ausnahme zu machen. Man kann sich deshalb maximal noch darüber streiten, ob das Volumen, also der Spielraum, ausreichend ist.

Ich versuche, auf Ihre Frage nach der Wertsicherungsklausel zu antworten; gegebenenfalls wird Herr Dr. Krüger meine Ausführungen ergänzen. Die Verträge, die diese exponentiellen Steigerungen hatten, haben folgendes Problem: Es sind, soweit wir es analysieren konnten, im Grunde genommen zwei Fallgruppen. Entweder lagen diesen Verträgen nachkriegsbedingt extrem niedrige Bodenrichtwerte zugrunde, die durch den Multiplikator in den letzten 70 Jahren zu einem winzigen Erbbaurecht geführt haben, oder es waren Verträge, die keine Wertsicherungsklausel enthalten.

Wir müssen uns vergegenwärtigen, dass eine Wertsicherungsklausel ein reiner Werterhalt ist. Wertsicherungsklauseln dienen nicht der Gewinnmaximierung, sondern bewirken nur einen Inflationsausgleich. Der Verbraucherpreisindex ist ausschließlich ein Maßstab für den Inflationsausgleich. Es geht also nur um eine Erhaltung des Buchwertes vorhandenen Vermögens. Das Problem tritt dann auf, wenn ein Inflationsausgleich in einem Zeitraum von 70 Jahren unterlassen worden ist. Natürlich würde die Klosterkammer, wenn sie einen neuen Vertrag mit einer Werterhaltungsklausel abschließt, diesen Werterhalt in der Zukunft sicherstellen. Es gibt aber einen Bruch, weil die Klosterkammer die Möglichkeit des Werterhalts, ermöglicht durch eine Werterhaltungsklausel, in den letzten 70 Jahren nicht hatte.

Was die dazu korrespondierenden Ausgaben angeht, dürfen wir Folgendes nicht vergessen: Die Klosterkammer bekommt keine finanziellen Zuwendungen seitens des Landes. Sie ist im Haushaltsplan nur als Kapitel des MWK dargestellt. Das heißt, wir reden über korrespondierende Röhren: Wenn wir die Einnahmemöglichkeiten der Klosterkammer verändern, dann hat das zwangsläufig auch eine Auswirkung auf das Ausgabeverhalten und die Ausgabemöglichkeiten der Klosterkammer, sodass sich die Frage nach dem qualitativen Niveau des Stiftungszwecks stellt, das sich der Landtag wünscht.

(Abg. Frank Henning [SPD]: Sie hat nicht geringere Einnahmen, sondern geringere Mehrerlöse!)

Wenn wir die Einnahmen deutlich verringern, wird die Klosterkammer trotz der Rücklagen, die sie für diesen Zweck hat, über kurz oder lang Veränderungen vornehmen müssen. Dann wird sich die Frage stellen, ob dann das Land einspringen muss, um beispielsweise die kirchlichen Denkmäler zu erhalten. Solche Diskussionen hatten wir ja auch zum Beispiel in Bezug auf die Marienburg.

Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU): Herzlichen Dank für die Ausführungen. Meine Anmerkung erfolgt vor dem Hintergrund der Feststellung, dass die einzelnen Punkte Ihres Entschließungsantrags entweder erledigt oder aber von Ihrer eigenen Landesregierung nicht geteilt werden. Das ist ein

spannender Vorgang.

(Abg. Frank Henning [SPD]: Schon mal was von Gewaltenteilung gehört?)

- Ja. Ich habe nur Feststellungen getroffen, und vor dem Hintergrund frage ich sehr ausdrücklich ein paar Punkte nach:

Erstens. Sind auch Sie der Auffassung, dass es Erbbaurechtsgeber enteignet, wenn man den Erbbauzins so niedrig festsetzt, und bei Veräußerung des Objekts der Kaufpreis nach oben getrieben wird? Das heißt, die Leute, die ein Objekt verkaufen, bei dem sie lange Zeit an einen niedrigen Erbbauzins gebunden waren, holen sich das Geld am Markt wieder. Wird nicht auch der Erbbaurechtsgeber unangemessen benachteiligt, wenn er durch einen auf lange Zeit festgeschriebenen geringen Erbbauzins davon abgehalten wird, an der Wertentwicklung teilzunehmen?

Zweitens. Hat die Klosterkammer sich gegenüber der Landesregierung zu der Frage geäußert, ob sie ohne Landeszuschuss oder sonstige Unterstützung ihren Aufgaben in Zukunft noch nachkommen kann, wenn der Entschließungsantrag eins zu eins umgesetzt wird?

Drittens. Bitte teilen Sie uns mit, wie hoch die Anzahl der Erbbaurechte ist, die in den nächsten Jahren auslaufen - insbesondere Erbbaurechte, die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten betreffen. Meines Wissens laufen in den nächsten fünf oder zehn Jahren nicht so viele Erbbaurechtsverträge aus. Es wird immer argumentiert, dass es tausende Verträge seien. Meines Erachtens beziehen sich diese aber auch auf einen längeren Zeitraum. Sofern Sie hierzu keine Unterlagen mitführen, können Sie uns diese Aufschlüsselung auch nachliefern.

Viertens. Herr Henning hat hier Vorstellungen dazu geäußert, wie in die Erbbaurechtsstruktur eingegriffen werden soll. Müsste man dann, wenn man diese Vorstellungen umsetzen wollte, nicht das Konstrukt überdenken, nach dem die Landesregierung nur die Rechtsaufsicht über die Klosterkammer hat? Wenn es möglich sein soll, dass das Ministerium die Klosterkammer anweisen kann, nach welcher Regelung sie Erbbaurechte vergeben soll, ergeben sich doch auch Bezüge zur Fachaufsicht.

