

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

über den öffentlichen Teil der 88. Sitzung
des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen
und Digitalisierung
am 20. März 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**

Anhörung

- <i>Klosterkammer Hannover</i>	4
- <i>Studierendenwerk Göttingen, Stiftung öffentlichen Rechts</i>	12
- <i>Verband Wohneigentum Niedersachsen e. V.</i>	16
- <i>Verband Deutscher Grundstücksnutzer e. V.</i>	21
- <i>Deutscher Erbbaurechtsverband e. V.</i>	24
- <i>Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.</i> 28	
- <i>Landesarbeitsgemeinschaft niedersächsischer Erbbau-Initiativen für Bezahlbares Wohnen im Erbbau</i>	35

2. Unterrichtung durch die Landesregierung zur Volkswagen AG - Neues Sparprogramm und Auswirkungen auf Niedersachsen

<i>(vertraulich)</i>	43
----------------------------	----

Anwesend:

Ausschussmitglieder:

1. Abg. Stefan Klein (SPD), Vorsitzender
2. Abg. Marcus Bosse (i. V. des Abg. Matthias Arends) (SPD)
3. Abg. Christoph Bratmann (SPD)
4. Abg. Dr. Dörte Liebethuth (i. V. des Abg. Oliver Ebken) (SPD)
5. Abg. Frank Henning (SPD)
6. Abg. Sabine Tippelt (SPD)
7. Abg. Uwe Dorendorf (CDU)
8. Abg. Uwe Schünemann (i. V. des Abg. Christian Frölich) (CDU)
9. Abg. Reinhold Hilbers (CDU)
10. Abg. Marcel Scharrelmann (CDU)
11. Abg. Colette Thiemann (CDU)
12. Abg. Stephan Christ (GRÜNE)
13. Abg. Heiko Sachtleben (GRÜNE)
14. Abg. Omid Najafi (AfD)

Als Zuhörer gemäß § 94 GO:

Abg. Philipp Meyn (SPD)

Von der Landtagsverwaltung:

Beschäftigte Kahlert-Kirstein.

Niederschrift:

Regierungsdirektor Schröder, Stenografischer Dienst.

Sitzungsdauer: 10:30 Uhr bis 12:58 Uhr.

Außerhalb der Tagesordnung:

Parlamentarische Informationsreise vom 2. bis 4. Juni 2026 nach Brüssel

Der **Ausschuss** beschließt, die Informationsreise nicht durchzuführen.

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. Plenarsitzung am 20.11.2025

federführend: AfWVBuD;

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

dazu: **Eingabe 01292/06/19**

zuletzt behandelt: 86. Sitzung am 06.02.2026

Anhörung

Klosterkammer Hannover

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 3

Anwesend:

- Dr. Thela Wernstedt, Präsidentin
- Dr. Matthias Nagel, Kammerdirektor

Dr. Thela Wernstedt: Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete! Meine sehr verehrten Damen und Herren! Vielen Dank für die Einladung zur heutigen Anhörung.

Gestatten Sie mir einige einleitende Sätze: Die Ausgabe von Erbbaurechten ermöglicht bodenpolitisch die Mobilisierung von Bauland bei solchen Grundstückseigentümern, die ihr Land rechtlich nicht verkaufen dürfen, wie zum Beispiel Kirchen oder Stiftungen, oder nicht verkaufen wollen, wie zum Beispiel Kommunen oder Privateigentümer.

Das Erbbaurecht ermöglicht die Nutzung eines Grundstückes über einen sehr langen Zeitraum, ohne das Grundstück erwerben zu müssen. Es ist also ein Nutzungsvertrag auf Zeit mit einem zu Beginn festgelegten Ende. Nach Ablauf des Vertrages wird ein neuer Vertrag geschlossen. Es gibt keinen rechtlichen Anspruch auf einen erneuten Vertrag.

Laut Erbbaurechtsgesetz gibt es keine Einschränkungen bei der Vergabe von Erbbaurechten auf bestimmte Gruppen. Der DAX-Vorstand kann ebenso wie ein Hausmeister ein Erbbaurecht erwerben.

Die Behauptung, das Erbbaurecht sei ausschließlich aus dem Grund geschaffen worden, um finanziell schwächer aufgestellten Haushalten zu einem Haus zu verhelfen, wird nicht wahrer, wenn sie ständig wiederholt wird.

Abgesehen von der Baulandmobilisierung dient das Erbbaurecht dazu, finanziell weniger leistungsfähigen Haushalten einen Vermögensaufbau über den Erwerb eines Hauses zu ermöglichen.

Wenn der Vertrag nach Ablauf nicht erneut abgeschlossen oder vorzeitig verlängert wird, hat der Erbbaurechtnehmer Anspruch auf eine Entschädigung für das Haus. Daher liegt der Vermögensaufbau nicht in dem Haus selbst oder gar einem herbeigewünschten ewigen Nutzungsrecht.

Erbbaurechtnehmer sind keine Opfergruppe.

Ein Erbbaurecht ist ein komplexes Konstrukt aus Werten. Der Wert eines Erbbaurechtes ist umso höher und kann entsprechend teurer verkauft werden, je niedriger der Zins pro Jahr, je größer das Grundstück, je länger die Laufzeit und je besser die Lage ist. Die Größe des Hauses und der Renovierungszustand spielen wie bei allen anderen Häusern natürlich auch eine Rolle. Auch verbinden sich immaterielle Werte wie Erinnerungen an das Aufwachsen der Kinder, Familienfeste, an ein gemeinsam verbrachtes Leben mit einem Haus und oft einem großen Garten. Daher ist ein Erbbaurecht ein komplexes Konstrukt von Werten, dessen einzelne Komponenten beide Vertragspartner im Blick behalten müssen.

In den meisten Regionen Niedersachsens, in denen die Klosterkammer Erbbaurechte vergeben hat, ist trotz gestiegener Bodenwerte der Erbbauzins gleichgeblieben oder nur moderat gestiegen. Von den mehr als 17 000 Verträgen haben wir in den vergangenen Jahren bereits 2 600 Verträge vorzeitig erneuert. In einigen Ballungsräumen in Niedersachsen - Lüneburg, Region Hannover, Göttingen, Teile von Osnabrück, Hildesheim - kann es, gemessen an den bisher sehr niedrigen Zinsen, zu einer erheblichen finanziellen Mehrbelastung pro Jahr kommen.

Ich erlaube mir, an dieser Stelle der Vollständigkeit halber darauf hinzuweisen, dass die Schaffung sozialen Wohnraums nicht zu den Stiftungszwecken der von der Klosterkammer Hannover verwalteten Stiftungen gehört. Die Ausgabe von Erbbaurechten dient der Vermögensverwaltung wie auch bei anderen Stiftungen, den Kirchen und privaten Erbbaurechtausgebern und dient der Erzielung von Einnahmen. Diese Einnahmen wiederum dienen der Erfüllung der Aufgaben und Leistungsverpflichtungen der von uns verwalteten Stiftungen, die sonst vom Land Niedersachsen übernommen werden müssten.

Wir bewahren ein niedersächsisches Gütererbe mit über 700 überwiegend denkmalgeschützten Gebäuden und mehr als 12 000 Kunstgegenständen und vergeben Fördermittel in den Bereichen Kirche, Soziales und Bildung.

Mit über 3 Millionen Euro pro Jahr sind wir eine der größten Regionalstiftungen in Niedersachsen. Unsere Ausgaben dienen dem Gemeinwohl in Niedersachsen.

Dr. Matthias Nagel: Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete! Sehr geehrte Anwesende! Ich könnte Ihnen nun noch einmal darlegen, was wir Ihnen bereits schriftlich übersendet haben.

Ich könnte Ihnen mündlich ausführlicher darlegen,

- dass eine Änderung haushaltsrechtlicher Vorschriften nicht notwendig ist, weil wir mit einem Erlass vom 26. Januar dieses Jahres ausreichend die in Ihrem Antrag genannte Zielrichtung erfüllen können;

- dass dauerhaft nicht marktadäquate Erbbauzinsen zu Marktverwerfungen und höheren Bodenpreisen führen werden;
- dass die Einsetzung eines fachaufsichtsrechtlichen Gremiums für die Klosterkammer aus unserer Sicht verfassungswidrig ist und zudem dafür wegen des bestehenden Kuratoriums auch gar keine Notwendigkeit besteht - auch das Kuratorium hat unsere Vorschläge zum neuen Umgang mit ablaufenden Erbbaurechten vollumfänglich mitgetragen;
- dass sich in Ihrem Entschließungsantrag sehr häufig die Sachverhalte der Wertanpassung und der Verhandlung eines neuen Erbbaurechtsvertrages vermischen;
- dass Sie die rechtlichen Rahmenbedingungen gültiger Bewertungsrichtlinien und dazu bestehender bundesgesetzlicher Normen ignorieren, und dies gilt ebenso zu Normen des Erbbaurechtsgesetzes; in all diesen Fällen müssten Sie sich an den Bundesgesetzgeber wenden;
- dass Sie unseren Erbbaurechtsvertrag weder gelesen noch berücksichtigt haben und ansonsten festgestellt hätten, dass dieser den Inhalten einer angemessenen Vertragsgestaltung mehr als entspricht und der Erbbaurechtnehmer der Klosterkammer beste Bedingungen genießt, was eine Finanzierbarkeit durch Banken bzw. den inhaltlichen Umgang mit seinem Erbbaurecht angeht, und der Muster-Erbbaurechtsvertrag, den Sie zwar vorschlagen, aber gar nicht kennen können, schlechtere Konditionen für den Erbbaurechtnehmer aufweist als der Klosterkammervertrag.

Alle diese Punkte und Begründungen können Sie aber nachlesen - und auch, dass wir zusammenfassend den Entschließungsantrag vollumfassend ablehnen, weil es der Klosterkammer die Möglichkeit, ihr wichtigstes Einnahmeinstrument auch in Zukunft dauerhaft zu nutzen und anzuwenden, nimmt.

Wir sind keine „Landeswohnungsbaugesellschaft im Erbbaurecht“!

Ich will Ihnen darlegen, warum das Erbbaurecht für Ihr richtiges und nachvollziehbares Ziel im Entschließungsantrag, nämlich die Schaffung bezahlbaren Wohnraums, genau das richtige Instrument ist.

Mit der Vergabe von Erbbaurechten erreichen Sie folgende Ziele:

- Regulierung der Bodennutzung, zum Beispiel durch Aufnahme dauerhafter spezifischer Bestimmungen und Nutzungsregelungen des Grundstücks, zum Beispiel zur Beschaffung von bezahlbarem Wohnraum, vergleiche den Muster-Erbbaurechtsvertrag;
- Bekämpfung der Bodenspekulation durch Schaffung einer Baupflicht und Nutzungspflicht; Wertzuwachs des Bodens verbleibt bei der Allgemeinheit, auch durch Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit über Wertanpassungen der Verträge;
- Erbbaurecht als zentrales Element einer sozialen Bodenpolitik, zum Beispiel indem Kommunen einer positiven Flächenbilanz näherkommen, um aktiver Bauland auszuweisen und Bodenspekulation vorzubeugen.

Das sind auch die Gründe, aus denen die Freie Hansestadt Hamburg die Vergabe von Erbbaurechten sogar in ihrer Verfassung verankert hat. Auch deswegen will die Bundesregierung einen Muster-Erbbaurechtsvertrag vorstellen, um das Instrument des Erbbaurechts stärker im Wohnungsbau einzusetzen. Viele Kommunen, auch die Landeshauptstadt Hannover, wollen ebenfalls wieder verstärkt Erbbaurechte einsetzen.

Damit auch die Finanzierung von Erbbaurechten noch besser gelingt, hat nun auch der Verband deutscher Pfandbriefbanken im Dezember 2025 ein erstes Papier zur besseren Beleihbarkeit von Erbbaurechten vorgestellt. Im Ergebnis wird über Erbbaurechte Wohneigentum in der Bevölkerung geschaffen, dessen Erwerb weiten Teilen der Bevölkerung bei den aktuellen Preisen sonst gar nicht mehr möglich ist - so zuletzt auch im *Handelsblatt* zu lesen. Deswegen sollte die Landespolitik das Erbbaurecht stärken und nicht - das wäre zumindest in Niedersachsen die Folge Ihres Entschließungsantrags - vom Markt nehmen.

Wir können sehr gut nachvollziehen, dass es für unsere Erbbauberechtigten eine Belastung darstellt, wenn sich der bisherige Erbbauzins aufgrund des nun nach 80 Jahren auslaufenden Vertrages deutlich erhöht. Im Regelfall steigt er aber nur wenig oder gar nicht.

Wir können es auch nachvollziehen, dass Erbbauberechtigte diese ihre niedrigen Erbbauzinsen weiter perpetuieren möchten, maximal verdoppeln, um diese besonderen Vorzüge weiterhin genießen und gegebenenfalls ihr Haus zu einem guten Preis verkaufen zu können. Aber alleine dadurch werden diese Erbbauberechtigten keine Sozialfälle. Auch Mieter müssen zum Teil deutliche Erhöhungen tragen. Immobilieneigentümer sehen sich bei einer Anschlussfinanzierung mit weiter steigenden Kreditzinsen konfrontiert. Auch dadurch werden sie keine Sozialfälle. Durch diese weitere Bevorzugung dieser Erbbaurechtnehmer kommen Sie auch Ihrem Ziel Ihres Entschließungsantrags, der Schaffung bezahlbaren Wohnraums, keinen Schritt näher, weil sich weder an den Nutzenden noch am Wohnraum etwas ändert und die Fallzahlen viel zu gering sind.

Wir verstehen aber vor allem natürlich die Erbbauberechtigten - auch sie gibt es -, die tatsächlich wirtschaftlich nicht in der Lage sind, die neuen, höheren Erbbauzinsen aufzubringen. Bei diesen sozialen Härtefällen werden wir, gegebenenfalls in Absprache mit unserer Rechtsaufsicht, nach einer Lösung suchen. Denn auch das sehen wir als unsere Aufgabe an: in diesen wirklich auf Nachweis begründeten Fällen eine sozial adäquate Lösung zu finden.

Dr. Thela Wernstedt: Aus den in unserer schriftlichen Stellungnahme ausgeführten und hier noch einmal kurz skizzierten Gründen erfüllen die Forderungen des Entschließungsantrags nicht die in der Begründung genannten Ziele, sondern können zu Marktverwerfungen und Ungleichbehandlung innerhalb der Gruppe der Erbbaurechtnehmer, der Immobilieneigentümer und Mieter führen.

Mit den neuen Regelungen zur Berechnung von Erbbauzinsen, die am 26. Januar dieses Jahres genehmigt worden sind, gibt es nun die Möglichkeit zur Vertragsgestaltung, die zu einem gerechten Ausgleich zwischen den Interessen von Erbbaurechtlern und den Interessen der Klosterkammer als Vermögensverwaltung führen.

Aus den genannten Gründen lehnen wir die darüber hinausgehenden Forderungen im Entschließungsantrag ab.

Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit.

Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU): Herzlichen Dank an die Klosterkammer für den Vortrag. Sie sind ein wesentlicher Player bei der Bereitstellung von Erbbaurechten. Deswegen sind Sie uns auch sehr wichtig. Auch das Konstrukt ist uns sehr wichtig.

Bitte sagen Sie noch etwas zu den Zahlen, die kursieren. Es wird behauptet, dass Tausende Verträge auslaufen. Bitte sagen Sie uns, wie viele Verträge in den nächsten Jahren auslaufen.

Bitte teilen Sie uns auch mit, wie viele Betroffene von der vorzeitigen Verlängerung und der damit verbundenen Möglichkeit, einen Rabatt zu erhalten, Gebrauch gemacht haben und was das in Bezug auf das mit dem Entschließungsantrag verfolgte Ziel bedeutet. Die Erbbaurechtsnutzer, die vorzeitig verlängert haben, haben sich wahrscheinlich darauf verlassen, dass die Bedingungen unverändert bleiben, und haben deshalb unter den bis dahin geltenden Bedingungen verlängert. Diese Erbbaurechtsnutzer hätten, wenn dem Entschließungsantrag gefolgt würde, dadurch, dass sie frühzeitig verlängert haben, eigentlich das Nachsehen. Mich interessiert, wie Sie deren Situation vor dem Hintergrund dieses Entschließungsantrags einordnen.