Ich hätte gerne eine grundsätzliche Einschätzung von Ihnen, Herr Dr. Haselhoff, denn Sie sind doch auch mit anderen Stiftungen befasst und kennen sich mit dieser Materie zumindest gut aus. Es gibt viele soziale Einrichtungen und Stiftungen, die gebunden sind, ihre Vermögensmittel für mildtätige, kirchliche oder soziale Zwecke zu verwenden. Gehe ich recht in der Annahme, dass diese Stiftungen immer frei sind, ihre Vermögenswerte so einzusetzen, dass sie damit auch Geld erwirtschaften können? Oder sind diese Stiftungen bei ihrer Einnahmesituation auch an soziale Zwecke gebunden? In Bezug auf die meisten Stiftungen ist mir dazu nichts bekannt. Meines Wissens sind die Fonds, die die Klosterkammer verwaltet, daran nicht gebunden.

Ich habe eine Frage zu § 9 a ErbbauRG. Künftig soll bei der Berechnung des Bodenwertes auf die Verwendung eines gleitenden 10-Jahres-Medians der Bodenrichtwerte aus den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen anstelle des jeweils aktuellen Jahreswertes abgestellt werden. Halten Sie es eigentlich für rechtskonform, dass der gleitende 10-Jahres-Median gewählt wird statt eines Wertes, der sich nach den einschlägigen Regelungen der Erbbaugesetzgebung am Bodenrichtwert orientiert? Ist der 10-Jahres-Median überhaupt ein Wert, an dem der Bodenrichtwert gesetzeskonform festgesetzt werden kann? Ich habe daran Zweifel.

Abschließend habe ich eine Bitte. Es wird häufig mit Prozentsätzen argumentiert. Aber wenn ich

einen Betrag verdoppele, der gering ist, ist der verdoppelte Betrag gar nicht so hoch. Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie anhand von ein paar Fällen vorrechnen könnten, worin der Kompromiss, den die Klosterkammer vorgeschlagen hat, liegt? Bitte teilen Sie uns an ein paar Beispielfällen mit, wie hoch der Erbbauzins nach dem Kompromissvorschlag ist und wie hoch er nach der alten Regelung gewesen ist. Anhand dieser Beispielfälle können wir dann das Ergebnis des Versuchs erkennen, die Interessen von Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmern einander anzunähern. Ich habe anhand selbst konstruierter Beispiele versucht, mir die Auswirkungen der alten Regelung und der neuen Regelung vor Augen zu führen. Aber sicherlich wäre es objektiver, wenn Sie uns die Auswirkungen anhand von Beispielen veranschaulichen würden. Ich glaube, dass mit dem Vorschlag der Klosterkammer ein ordentlicher Kompromiss gefunden worden ist.

Letzte Frage: Hält die Landesregierung das, was die Klosterkammer jetzt ausgehandelt oder mit ihr abgestimmt hat, für insgesamt ausgewogen und vernünftig?

MR **Dr. Krüger** (MWK): Zur Frage der Enteignung möchte ich mich hier nicht abschließend äußern, sondern nur auf Folgendes grundsätzlich hinweisen: Das Thema Bodenrichtwerte spielt für die Klosterkammer in ihrer Funktion als Vermögensverwaltung natürlich eine Rolle. Es ist nun einmal die Aufgabe der Klosterkammer, ihr Vermögen zu verwalten und zu mehren, um es entsprechend der Stiftungszwecke, nämlich des Erhalts dieses Vermögens, einzusetzen. Es ist sicherlich nicht einfach, wenn jetzt für die Klosterkammer, die auf dem freien Markt agiert, als Erbbaurechtsausgeber eine andere Grundlage getroffen wird und ihr damit ein Stück weit dadurch eine Vermögensgrundlage entzogen wird, dass sie sich nicht auf die bisher bestehende Basis zurückziehen kann. Insofern sehe ich diesen Punkt recht kritisch.

Sie haben die Frage gestellt, ob sich die Klosterkammer dazu geäußert habe, wie sie mit diesen Parametern umgehen könne. Ich möchte darauf verweisen, dass eine Anhörung geplant ist und die Klosterkammer sicherlich dabei noch einmal Gelegenheit haben wird, selbst dazu Stellung zu nehmen.

Mit Blick auf den Problembereich der angespannten Wohnungsmärkte kann ich anhand einer Folie, die uns die Klosterkammer zur Verfügung gestellt hat, aber schon jetzt Folgendes sagen: Die Klosterkammer hat in der Gebietskulisse „angespannter Wohnungsmarkt“ 817 Erbbaurechte, die bis 2045 auslaufen. Wir haben im Januar den Erlass für das neue Modell herausgegeben. Nach der davor geltenden Regelung lägen die Einnahmen aus Erbbau-rechten für diese Grundstücke bei 2,9 Millionen Euro. Nach der neuen, ab Januar geltenden Regelung liegen die Einnahmen aus Erbbau-rechten bei 2,048 Millionen Euro, also knapp 1 Million Euro weniger. Insofern ist schon eine Einbuße zu erkennen. Nach den Berechnungen der Klosterkammer ergäben sich bei Umsetzung der Vorstellungen der Antragsteller des Entschließungsantrages nur noch Einnahmen aus Erbbau-rechten in Höhe von insgesamt 1 Million Euro.

(Abg. Frank Henning [SPD]: Es gibt keine Einbußen!)

- Ich weiß, es wird darüber viel diskutiert. - Es ergäben sich auf jeden Fall Mindereinnahmen. Das sind die Berechnungen der Klosterkammer.

Zu den Zahlen zu den Erbbaurechtsverträgen führt Frau Aubreville näher aus.

ORR'in **Aubreville** (MWK): Die Klosterkammer hat uns ein Zahlenwerk zur Verfügung gestellt, das darüber Auskunft gibt, wie viele Verträge bis Ende 2045 auslaufen, und hat aufgegliedert, worunter diese Verträge jeweils fallen. Insgesamt laufen bis 2045 3 521 Verträge aus. Davon

betreffen 817 Verträge Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten. Außerhalb dieser Gebietskulisse gibt es 1 536 Erbbaurechte. Die übrigen Erbbaurechte betreffen Wohnungserbbau-rechte (Mehrfamilienhäuser) oder Erbbaurechte, die nicht selbstgenutzt werden.