Brennend interessiert mich Folgendes: Der VdW führt in seiner Stellungnahme aus, die Bodenrichtwerte bzw. Grundstücksverhältnisse dürften bei der Anpassung der Erbbauzinsen überhaupt nicht berücksichtigt werden. Diese Rechtsfolge leitet der VdW aus § 242 BGB in Verbindung mit § 9 a ErbbauRG gesetzlich her. Es wäre eine totale gesetzliche Neuerung, wenn diese Kriterien bei der Anpassung der Erbbauzinsen nicht berücksichtigt werden dürften. Eigentlich ist es doch Usus, dass der Bodenrichtwert bei der Anpassung der Erbbauzinsen einfließen darf. Bitte beziehen Sie zu dieser im Raum stehenden Rechtsfrage Stellung.

Frau Präsidentin, Sie haben in Ihrer Stellungnahme erläutert, dass die verschiedenen Komponenten, die zu berücksichtigen sind - Laufzeit, Zinssatz, Bodenrichtwert und Ähnliches -, quasi ein Paket sind. Es wird immer gefordert, dass der Zinssatz 1,25 % betragen sollte. Bitte erläutern Sie den Zusammenhang, dass es den Wert der auf einem Grundstück stehenden Immobilie enorm steigert, wenn jemandem, der im Wege des Erbbaurechts so ein Grundstück kauft, als Erbbauzins nur die Hälfte des normalen Marktinzses berechnet wird. Teilen Sie meine Meinung, dass das am Ende zur Verteuerung von Immobilien führt, weil der Erbbaurechtsnehmer den Zinsvorteil kapitalisiert und sehr wahrscheinlich in die Immobilie investiert?

Abg. **Frank Henning** (SPD): Herr Dr. Nagel hat unseren Antrag politisch eingeordnet und dazu aus seiner Sicht Stellung genommen. Ich finde das gut, denn das ist ja auch der Zweck der heutigen Anhörung. Sie haben gesagt, Sie lehnten den Antrag in Gänze ab, weil die Umsetzung der darin erhobenen Forderungen zu Marktverwerfungen führe und der Klosterkammer Einnahmen wegnehme.

Ich will zur Einordnung unserer Initiative deutlich sagen: Es geht nicht darum, der Klosterkammer Einnahmen wegzunehmen, sondern es geht darum, die Mehrerlöse, die bei Vertragsverlängerungen dadurch entstehen, dass die Berechnungen auf der Grundlage der erhöhten Bodenrichtwerte erfolgen, sozialverträglich zu begrenzen. In dem Zusammenhang streiten wir uns um die Frage, ob eine Verzehnfachung des Erbbauzinses der richtige Weg ist oder ob vielleicht auch eine Verdoppelung oder eine Verdreifachung ausreichen. Es geht also um das berühmte Thema Maß und Mitte. Es geht nur darum, die Mehreinnahmen zu begrenzen, es geht nicht darum, die Klosterkammer vom Markt zu nehmen. Dies zu verdeutlichen, ist mir sehr wichtig.

Ich finde es sehr positiv, dass Sie eine Härtefalllösung suchen. Hierüber sollten wir noch einmal das Gespräch suchen, denn, wie Sie selbst geschildert haben, gibt es diese Fälle. Auch in den Presseveröffentlichungen wird über extreme Härtefälle berichtet. Ich freue mich, dass Sie das Signal ausgesendet haben, dass Sie sich dieser Härtefälle annehmen wollen.

Nun wende ich mich den drei Fragen zu, die ich stellen möchte. Herr Hilbers hat das Gleiche gelesen, was ich gelesen habe. Wer sich eingehender mit der Thematik befasst, der weiß um den fachlichen Austausch in Stellungnahmen um das Erbbaurecht. Der VdW - aber auch andere, und das hat mich stutzig gemacht - verweist in seiner Stellungnahme auf eine bundesgesetzliche Regelung in § 9 a ErbbauRG, wonach bei der Berechnung des Erbbauzinses Bodenwertsteigerungen keine Rolle spielen dürfen. Sie haben immer wieder darauf verwiesen, dass das nur beim erstmaligen Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages und nicht bei dessen Verlängerung gelte. Wer aber die Stellungnahmen gelesen hat, der weiß, dass dort auf § 242 BGB verwiesen wird. Wir kennen ja das Phänomen: fünf Juristen und zehn Meinungen. Aber wenn der VdW recht hat - es geht um dasselbe Gebäude, es geht um dieselben Vertragspartner -, dann handelt es sich bei der Anpassung nicht um einen neuen Vertrag, sondern um eine schlichte Vertragsverlängerung, und dann kommt der § 9 a ErbbauRG hier sehr wohl zur Anwendung und dann ist der Bodenrichtwert zwar immer noch die Bemessungsgrundlage, aber die Steigerung des Bodenrichtwerts ist dann um die spekulativen Bodenwertsteigerungen zu bereinigen. Wenn der VdW recht hat, dann haben wir eine neue Situation. Herr Hilbers hat Sie dazu ebenfalls nach Ihrer Meinung gefragt. Das ist eine juristische Frage. Ich bin kein Jurist. Deshalb bitte ich Sie, uns hierzu Ihre Sichtweise mitzuteilen.

Sie haben uns Informationen zur Anzahl betroffener Erbbaurechtnehmer übersandt. Wie viele Fälle gibt es denn aus Ihrer Sicht? Wir haben von einer Verzehnfachung der Erbbauzinsen gehört. Ich habe Ihren Darlegungen aber auch entnommen, dass das Gros der Fälle im Grunde genommen bei 2 400 Euro pro Jahr bzw. 200 Euro pro Monat liegt. Bitte sagen Sie uns, um die Anzahl einordnen zu können, wie viele extreme Steigerungsfälle es gibt und in welchem Verhältnis diese besonderen Fälle zu den sogenannten Normalfällen stehen; denn wir sind uns sicherlich einig, dass 200 Euro im Monat ein normaler Erbbauzins sein dürften.

Sie haben im Zusammenhang mit dem Kuratorium das Thema Fachaufsicht angesprochen. Wie erklären Sie sich denn, dass das Landwirtschaftsministerium für die forstwirtschaftlichen Grundstücke per Erlass eine Fachaufsicht begründet hat? Eine Frage, die bekanntlich immer wieder im Raum steht, ist: Warum kann bei den für Wohnungsbau bestimmten Grundstücken kein Fachaufsichtsgremium installiert werden? Sie sagen, das sei verfassungswidrig.

Dr. Matthias Nagel: Ich entspreche erst einmal der Bitte nach der juristischen Einordnung, denn Herr Hilbers hat ebenfalls danach gefragt.

Gestatten Sie mir folgende Klarstellung: Der § 9 a ErbbauRG spielt nur bei laufenden Verträgen eine Rolle. Das heißt, dass eine Wertsicherung bei einem laufenden Vertrag besteht. Wir reden hier über Erbbaurechte, deren Laufzeit endet. Das heißt, wir reden über einen neuen Vertrag. Deswegen findet hier der § 9 a ErbbauRG keine Anwendung. Wenn der VdW das rechtlich sozusagen als Hemmschuh für die Vereinbarung eines Erbbauzinses bei einem neuen Vertrag ansieht, dann liegt er mit dieser Auffassung aus meiner Sicht nicht ganz richtig. Der § 9 a spielt nur bei der Wertsicherung laufender Verträge eine Rolle.

Beide Fragesteller haben nach Fallzahlen gefragt. Wir haben Fallzahlen genannt. In den nächsten 20 Jahren laufen in den berühmt-berüchtigten Ballungsgebieten bei der Klosterkammer etwa 817 Erbbaurechte aus. Insgesamt laufen in den nächsten 20 Jahren rund 3 500 Erbbaurechte aus - das sind etwa 20 % unseres Bestandes -, wobei die meisten im Bereich 10 bis 20 Jahre auslaufen und wir in Südniedersachsen, im Harzbereich, wo die Erneuerung keine großartige Rolle spielt, auch ganz viele Erbbaurechte haben.

Herr Henning, Sie sind noch auf das Thema der forstwirtschaftlichen Fachaufsicht eingegangen. Ja, es gibt den Erlass. Wir leben in einem guten Miteinander. Wir haben bisher keine fachaufsichtliche Vorlage bekommen, die wir hätten beanstanden müssen. Wir werden daran meistens auch nur beteiligt. Das heißt, es gibt bisher keine Weisung des Landwirtschaftsministeriums; mir ist jedenfalls keine bekannt. Sollte es von dort eine Weisung geben, die nicht den Interessen unserer Stiftung entspricht, müsste überlegt werden, wie damit umzugehen ist.

Herr Hilbers hat die Frage gestellt, ob es Nachteile für die langjährigen Erbbaurechtnehmer gibt, die ihre Verträge bereits erneuert haben; die Präsidentin sprach diesbezüglich von 2 600 Verträgen. Wir haben mit unserem Modell, das jetzt genehmigt worden ist, versucht, dafür Sorge zu tragen, dass diejenigen, die einen Vertrag vorzeitig verlängert oder einen ablaufenden Vertrag neu abgeschlossen haben, dadurch nicht plötzlich benachteiligt werden. Was passieren würde, wenn das umgesetzt würde, was der Entschließungsantrag vorsieht, haben wir uns noch nicht richtig angeschaut; es wäre aber nicht auszuschließen, dass es dann zu Benachteiligungen käme. Dann gilt aber „pacta sunt servanda“, dann werden wir diese Verträge nicht ändern dürfen.

Wer ein Haus mit einem Erbbaurecht zu einem sehr niedrigen Erbbauzins in den Markt gibt, stößt im Markt auf ein größeres Interesse, das heißt, der Kaufpreis ist höher. Wer dagegen nur einen marktadäquaten oder vielleicht sogar zu hohen Erbbauzins anbieten kann, der hat natürlich auch nur die Möglichkeit, sein Haus zu einem schlechteren Preis zu veräußern.

Sie sprachen von einer Verzehnfachung der Fallzahlen. Sie haben es selbst schon gesagt: Nach unseren Hochrechnungen bewegen sich jedenfalls in den Ballungsgebieten die Belastungen im Bereich von etwa 2 400 Euro im Jahr, was einer monatlichen Belastung der Erbbaurechtnehmer in Höhe von 200 Euro entspricht. Es gibt natürlich auch Einzelfälle, in denen die Belastungen höher liegen. Das betrifft aber aus unserer Sicht nur rund 20 % der 817 Fälle, die ich genannt habe. Wie hoch der Anteil dieser Fälle unter den insgesamt 3 500 Fällen ist, kann ich Ihnen jetzt nicht genau sagen.

Abg. **Dr. Dörte Liebethuth** (SPD): Ich knüpfe an das Stichwort Fallzahlen an. Mich interessiert die Betroffenheit speziell von Mietwohnungen. Meinen Informationen zufolge sind beispielsweise im Landkreis Verden/in der Stadt Verden auch Mietwohnungen der Kreisbaugesellschaft betroffen. Mich interessiert, wie viele Mietwohnungen betroffen sind. Sie haben eben quasi argumentiert, dass auch Mieter mit Kostensteigerungen klarkommen müssten, um die Probleme zu relativieren, die jetzt Erbbaurechtnehmer durch drastische Erbbaupachterhöhungen zu tragen haben. Deswegen interessiert mich speziell die Fallgruppe der Mieter, die in von Erbpacht betroffenen Lagen wohnen.

Abg. **Omid Najafi** (AfD): Vielen Dank für Ihre Worte, Frau Dr. Wernstedt und Herr Dr. Nagel. Wir befinden uns in einem Zwiespalt. Zum einen steigen die Erbbauzinsen extrem bzw. stärker, als die Betroffenen sie finanziell zu tragen in der Lage sind. Sie sprechen von „vereinzelt“, Sie haben

aber auch gesagt, dass in Ballungsgebieten in 20 % der 817 Fälle der Erbbauzins bei ablaufenden Erbbaurechtsverträgen extrem ansteigt oder zumindest höher ansteigt, als ihn die Betroffenen finanziell stemmen können. Daraus resultiert wahrscheinlich auch das große öffentliche Interesse an diesem Thema. Auf der einen Seite ist die Autonomie der Klosterkammer, die auch weiterhin gewahrt werden muss. Auf der anderen Seite besteht das Problem, dass die zu stark ansteigenden Erbbauzinsen adressiert werden müssen. Ich bitte Sie, uns - auch mit Blick auf den Erlass vom 26. Januar 2026 - zu erläutern, wie Sie auf Klagen derjenigen reagieren wollen, die sich plötzlich mit einer Verzehnfachung des Erbbauzinses konfrontiert sehen. Wie sollen wir Ihrer Meinung nach mit dieser Problemlage, in der sich die betroffenen Personen befinden, umgehen?

Abg. Reinhold Hilbers (CDU): Ich möchte Sie zu dem Studierendenwerk Göttingen befragen. Es schreibt in seiner Stellungnahme, dass es unbedingt eine langfristige Planungssicherheit brauche, damit es investieren könne. Ich halte die langfristige Planungssicherheit mit Blick auf den Bestand auch für notwendig. Sie haben eben von vorzeitigen Verlängerungsmöglichkeiten und Ähnlichem gesprochen. Mir ist nicht ganz klar, inwieweit es dem Studierendenwerk an langfristiger Planung mangelt. Können Sie aus Ihrer Sicht sagen, wo bei den Studentenwerken der Konfliktbereich liegt?

Abg. Dr. Thela Wernstedt: In den letzten Jahren haben mit dem Studierendenwerk zu dieser Fragestellung - die völlig nachvollziehbar ist, weil sich der Geschäftsführer eines Studentenwerkes dazu natürlich Gedanken macht - schon verschiedene sondierende Gespräche stattgefunden. Ich bitte um Verständnis dafür, dass wir hier jetzt coram publico keine Einzelheiten aus Gesprächen wiedergeben und dass wir auch keine Vertragsverhandlungen gewissermaßen vor laufender Kamera führen. Aus unserer Sicht liegt die Lösung für die Frage, wie viele Studentenwohnheimplätze das Studierendenwerk Göttingen braucht und erhalten werden müssen und ob es vielleicht sogar noch mehr Plätze braucht, nicht ausschließlich darin, dass am selben Ort genauso viel renoviert werden sollte, um den Status quo zu erhalten, sondern hierüber sollte komplexer nachgedacht werden. Diesen Aspekt haben wir auch schon angesprochen. Bislang sind die Gespräche noch nicht zu konstruktiven Lösungen weitergediehen. Hierzu werden wir sicherlich noch weitere Gespräche führen. Mit diesen Aussagen will ich es erst einmal belassen. Die Problematik ist aber bekannt. Natürlich sehen wir die Notwendigkeit, dass in Göttingen für Studierende bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden muss - eigentlich auch noch mehr, als bisher vorhanden ist; denn ein Mehr ist immer gut, weil das auch den Wohnungsmarkt entlastet.

Herr Najafi, ich versuche, Ihre Aussagen zusammenzufassen. Die Verträge, die in den nächsten 10 bis 20 Jahren auslaufen, sind ab den 50er-Jahren mit einer Laufzeit von 80 Jahren abgeschlossen worden. Wir hatten es in den 50er-Jahren - das haben wir auch verschiedentlich schon veröffentlicht - mit einer staatlich gedeckelten Bodenpreispolitik zu tun, die noch aus den 30er-Jahren stammte und die natürlich nach dem Zweiten Weltkrieg wegen der Wohnungsverluste durch Bombardements und der sehr vielen Flüchtlinge, die untergebracht werden mussten, niemand angerührt hat, weil ohne Ende Wohnungen gebaut werden mussten, was man bis Ende der 50er-Jahre ja auch relativ erfolgreich gemacht hat. Es gab aber in den 50er-Jahren auch schon die Debatte, dass Boden nicht dauerhaft aus der Wertschöpfungskette der Volkswirtschaft herausgenommen werden kann, sondern dass er an eine allgemeine Wertentwicklung angeschlossen sein muss. Dieser Beschluss, dass Bodenpreise auch wieder steigen können sollen, ist im Oktober 1960 vom Deutschen Bundestag gefasst worden.

Diese Bodenpreise, staatlich gedeckelt, waren sehr niedrig, und dementsprechend kann nach Ablauf von 80 Jahren in Lagen, vor allem in Ballungszentren, in denen sich die Bodenpreise gerade in den letzten Jahren sehr stark entwickelt haben, ein gefühlt großer Preissprung entstehen. Ein gefühlter großer Sprung ist auch schon eine Verzehnfachung von 200 Euro im Jahr auf 2 000 Euro im Jahr. Das ist gemessen an den Werten, die heute für Wohnungsmieten bezahlt werden und die für Bodenpreise und Grundstücke bezahlt werden, relativ wenig, aber es ist eben faktor betrachtet eine Verzehnfachung. Wir - und die meisten anderen, die sich mit Immobilien und Bodenfragen beschäftigen - sagen, dass man die Verhältnisse der 50er-Jahre nicht perpetuieren kann, sondern dass wir uns mit den Realitäten im Hier und Heute auseinandersetzen müssen, und zwar immer mit Blick darauf, dass es in Erbbaurechten auch Familien oder Einzelpersonen gibt, die aus Schicksalsschlägen oder aus ganz bestimmten Bedingungen heraus auch eine solche, verglichen mit der Entwicklung von Wohnungsmieten eher geringe Erhöhung möglicherweise nicht stemmen können. Wir werden uns diese Fälle anschauen. Das haben wir auch in der Vergangenheit immer getan. Wir können diesen Punkt aber gerne auch in der Debatte noch einmal ein Stück weit stärker formalisieren. Auf jeden Fall ist das etwas, worüber zu sprechen ist.

Dr. Matthias Nagel: Ich möchte kurz auf Ihre Frage eingehen, wie viele Mieter davon betroffen sind. Diese Frage kann ich natürlich nicht beantworten, weil wir nicht vermieten.

Abg. **Dr. Dörte Liebetruh** (SPD): Es würde auch reichen, wenn Sie die Frage am Beispiel einer Kreisbaugesellschaft, also quasi auf Eigentümerebene, beantworten würden.

Dr. Matthias Nagel: Die Antwort auf diese Frage kann ich nur nachreichen. Allerdings kann ich sagen, dass wir zum Beispiel mit der Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück vor ein paar Jahren alle Verträge erneuert haben und dabei mit der Maßgabe verhandelt haben, dass der Mietzins nur adäquat anzuheben ist, sodass die Wohnungsbaugenossenschaft ihre Aufgabe, günstige Mietwohnungen anzubieten, auch weiterhin erfüllen kann. Dafür haben wir gesorgt. Deswegen haben wir im Grunde alle laufenden Verträge mit den Wohnungsbaugenossenschaften erneuert. Bei so etwas muss man mit den Gesellschaften in Verhandlungen eintreten. Diesen Aspekt haben wir in den Verhandlungen auch mit im Blick.

Vors. Abg. **Stefan Klein** (SPD): Herzlichen Dank. Es wäre hilfreich, wenn Sie noch Zahlen nachreichen könnten. Dafür vorab schon mal vielen Dank.

Ich danke Ihnen für Ihr Erscheinen und für Ihre Ausführungen, Frau Dr. Wernstedt und Herr Dr. Nagel.

Studierendenwerk Göttingen, Stiftung öffentlichen Rechts

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 6

Anwesend:

- Prof. Dr. Jörg Magull, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Prof. **Dr. Jörg Magull**: Herr Vorsitzender! Verehrte Abgeordnete! Wenn ich die Worte des Vorsitzenden richtig verstanden habe, reicht ein cursorischer Vortrag des Inhalts der eingereichten Stellungnahme aus. Ich will versuchen, diesem Wunsch nachzukommen. Erst einmal möchte ich den Fraktionen von Bündnis 90/Die Grünen und SPD für diese parlamentarische Initiative danken, weil sie aus unserer Sicht ein wichtiges Thema auf die Tagesordnung setzt: die für uns als Studierendenwerk Göttingen wichtige Frage, wie bezahlbarer Wohnraum zu schaffen ist, was wir übrigens seit 1921 tun. Von daher sind wir nicht der Spekulantenebene zuzuordnen.

Worum geht es konkret? 494 Studierende wohnen in 36 Häusern, die 1950 gebaut worden sind - auf einem Grundstück des Allgemeinen Hannoverschen Klosterfonds, verwaltet durch die Klosterkammer Hannover. Der Vertrag läuft bis zum 30. September 2039. Das bedeutet - erstens -, dass sämtliche Investitionen, die wir tätigen, nur bis dahin abgeschrieben werden können, weil der Wirtschaftsprüfer etwas anderes nicht mitmacht, und zweitens, dass Bankdarlehen für größere Investitionen, die eine längere Laufzeit haben, nicht abgeschlossen werden können.

Wir haben natürlich mit der Klosterkammer darüber gesprochen, wie man damit umgehen kann, weil das Ganze ja dringend sanierungsbedürftig ist. Man hat mir auch eine vorzeitige Verlängerung angeboten, besser gesagt: einen Neuvertrag, damit wir hier auch in der richtigen Terminologie bleiben. Allerdings würde das dann bedeuten, dass der jetzige Erbbauzins pro Platz und Monat von 6,79 Euro auf 82,12 Euro steigen würde,

(Unruhe)

wenn die alte Regelung mit den 4,75 % greifen würde.

Nimmt man das, was in der Presse kolportiert wird - übrigens, den Erlass des MWK kennen wir nicht -, würde der Erbbauzins, der pro Platz und Monat fällig würde, immer noch auf 56 Euro ansteigen, und wenn man die Verlängerung um elf Jahre vorziehen würde, auf 48 Euro. Denn die Komponente, die in der Presse kolportiert wird, dass es einen Drittelabschlag gibt, gilt für uns nicht, weil das nur für selbstgenutzten Wohnraum gilt. Ich habe extra bei der Klosterkammer nachgefragt: Diese Möglichkeit gilt nicht für Vermieter, was wir ja sind. Eine Steigerung des Ertrags um den Faktor 7,13 kann man mal auf sich wirken lassen.

Wir sagen, wir brauchen hier Regelungen, und vor allen Dingen ist es wichtig, der Politik Folgendes klarzumachen: Der damalige Ministerpräsident Kopf hat den Grundstein gelegt und mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gebaut. Die Nachfrage nach Wohnheimplätzen in Göttingen explodiert regelrecht, weil der private Wohnungsmarkt preislich völlig aus dem Ruder gelaufen ist. Deswegen gilt mein dringender Appell der Schaffung von Entlastungsregelungen, die ja im Augenblick hier diskutiert werden. Wir erkennen an, dass Bewegung in die Debatte gekommen ist. Entlastungsregelungen müssen auch für sozial orientierte Wohnungsunternehmen gelten. Sie müssen so gestaltet werden, dass Sanierungen und Mieten möglich sind. Deswegen drängen wir auf langfristige Planungssicherheit. Es wurde vorhin schon angesprochen. Wenn wir Investitionen wie Abriss und Neubau tätigen, dann werden die Objekte auf 50 Jahre abgeschrieben. Vor dem Hintergrund sind 39 Jahre natürlich keine langfristige Perspektive.

Bei einem Bodenrichtwert von 350 Euro, der dort gilt - ich habe unserer Stellungnahme einen Auszug aus dem Grundsteuer-Viewer beigefügt -, und einem Erbbauzins von 1 % - die Freie Hansestadt Hamburg liegt bei 1,3 % - würde die Belastung von 6,79 Euro auf 17,66 Euro steigen. Das

wäre immer noch eine Verbesserung um den Faktor 2,6. Dieses Ergebnis ist nicht weit weg von dem Vorschlag, den SPD und Bündnis 90/Die Grünen unterbreitet haben.

Meine Bitte ist, dass hier Bewegung reinkommt und dass alle, die Verantwortung tragen, an einer zufriedenstellenden Lösung arbeiten. Ob Rechtsaufsicht oder Fachaufsicht - das interessiert mich am Ende gar nicht. Ich muss 10 % unseres Bestandes über die Zeit retten bzw. die Voraussetzungen dafür schaffen - sonst ist 2039 Heimfall, also die Rückübertragung des Erbbaurechts an den Grundstückseigentümer.

Gestatten Sie mir eine abschließende Bemerkung. Das Land Niedersachsen hat das Problem „Grundstücke und Erbbaurechte bei Studentenwerken“ schon sehr lange erkannt und hat es im Niedersächsischen Hochschulgesetz bei den landeseigenen Grundstücken zu lösen versucht, indem es geregelt hat, dass diese kostenfrei an die Studentenwerke übertragen werden können. Von dieser Möglichkeit haben wir bei einem Großteil von Erbbaurechten, die wir vom Land Niedersachsen hatten, auch Gebrauch gemacht und haben dadurch natürlich jede Menge Erbbauzinsen pro Jahr gespart und können dadurch die Mieten konstant halten.

Abg. **Frank Henning** (SPD): Vielen Dank, Herr Professor Magull, für Ihre Berechnungen und Darlegungen. Sie haben anschaulich dargestellt, dass die Änderung für die Studierenden eine recht erhebliche Steigerung bedeuten würde. Die Steigerung würde sich ja aufgrund des Berechnungsmodus, den wir kritisieren, ergeben. Sie haben dargelegt, dass der Berechnungsmodus zu einer Steigerung um den Faktor 7,13 führt.

Sie haben berichtet, dass Sie mit der Klosterkammer über die Zukunft Ihrer Immobilien gesprochen hätten. Ich stelle mir vor, wie ich an Ihrer Stelle handeln würde. Ich würde mit der Klosterkammer reden. Ich würde sie angesichts der bestehenden hohen Bodenrichtwerte und der geforderten Erbbauzinsen fragen, wie die Bemessungsgrundlage für das Studierendenwerk verbreitert werden kann. Mit anderen Worten: Wir alle brauchen mehr Studentenwohnheime, wir brauchen mehr Wohnraum für Studenten. Es ist doch eine einfache Rechnung: Wenn es baurechtlich möglich wäre, es also der Bebauungsplan hergäbe, auf dem gleichen Grundstück die Anzahl der Wohneinheiten zu verdoppeln, dann könnte der Zins, der an die Klosterkammer zu zahlen ist, auf viel mehr Wohneinheiten umgelegt werden. Das heißt, die Belastung würde für alle erträglicher.

Haben Sie mit der Klosterkammer schon einmal darüber gesprochen, dass man zu einer erträglichen Miete für die Studierenden kommen kann, indem man den Erbbauzins auf mehr Wohnungen umlegt? Auch dass mehr gebaut wird, ist im Interesse aller.

Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU): Vielen Dank für die Stellungnahme. Wir können gut nachvollziehen, dass Sie gute Bedingungen brauchen, um preisgünstiges Wohnen für Studierende zu ermöglichen. Es ist aber ein Unterschied, ob es um die Vermögensverwaltung einer selbstständigen Stiftung geht oder ob es um Landesvermögen geht. Ich war schon einmal für Landesvermögen zuständig. Seinerzeit haben auch wir für bedarfsgerechte Zwecke günstiges Bauland zur Verfügung gestellt oder Erbpachtbedingungen geschaffen, die sich von denen, die im Regelfall bestehen, unterscheiden. Aber die Klosterkammer ist eben keine selbstständige Behörde, die ihren Zweck verfolgt. Ich vermute, dass auch Sie als Studierendenwerk dann, wenn Sie zeitweise Liquidität haben, versuchen, diese nicht möglichst sozial, sondern möglichst gewinnbringend anzulegen.

Nun zu meinen Fragen. Sie wollen langfristige Sicherheit haben. Können Sie etwas zu den Gesprächen sagen, die geführt werden? Herr Henning hat auch schon danach gefragt, wie dieses Problem insgesamt gelöst werden kann. Eine Möglichkeit bestünde wohl darin, die Belastung auf mehr Köpfe zu verteilen, also auf eine breitere Grundlage zu stellen. Vielleicht lässt sich an der Berechnung noch etwas optimieren. Wie weit sind die Gespräche gediehen, wo gibt es noch Differenzpunkte über die Frage, wie der Erbpachtzins berechnet wird, hinaus, und welche Dinge spielen dabei eine Rolle?

Ihnen liegt der Vorschlag der Koalitionsfraktionen vor. Im Grunde brauchen Sie eine langfristige vorzeitige Verlängerung und einen möglichst niedrigen Zinssatz. Aber ob dann die Klosterkammer bereit wäre, Ihnen vorzeitig Verträge zu verlängern? Meines Erachtens passt das nicht zusammen. Sie müssen doch im Grunde in der Lage sein, studentisches Wohnen zu marktgerechten Preisen anzubieten. Man muss ja nicht so weit gehen, dass dafür ein Zinssatz angesetzt werden muss, der bei der Aufnahme von Fremdkapital zu entrichten ist. Dem Kompromiss, der gefunden worden ist, liegt ja ein verminderter Zinssatz, der im Anlagebereich gilt, zugrunde. Zu diesen Konditionen müsste doch Wohnraum bereitgestellt werden können. Denn wer die Grundstücke kaufen müsste, müsste sie ja auch finanzieren.

Prof. **Dr. Jörg Magull**: Ich kann bestätigen, dass es diverse Gespräche gegeben hat. Anfangs wurde uns natürlich angeboten, einen vorzeitigen Neuvertrag abzuschließen, damals noch zu 4,75 %; daher auch die Zahlen, die Sie der Stellungnahme entnehmen können. Wir haben jetzt aus der Presse entnommen, dass Bewegung in die Angelegenheit gekommen ist. Aber ich habe ja in der Stellungnahme, die Ihnen vorliegt, dargelegt, dass die Belastung immer noch weit weg ist von dem, was wir für vertretbar erachten, zumal - dafür kann die Klosterkammer nichts, da schaue ich vor allen Dingen in Richtung der Regierungsfaktionen - die Studierendenwerke immer noch das Problem haben, dass das Programm Junges Wohnen eine gedeckelte Warmmiete beinhaltet. Mir wäre unbekannt, dass ein Erbbauzins, der noch obendrauf kommt, diese nach oben ausdehnt. Eine Warmmiete ist doch „all inclusive“. Die Klosterkammer kann auch dafür nichts. Bauen ist wahnsinnig teuer geworden. Wenn nun empfohlen wird, 400 Wohnungen abzureißen und 800 neue Wohnungen zu bauen, dann erfordert das Summen, die zu bewegen wir uns im Augenblick nicht vorstellen können. Auch alle anderen Investoren im Markt wollen natürlich eine Rendite haben.

Deswegen gehen wir im Augenblick davon aus, dass wir die Anlage behalten und in sie investieren und die Technik - Sanitär, Elektrik usw. - in betriebsfähigem Zustand halten. Diese Vermögenswerte müssen natürlich auch abgeschrieben werden, aber im Augenblick mit dem Zielzeitpunkt 2039, und das ist natürlich kein Zeitraum, der bei solchen Dingen üblich ist. Deswegen, Herr Hilbers, das Augenmerk auf die langfristige Perspektive!

Der Drittelabschlag bei vorzeitiger Vertragsverlängerung gilt ja im Augenblick, soweit wir wissen, nur bei selbstgenutztem Wohnraum. Das wurde mir auch seitens der Klosterkammer bestätigt.

Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU): Sie haben Ihre Wirtschaftsprüfer zitiert. Wenn der Heimfall eintrete, gäbe es eine Entschädigung für das Objekt. Wenn man etwas abschreiben muss, dann kann man nur den Wert abschreiben, den man im Heimfall nicht wiederkriegt. Insofern erschließt es sich mir nicht, dass Sie den Wert bis 2039 ganz abschreiben müssen. Mich interessiert die Rechtsgrundlage, wegen der die Wirtschaftsprüfer das so einordnen. Zumindest das, was im Heimfall als Entschädigung an Sie zurückfällt, müsste doch nicht abgeschrieben werden.

Prof. **Dr. Jörg Magull**: Soweit ich es überblicke, ist das der Wert des Gebäudes zu dem Zeitpunkt. Dazu wird aber ein Gutachten eingeholt. Was das bei einer studentischen Anlage ergibt, vermag ich nicht zu beurteilen. An wen wäre die Anlage denn auf dem freien Markt verkaufbar? Insofern wäre das schwierig zu beurteilen.

Wenn es jetzt, im Augenblick, keine Lösung gibt, dann betreiben wir die Anlagen bis 2039. Sie werden mir sicherlich alle recht geben: Wie die politische Lage im Jahre 2039 aussieht, kann hier im Raum niemand beurteilen. Dann warten wir die weitere Entwicklung eben ab. Aber wir halten den Betrieb aufrecht und bieten zu den jetzigen Bedingungen anständigen Wohnraum an. Es wäre mir allerdings lieber, wenn es eine andere Lösung gäbe.