Die erbetenen Vergleichsberechnungen anhand von Verträgen zwischen den Prozentsätzen, die nach der alten Rechtslage bestanden haben, den Prozentsätzen, die nach dem Kompromissvor-schlag der Klosterkammer bestehen, und dem Prozentsatz, der bei Umsetzung der Vorstellun-gen des Entschließungsantrags bestünde, müssen wir nachliefern. In Bezug auf einzelne Ver-träge haben wir solche Zahlen nicht parat.

MR Dr. Krüger (MWK): Herr Hilbers, Sie hatten noch die Frage nach der Fachaufsicht gestellt. Das ist ein Thema, das - auch vor dem Staatsgerichtshof - immer wieder mal verhandelt worden ist. Der AHK hat nach der Verfassung Bestandsschutz. Es gibt ein Kuratorium. Es ist bei der Klos-terkammer eingerichtet worden, um die Arbeit der Klosterkammer zu begleiten. Da der AHK nach seinen eigenen Gesichtspunkten arbeiten muss, nämlich mit dem Ziel der Vermögenser-haltung, ist es zumindest fragwürdig, ob es gelingen kann, verfassungsrechtskonform durch ein solches Gremium, an dem vielleicht auch das Land beteiligt ist, Einfluss auf die Vertragsgestalt-ung usw. zu nehmen. Das müsste einfach noch einmal im Detail geprüft werden. Wir sehen das - wie wir auch ausgeführt haben - zumindest kritisch. Die Zielsetzung des AHK und dessen, was dort vereinbart ist, können wir nicht ändern. Der Zweck ist ja nicht das Thema sozialer Woh-nungsbau, sondern der Zweck ist Vermögenserhalt. Es wird darauf ankommen, wie man sich im Kuratorium inhaltlich einbringt. In dem Kuratorium sind auch Mitglieder der Landesregierung vertreten. Man müsste sich genau überlegen, wie man so etwas formuliert und welche rechtli-chen Konsequenzen diese Formulierungen haben.

Es müsste auch geprüft werden, inwieweit die Zugrundelegung des 10-Jahres-Medians rechts-konform ist. Uns stellt sich, wie ich vorhin schon gesagt habe, die grundsätzliche Frage, ob es überhaupt sinnvoll wäre, hierfür einen anderen Wert anzulegen, als es Mitbewerber tun, und auf diese Art und Weise möglicherweise Vermögensbildung zu erschweren.

Ich habe mir noch die Frage nach den sozialen Zwecken notiert. Die Klosterkammer hat auch den Auftrag, Geld für mildtätige Zwecke zur Verfügung zu stellen. Im Schnitt sind es 3 Millionen Euro. Der einzige soziale Zweck, nämlich diese mildtätigen Zwecke, betreffen vor allem den Be-reich Kultur und Bildung. Darüber hinaus hat die Klosterkammer den Auftrag, das Vermögen zu erhalten. Auf der Einnahmeseite sind keine mildtätigen Zwecke zu berücksichtigen. Insofern muss sie da nicht tätig werden.

Abg. Reinhold Hilbers (CDU): Ich hatte gefragt, ob die Landesregierung diesen Kompromiss an-gesichts der Gesamteinordnung noch für vernünftig hält.

MR Dr. Krüger (MWK): Dieser Kompromiss ist ja mit uns besprochen worden. Wir haben den Erlass geschrieben. Insofern muss ich ja sagen, dass wir hinter diesem Konzept stehen.

Abg. Omid Najafi (AfD): Herr Henning und Herr Hilbers haben schon sehr gute Fragen gestellt, die in die richtige Richtung zielten. Ehre, wem Ehre gebührt! Das war insoweit alles korrekt.

Ich habe einige Nachfragen. Die Klosterkammer besitzt 17 000 Erbbaurechtsverträge. Wissen Sie, wie viele davon in Niedersachsen sind? Wie viele der 3 521 Erbbaurechtsverträge, die bis 2045 auslaufen, haben keine Zinsbindung bzw. nicht die Wertsicherungsklausel, nach der der Erbbauzins im Abstand von zehn Jahren angepasst wird?

Gibt es ein Jahr, das man festlegen kann, ab dem alle Erbbaurechtsverträge eine Wertsicherungsklausel haben?

Es gibt zwei Probleme: den Vorschlag der Klosterkammer und den Entschließungsantrag in Bezug auf den Median.

Der Vorschlag, der im Entschließungsantrag unterbreitet wird, verschiebt einfach nur das Problem. Bei der Zugrundelegung des Medians wären wir in fünf Jahren wieder bei den Bodenrichtwerten, die eigentlich exorbitant und viel zu hoch angesetzt sind. Dementsprechend müssten wir uns spätestens in fünf Jahren wieder treffen, um diese Erbbauzinsregelung neu zu definieren.

Der Vorschlag der Klosterkammer birgt das Problem, dass sie in spätestens elf Jahren wieder 100 % des Erbbauzinses einfordern wird, wenn sie sich aktuell an dem Zinssatz der 10-jährigen Bundesanleihen orientiert, der aktuell bei rund 2,5 % liegen dürfte. Rein theoretisch verschieben wir also nur das Problem, unabhängig davon, ob wir den Vorstellungen des Entschließungsantrags oder dem Vorschlag der Klosterkammer folgen. Insofern ist das langfristig leider keine Lösung, sondern einfach nur ein Ei, das wir der nächsten Landesregierung ins Nest legen. Ist das richtig?

MR Dr. Krüger (MWK): Die Zahlen, auch zu diesen Wertsicherungsklauseln, liefern wir nach. Eine spontane Darstellung ist uns nicht möglich.