Abg. **Omid Najafi** (AfD): Vielen Dank, Herr Professor Magull. Sie sagten, dass es Gespräche zwischen der Klosterkammer und Ihnen gebe. Wie bewerten Sie den Verlauf und das Ergebnis dieser Gespräche? Ich hatte gerade die Klosterkammer danach befragt: Auf der einen Seite können wir nicht in die Autonomie der Klosterkammer eingreifen, weil wir sonst marktverzerrend wirken. Auf der anderen Seite muss dieses Problem adressiert werden. Wenn ich ein Grundstück kaufe und darauf ein Haus baue, bin ich Immobilienbesitzer mit allen Rechten und Pflichten, die damit einhergehen. Wenn ich einen Erbbaurechtsvertrag eingehe, dann weiß ich, dass dieser Vertrag irgendwann erneuert werden muss. Insofern hat der Erbbaurechtnehmer eine Art Selbstverpflichtung bzw. Selbstverantwortung. Vor diesem Hintergrund möchte ich von Ihnen wissen: Wie sind die Gespräche mit der Klosterkammer verlaufen? Ist sie Ihnen entgegengekommen? Sehen Sie die Vorschläge, die in dem Entschließungsantrag unterbreitet werden, als eine probate Problemlösung an? Denn das Problem wird in den nächsten fünf bis zehn Jahren erneut bestehen. Insofern verschieben wir das, was uns bevorsteht, eigentlich nur um einige Jahre.

Prof. **Dr. Jörg Magull**: Die Gespräche mit der Klosterkammer haben in einer guten und konstruktiven Atmosphäre stattgefunden, haben sich aber im Wesentlichen darauf beschränkt, dass erst einmal Standpunkte ausgetauscht wurden. Das liegt daran, dass es, wie eben schon zu Recht dargelegt worden ist, eine komplexe Materie ist, die man auch erst einmal verstehen muss.

Natürlich hat niemand der Entscheidungsträger aus der Zeit, in der der Bodenrichtwert 5 DM betrug, damit gerechnet, dass der Bodenrichtwert in Göttingen einmal bei 350 Euro liegen wird. Wenn diese Berechnungsgrundlage mitgeschleppt wird, dann hat man natürlich ein Problem. Deswegen meine ich, dass der Weg, den Zins abzusenken, der richtige Weg ist, wenn man den Bodenrichtwert als Bemessungsgrundlage beibehält. Wir handeln immer mit einer langfristigen Perspektive. Wir bestehen seit 1921, und ich habe den Anspruch, dass wir auch in 100 Jahren noch bestehen.

Vors. Abg. **Stefan Klein** (SPD): Vielen herzlichen Dank, Herr Professor Magull, für Ihre Teilnahme an der Anhörung und Ihre Ausführungen.

Verband Wohneigentum Niedersachsen e. V.

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 4

Anwesend:

- Tibor Herczeg, Geschäftsführer

Tibor Herczeg: Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren Landtagsabgeordnete! Vielen Dank, dass wir heute hier zu dieser wichtigen Problematik Stellung nehmen dürfen.

Warum ist der Verband Wohneigentum Niedersachsen e. V. hier? Weil wir historisch in unseren Mitgliederbeständen eine sehr große Zahl von Erbbauberechtigten haben, die nicht nur heute, sondern auch schon in den vergangenen Jahrzehnten mit Erneuerungsverträgen zu tun hatten. Das Thema Erneuerungsverträge ploppt in einem Zyklus von zehn bis zwölf Jahren immer mal wieder auf. In der laufenden Beratung haben wir mit der Erbbauzinsanpassung ständig zu tun. Wir sehen nicht nur die Problematik von Neuverträgen, sondern ein großes Thema ist immer wieder auch, wie die laufenden Verträge angepasst werden. Die Klosterkammer ist wohl der größte Player unter den Erbbaurechtausgebern, aber daneben gibt es auch die Kirchen, die Kommunen und private Erbbaurechtausgeber, sodass es eine ziemlich große Palette und Bandbreite von Erbbaurechtausgebern und viele Erbbaurechtnehmer gibt. Die Hoffentlich-Änderung im Bereich des Erbbaurechts in Bezug auf die Klosterkammer hat aus unserer Sicht schon eine große Ausstrahlkraft auf alle anderen Erbbaurechtausgeber.

Wir sehen, anders als die Klosterkammer, das Erbbaurecht sehr wohl als ein Instrument des sozialen Wohnungsbaus. Ein Blick zurück in die Historie - da kann man 100 Jahre zurückgehen, denn das, was in der Erbbaurechtsverordnung von 1919 stand, gilt meines Erachtens heute noch -, zeigt, dass das Erbbaurecht zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum geschaffen wurde. Außerdem sollten die Anschaffungskosten gesenkt und Bodenspekulationen verhindert werden. Sinn und Zweck des Erbbaurechts, die damals verfolgt wurden, gelten auch heute noch unverändert. Wer Erbbaurechtausgeber - egal in welcher Rechtsform - ist, der hat dieses Instrument auch in diesem Sinne auszuführen, unabhängig davon, ob er Erträge erwirtschaften muss oder nicht. Erbbaurechtausgeber bleibt Erbbaurechtausgeber und Erbbaurecht bleibt Erbbaurecht, auch im Sinn und Zweck der damaligen Verordnung.

Womit haben wir es zu tun? Wir haben es mit der Problematik der rasant steigenden Bodenrichtwerte zu tun, die bei der Berechnung der Erbbauzinsen und Zinsanpassungen als Maßstab herangezogen werden - mit zum Teil horrenden Zinssteigerungen bei Vertragsverlängerungen, was einen großen Teil der Problematik ausmacht. Die Betroffenen haben teilweise mit Erhöhungen der Erbpachtbeträge um mehrere Tausend Prozent zu kämpfen. Meistens handelt es sich um alte Immobilien von älteren Menschen, die schon in Rente sind. Wir sprechen nicht über Sozialfälle, aber über die begrenzte Leistungsfähigkeit dieser Menschen. Die Leistungsfähigkeit gerät dann an ihre Grenzen, wenn statt 1 000 Euro oder 1 500 Euro pro Jahr 15 000 Euro oder 20 000 Euro gezahlt werden müssen - Summen, die man einfach nicht leisten kann. Solche Ausreißer mögen im Falle der Klosterkammer nicht unbedingt immer der Fall sein, aber, wie gesagt, die Ausstrahlungswirkung einer Veränderung wird wohl auch andere betreffen. Wir wissen aus der Praxis, dass das leider gelebter Alltag ist.

Auch wir sehen, ähnlich wie andere Anzuhörende, den Bodenrichtwert kritisch, nicht nur in Bezug auf § 9 a ErbbauRG und § 242 BGB. Wir sehen den Bodenrichtwert als Maßstab grundsätzlich als sehr kritisch an, weil der Bodenrichtwert ein Maßstab ist, der für die Betroffenen nicht justizabel ist. Ein Betroffener kann den Bodenrichtwert nicht juristisch überprüfen. Der Bodenricht-

wert wird von den Landkreisen oder Kommunen erstellt, und zwar, wenn eingerichtet, in Gutachterausschüssen. Dieser Bodenrichtwert steht dann fest. Wodurch wird ein Bodenrichtwert bestimmt? Durch Kauf und Verkauf von Immobilien. Das heißt, genau das, was Erbbaurecht verhindern will, nämlich Bodenspekulation, kann durch entsprechend gesinnte Käufer und Verkäufer passieren. Dass das passiert, sehen wir am rasanten Anstieg der Bodenrichtwerte. Insofern meinen wir, dass der Bodenrichtwert in der Zukunft nicht mehr als Maßstab für die Berechnung von Erbbauzinsen geeignet ist, sondern in Richtung Einkommensentwicklung angepasst werden sollte.

Vor diesem Hintergrund - das können Sie auch unserer Stellungnahme entnehmen - sehen wir den Erschließungsantrag von SPD und Bündnis 90/Die Grünen sehr positiv. Das gilt auch für den Wunsch nach Transparenz und nach Stärkung der kommunalen Erbbaupolitik und für die Betonung, dass Sinn und Zweck des Erbbaurechts bezahlbares Wohnen ist.

Es gibt in Niedersachsen ein Bündnis für bezahlbares Wohnen, in dem nicht nur wir, sondern auch die Klosterkammer vertreten sind und das Erbbaurecht auch als Instrument für bezahlbares Wohnen versteht.

Wir halten zur Begrenzung des Anstiegs der Zinsanpassung Folgendes für nötig:

- Begrenzung der Steigerung pro Anpassungszeitraum,
- Orientierung an der Einkommensentwicklung statt ausschließlich an Bodenwerten, zumindest als Korrektiv,
- und Deckelung bei Ablauf und Verlängerung von Erbbauverträgen auf maximal 200 % des bestehenden Erbbauzinses.

Es kann nicht sein, dass es zu Verwerfungen von mehreren Tausend Prozent kommt, obwohl der Erbbaurechtnehmer nicht wechselt, sondern den Vertrag nur verlängern will.

Eine recht einfache Lösung des Problems könnte, wie auf der letzten Seite unserer schriftlichen Stellungnahme dargelegt, darin bestehen, die Verwaltungsvorschriften zur Landeshaushaltsordnung, in denen die Zinssätze festgelegt werden, an denen sich die Klosterkammer orientiert, zu ändern. Gerade für den Aspekt des bezahlbaren Wohnens bzw. sozialen Wohnraums könnte durch einen Erlass des Finanzministeriums, das die Zuständigkeit für den Erlass dieser Verwaltungsvorschriften hat, sehr schnell eine sozial gerechte Lösung gefunden werden, die es nach meinem Eindruck der Klosterkammer ermöglichen würde, trotzdem entsprechende Erträge zu erwirtschaften, um ihren Stiftungsauftrag zu erfüllen, ohne dass die Erbbaurechtnehmerinnen und Erbbaurechtnehmer in Zukunft so hoch belastet würden.

Abg. **Heiko Sachtleben** (GRÜNE): Herr Herzog, Sie haben zwei- oder dreimal von der Strahlkraft dessen gesprochen, was wir hier verhandeln. Eigentlich diskutieren wir hier nur über das Verhältnis zwischen der Klosterkammer und Erbbaurechtnehmern. Kann ich die Zwischentöne, die Sie erwähnt haben, dahin gehend deuten, dass sie nicht nur von einer Strahlkraft ausgehen, sondern sozusagen von einer Blaupause, die nicht nur die Verträge der Klosterkammer betrifft, sondern als Pilotvertrag für die gesamte Branche niedersachsenweit Gültigkeit hat?

Abg. **Frank Henning** (SPD): Vielen Dank, Herr Herzog, für Ihre umfassende Stellungnahme, die in Teilen der Zielsetzung unseres Entschließungsantrags folgt.

Zwei Punkte in Ihrer Stellungnahme sind quasi deckungsgleich mit Forderungen in unserem Entschließungsantrag: Erstens. Sie sagen, dass durch eine Änderung der Verwaltungsvorschriften zur Landeshaushaltsordnung der Erbbauzins herabgesetzt werden kann. Das entspricht der Ziffer 4 unseres Entschließungsantrags. Wir haben gesagt, dass er auf 1,125 % herabgesetzt werden soll. Zweitens. Sie wollen eine Deckelung auf maximal 200 % des bestehenden Erbbauzinses. Da sind Sie noch großzügiger als wir. Wir wollen eine Deckelung auf maximal 100 % Steigerung. Darüber kann man aber reden.

Das Problem sind die exorbitant gestiegenen Bodenrichtwerte. Ich habe noch nicht erkannt, welche Lösung Sie hierfür vorschlagen. Sie haben gesagt, der Bodenrichtwert sei nicht optimal, weil die dadurch bedingten Steigerungen erheblich sind. Ich habe Ihrer Stellungnahme aber nicht entnehmen können, was Sie anstelle eines Bodenrichtwerts als Maßstab ansetzen würden.

Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU): Ich schließe mich der Frage meines Vorredners an. Sie halten den Bodenrichtwert für ungeeignet. Mich interessiert, was Sie stattdessen für einen geeigneten Wert ansehen. Ich stelle diese Frage vor folgendem Hintergrund: Sie haben auf die soziale Verantwortung, Wohnraum zu schaffen, abgestellt. Wir reden hier aber auch über Eigentum. Derjenige, der Erbpacht vergibt, betreibt damit Vermögensverwaltung. Er könnte sein Grundstück auch veräußern und das dadurch erlangte Geld am Finanzmarkt anlegen. Das wäre die Alternative zu einem Engagement als Erbbaurechtgeber. Sie können doch niemanden verpflichten, im Markt unterhalb seiner Renditemöglichkeiten tätig zu werden. Soll der Staat den Eigentümer dafür entschädigen müssen, dass dieser sein Vermögen unterhalb seiner Renditemöglichkeiten einsetzt? Wie stellen Sie sich das vor? Mit einer solchen Verfahrensweise würde sehr stark in das Eigentum Einzelner eingegriffen. Erbbaurechte werden bekanntlich nicht immer nur von öffentlichen Akteuren vergeben, etwa Städten, sondern auch von Privatleuten. Es ist ja in Ordnung, dass der Staat aus besonderen Gründen Erbbaurechte vergibt, an denen er nicht marktgerecht verdient. Der Staat kann über sein Vermögen auch anders verfügen. Aber eine Stiftung wie der Klosterfonds hat sein Vermögen so anzulegen, dass er aus den Erlösen seinen Stiftungszweck erfüllen kann. Mich interessiert, wie Sie dieses Spannungsfeld auflösen wollen. Wir reden hier über Erbpacht und mit Blick auf die Grundsatzregelungen zum Erbbaurecht über die Frage, wie mit Eigentum von Menschen umgegangen werden soll.

Der Zinssatz, der in der Haushaltsordnung festgelegt ist, wird nicht nur zur Berechnung der Erbpacht herangezogen. Wenn man ihn ändern will, muss man vorher entschieden haben, ob man ihn auch für alle anderen Dinge geändert haben will.

Sie haben darauf gedrungen, die sozialen Aspekte mit einzubeziehen, und von Schutzmechanismen für ältere Personen mit geringem Einkommen gesprochen. Wie stellen Sie sich vor, das zu administrieren? Objekte werden veräußert, Objekte werden auch anders bewohnt, Einkommensverhältnisse ändern sich bei Menschen, Familiensituationen ändern sich. Wie wollen Sie das überhaupt administrieren, wenn Sie jetzt anfangen, sich von einer objektiven Berechnung hin zu einer subjektiven Berechnung zu bewegen, also wenn Sie nicht mehr das Objekt bewerten, sondern prüfen, wie ein Objekt aufgestellt ist? Wenn Sie dieses Verfahren anwenden wollen, dann müssen Sie, um das zu bewerkstelligen, es einem ganz anderen Regime unterlegen.

Tibor Herczeg: Herr Sachtleben, Sie fragten, ob wir uns von diesem neuen Berechnungsmodus eine Pilotwirkung erhofften. Ja, davon gehen wir aus, weil die Klosterkammer als größter Erbbaurechtausgeber Deutschlands eine derartige Strahlkraft auf andere hat, dass dadurch Bewegung in die Erbbaurechtslandschaft kommen kann. Nach unserem Eindruck sehen die Kommunen in ganz Niedersachsen das Erbbaurecht als ein Instrument des sozialen und bezahlbaren Wohnraums an und wenden es mit entsprechend geringeren - sehr viel geringeren - Zinssätzen an, weil sie Menschen dazu bewegen wollen, in die Kommune zu ziehen und dort zu leben. Dadurch entsteht eine gewisse Konkurrenzsituation zwischen Kommunen. Diese Wirkung kann durch Erbbauverträge erzielt werden. Im Ausland wird das Erbbaurecht sogar noch sehr viel stärker genutzt als in Deutschland. Insofern haben Sie recht, dass wir meinen, dass davon eine große Strahlkraft ausgeht.

Sie thematisierten die Zinsabsenkung. Diese Absenkung wäre, gerade im Zuge der Änderung der genannten einschlägigen Verwaltungsvorschrift, quasi im ersten Schritt die richtige Lösung.

Sie haben gefragt, was anstelle des Bodenrichtwerts als Maßstab genommen werden sollte. Wir meinen, der Bodenrichtwert ist nicht zwingend erforderlich. Der Bodenrichtwert bot sich in der Vergangenheit an, weil er vermeintlich die einfachste und plausibelste Lösung darstellte. Es können aber auch andere Maßstäbe gesetzt werden. Ich bin nicht der Gesetzgeber. Wir haben vorgeschlagen, dass mithilfe von Indizes die Einkommensentwicklung als Maßstab angelegt werden kann - etwas, was regelmäßig überprüft werden kann.