Herr Najafi, Sie fragen, ob wir Ihre Ansicht teilen, dass durch den Vorschlag der Klosterkammer und die Vorstellungen des Entschließungsantrags die Probleme in die Zukunft verlagert werden. Ich glaube, dass der vorliegende Kompromissvorschlag mit der Anpassung über einen längeren Zeitraum, mit den Stufenmöglichkeiten usw. für den Erbbaurechtsnehmer die Möglichkeit bietet, sich auf das Thema einzustellen. Ich glaube, viele hatten sich auf die neue Zinsbindung gar nicht eingestellt. Zur Orientierung am Bodenrichtwert habe ich ja schon ausgeführt.

MR Dr. Haselhoff (MWK): Gestatten Sie mir noch eine Ergänzung. Sie fragten, ob es ein Jahr gibt, ab dem alle Verträge Wertsicherungsklauseln enthalten. Man muss zwischen dem Lauf eines Erbbaurechtsvertrags und einem Neuabschluss unterscheiden. Erbbaurechtsverträge haben eine Laufzeit. Erbbaurechtsverträge mit der Klosterkammer sind in der Regel auf 70 Jahre angelegt. Die Debatte, die wir jetzt führen, gilt quasi nur für den Zeitpunkt der Neubestellung eines Erbbaurechts, also den Zeitpunkt des Beginns eines neuen Vertrags.

Sie können in einen Vertrag, der bisher keine Werterhaltungsklausel enthält, jetzt nicht einfach einseitig eine Wertehaltungsklausel einfügen. In Deutschland gilt bekanntermaßen Vertragsfreiheit. Insofern kann das höchstens gemacht werden, wenn ein alter Vertrag endet und ein neuer Erbbaurechtsvertrag bestellt werden muss. Insofern verschiebt sich auch nicht das Problem, wie Sie, Herr Najafi, meinen. Dieses Problem existiert einmal: an dem Punkt, an dem das alte Erbbaurecht ausläuft und ein neuer Erbbaurechtsvertrag geschlossen wird. Danach stellt sich die Frage der Werterhaltung, also quasi des Inflationsausgleichs. Dabei reden wir aber über eine andere Dimension als über das, was das eigentliche Problem ist und den Auslöser der Debatte darstellt.

Abg. Frank Henning (SPD): Herr Najafi, ja, die Regelung mit dem 10-Jahres-Median verschiebt das Problem. Sie alle haben aber übersehen, dass unser Entschließungsantrag auch eine Kappungsgrenze vorsieht, nämlich maximal 100 %, also eine Verdopplung der Erbbauzinsen. Das ist

das viel schärfere Schwert.

Vom ehemaligen Betriebsprüfer zum ehemaligen Finanzminister: Lieber Reinhold Hilbers, wenn du mal in die Bilanz guckst, die wir beide lesen können, dann erkennen wir, dass die Bilanz der Klosterkammer Gewinnrücklagen in Höhe von ungefähr 160 Millionen Euro ausweist plus freie Rücklagen im Umfang von 60 Millionen Euro, also ungefähr 200 Millionen Euro an Rücklagen enthält. Das ist der Grund, aus dem Frau Herkenhoff gerade gesagt hat, dass die Klosterkammer weit davon entfernt wäre, Zuschussempfänger zu werden. Dass sie davon weit entfernt ist, liegt an den rund 200 Millionen Euro an Rücklagen, die in der Bilanz stehen.

Gestatten Sie mir noch eine Klarstellung, damit sich ein unrichtiger Sprachgebrauch nicht verfestigt. Hier wird immer davon gesprochen, dass wir der Klosterkammer in die Tasche greifen oder dass die Klosterkammer Mindererlöse hat. Nein, es geht um eine Begrenzung der Mehrerlöse. Herr Dr. Krüger hat dankenswerterweise darauf hingewiesen, dass das neue Berechnungsmodell der Klosterkammer zu Mehrerlösen gegenüber dem Status quo im Umfang von fast 3 Millionen Euro führt,

(Abg. Reinhold Hilbers [CDU]: Das stimmt doch gar nicht!)

und die Umsetzung unseres Entschließungsantrags, den die Klosterkammer dankenswerterweise auch durchgerechnet hat, zu Mehrerlösen gegenüber dem Status quo von 1 Million Euro. Wir streiten uns gerade über das Delta, das dazwischen liegt. Das heißt, wir reden über eine sozialverträgliche Begrenzung der Mehrerlöse. Das ist der richtige Sprachgebrauch. Wir greifen der Klosterkammer keineswegs in die Tasche und schmälern ihre bisherigen Erlöse. Die Klosterkammer erzielt Mehrerlöse. Die Frage ist, wie viel mehr sie erzielen können soll.

Jetzt komme ich zu meiner Frage, Herr Dr. Haselhoff. Ich frage noch einmal in Bezug auf die Wertsicherungsklauseln. Ich habe verstanden, dass einige Verträge keine Wertsicherungsklausel enthalten, ein Großteil aber doch. Wenn alle fünf bis zehn Jahre diese Wertsicherungsklausel gezogen wird - neben der Neuberechnung der Zinsen bei einer Vertragsverlängerung - und allein schon aufgrund der Wertsicherungsklausel ein inflationsbedingter Ausgleich erfolgt, dann sind doch sämtliche Befürchtungen, dass zukünftig Baukosten und Unterhaltungskosten nicht mehr getragen werden können, weil die Inflation die Kosten in die Höhe treibt, schon deswegen ausgeräumt, weil die Inflation durch die Wertsicherungsklausel abgefangen wird.

Noch einmal zur Klarstellung: Die Wertsicherungsklauseln dienen doch gerade der Sicherheit der Klosterkammer, damit sie auch in Zukunft Unterhaltungs- und Bauleistungen finanzieren kann, die dann natürlich teurer höher sein werden. Aber die Klosterkammer kriegt ja auch alle fünf bis zehn Jahre mehr Geld, abgesehen davon, dass sie bei Vertragsverlängerungen ohnehin mehr Geld bekommt.

Nun zu meiner letzten Frage - denn auf meine dritte Frage haben Sie noch gar nicht geantwortet -: Der Bundesgesetzgeber hat gesagt, dass bei der Neuberechnung von Erbbauzinsen Bodenwertsteigerungen außer Acht zu lassen sind. Das ist ein eklatanter Widerspruch zu dem, was die Klosterkammer gerade macht. Sie beruft sich auf die höheren Bodenrichtwerte und wendet auf die Bodenrichtwerte, die spekulationsbedingt, aber auch inflationsbedingt extrem gestiegen sind, die Erbbauzinsberechnung an. Gerade das soll laut Bundesgesetzgeber nicht der Fall sein. Der Bundesgesetzgeber hat 1974 gesagt, dass Bodenwertveränderungen bei Vertragsverlängerungen außer Acht zu lassen sind. Ich wüsste gern, ob diese Erbbauzinsberechnung gegenüber

dem Bundesgesetzgeber vielleicht sogar rechtswidrig ist.

MR Dr. Haselhoff (MF): Ich versuche, etwas zu dem Inflationsausgleich zu sagen. Wenn wir einen neuen Vertrag haben, können wir davon ausgehen, dass jetzt ein Inflationsausgleich stattfindet, also in den neuen Verträgen ein Werterhalt vereinbart würde, sodass also quasi auf dem jetzigen Niveau mit Blick in die Zukunft davon auszugehen ist, dass es einen gewissen Ausgleich geben wird. Aber das Problem, das diese Kontroverse ausgelöst hat, betrifft ja meistens gerade Fälle, bei denen in der Vergangenheit, in den letzten 70 Jahren, der Vermögenserhalt, der der Klosterkammer vorgeschrieben ist, nicht abgebildet wurde, weil entweder der Inflationsausgleich nicht stattgefunden hat oder sich der Wert des Grundstücks anders verhalten hat als bei dem Erbbauzinsniveau, das in dem alten Vertrag vereinbart worden ist. Insofern wird das in der Zukunft so sein, aber das Niveau wird dann ein anderes sein.

Wir können in dem aktuellsten Jahresabschluss - Stand 31. Dezember 2024 - Rücklagen in Höhe von insgesamt 137 Millionen Euro erkennen, die aber auch für komplizierte Immobilien gebildet worden sind.

(Abg. Frank Henning [SPD]: Rücklagen?)

Sonst haben Sie ja nur die Substanz, und das sind ja oft keine liquiden Vermögenswerte, sondern Werte von Grundstücken und Anlagen. Ich bin hier ja nur für MF und dessen Erläuterung der LHO. Ich weise darauf hin, dass das korrespondierende Röhren sind.

ORR'in Aubreville (MWK): Ich möchte gerne auf den § 9 a zu sprechen kommen. Meines Erachtens müssen wir dabei differenzieren. Der Erbbaurechtsvertrag hat eine gewisse Laufzeit. Am Ende dieser Laufzeit läuft der Vertrag grundsätzlich aus. Das ist die Regel. Die Klosterkammer bietet eine vorzeitige Verlängerung an. Es gibt natürlich die Möglichkeit einer Verlängerung. Es gibt auch Vorrechte nach dem Erbbaurechtsgesetz, die sozusagen im Vertrag berücksichtigt werden können. Der § 9 a betrifft nur die Wertsicherung innerhalb des laufenden Vertrages. Es gibt einen Vertrag, und in einem bestimmten Rhythmus bzw. Abstand greift die Wertsicherung. Das betrifft aber wirklich nur laufende Verträge, die zu einem bestimmten Zeitpunkt ablaufen.

Der § 9 a gilt nicht für Fälle, in denen eine vorzeitige Verlängerung geschlossen wird oder nach Ablauf des Erbbaurechts ein neuer Vertrag abgeschlossen wird, sondern bezieht sich ausschließlich auf die Wertsicherung innerhalb eines Vertrages. Deswegen ist weder die Klosterkammer noch ein anderer Erbbaurechtsgeber daran gebunden, nach Auslaufen des Vertrages oder bei einer vorzeitigen Verlängerung darauf Rücksicht zu nehmen. Wenn der Vertrag mit der Klosterkammer - oder mit anderen Erbbaurechtsausgebern - abgelaufen ist, gilt nach der LHO, dass ein bestimmter Prozentsatz des Grundstückwertes, also hier des Bodenwertes, festgelegt wird. Das ist dann die Situation, mit der die Klosterkammer konfrontiert ist, nachdem der Vertrag abgelaufen ist oder in der sie den Vertrag vorzeitig verlängert. Das ist insofern eine andere Betrachtung als die Wertsicherung.

Meines Erachtens muss insoweit wirklich klar differenziert werden. Der § 9 a bezieht sich nur auf den laufenden Vertrag. Danach geht es wieder bei null los. Es gelten die Vorgaben der Landeshaushaltsordnung. Die Klosterkammer kann mit unseren Erlassen davon abweichen. Aber § 9 a spielt in diesem Moment für die Klosterkammer keine Rolle mehr.

Abg. **Frank Henning (SPD):** Auch nicht bei Vertragsverlängerung?

ORR'in **Aubreville** (MWK): Nein. Es ist ein neuer Vertrag.

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Es sind schon viele wichtige Fragen gestellt worden. Ich will sie jetzt nicht wiederholen. Mich interessiert, ob bei dem Kompromiss, der geschlossen worden ist, weitere Möglichkeiten der Anpassung bezüglich der Anrechnung der Erschließungs- und der Beitragskosten herausgestrichen worden sind, sodass unterm Strich, am Ende des Tages dieser neue Kompromiss für die Betroffenen doch nicht so zielführend ist, wie er jetzt gegebenenfalls „verkauft“ werden soll. So wurde es zumindest von einigen Bürgerinitiativen kommuniziert. Mich interessiert also, ob „im Kleingedruckten“ noch entsprechende Anpassungen vorgenommen worden sind.