Sehen Sie es mir nach, dass ich einen Vergleich mit der Grundsteuerreform ziehe, bei der die Bodenrichtwerte auch als Grundlage genommen werden. Das hat für viele Fragezeichen gesorgt, weil mit ihnen ein Maßstab genommen wurde, der nicht überprüfbar ist. Bodenrichtwerte sind nicht justiziabel! Man kann darüber diskutieren, welchen Maßstab man auch mit Blick auf künftige Entwicklungen wählt. Das ist gerade für Ältere keine subjektive Bewertung. Ein Maßstab, der nicht nur subjektiv, sondern objektiv an Indizes gebunden ist und fortgeschrieben werden kann, ist auch sehr viel transparenter. Wir wollen Transparenz erreichen! Bodenrichtwerte sind nicht transparent und nicht überprüfbar. Wir wollen mit einem anderen Maßstab eine transparente Nachvollziehbarkeit auch für die Betroffenen erreichen.

Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU): Ich vermute, dass Sie, wenn Sie von „Indizes“ sprechen, damit meinen, dass Sie auf die alten Bodenrichtwerte abstellen wollen und diese mit einem Index versehen wollen. Dann haben Sie aber wieder den Bodenrichtwert gewählt. Ich hatte Sie so verstanden, dass Sie die Bodenrichtwerte überhaupt nicht für geeignet halten. Wenn Sie sie aber für überhaupt nicht geeignet halten, dann müssen Sie doch einen anderen Wert haben, mit dem das Nutzungsrecht des Bodens bewertet wird.

Im Übrigen glaube ich, dass ich mich nicht klar genug ausgedrückt habe. Sie haben in Ihrer Stellungnahme geschrieben, dass Sie Schutzmechanismen für geringe Einkommen fordern. Diese müssten Sie doch irgendwie administrieren und überprüfen. Mich interessiert, wie diese Schutzmechanismen administriert und überprüft werden sollen.

Tibor Herczeg: Der Vermieter kann den Mieter beispielsweise durch Creditreform daraufhin überprüfen lassen, ob er solvent ist. Es können, gerade auch bei Kommunen, Mechanismen zur Überprüfung von Einkommensverhältnissen eingeführt werden. Meines Erachtens ist der Verwaltungsaufwand, der dafür betrieben werden muss, gerade im Hinblick auf die Digitalisierung

und Automatisierung nicht so hoch. Ungeachtet dessen aber müssen Sie irgendetwas schaffen, damit gerade diese schutzbedürftigen Personengruppen durch diese Erhöhung nicht belastet werden.

Abg. Omid Najafi (AfD): Sie machen hier einen neuen Pfad auf. Bei Ihnen geht es eher um das Erbbaurecht als solches und nicht in Bezug auf die Klosterkammer als Erbbaurechtgeber. Sie verknüpfen das Erbbaurecht mit dem Betreiben von sozialem Wohnungsbau bzw. mit der Bereitstellung von sozialem Wohneigentum. Meine Frage ist: Wie viel kann oder soll der Staat regeln? Alles unterliegt einer Inflation. Beispielsweise konnte man, als der Euro eingeführt wurde, mit 250 Euro eine Unze Gold kaufen. Der Wert von Gold hat sich bis jetzt ungefähr verzwanzigfacht. Eine Salatgurke hat früher weniger als 50 Pfennig gekostet. Mittlerweile sind wir bei über 1 Euro gelangt. In einem solchen Preiswettbewerb muss sich auch die Klosterkammer behaupten. Das heißt, wenn wir jetzt das Erbbaurecht ändern, wird die Klosterkammer nicht nur Mindereinnahmen, sondern vielleicht sogar Verluste erleiden. Wie würden Sie die denn adressieren? Die Klosterkammer muss sich doch in diesem von stetiger Inflation belasteten Umfeld behaupten. Wie viel soll der Staat regeln, und wie sollen wir der Klosterkammer dann noch den Freiraum geben, in ihrem Rahmen selbstständig zu wirken?

Tibor Herczeg: Ich glaube, das erkennt die Lage der Klosterkammer. Die Klosterkammer generiert die wesentlichen Einnahmen durch Erbbauzinsen. Ob 4 %, 5 % oder 1,52 % Zinsen und ob der Bodenrichtwert oder etwas anderes als Maßstab genommen wird: Erstens wird das Vermögen der Klosterkammer nicht geschmälert und zweitens werden dadurch keine Verluste generiert, sondern nach wie vor Einnahmen, die die Klosterkammer auch für ihren Stiftungszweck/Satzungszweck verwenden wird. Wer sich die Zahlen der Klosterkammer anschaut und sie auf diese fiktiven Zinssätze herunterbricht, der wird wie ich nach einer Berechnung zu der Überzeugung gelangen, dass trotzdem Mehreinnahmen generiert werden, die dem Stiftungszweck zugeführt werden. Ich glaube jedenfalls nicht, dass die Klosterkammer dadurch eine inflationär bedingte so hohe Mindereinnahme oder sogar einen Verlust generiert, dass sie ihren Stiftungszweck nicht erfüllen kann und dass sie in ihrer Selbstverwaltung beeinträchtigt wird.

Vors. Abg. **Stefan Klein (SPD):** Vielen Dank, Herr Herzeg. Wir bedanken uns bei Ihnen für Ihre Ausführungen.

Verband Deutscher Grundstücksnutzer e. V.

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 9

Anwesend:

- Marc von Holst, Referent Politik

Marc von Holst: Sehr geehrter Herr Ausschussvorsitzender Klein! Sehr geehrte Mitglieder des Niedersächsischen Landtags! Sehr geehrte Zuhörende! Haben Sie vielen Dank, heute hier Stellung nehmen und die Perspektive des Verbandes Deutscher Grundstücksnutzer darlegen zu dürfen.

Wir als VDBG sind ein bundesweit agierender eingetragener Immobilienverband, der sich vorrangig für die Interessen von Grundstücksnutzern, Eigenheimbesitzern, Kleingärtnern und Garagenbesitzern einsetzt, nach der Wendezeit 1994 in den neuen Bundesländern gegründet wurde und somit viele seiner rund 400 Mitgliedsvereine und mehr als 100 000 Einzelmitglieder dort verortet.

Als Verband, der sich intensiv mit selbstgenutzten Grundstücken befasst, ist uns das Thema Erbbaurecht sowie die Situation der auslaufenden Verträge bestens bekannt. Daher begrüßen wir als VDBG ausdrücklich den Entschließungsantrag der Regierungsfractionen, um sich intensiv mit der Thematik des Erbbaurechts zu befassen und gemeinsam mit den anderen Stellungnehmenden nach guten Lösungen zu suchen.

Das Erbbaurecht war und ist ein wichtiges Instrument, um breiten Bevölkerungsschichten den Zugang zu Wohneigentum zu ermöglichen. Gerade Familien, die in den 1950er- bis 1970er-Jahren Erbbaurechtsverträge abgeschlossen haben, konnten auf dieser Grundlage ein Eigenheim errichten.

In der aktuellen Praxis zeigt sich jedoch zunehmend ein gravierendes Problem. Bei der Verlängerung oder Anpassung bestehender Erbbaurechtsverträge kommt es zu extremen Erhöhungen des Erbbauzinses. Diese resultieren - wie wir schon gehört haben - vor allem aus den in den letzten Jahren stark gestiegenen Bodenrichtwerten. Für viele betroffene Eigentümer bedeutet dies eine massive finanzielle Mehrbelastung, die häufig mehrere 100 % betragen kann und damit für durchschnittliche Haushalte nicht mehr tragbar ist.

Der VDBG unterstützt daher ausdrücklich die Maßnahmen, die eine sozialverträgliche Anpassung der Erbbauzinsen gewährleisten und die Planbarkeit für die Erbbauberechtigten verbessern.

Besonders wichtig ist aus unserer Sicht die Einführung einer klaren und verbindlichen Kappungsgrenze bei der Anpassung des Erbbauzinses. Der im Antrag angesprochene Ansatz, die Erhöhung pro Anpassungsintervall zu begrenzen, ist ein entscheidender Schritt zur Vermeidung sozialer Härten. Der VDBG spricht sich daher ausdrücklich maximal für eine Verdopplung des bisherigen Erbbauzinses pro Anpassungsintervall, also maximal plus 100 %, aus. Eine solche Regelung schafft einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen der Grundstückseigentümer und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Erbbauberechtigten. Ohne eine solche Begrenzung drohen Situationen, in denen Erbbauzinsen auf ein Vielfaches des bisherigen Beitrags steigen. Für viele Familien, die ihre Immobilie häufig über Jahrzehnte finanziert haben und deren Einkommen nicht in gleichem Maße gestiegen ist wie die Bodenwerte, führt dies zu erheblichen finanziellen Risiken. Im Extremfall kann dies dazu führen, dass selbstgenutztes Wohneigentum aufgegeben werden muss. Eine Kappungsgrenze von maximal 100 % stellt daher eine sozialpolitisch notwendige Maßnahme dar.

Der Vorschlag, bei der Berechnung des Erbbauzinses nicht den aktuellen Bodenrichtwert, sondern einen gleitenden Zehnjahresmedian zugrunde zu legen, wird von uns ebenfalls unterstützt. Die Bodenrichtwerte haben sich insbesondere seit etwa 2010 in vielen Regionen stark und teilweise sprunghaft erhöht. Diese Entwicklung ist nicht allein auf reale Nutzungswerte zurückzuführen, sondern auch auf spekulative Effekte und kurzfristige Marktdynamiken. Werden diese Spitzenwerte unmittelbar auf die Berechnung des Erbbauzinses übertragen, führt dies zwangs-

läufig zu überproportionalen Belastungen. Eine Betrachtung über einen längeren Zeitraum korrigiert solche kurzfristigen Ausschläge und sorgt für eine realistischere und stabilere Bewertungsgrundlage. Für Erbbauberechtigte entsteht dadurch mehr Planungssicherheit, während gleichzeitig die langfristige Weiterentwicklung der Grundstücke weiterhin berücksichtigt wird.

Ebenso wichtig ist aus der Sicht des VDBG die Einführung klar definierter und transparenter Anpassungsintervalle. Anpassungen in größeren Zeitabständen, beispielsweise alle 20 Jahre, tragen dazu bei, langfristig Planungssicherheit und Verlässlichkeit zu schaffen. Allerdings ist dabei entscheidend, dass innerhalb dieser Intervalle keine sprunghaften Belastungen entstehen. Gerade deshalb muss die oben genannte Kappungsgrenze zwingend Bestandteil einer Neuregelung sein. Nur die Kombination aus geglätteten Bodenwerten, festen Anpassungsintervallen und einer klaren Kappingsregel kann verhindern, dass Erbbauberechtigte mit unvorhersehbaren Kostensteigerungen konfrontiert werden.

Der VDBG begrüßt die Zielsetzung des vorliegenden Antrags, die Praxis der Erbbauzinsanpassung sozial gerechter zu gestalten. Besonders positiv zu bewerten sind die Orientierung an geglätteten Bodenrichtwerten, die Einführung klarer Anpassungsintervalle sowie die Begrenzung übermäßiger Belastungssprünge. Aus Sicht des VDBG ist jedoch entscheidend, dass diese Begrenzung verbindlich ausgestaltet wird und der doppelte bisherige Erbbauzins pro Anpassungsintervall nicht überschritten werden darf. Nur mit einer solchen klaren Kappingsregel kann verhindert werden, dass Erbbauberechtigte durch extreme Anpassungen finanziell überfordert werden. Gleichzeitig bleibt die wirtschaftliche Beteiligung der Grundstückseigentümer an der langfristigen Wertentwicklung erhalten.

Der VDBG empfiehlt daher dem Niedersächsischen Landtag, bei der weiteren Ausgestaltung entsprechender Regelungen sicherzustellen, dass die soziale Tragfähigkeit für durchschnittliche Haushalte im Mittelpunkt steht und dass Erbbaurecht auch künftig ein verlässliches Instrument für bezahlbares Wohnen bleibt.

Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU): Herr von Holst, vielen Dank für den Vortrag und für Ihre schriftliche Stellungnahme, die ich mit Interesse gelesen habe. Sie plädieren aus Sicht der Grundstücksnutzer für sehr maßgebliche und weitreichende Einschränkungen bei der Anpassung von Erbbauverhältnissen. Ihr Verband sagt aber auch, dass das Erbbaurecht eine gute Möglichkeit ist, um Bauen zu ermöglichen, und befürwortet es im Grunde auch. Haben Sie nicht die Sorge, dass sich dann, wenn das Erbbaurecht nach Ihren Vorstellungen für die Anbieter völlig unattraktiv gemacht wird, indem Zinsen und Anpassungsmöglichkeiten derart eingeschränkt werden, dass die Erträge aus Erbbauverträgen von der wirtschaftlichen Entwicklung abgekoppelt werden, niemand mehr finden lässt, der für sein Grundstück ein Erbbaurecht bereitstellt, sondern es anders nutzt?

Abg. **Frank Henning** (SPD): Herr Vorsitzender, ich habe keine Frage, nehme aber zur Kenntnis, dass Sie unseren Entschließungsantrag zu 100 % unterstützen und unsere vorgeschlagenen Maßgaben - Kappungsgrenze, Bodenrichtwert und Zehnjahresmedian - unterstützen. Vielen Dank dafür! Das möchte ich für das Protokoll festhalten.

Marc von Holst: Herr Henning, wir unterstützen ihn absolut.

Herr Hilbers, es sind ja keine ganz stringenten Maßnahmen vorgesehen; man kann ja weiterhin den Erbbauzins verdoppeln. Dementsprechend haben Erbbauzinsgeber viel Raum, mit dem Grundstück umzugehen. Wenn sich die Verwertung eines Grundstücks im Wege des Erbbaurechts nicht mehr lohnt, dann muss ja auch erst einmal etwas anderes gefunden werden, was mit diesem Grundstück gemacht werden kann. Wer einfach nur sagt, die Verwertung eines Grundstückes zu Wohnzwecken im Wege des Erbbaurechts lohne sich für ihn nicht mehr, hat dadurch noch keine Neuregelung parat. Dementsprechend würde ich sagen, dass ihr Einwand berechtigt, aber zu kurz gedacht ist.

Vors. Abg. **Stefan Klein** (SPD): Ich sehe keine weiteren Wortmeldungen mehr. Insofern waren Ihre Ausführungen wohl erschöpfend. Herzlichen Dank für Ihre Teilnahme an der Anhörung, Herr von Holst.

Deutscher Erbbaurechtsverband e. V.

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 5

Anwesend:

- Ingo Strugalla, Präsident

Ingo Strugalla: Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren! Vielen Dank für die Einladung. Ich spreche hier als Präsident des Deutschen Erbbaurechtsverbandes mit mehr als 100 Mitgliedern. Wir vertreten als Erbbaurechtsverband die größten Erbbaurechtsausgeber Deutschlands - Kommunen, Stiftungen und Kirchen, aber auch sehr viele private Erbbaurechtsausgeber -, die diese Interessenvertretung sehr schätzen.

In meinem Hauptberuf bin ich geschäftsführender Vorstand der Stiftung Schönau, einer kirchlichen Stiftung in Heidelberg, die als Vermögensverwaltung konfiguriert ist. Wir haben Erbbaurechte, wir haben Wohnen, wir haben Forstbetrieb, wir haben indirekte Kapitalanlagen und landwirtschaftliche Grundstücke, also sehr ähnlich wie die Klosterkammer.

Zum Erbbaurecht. Das Erbbaurecht ist ein Produkt, eine Möglichkeit, Immobilien zu erwerben, zu nutzen, zu bauen, ohne Eigentum am Grundstück zu haben. Das ist so weit nichts Neues. Das passt nicht für jeden, für manche ist es ideal. Manche Grundstücke gibt es nur in der Verpackung eines Erbbaurechtes. Das ist alles kein Muss, das ist kein Zwang. Jeder Erbbaurechtsnehmer trifft seine Entscheidungen für sich selbst in Abhängigkeit der persönlichen Vermögensdispositionen.

Alle mir bekannten Erbbaurechtsausgeber nutzen das Erbbaurecht sehr verantwortungsbewusst, um die jeweiligen politischen, gesellschaftlichen und ökonomischen Ziele zu bedienen.

Das Erbbaurecht lässt sich je nach Zielsystem unterschiedlich konfigurieren und damit auch konditionieren. Man kann mit Zinsen spielen, man kann mit Bodenwerten spielen, man kann mit Erschließungskosten spielen, und man kann Abschläge einpreisen.

Für viele Stiftungen, Kirchen, aber auch private Investoren stellt das Erbbaurecht einen wichtigen Vermögensbestandteil dar. Mit den Erlösen dieser Assets werden Stiftungszwecke, kirchliche Aufgaben, aber auch private Verpflichtungen finanziert. Das ist richtig, wichtig und gut so.