Zweitens. Mich interessiert, ob auf der jetzigen Grundlage Neuverträge für unbebaute Grundstücke, auf denen Wohnungsbau betrieben werden soll - in Göttingen gibt es beispielsweise auf dem Holtenser Berg ein großes Gebiet, für das Verträge abzuschließen sind -, abgeschlossen werden oder ob die Nachfrage danach sehr bescheiden ist, weil sie einfach zu teuer sind.

Drittens. Sie haben, gerade was die mögliche Ausformung der Rechtssicherheit in den Punkten 2 und 3 dieses Entschließungsantrags angeht, viel im Konjunktiv gesprochen. Ich verstehe es so, dass die Landesregierung im Grunde genommen keine Notwendigkeit sieht, sich dazu Gedanken über rechtskonforme Lösungen zu machen. Ist das richtig?

MR **Dr. Krüger** (MWK): Zu den Erschließungskosten. Nach meiner Kenntnis werden sie nicht mehr wie früher erlassen, weil diese Erschließungskosten nicht mehr anfallen. So argumentiert die Klosterkammer. Das aber ist ein Thema, das wir zur Klärung ins Ministerium mitnehmen können.

Abg. **Frank Henning** (SPD): Warum fallen sie nicht mehr an?

MR **Dr. Krüger** (MWK): Weil sie erschlossen sind und weil das noch die alten Verträge sind.

Die Frage zu neuen Verträgen für Wohnungsbau in Göttingen gehört zu den Fragen, die besser der Klosterkammer gestellt werden sollten. Wir können auch dieses Thema zur Klärung ins Ministerium mitnehmen. Mit diesem Aspekt haben wir uns aber aktuell nicht befasst.

Sie fragten, ob wir die Notwendigkeit der Einrichtung eines Gremiums sehen, das die Fachaufsicht wahrnimmt. Lassen Sie mich auf diese Frage so antworten: Bisher haben wir dafür keine Notwendigkeit gesehen. Wir haben ja die Rechtsaufsicht.

Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU): Eine Anmerkung zu den Ausführungen von Herrn Henning: Sie haben gesagt, man wolle der Klosterkammer nicht in die Tasche greifen. Man kann die Klosterkammer doch nicht auf das Niveau der Einnahmen in den Jahren 1960 oder 1930 festnageln. Die Klosterkammer muss doch an der allgemeinen Entwicklung teilhaben. Insofern muss die Klosterkammer eine Einnahmesteigerung aus ihren Grundstücken, die ihre Werte sind, haben. Die Grundstücke der Klosterkammer verzeichnen einen Wertzuwachs. Wenn der Wertzuwachs bei Veräußerung nicht realisiert werden kann, entziehen Sie der Klosterkammer diesen Wertzuwachs. Insofern ist die Umsetzung Ihrer Vorstellungen schon ein Eingriff in die Vermögenssituation der Klosterkammer. Wer ein Erbbaurecht einräumt, das unter dem Kapitalwert liegt, der erfährt eine Auswirkung auf den Wert seines Grundstücks, weil es dann nicht mehr so viel wert ist. Der Wert eines Grundstücks sinkt, wenn jemand verpflichtet ist, dafür ein Erbbaurecht zu einem Zinssatz einzuräumen, der unterhalb des Kapitalmarktzinses liegt.

Ich halte dem Argument, dass man die Grundstücke dann besser verkaufen kann, entgegen, dass Sie dann der Klosterkammer - also einer öffentlichen Einrichtung - Geld entziehen, das Sie den Privaten zuführen. Über diese Auswirkungen sollten Sie in Ihrer politischen Gruppierung einmal nachdenken. Ich will Ihnen in dieser Hinsicht aber keine Nachhilfe gebe.

Ich habe die folgenden Fragen an die Experten aus den Ministerien:

Führt ein niedriger Erbbauzins, der unter Kapitalmarktniveau liegt, auch Ihrer Auffassung nach zu einer Marktverzerrung? Sehen nicht auch Sie in einem künstlich niedrigen Erbbauzins - einem Erbbauzins, der unterhalb des Kapitalmarktniveaus liegt - eine Marktverzerrung gegenüber denjenigen, die auf ein Grundstück und eine Immobilie auf dem freien Markt erwerben müssen?

Sie haben die Frage nach dem Median beantwortet. Meines Erachtens verstößt die seitens der Antragsteller geäußerte Vorstellung zur Berechnung für Grundstücke gegen die einschlägigen Vorschriften der Immobilienwert-Verordnung sowie gegen § 63 LHO. Ich erbitte hierzu Ihre rechtliche Beurteilung.

MR Dr. Krüger (MWK): Ich sage etwas zu dem Thema Wettbewerbsverzerrung. Wir haben aus den Gesprächen, die wir mit Vertretern der Klosterkammer geführt haben, natürlich die Sorge herausgehört, dass für sie als Vermögensverwaltung am freien Markt plötzlich andere Möglichkeiten gelten als für andere Mitbewerber. Für mich ist diese Sorge auch grundsätzlich nachvollziehbar.

Ihren Prüfauftrag zum Thema Median nehmen wir zur Klärung mit ins Haus.

Abg. Frank Henning (SPD): Ich habe noch eine letzte und völlig neue Frage und offenbare mit ihr meine Wissenslücken. Sie haben in Ihren Ausführungen zur neuen Berechnung der Klosterkammer, die genehmigt worden ist, von einem Stufenmodell der Stadt Hamburg gesprochen, das den Erbbaurechtsnehmern entgegenkommt. Ich habe dieses Stufenmodell schlicht nicht verstanden. Bitte erläutern Sie es. In dem Zusammenhang wird von schuldrechtlichen Erbbauzinsen und dinglichen Erbbauzinsen gesprochen. Dingliche sind die Zinsen, die im Grundbuch eingetragen sind, schuldrechtliche sind die Zinsen, die vertraglich vereinbart sind. Bitte erklären Sie die Unterschiede und die genaue Funktionsweise. Ich habe sie nicht verstanden.