Ein Erbbaurecht ist auch per se nicht sozial. Es ist ein Instrument, nicht immer ein Instrument von billig oder günstig, es ist ein Produkt mit spezifischen Eigenschaften. Es ist aber - in der heute vorgetragenen Konnotation - insofern sozial, als es dazu dient, Wohnraum bereitzustellen, ohne dass der Eigentümer sein Eigentum am Grundstück aufgeben muss, also sozial im Sinne der Ermöglichung von Eigentum auf fremdem Grund.

Die Behauptung, dass in den nächsten zwei Jahrzehnten die Laufzeit bei der Hälfte aller Erbbaurechte endet, ist übrigens falsch und entspricht nicht den Tatsachen. In den nächsten 30 bis 40 Jahren beginnt dieses Beenden der Vertragslaufzeiten nicht dominant, sondern sukzessive, immer gestaffelt in verschiedene Tranchen je Jahrgang.

Erstens. Eine Anpassung ist meines Erachtens nicht notwendig. Erbbaurechte werden privat, gewerblich oder für gemeinnützige Zwecke und ebenso für gemeinwohlbezogene Belange eingerichtet. Das Alte Rathaus gegenüber ist mit einem Erbbaurecht verbunden - ebenso wie beispielsweise auch Flughäfen und Sportplätze. Erbbaurechte sind also ein Instrument, das sich sehr vielfältig einrichten lässt.

Wenn das Zielsystem der Erbbaurechtausgeber soziale Zwecke inkludiert, kann dies über die Konditionierung abgebildet werden. Ein Beispiel dafür ist das Modell Zürich.

Der zweite Aspekt ist meines Erachtens viel zu vage. Ein Gremium soll nur bei der Neuvergabe die Angemessenheit der Vertragsgestaltung überwachen. Fragen nach der Zusammensetzung und der Kompetenzen bleiben ungeklärt. Betrifft diese Einlassung nur die Klosterkammer als Landesbehörde oder andere Erbbaurechtausgeber in Niedersachsen analog? Was ist dabei angemessen? Betrifft es Klientelpolitik oder Haushaltserfordernisse? Ich glaube, man kann der Klosterkammer mit ihrer profunden Erfahrung zutrauen, marktgerechte Konditionierung aufzurufen. Ich habe einen guten Überblick über die Branche. Die Klosterkammer ist führend. Das sage ich als Vorstand eines ebenfalls sehr großen Erbbaurechtausgebers. Dabei ist besonders zu berücksichtigen, dass gerade Stiftungen und Kirchen bei wirklichen sozialen Härtefällen immer eine angemessene Lösung finden - nur nicht bei denen, die am lautesten rufen. Andere Erbbaurechtausgeber stehen bundesweit vor den gleichen Herausforderungen wie die Klosterkammer, nicht alle haben jedoch deren Ressourcen.

Warum will man ohne Not das Konstrukt „Referenzierung auf transparente Bodenwerte, die für jeden einsehbar sind“ bereinigen? Nach welcher Systematik? Mir fehlt hier der inhaltliche Reifeprozess. Noch einmal: Es sind Vertragsangebote. Der Bodenwert ist dabei nur ein Kriterium für die Höhe der Erbbauzinsen. Die Referenzierung auf den Bodenwert ist über Jahrzehnte etabliert und ein probates Mittel, eine transparente Konditionierung darzustellen. Mit welchem Zins gearbeitet wird, entscheiden aber der Erbbaurechtausgeber und letztendlich auch der Markt. Es ist auch denkbar, dass der Erbbaurechtgeber einen Erbbauzins aufruft, der vom Bodenwert komplett entkoppelt ist, und darauf einen Verbraucherpreisindex legt, je nachdem, was am Markt durchsetzbar ist und was das Zielsystem des Erbbaurechtausgebers beinhaltet.

Was ist eigentlich, wenn die Bodenwerte mal sinken? Schwer vorstellbar, aber was, wenn doch? Wir kennen Fälle in München und auch in Heidelberg. Leider ist das hier nicht zu Ende gedacht. Auch sinkende Bodenwerte sind Realität.

Das Erbbaurechtsgesetz regelt unseres Erachtens sehr viel. Ich kenne keine Anpassungen, die über 100 % laufen, eher sind 20 bis 30 % die Realität. Der Vorschlag für Anpassungen hat meines Erachtens keine Realität und schafft keine Klarheit. Die aktuelle Situation umfasst meines Erachtens nicht Anpassungen, sondern Vertragsverlängerungen, also neue Verträge. Neue Verträge: beidseitige Willensbekundungen, jeder kann sich darauf einlassen, aber man muss sich nicht darauf einlassen - neue Verträge, die marktgerecht konditioniert sein müssen, auch wenn die beiden Vertragsparteien identisch sind.

Man kann über Entschädigungen nachdenken, also dass man den Immobilieneigentümer entsprechend entschädigt. Warum soll in funktionierende Märkte und Systeme eingegriffen werden? Hohe Sprünge in 20-Jahres-Zyklen wollen wir wohl alle vermeiden. Und vor allem: Was sind „außerordentliche Marktverwerfungen“? Sprechen wir von Corona? Sprechen wir vom Ukraine-Krieg? Wovon sprechen wir da?

Aus unserer Perspektive stellt dies einen massiven Eingriff in die Eigentumsrechte dar. Das Grundstück kann nicht marktgerecht verzinst werden. Durch die Bindung an den Vertrag verliert das Grundstück an Wert. Man kann auch von Enteignung sprechen. Nutznießer sind dabei überproportional die Erbbaurechtnehmer, die Immobilien zu höheren Preisen verkaufen können. Das heißt die Bodenspekulation an.

Immobilieneigentümer sind per se schon privilegiert. Ein großer Teil der Bevölkerung kann sich kein Eigentum leisten. Es kann meines Erachtens nicht sein, einen bestimmten Personenkreis weiter zu privilegieren, der über Jahrzehnte durch günstige Erbbauzinsen privilegiert wurde; dies auf Kosten der Klosterkammer und aller anderen Erbbaurechtgeber auch. Oftmals sind die Gebäude abbezahlt und stellen erhebliche Werte dar. Es ist nur angemessen, dass für das Grundstück ein fairer Preis verlangt wird.

Das Erbbaurecht ist auch per se kein soziales Instrument; das ist heute schon einige Male angeklungen. Wer sich Eigentum leisten kann, ist privilegiert. Mietrecht und Eigentumsrecht derartig zu verzahnen, ist darüber hinaus handwerklich nicht sauber. Es sind zwei völlig verschiedene Sachverhalte mit unterschiedlichen Mechaniken.

Warum will man Erbbaurechtsausgebern exogen Konditionen vorgeben? Das stellt einen massiven Eingriff in die private Vermögensdisposition dar, zumal es genug Instrumente gibt, um bedürftige Bevölkerungsgruppen entsprechend zu unterstützen. Seitens des Verbands bestätigt eine Umfrage, dass für 85 % der Erbbaurechtsausgeber eine derartige Senkung deutlich ablehnen. Das Eigentum - das muss man sich immer wieder vergegenwärtigen - ist eines der höchsten Rechte in diesem Land. Das sozialistische Modell ist 1989 gescheitert. Derartige Anträge sind daher vehement abzulehnen.

Das Modell der Klosterkammer für die Berechnung von Erhöhungen bei Vertragsverlängerung ist exzellent: transparent, referenziert auf exogene Parameter, hohe Abschläge bei Gebieten mit hoher Wohnungsnachfrage etc. Das ist sehr fair. Dieses Modell verzahnt das Wünschenswerte mit dem ökonomisch Möglichen.

Bei der Konditionierung von Erbbaurechtsverträgen wurden bis dato die Einkommenssituation und vor allem die Vermögenssituation der Erbbaurechtnehmer nicht berücksichtigt. Beispielsweise kann ein gutverdienender Bankvorstand durchaus erhöhte Erbbauzinsen zahlen. Ein geringverdienender Bürger kann sich vielleicht kein Eigentum leisten. Er wohnt zur Miete, kann auf geförderten Wohnungsbau zurückgreifen oder staatliche Zuschüsse in Anspruch nehmen. Das ist unser Geschäftsmodell - unser Gesellschaftsmodell, das bisher gut funktioniert hat.

Noch einmal zurück zum sozialen Erbbaurecht. Durch ein Erbbaurecht wird die Möglichkeit gegeben, Wohnraum zu schaffen, und jede Wohnung, jedes Haus entlastet den Wohnungsmarkt, unbeachtlich der Konditionierung.

Zusammenfassend: Privilegierung versus Nutzen der Institutionen; Ausgewogenheit zwischen Erbbaurechtnehmern und Erbbaurechtgebern; steigende Immobilienpreise durch zu geringe Erbbauzinsen; exogen vorgegebener Zins ist abzulehnen; als Grundstückseigentümer kann man eine angemessene Verzinsung verlangen; Bodenrichtwerte stellen eine transparente Wertfestsetzung dar; und es besteht kein Vertragszwang.

Übrigens habe ich schon früh in meinem Studium gelernt: Altes römisches Recht: Verträge sind einzuhalten. Das hat die Klosterkammer in der Vergangenheit immer gemacht. Das machen auch alle anderen Erbbaurechtgeber, trotz der teilweise sehr günstigen und attraktiven Konditionen für die Erbbaurechtnehmer.

Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU): Herzlichen Dank für Ihre Stellungnahme. Sie haben die andere Seite beleuchtet. Ich habe eine konkrete Nachfrage. In diesem Antrag geht es auch darum, einen Zehnjahresmedian anzuwenden, also Einflüsse wie Vermögensinflation usw. zu glätten. Wie bewerten Sie diese Überlegung? Die Effekte der Anwendung eines Zehnjahresmedians werden wahrscheinlich, wirkend in beide Richtungen, nicht ganz unproblematisch sein.

Außerdem möchte ich wissen, ob das vorgeschlagene Verfahren mit der Immobilienwertermittlungsverordnung und mit der Maßgabe vereinbar ist, dass derjenige, der über öffentliches Vermögen verfügt, dafür den vollen Wert ansetzen muss. Bei uns in Niedersachsen ist das in § 63 LHO geregelt; es wird in allen Ländern vergleichbare Regelungen geben. Wer die Anwendung eines Zehnjahresmedians, der bedeutet, dass bei der Berechnung nur ein Mittelwert angenommen wird, gesetzlich regeln will, bahnt damit doch den Weg zu einem Verstoß gegen die gesetzliche Regelung, dass über öffentliches Vermögen nur zum vollen Wert verfügt werden darf. Bitte sagen Sie uns etwas zur Praktikabilität des vorgeschlagenen Berechnungsverfahrens und dessen Auswirkungen sowie zu der Rechtsfrage, ob es mit der Immobilienwertermittlungsverordnung und § 63 LHO vereinbar ist.

Abg. **Frank Henning** (SPD): Vielen Dank, Herr Strugalla, für Ihre Stellungnahme. Bei allem Respekt möchte ich auf zwei Punkte eingehen, die Sie, Herr Strugalla, aus meiner Sicht völlig falsch dargestellt haben.

Sie lehnen den Zehnjahresmedian ab und haben dazu die Frage gestellt, wie bei sinkenden Bodenwerten zu verfahren wäre. Das passt wunderbar zu der Frage von Herrn Hilbers. Gerade sinkende Bodenwerte, die Sie angeführt haben, spielen bei einem Zehnjahresmedian der Klosterkammer in die Hände. Bei einem Zehnjahresmedian werden höhere Bodenrichtwerte der Vorjahre im Zehnjahresdurchschnitt berücksichtigt. Das heißt, wenn Bodenrichtwerte aktuell sin-

ken, sorgt der Zehnjahresmedian dafür, dass die im Durchschnitt der letzten zehn Jahre höheren Bodenrichtwerte berücksichtigt werden. Insofern haben wir mit dem Zehnjahresmedian ein Instrument gefunden, das im Falle von sinkenden Bodenrichtwerten die Klosterkammer begünstigt. Im Übrigen gibt es Fallkonstellationen, bei denen das von uns vorgeschlagene Berechnungsmodell zu höheren Belastungen führt als der Vorschlag der Klosterkammer, der als Referenz den Zinssatz zehnjähriger Bundesanleihen von aktuell 2,78 % vorsieht.

Letzte Bemerkung: Von „sozialistischer Enteignung“ kann hier meines Erachtens überhaupt keine Rede sein. Es geht um die Begrenzung der exorbitanten Mehrerlöse. Wir haben die verschiedenen Fallbeispiele durchgerechnet: In allen Fällen - ob ihnen unser Entschließungsantrag oder das neue Berechnungsmodell der Klosterkammer zugrunde liegt - ergeben sich Mehrerlöse gegenüber dem Status quo. Das heißt, es kann hier nicht von Enteignung gesprochen werden. Übrigens sollten auch mal die 130 Millionen Euro in der Rücklage der Klosterkammer ins Auge gefasst werden, die sie für die Wahrnehmung von Aufgaben im Rahmen des Stiftungszwecks nutzen muss. Es wird dem Antrag aber nicht gerecht, hier von einer Enteignung oder davon zu sprechen, dass die Klosterkammer quasi kaltgestellt wird.

Ingo Strugalla: Können Sie sich vorstellen, was auf der kommunikativen Seite los ist, wenn die Bodenpreise signifikant sinken und die Klosterkammer diese Entwicklung genau in Ihrem Sinne ausnutzt? Ich mag gar nicht daran denken, was dann passiert. Eine solche Presseberichterstattung kriegt man nicht mehr eingefangen. Insofern bin ich ein großer Freund davon, immer zu referenzieren auf exogen vorgegebene Werte - immer exogen -, die von dritter Seite festgelegt werden, um damit eine Konditionierung durchzuführen. Alles das, was danach berechnet oder - versehen mit irgendwelchen Indizes, die nicht exogen vorgegeben sind - angepasst wird, sehe ich als extrem schwierig und extrem kritisch, da es Angriffspunkte für kritische Personen bietet. Insofern gefällt mir persönlich das Bewertungsmodell, das die Klosterkammer vorgesehen hat, richtig gut.

Sie fragten nach der Vereinbarkeit mit der Landeshaushaltsordnung. Bitte sehen Sie es mir nach. Auch wenn ich gebürtiger Niedersachse bin, aber: Da bin ich einfach nicht trittsicher. Ich bin in Heidelberg tätig.

Vors. Abg. **Stefan Klein** (SPD): Ich sehe jetzt keine weiteren Wortmeldungen. Herzlichen Dank für Ihre Ausführungen, Herr Strugalla.

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 7

Anwesend:

- Dr. Susanne Schmitt, *Verbandsdirektorin*

Dr. Susanne Schmitt: Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren! Herzlichen Dank für die Einladung und die Gelegenheit, dass ich als Verbandsdirektorin des VdW Niedersachsen und Bremen e. V. zum Thema Erbbaurecht Stellung nehmen darf. Ich spreche zum Thema Verlängerung von Erbbaurechten, was für einen Teil unserer Mitgliedsunternehmen

ein ausgesprochen wichtiges Thema ist. Uns gehören insgesamt 180 sozial orientierte Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen an. 21 dieser Wohnungsunternehmen haben Erbbaurechtsverträge mit der Klosterkammer. Andere Wohnungsunternehmen haben andere Erbbaurechtsverträge, die allerdings nicht so problembehaftet sind.

Wir hatten uns bereits im Jahre 2019 an den damaligen Minister, aber auch an den damaligen Präsidenten der Klosterkammer und Herrn Kammerdirektor Dr. Nagel gewandt, weil unsere Mitgliedsunternehmen Angebote, bestehende Erbbaurechte zu verlängern, zu Konditionen bekommen hatten, die für unsere Mitgliedsunternehmen schwierig umzusetzen waren. Mit „schwierig umzusetzen“ meine ich „wirtschaftlich nicht tragbar“, weil es zu einer Mehrbelastung unserer Mieter gekommen wäre, die wir nicht verantworten können.

Erbbaurechte sind - ich habe es jetzt mehrfach gehört - vermeintlich kein Instrument der sozialen Bodenpolitik. Wir sehen das völlig anders. Ich sehe das auch aus rechtlicher Sicht völlig anders. Der Gesetzgeber hat schon vor über 100 Jahren das Erbbaurecht - damals die Erbbaurechtsverordnung - eingeführt - das heutige Erbbaurechtsgesetz -, um eine soziale Bodenpolitik zu ermöglichen. Dieses Gesetz ist 1974 mit einer entsprechenden Kappung für Verlängerungsverlangen versehen worden, und das wurde auch in einem Erbbaurechtsgesetz vom Bundestag bestätigt. Dieses Gesetz gilt für alle Erbbaurechtsverträge, insbesondere wenn auf den Grundstücken Wohnraum ist.