ORR'in Aubreville (MWK): Was Sie gesagt haben, ist zutreffend. Die schuldrechtlichen Erbbauzinsen sind die, die vertraglich geschlossen werden, und die dinglichen Erbbauzinsen stehen im Grundbuch.

Zum Stufenmodell. Wir haben der Klosterkammer nicht vorgegeben, das Hamburger Modell anzuwenden. Die Übernahme des Hamburger Modells fußt auf einer Überlegung der Klosterkammer. Wir haben neben den Modalitäten, die beantragt wurden, die Möglichkeit eröffnet, ein Stufenmodell anzuwenden. Das Hamburger Modell, das eben im Raum steht, sieht über einen Zeitraum von zehn Jahren eine schrittweise Anpassung an den neuen Zins vor. Der neue Zins errechnet sich aus dem Bodenrichtwert, multipliziert mit dem Zinssatz der zehnjährigen Bundesanleihen, 2,75 % beispielsweise zum 1. September 2025, also je nachdem, welcher Zeitpunkt gewählt wird. Das ist der dingliche Erbbauzins, der im Grundbuch eingetragen ist.

Wenn der Abschluss eines neuen Erbbaurechtsvertrag eine extreme Erhöhung mit sich bringt, hat die Klosterkammer die Möglichkeit, den Zins zu reduzieren. Bei Anwendung des Hamburger Modells würde der Erbbauzins so reduziert, dass für das erste Jahr der Laufzeit der Erbbauzins

auf 50 % des regulären Satzes reduziert würde. Dieser Rabatt würde sich in jedem Jahr um 5 % verringern, sodass im zweiten Jahr ein Rabatt von 45 % gewährt würde und somit 55 % des anstehenden Erbbauzinses, der ab dem elften Jahr gelten würde, gezahlt werden müsste. Der Rabatt würde in jedem Jahr um 5 % geschmälert, sodass im elften Jahr der volle Erbbauzins gezahlt werden müsste.

Abg. **Omid Najafi** (AfD): Ich habe eine Nachfrage. Bei dem Stufenmodell würde also im ersten Jahr nicht der Zinssatz der zehnjährigen Bundesanleihe, der aktuell bei 2,5 % liegt, in voller Höhe, sondern nur in Höhe von 50 % in Rechnung gestellt, also 1,25 %.

ORR'in **Aubreville** (MWK): Es wird nicht der Prozentsatz halbiert, sondern insgesamt der Erbbauzins, der sich aus dem Bodenrichtwert, multipliziert mit dem Zinssatz der zehnjährigen Bundesanleihe, errechnet. Das ist sprachlich oft recht missverständlich. Das Ergebnis ist der Erbbauzins; dieser wird im ersten Jahr halbiert.

Abg. **Omid Najafi** (AfD): Ich habe bereits gesagt, dass ich der Ansicht bin, dass das Problem nur verlagert wird. Sie meinten, nach der neuen Regelung ab Januar würde es zu Mehrerlösen von 2,048 Millionen Euro kommen, während bei Umsetzung der Vorstellungen des Entschließungsantrags die Mehrerlöse 1 Million Euro betragen. Das beträfe aber nur das Jahr 2026. In den Jahren 2027, 2028 und 2029 erhöhen sich die Erlöse dann noch einmal ein bisschen. Ich frage deswegen danach, weil ich es Herrn Henning dann, wenn er sich in der Opposition wiederfindet, unter die Nase reiben muss.

MR **Dr. Krüger** (MWK): Das, was ich genannt habe, sind die Einnahmen pro Jahr aus den dann neu abzuschließenden Erbbaurechtsverträgen. Es sind nicht 1 Million Euro, sondern 1,139 Millionen Euro.

ORR'in **Aubreville** (MWK): Genau. Das ist jeweils der Betrag, der entstehen würde, wenn die 817 Verträge jetzt entweder zu den aktuellen Bedingungen, nach den Vorstellungen des Entschließungsantrags oder nach den Modalitäten, die wir jetzt genehmigt haben, geschlossen würden. Im nächsten Jahr würde sich der Betrag nicht erhöhen, weil die 817 Verträge sozusagen zu einem Zeitpunkt X betrachtet würden.

Abg. **Omid Najafi** (AfD): Ja, aber es wird doch hier der gleitende 10-Jahres-Median angewendet. Das heißt, es gibt zwar die Kappungsgrenze, aber sobald das Anpassungsintervall ansteht, findet doch eine Verdopplung statt. Das kann man natürlich nicht vorhersehen. Aber es müsste davon ausgegangen werden, dass sich diese Mehrerlöse - theoretisch mathematisch - in den nächsten Jahren steigern werden.

ORR'in **Aubreville** (MWK): Wir haben den Entschließungsantrag bislang so verstanden, dass es einen Zeitpunkt X gibt. Das heißt, in dem Zeitpunkt, in dem das Erbbaurecht ausläuft bzw. ein Vertrag vorzeitig verlängert wird, wird der 10-Jahres-Median angewendet. Also erstreckt sich die Betrachtung auf die letzten zehn Jahre. Das heißt, der Bodenrichtwert gilt für diesen Moment und würde erst bei einem neuen Vertrag neu angepasst.

Abg. **Omid Najafi** (AfD): Also in fünf Jahren.

ORR'in **Aubreville** (MWK): Die Wertsicherung wäre davon unabhängig. Die Wertsicherung würde wieder nur den Verbraucherpreisindex berücksichtigen. Das heißt, es gäbe zu einem Zeitpunkt X der Vertragsverlängerung oder der Erneuerung eines Erbbaurechts einen

Bodenrichtwert, der für die nächsten 80 Jahre die Grundlage der Berechnungen wäre. Die Klosterkammer würde während der Vertragslaufzeit den Bodenrichtwert nicht anpassen.