Die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt ist schwierig und von Knappheit geprägt. Wir kämpfen an allen Ecken und Enden darum, mehr bezahlbare Wohnungen, Wohnungen zu erträglichen Mieten, zu schaffen. Ein wesentlicher Grund für diese Knappheit ist auch die mangelnde Verfügbarkeit von bezahlbarem Grund und Boden.

Diese Knappheit ist nicht ganz neu. Deswegen hat der Bund 2019 eine Baulandkommission eingesetzt. Diese Baulandkommission ist zu dem Ergebnis gekommen, dass das Erbbaurecht ein probates Instrument für eine nachhaltige Bodenpolitik und ein Instrument des sozialen Wohnungsbaus ist. Die Baulandkommission hat für Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums und für weitere wohnungspolitische Ziele, zum Beispiel die Bildung von Wohneigentum für einkommensschwächere Menschen, angemahnt, eine Verringerung von Erbbauzinsen zu prüfen und darüber hinaus die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen für eine verbilligte Abgabe von Liegenschaften zu schaffen. Das beträfe die Niedersächsische Landeshaushaltsordnung, die in Anlage 3 zu § 64 jetzt noch einen Zinssatz von 4 % für öffentlich geförderte Wohnungen und von 5 % für sonstige Wohnungen vorsieht. Wir haben schon 2019 vorgeschlagen, diesen Zinssatz für sozialen Wohnraum auf 1 % abzusenken.

Es wird bekanntlich angeführt, es wäre gegenüber dem Erbbaurechtgeber ungerecht, wenn der Erbbaurechtnehmer einen unbillig günstigen Erbbauzins, der vielleicht vor 30 Jahren begründet wurde, zahlt. Ich empfehle, in das Erbbaurechtsgesetz zu schauen, denn 1974 ist der § 9 a ErbbauRG eingeführt worden, um dem „ungesunden Ansteigen“ der Grundstückswerte - so hat es der Gesetzgeber damals ausdrücklich formuliert - entgegenzuwirken und es Menschen weiterhin zu ermöglichen, in ihrem Eigentum oder aber auch in Mietwohnungen zu leben. Dieser § 9 a ErbbauRG gilt aus unserer Sicht für alle bestehenden Erbbaurechtsverträge, die verlängert werden. Ich spreche hier nicht für völlig neu begründete Erbbaurechte, sondern für bestehende Erbbauverträge. In § 9 a ErbbauRG gibt es eine klare Begrenzung des Anstiegs von Erbbauzinsen auf

die - so heißt es im Gesetz - „seit Vertragsschluss eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“. Es heißt dort auch, Änderungen der Grundstückswertverhältnisse, also des Bodenrichtwertes, blieben außer Acht. Damit ist aus unserer Sicht klipp und klar geregelt, dass bestehende Erbbaurechtsverträge, die verlängert werden, nicht auf der Grundlage von gestiegenen Bodenrichtwerten verlängert werden dürfen, sondern dass wir hier die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse bzw. die Änderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse zugrunde legen müssen.

Ich höre allerdings auch immer wieder, das sei ja gar keine Verlängerung, das seien völlig neue Verträge. Ich muss mich über dieses Argument ein bisschen wundern, denn ein Erbbaurecht ist ein Dauerschuldverhältnis. Es gibt andere Dauerschuldverhältnisse wie Mietverhältnisse und Arbeitsrechtsverhältnisse. Bei einem Arbeitsrechtsverhältnis käme kein Mensch auf die Idee, zu sagen, dass dann, wenn ein Vertrag verlängert wird, ein völlig neuer Vertrag entsteht, sondern selbstverständlich werden die Vordienstzeiten, der soziale Besitzstand, der erworben wurde, und alles weitere mit angerechnet.

Beim Erbbaurecht hat der Erbbaurechtgeber ein Grundstück. Der Erbbaurechtgeber gibt dieses Grundstück dem Erbbaurechtnehmer, und dieser baut darauf ein Haus. Der Erbbaurechtvertrag für dieses Haus ist ein Dauerschuldverhältnis. Der Erbbaurechtnehmer, der das Haus auf dem Grundstück gebaut hat, kann das Haus nicht einfach auf ein anderes Grundstück verlegen. Da ist kein freies Grundstück, da ist kein weißes Blatt Papier, das sich nun plötzlich neu beschreiben ließe, sondern da ist etwas, was Menschen sich über viele, viele Jahre aufgebaut haben. Deswegen halte ich es schon fast für zynisch, zu sagen, dass es sich hierbei um einen völlig neuen Vertrag handelt, ohne den Bezug auf das, was vorher war.

Hinzu kommt Folgendes: Wir reden hier nicht über den Autokauf, sondern wir reden hier über Menschen, die ein Dach über dem Kopf, die eine Wohnung haben. Das ist ein Unterschied. In Dauerschuldverhältnissen gibt es, insbesondere dann, wenn es um menschlich elementare Dinge wie Miete oder ein Arbeitsverhältnis geht, auch noch andere Pflichten. Da gibt es nämlich gesteigerte Treuepflichten, und es gibt eine gesteigerte Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Ich meine, als Erbbaurechtgeber muss ich das genauso wie als Erbbaurechtnehmer natürlich auch befolgen. Als Juristin meine ich deshalb: Wenn man sagt, dass der § 9 a ErbbauRG nicht direkt gilt - ich meine allerdings, dass er gilt -, dann gilt er mindestens über den Grundsatz von Treu und Glauben und über den Grundsatz der gegenseitigen Treuepflicht und Rücksichtnahme. Meine sehr geehrten Damen und Herren, das sind Werte, die wir in unserem Rechtssystem in Deutschland erworben haben und die wir nicht einfach über Bord werfen dürfen, indem wir sagen: Wir machen hier einen Cut, hier sind wir knallhart und lassen die Menschen dann eben im Zweifel ausziehen.

Ich möchte gerne noch auf etwas hinweisen, was mir wichtig ist. Ich verkenne natürlich nicht, dass die Klosterkammer wirklich wichtige Aufgaben erfüllt, und wir sind froh, dass wir die Klosterkammer haben. Wir wissen auch, dass die Klosterkammer erhebliche liquide Mittel benötigt. Die Stiftungszwecke Denkmalschutz und Bezuschussung kultureller Aktivitäten tragen wirklich entscheidend dazu bei, dass wir unsere Traditionen, unser kulturelles Erbe und unsere Vielfalt hier in Niedersachsen bewahren können, und das ist wichtig. Ich glaube aber, dass es nicht richtig ist, wenn man die Mittel für diese Zwecke - ich habe in meiner Stellungnahme etwas über die Vermögenssituation geschrieben, wonach die Klosterkammer nicht darwend ist - auf dem Rü-

cken von sozial schwächeren Menschen, zulasten von deren Zuhause, zulasten von deren Mietwohnung, erwirbt.

Langer Rede kurzer Sinn: Für uns ist das Erbbaurecht - bezahlbarer Wohnraum - ein Instrument der sozialen Bodenpolitik, ungeachtet dessen, was in einem etwaigen Stiftungsgeschäft niedergelegt ist. Das sind zwei völlig unterschiedliche Dinge. Für mich ist völlig klar: Man kann durch ein Stiftungsgeschäft, durch einen Stiftungszweck nicht Bundesgesetze aushebeln. Deswegen appellieren wir - jedenfalls was die Verlängerung der Erbbaurechte angeht - dafür, auf die im Gesetz genannte „allgemeine Entwicklung der wirtschaftlichen Lebensverhältnisse“ und nicht auf den Bodenrichtwert abzustellen.

Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU): Vielen Dank für den Vortrag. Ich will zunächst für unsere Seite klarstellen: Niemand will auf Kosten bzw. auf den Rücken sozial schwacher Menschen irgendwas austragen. Es geht vielmehr um eine vernünftige Austarierung und es geht natürlich auch um die Vermögensverwaltung und um die Selbstständigkeit der Klosterkammer. Mir ist es wichtig, klarzustellen: Niemand will auf den Rücken von Menschen etwas austragen. Wenn wir das wollten, würden wir uns gar nicht der Mühe unterziehen, eine so große Anhörung durchzuführen. Ich glaube, die Klosterkammer als kirchliche Einrichtung und als eine mildtätige öffentliche Einrichtung, die mit ihren erwirtschafteten Mitteln auch vielen sozialen Zwecken dient, will das auch nicht.

Ich habe konkrete Fragen an Sie: Sie haben dargelegt, dass die Verlängerung eines Vertrages rechtlich gesehen kein Neuvertrag ist. Ich dagegen meine, dass das rechtlich gesehen natürlich ein Neuvertrag ist; denn es gibt doch eine Entschädigungsregelung. Ihr Vorredner hat eben gesagt, dass man nicht gezwungen ist, den Vertrag zu verlängern, sondern dass man frei ist, sich darauf einzulassen. Wer sich darauf eingelassen hat, hat im Wissen um die Laufzeit auf dem Grundstück ein Objekt errichtet. Wenn diese Laufzeit verstreicht, muss derjenige einen neuen Vertrag abschließen.

Ich rege an, dass der GBD für uns prüft, ob das, was die Vorredner zu dem § 9 a ErbbauRG und der Zuständigkeit vorgetragen haben, rechtlich in Ordnung ist. Wie wollen Sie die Grundstückswerte, wenn Sie nicht auf den Bodenrichtwert, sondern auf die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse abstellen, bemessen? Wenn Sie den alten Bodenrichtwert anwenden, dann sind Sie bei Anpassung vielleicht bei einem deutlich höheren Bodenrichtwert, weil die Werte zum Vertragsabschluss aus der Zeit der Preisbindung stammen, als sie noch sehr niedrig waren. Wie wollen Sie denn die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse berücksichtigen? Dazu brauchen Sie im Grunde ein Äquivalenzprinzip oder irgendetwas Vergleichbares wie bei der Grundsteuer. Ich weiß nicht, wie Sie das sonst greifen wollen. Ich möchte von Ihnen wissen, wie Sie das ausgestalten wollen.

Sie haben zu dem Zehnjahresmedian zwar nichts gesagt, aber für den Fall, dass Sie ihn unterstützen: Wenn dieser Zehnjahresmedian bei den Immobilien der von Ihnen vertretenen Unternehmen angewendet würde, dann würde so mancher Immobilienverkauf oder so manche Vermietung nicht vernünftig funktionieren. Ich habe Zweifel, dass die Anwendung des Zehnjahresmedians zu guten Ergebnissen führt.

Ich habe eine Frage zu den Auswirkungen. Ich habe mir ein paar Rechenbeispiele geben lassen. Demnach sind zum Beispiel für ein 800 m² großes Grundstück, für das nach den alten Berech-

nungen 8 500 Euro Erbpacht zu zahlen waren, nach den neuen Berechnungen 6 125 Euro Erbpacht zu zahlen. Wie viel würden die geplanten Veränderungen, umgelegt auf die Mietparteien, bei einer Miete ausmachen? In Bezug auf Ihren Verband betrifft es ja im Wesentlichen nicht Einfamilienhäuser. Haben Sie einmal die Auswirkungen ermittelt, die sich unter der Maßgabe der neuen Möglichkeiten, die mit der neuen Erlasslage geschaffen worden sind, ergeben?

Würden Sie das, was Sie hier zu den Schutzmechanismen vorgetragen haben, ausschließlich für den sozialen Wohnungsbau reklamieren? Eben ist ja auch gesagt worden, wie hoch der Anteil dessen ist, was als gewerblicher Wohnungsbau und zum Teil auch als Infrastrukturprojekte auf Erbpachtbasis gegründet ist. Wie würden Sie das denn abgrenzen wollen?

Abg. **Omid Najafi** (AfD): Vielen Dank, Frau Dr. Schmitt, für Ihre Stellungnahme. Es gibt zwei Denkweisen. Die einen sehen die Selbstverantwortung des Erbbaurechtnehmers im Vordergrund, die anderen sehen den Erbbaurechtgeber in der Verantwortung, sozialen Wohnraum zu ermöglichen beziehungsweise unter dieser Maxime zu agieren. Beide haben ihre Daseinsberechtigung.

Herr Hilbers hat mit dem Zehnjahresmedian genau den Punkt angesprochen, zu dem ich meine Frage stellen will. Der Zehnjahresmedian besagt, dass die Grundstückswerte von heute die Bodenrichtwerte in fünf Jahren bestimmen. Wenn die Grundstückswerte in den nächsten Jahren sinken sollten, werden wir in fünf Jahren mit einem hohen Bodenrichtwert von heute auf niedrige Grundstückspreise treffen. Ich bitte Sie, einmal mit Ihren Worten zu beschreiben, wie Sie die Problematik dieser Marktverzerrung und die daraus resultierenden Folgeprobleme adressieren wollen. Nach der Theorie, auf der die Vorschläge in diesem Entschließungsantrag fußen, sollen heute die Bodenrichtwerte von vor fünf Jahren gelten. Die Bodenrichtwerte können ja in den nächsten Jahren erst einmal steigen und dann möglicherweise wieder sinken. Sehen Sie nicht das Problem einer Marktverzerrung dadurch, dass der Klosterkammer jetzt eine Berechnung auferlegt wird, die nicht mehr den aktuellen tatsächlichen Verhältnissen entspricht?

Abg. **Frank Henning** (SPD): Bevor ich auf die Ausführungen von Frau Dr. Schmitt eingehe, gestatten Sie mir bitte eine Anmerkung zu den Ausführungen des Abg. Hilbers. Wir alle haben das Gutachten von Professor Dr. Sibbertsen von der Leibniz Universität Hannover bekommen. Wenn es darum geht, die Unbilligkeit einer Erbbauzinsanpassung zu ermitteln - das ist ja das Argument, das Frau Dr. Schmitt anführt -, dann besagt § 9 a ErbbauRG, dass die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse berücksichtigt werden müssen und die Belastung nicht darüber hinausgehen darf. Wie die Berechnung erfolgt, ist meines Erachtens überhaupt kein Problem, denn dazu gibt es ein Urteil des BGH. Der BGH hat sich dazu klar geäußert, und für die Leibniz Universität wurde in dem Gutachten, das wir alle kennen, dazu im Sinne dieser Rechtsprechung ausgeführt.

Frau Dr. Schmitt, ich finde Ihre Stellungnahme sehr gut, weil das, was Sie zu diesem Thema in rechtlicher Hinsicht zutage gefördert haben, sehr interessant ist. Denn wir sind bei der Formulierung unseres Entschließungsantrags von einer anderen Situation ausgegangen. Wir haben mit unserem Entschließungsantrag das Ziel verfolgt, eine sozialverträgliche Lösung für die Belastungen aus der Steigerung von Erbbauzinsen zu finden, sind dabei aber davon ausgegangen, dass § 9 a ErbbauRG bei Vertragsverlängerungen nicht gilt. Der Zehnjahresmedian und die Festlegung einer Kappungsgrenze sind die Instrumente in unserem Entschließungsantrag, um hier zu einer sozialverträglichen Lösung zu kommen.

Wenn Sie recht haben, dann müssen wir den Antrag umschreiben. Sie sagen, dass die Anschlusslösung für einen bestehenden Erbbaurechtsvertrag kein Neuvertrag, sondern eine Vertragsverlängerung sei. Ich kann Ihre Argumentation zu Treu und Glauben unter Vertragspartnern, die bei einer Anschlusslösung ja dieselben bleiben, nachvollziehen. Wenn Sie in dieser Frage recht haben, müssen wir darüber noch einmal ganz anders diskutieren, weil dann die exorbitant gestiegenen Bodenrichtwerte bei der Berechnung gar keine Berücksichtigung finden. Insofern ist Ihre heutige Stellungnahme von den sieben, die uns vorliegen, vielleicht ein Gamechanger, der den gesamten Komplex noch einmal ganz neu ausrichtet. Auch ich bin deswegen gespannt, wie der GBD oder andere, die wir noch einschalten werden, dazu stehen. Aus meiner Sicht ist der Casus knacksus, ob der § 9 a ErbbauRG bei Vertragsverlängerungen gilt und ob es sich bei einer Anschlusslösung überhaupt um eine Vertragsverlängerung handelt. Ich kann das nicht beurteilen.