Verfahrensfragen

Abg. **Frank Henning** (SPD) unterbreitet den Verfahrensvorschlag, am 13. März 2026 eine mündliche Anhörung mit dem Benennungsschlüssel 2:2:1:1 durchzuführen und dazu auf jeden Fall die Klosterkammer Niedersachsen einzuladen. Aus Sicht der SPD-Fraktion, so der Abgeordnete, kämen für eine Anhörung die Landesarbeitsgemeinschaft niedersächsischer Erbbauinitiativen, der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., der Verband Wohneigentum Niedersachsen e. V. und das Studierendenwerk Göttingen infrage.

Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU) weist darauf hin, dass am 13. März 2026 viele Mitglieder des Landtages wegen des Niedersächsischen Landkreistages, der parallel tagen werde, an der Teilnahme an der Ausschusssitzung verhindert seien.

Er erklärt er sich damit einverstanden, sich in Bezug auf die Benennung der Sachverständigen untereinander abzustimmen, und regt namens der CDU-Fraktion an, den Verband Deutscher Grundstücksnutzer e. V. zur Anhörung einzuladen, um in den weiteren Beratungen auch die Sichtweise der Grundstücksnutzer mit einbeziehen zu können.

Abg. **Heiko Sachtleben** (GRÜNE) spricht sich für den Verteilungsschlüssel 3:3:1:1 aus. Dieser, argumentiert er, biete genügend Spielraum, um mit der Benennung von Sachverständigen alle in ihren Belangen betroffenen Akteure berücksichtigen zu können.

Auf Vorschlag von Vors. Abg. **Stefan Klein** (SPD) beschließt der **Ausschuss**, am 20. März 2026 auf den geplanten Besuch der Continental AG im Rahmen einer auswärtigen Sitzung zu verzichten und stattdessen im Landtagsgebäude eine mündliche Anhörung zum Antrag der Koalitionsfraktionen durchzuführen. Die Benennung der Anzuhörenden soll nach dem Schlüssel 3:3:1:1 erfolgen. Die Arbeitskreissprecher werden gebeten, der Landtagsverwaltung bis zum 12. Februar 2026 Anzuhörende zu benennen.

Tagesordnungspunkt 2:

Unterrichtung durch die Landesregierung über geförderte Großunternehmen

Die Landesregierung bittet um Unterrichtung in vertraulicher Sitzung.

Der **Ausschuss** beschließt einvernehmlich, die Unterrichtung in einem **vertraulichen Sitzungsteil** entgegenzunehmen. Hierüber wird eine gesonderte Niederschrift geführt.

Tagesordnungspunkt 3:

Mobilitätsinfrastruktur im Tourismus stärken - Masterplan Mobilität Ostfriesische Inseln unterstützen

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/8239](#)

Erste Beratung: 72. Sitzung am 12.09.2025

AfWVBuD;

vorbereitende Beratung gem. § 12 Abs. 3 GO LT: UATourismus

Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU) erklärt, dass seine Fraktion noch die Unterrichtung des Unterausschusses „Tourismus“ durch die Landesregierung auswerten müsse, was ihr aufgrund ausstehender Unterlagen bisher noch nicht möglich gewesen sei. - Auf seine Bitte hin kommt der **Ausschuss** überein, diesen Punkt von der Tagesordnung abzusetzen.

Tagesordnungspunkt 4:

Terminangelegenheiten

Themenschwerpunkte für den Besuch der Hannover Messe am 24. April 2026

Vors. Abg. **Stefan Klein** (SPD) bittet die Arbeitskreissprecher der Fraktionen, sich wie in den Vorjahren nach Vorlage der Ausstellerliste zeitnah über die zu besuchenden Messestände zu verständigen.

Sitzungstermin 20. Februar 2026

Vors. Abg. **Stefan Klein** (SPD) teilt mit, dass ein Ausweichtermin für die Sitzung am 20. Februar 2026 nicht gefunden worden sei.

Parlamentarische Informationsreise nach Brüssel

Vors. Abg. **Stefan Klein** (SPD) berichtet, dass mit dem Zeitraum 1. bis 3. Juni 2026 ein neuer Reiseternin gefunden worden sei. Allerdings tate am 1. Juni 2026 die Parlamentariergruppe Bahn, der aufgrund fachlicher Zuständigkeit einige Mitglieder des Ausschusses angehörten, sodass eine gemeinsame Anreise nach Brüssel wahrscheinlich erst am späten Nachmittag des 1. Juni 2026 möglich sein werde. - Abg. **Sabine Tippelt** (SPD) merkt an, dass es die Deutsche Bahn ausnahmsweise ermöglicht habe, dass sich die Parlamentariergruppe Bahn am 1. Juni 2026 die Großbaustelle auf der Strecke Hannover–Hamburg ansehen könne, heute aber noch nicht absehbar sei, an welchem Punkt der Strecke sich die Großbaustelle dann befinden werde, und die verbindliche Festlegung eines Zeitraums für die Bahnfahrt von Hannover nach Brüssel insofern unmöglich sei. - Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU) meint, dass es nicht möglich sein werde, die Großbaustelle zu besichtigen und noch am selben Tag nach Brüssel zu reisen. - Abg. **Sabine Tippelt** (SPD) teilt diese Meinung. - Vors. Abg. **Stefan Klein** (SPD) kündigt an, in dieser Angelegenheit mit Herrn Dr. Lienau von der Deutschen Bahn AG Kontakt aufzunehmen und die Arbeitskreissprecher über das Ergebnis des Gesprächs zu informieren.

Auswärtige Sitzungen

Vors. Abg. **Stefan Klein** (SPD) teilt mit, dass der Ausschuss im Rahmen von jeweils auswärtigen Sitzungen am 19. Juni 2026 die Meyer-Werft in Papenburg und am 13. November 2026 die Üstra in Hannover besuchen werde, und regt an, die Sitzung am 4. September 2026 wegen der am 13. September 2026 stattfindenden niedersächsischen Kommunalwahlen und hieraus möglicherweise resultierender Terminkollisionen ersatzlos ausfallen zu lassen. - Der **Ausschuss** nimmt die Informationen zur Kenntnis und stimmt dem Ausfall der Sitzung am 4. September 2026 zu.