Dr. Susanne Schmitt: Das war eine ganze Reihe von Fragen. Ich versuche, die Fragestellungen thematisch zu sortieren.

Ich beginne mit der Beantwortung der Frage zum Zehnjahresmedian. Herr Henning hat eben gesagt, wenn der § 9 a ErbbauRG anwendbar sei - und ich halte ihn für anwendbar -, dann stelle sich die Frage nicht. Dann haben wir eine allgemeine Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Lebensverhältnisse. Dann ist klar, dass es eine Steigerung des Erbbauzinses gibt. Es soll sie ja auch geben. Aber dann gibt es diese Steigerung des Erbbauzinses eben auf einer anderen Grundlage, und dann wachsen die Erträge aus dem Erbbaurecht analog der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und eben nicht davon entkoppelt. Man kann sagen, dass man das gut findet, und man kann sagen, dass man das schlecht findet. Ich halte das für rechtlich richtig.

Her Najafi, Sie haben auch auf gewerbliche Erbbaurechtnehmer/Erbbaurechtgeber rekurriert. Die interessieren mich an dieser Stelle gar nicht. Ich spreche jetzt nicht über Sportplätze oder über gewerbliche Immobilien, sondern spreche jetzt wirklich nur über Wohnraum und - bezogen auf uns - über Mietwohnraum, der sozial gestaltet ist, der für Menschen mit geringem Einkommen, die eine Miete zahlen, erschwinglich sein soll - eine Miete, die bei unseren Mitgliedsunternehmen im Schnitt bei 6,50 Euro/m² liegt. Ich spreche für diese Menschen und für die Unternehmen, die solche Erbbaurechtsverträge haben.

Dass es um eine Verlängerung geht, lieber Herr Hilbers, hat ja eigentlich auch der Präsident des Erbbaurechtsverbands eben gesagt. Herr Strugalla hat nämlich von Erbbaurechtsverlängerungen gesprochen. Manchmal hilft dem Juristen auch ein klarer Blick auf die Realität. Es sind Verlängerungen, weil das Gleiche, der identische Vertragsgegenstand, weitergeführt wird und weil es nicht um ein leeres Grundstück geht, auf das etwas Neues gebaut werden soll.

Zu den Stichworten „allgemeine Lebensverhältnisse“ und „Index“ gibt es Urteile des BGH und beispielsweise des Landgerichts Braunschweig. Insofern ist das alles nachbildbar und an und für sich kein Problem.

Herr Hilbers, Sie haben recht: Die Klosterkammer ist eine mildtätige öffentliche Einrichtung, die auch eine entsprechende Vermögensverwaltung braucht. Das finde ich auch wichtig. Von daher bitte ich, meine Formulierung „auf dem Rücken austragen“ nicht so wörtlich zu nehmen. Ich unterstelle nichts. Ich weiß, dass die Klosterkammer wirklich sehr, sehr viele gute Dinge macht. Aber auch Vermögensverwaltung kann sich an dem § 9 a ErbbauRG orientieren. Ich sage Ihnen ganz ehrlich: Auch bei uns sind die Mieten zum Teil sehr intensiv geregelt. Es gibt in Niedersach-

sen eine Mieterschutzverordnung mit einer gedeckelten Miete. Es gibt in vielen Bereichen Mietbegrenzungen. Es gibt Begrenzungen für Mieterhöhungen, die unsere Mitgliedsunternehmen angesichts der vielen Sanierungskosten, die sie haben, zum Teil an den Rand der Belastbarkeit bringen. So etwas gibt es für Menschen, die ein geringes Einkommen haben: Es gibt klare Grenzen in der Wohnraumförderung, es gibt klare Grenzen beim Wohngeld, die bestimmen, wie belastbar Menschen sind und ab wann der Staat eingreift. Insofern ist das nichts völlig Neues. Es wird auch an vielen anderen Stellen dafür gesorgt, dass Menschen mit kleineren Einkommen, mit mittleren Einkommen ein Dach über dem Kopf haben, eine gute Wohnung haben und einen guten Platz zum Leben haben.

Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU): Herr Henning, ich habe schon verstanden, wie der § 9 a ErbbauRG wirkt, wie er über Indizes angewendet werden kann und wie das berechnet wird. Um die Frage ging es mir nicht.

Mir geht es um eine andere Frage. Angenommen, ich behalte recht und es ist juristisch keine Verlängerung, sondern ein Neuvertrag - der GBD wird uns das beleuchten können -, und Sie erhalten Ihre Meinung aufrecht, dass Bodenrichtwerte kein geeignetes Maß sind: Was wollen Sie dann in einem solchen Fall stattdessen heranziehen? Das war meine Frage. Ich habe Sie so verstanden, dass Sie die Bodenrichtwerte als Maßstab grundsätzlich ablehnen. Das ist der Punkt, den ich herausgearbeitet haben möchte. Das zur Klarstellung, weil Herr Henning den Eindruck erweckt hat, ich würde das System nicht verstehen. Ich habe das System sehr wohl verstanden, ordne allerdings die Situation anders, nämlich als Abschluss eines Neuvertrags, ein, und dann gilt eben § 9 a ErbbauRG nicht. Ich möchte gerne wissen, was Sie dann stattdessen heranziehen wollen.

Nun möchte ich eine zweite Frage stellen. Sie haben in Beantwortung der Frage von Herrn Najafi gesagt, dass Sie andere Nutzungen auf dem Erbbaurechtsgrundstück nicht interessierten. Ich kann die Beschränkung auf Wohnnutzung aus Ihrer Sicht, dem Interesse an Wohnungsbau, verstehen. Haben Sie nicht die Sorge, dass Erbbaurechtgeber tunlichst in eine Gewerbeimmobilie, einen Sportplatz, einen Flugplatz oder etwas anderes Gewerbliches investieren, weil sie dafür einen anderen Zinssatz aufrufen können als auf Wohngrundstücke, auf deren „Preisbindung“ Frau Dr. Schmitt pocht? Haben Sie nicht die Sorge, dass Sie zukünftig viel weniger für die Bereitstellung von Wohnraum, also für Ihre Zwecke, tun können und sich eigentlich einen Bärenienst erweisen, wenn Sie sich jetzt für eine Regelung einsetzen, die es für Erbpachtgeber völlig uninteressant macht, Erbbaugrundstücke zum Zwecke des Wohnungsbaus zu vergeben?

Dr. Susanne Schmitt: Herr Hilbers, ich teile Ihre Sorge nicht, weil Menschen wirtschaftliche Entscheidungen aus unterschiedlichen Motivationen treffen. Es gibt Menschen, die auf eine gewisse Rendite verzichten, um langfristig eine sichere Einnahme zu haben. Es gibt Menschen - wir vertreten auch einige private Wohnungsunternehmen -, die ganz bewusst sozialen Wohnungsbau betreiben und auf hohe Renditen verzichten. Ich glaube nicht, dass jeder Mensch in unserer Gesellschaft die gleichen Motivationsgründe für eine wirtschaftliche Entscheidung hat. Wir wissen, am Ende des Tages muss mindestens eine schwarze Null, ein bisschen Gewinn für Rücklagen usw., herauskommen. Aber es ist nicht jeder so renditeorientiert, dass er das Maximum herausholen will. Wer eine besondere Beziehung zu Akteuren auf einem Sportplatz hat, wird an diese ein Erbbaurecht auch dann vergeben, wenn eine hohe Rendite nicht zu erzielen ist.

Herr Hilbers, Sie fragten, was angesetzt werden sollte, wenn sich herausstellt, dass es sich doch um einen Neuvertrag handelt und § 9 a ErbbauRG nicht gilt. Wenn es sich um einen Erbbauvertragsvertrag für ein unbebautes Grundstück ohne vorherige Vertragsbeziehung handelt, dann habe ich kein Problem mit dem Bodenrichtwert. Der Abschluss eines solchen Neuvertrages ist dann die Entscheidung eines jedes Einzelnen. Aber wenn jemand während der ersten Laufzeit eines Erbbauvertrags ein Haus auf einem Grundstück gebaut hat und dort Menschen leben, die darauf ihre Zukunft ausgerichtet haben, dann greift meines Erachtens der Grundsatz gegenseitiger Rücksichtnahme im Sinne von Treuepflichten, also Treu und Glauben. In einem solchen Falle wäre ich nicht frei, zu sagen: Dann nehmen wir jetzt eben einfach die aktuellen Bodenrichtwerte, unabhängig davon, wie hoch sie sind.

Vors. Abg. **Stefan Klein** (SPD): Herzlichen Dank für diese Antwort und für Ihre Stellungnahme, Frau Dr. Schmitt.

Landesarbeitsgemeinschaft niedersächsischer Erbbau-Initiativen für Bezahlbares Wohnen im Erbbau

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 8

Anwesend:

- *Annegret Kühne, Initiative Lüneburg*
- *Martin Busch, Initiative Osnabrück*

Annegret Kühne: Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Mitglieder dieses Ausschusses! Sehr geehrte Vertreter und Vertreterinnen der Interessensverbände! Sehr geehrte Zuhörende! Im Namen der Landesarbeitsgemeinschaft niedersächsischer Initiativen für Bezahlbares Wohnen im Erbbau freuen und bedanken wir uns, dass die Landespolitik mit ihrem Entschließungsantrag das Thema „Bezahlbares Wohnen im Erbbau in Niedersachsen“ auf die Agenda gesetzt hat und es nun im parlamentarischen Verfahren sachlich und lösungsorientiert bearbeitet wird.

Seit Beginn der Proteste im Erbbau 2023 wurden viele Gesprächsangebote, Hinweise, Forderungen und Lösungsvorschläge der Initiativen von den öffentlich-rechtlichen Erbbaugebern wie der Klosterkammer Hannover oder auch Kommunen weitestgehend ignoriert. Ein zugewandter, respektvoller und lösungsorientierter Dialog auf Augenhöhe fand trotz vieler Angebote der Initiativen kaum statt. An vielen Stellen waren ungleiche Machtverhältnisse deutlich spürbar. Unser Kernziel besteht in Anbetracht der dramatischen Entwicklungen auf dem Immobiliensektor und des Mangels an bezahlbarem Wohnraum darin, den Erbbau ganz im Sinne seiner gesetzlich verankerten Zielrichtung zu retten. Für uns geht es tatsächlich um eine Rettung des Erbbaus, weil er ein gutes Instrument ist, bezahlbares Wohneigentum zu ermöglichen und Bodenspekulationen zu verhindern.

Das Ergebnis unserer Überlegungen, Ideen und Lösungsansätze finden Sie in unserer schriftlichen Stellungnahme, die Ihnen allen vorliegt. Sie ist das Herzstück unserer gemeinsamen Arbeit der letzten zwei Jahre und bietet für die Zukunft ein solides, rechtskonformes und langfristige

wirksames Win-Win-Lösungsmodell für angemessene Erbbauzinsen und angemessene Einnahmen für die Erbbaurechtsgeber.

Wir möchten anhand einiger Beispiele und Zahlen die Situation im Bestand darstellen, um Ihnen eine Vorstellung von den Entwicklungen und der Situation zu geben. In Lüneburg zum Beispiel sind laut einer Erhebung von 2019 etwa 10 000 Menschen von Erbbau betroffen. Das betrifft ungefähr 12 % der Stadtbevölkerung. Von einer marginalen Gruppe kann da kaum die Rede sein. Die Mehrheit der Erbbaunehmenden sind Menschen mit kleineren Einkommen, häufig auch unterhalb des durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommens von ca. 4 000 Euro - Angestellte, Handwerker, Rentner oder Selbstständige -, die sich ein Haus mit Grundstück zum Beispiel in Lüneburg nicht leisten können.

Als Selbstständige und Alleinerziehende mit zwei kleinen Kindern habe ich zum Beispiel 2005 ein kleines Haus aus den 50er-Jahren erworben, um langfristig bezahlbar wohnen zu können und meine dringend notwendige Altersabsicherung aufzubauen. Mir und allen anderen Erbbaunehmenden war dabei immer klar, dass die Erbbauzinsen bei Vertragserneuerung steigen würden: angemessen und finanziell leistbar und im guten Glauben an öffentlich-rechtliche Erbbaugeber wie die Klosterkammer Hannover mit ihren verfassungsrechtlichen Verpflichtungen der Abwägung und Angemessenheit sowie ihrem öffentlichkeitswirksam gepflegten Image als sozial wohl-tätige Einrichtung, ganz im Sinne christlicher Werte und sozialer Verantwortung.

Für die meisten Erbbaunehmenden mit ihren kleinen Budgets ist die Entscheidung, ein Haus zu kaufen, eine große Sache und keine Selbstverständlichkeit. Sie haben, trotz knapper Mittel, ganz im Sinne politisch gewünschter privater Vorsorge Verantwortung für ihre langfristige materielle Absicherung übernommen, getragen von Mut, Verantwortungsbewusstsein, Verbindlichkeit und gutem Glauben.

Dieser gute Glaube hat sich im Erbbau inzwischen für viele Erbbaunehmende in blanke Ohnmacht verkehrt. Legte die Klosterkammer Hannover 2019 noch ein Angebot bei Vertragserneuerung von circa 6 000 Euro jährlich für 780 m² vor, hatte sich das Angebot 2023 mit circa 12 000 Euro in nur vier Jahren verdoppelt. Solche Entwicklungen waren nicht vorhersehbar. Sie werfen Grundsatzfragen auf und vor allem erfordern sie Handlungsbedarf.

Der Immobilienmarkt im Erbbau liegt darnieder. Häuser werden oft nur noch verschachert und bis zu 50 % unter Wert verkauft. Käufer von Erbbauhäusern sind meist zahlungskräftige Personen, die keine Darlehen benötigen. Das scheinbar großzügige Angebot der Klosterkammer, die Häuser zu 100 % statt mit zwei Dritteln zu entschädigen, ist vor diesem Hintergrund eine Farce.

Außerdem kommt Erbbau immer nur für eine begrenzte Interessensgruppe infrage. Eigentumsgrundstücke werden ganz klar bevorzugt. Das neue, vorgreifend vom MWK genehmigte Berechnungsmodell der Klosterkammer fängt die dramatischen Entwicklungen im Erbbau nicht auf. Im Gegenteil, es ist eine Mogelpackung, bei der wichtige Informationen öffentlich verschwiegen werden und sich die Erbbaukonditionen tendenziell für alle, auch für Lagen mit moderaten Bodenrichtwerten, im Vergleich zur alten Berechnung verschlechtern.

Der Ein-Drittel-Abschlag für wohnangespannte Lagen im neuen Modell der Klosterkammer ist lediglich kurzfristige Kosmetik. Er gilt maximal 20 Jahre und erlischt sofort im Verkaufs- oder Todesfall. Die neuen Konditionen erzielen keine langfristig dämpfende Wirkung, da die Boden-

richtwerte als Brandbeschleuniger nicht berührt werden. Der bisherige 30-prozentige Abschlag für Erschließungskosten entfällt. Regelmäßige Wertanpassungen werden nicht thematisiert.

Zahlen für zum Beispiel Lüneburg veranschaulichen diesen Modellvergleich bei Vertragserneuerungen. Ein Referenzgrundstück von 700 m², mittlere Lage, die Ergebnisse sind gerundet: Das alte Modell mit 4 % Verzinsung und 30 % Abzug von Erschließungskosten liegt bei 8 428 Euro pro Jahr bzw. 702 Euro im Monat. Das neue Modell der Klosterkammer mit der Anbindung an den variablen Zinssatz zehnjähriger Bundesanleihen bei 2,87 % ohne Abzug der Erschließungskosten liegt bei 8 638 Euro pro Jahr oder 719 Euro pro Monat. Diese Zahlen sprechen für sich.

Martin Busch: Vielen Dank, dass wir zu Ihnen sprechen dürfen. Ich muss mich beeilen, weil noch Fragen gestellt können werden sollen. Wir sind nicht hier, um zu jammern. Wir wollen auch nicht als Bittsteller wahrgenommen werden. Wir fordern von Ihnen regelbasiertes Handeln. Und wenn Gesetze wie das Erbbaurechtsgesetz oder die Verwaltungsvorschrift der Landeshaushaltsordnung gegen höheres Recht verstoßen, kann und muss deren Korrektur erwartet werden. Das muss auch für die Klosterkammer gelten. Wir haben uns sehr darum bemüht, in unserer Stellungnahme, die Sie erhalten haben, diesbezüglich alle Kausalitäten klar darzulegen. Und wir haben Vorschläge gemacht.

Hierzu hat die Klosterkammer sich bei den vorgeschlagenen Werkstattgesprächen vollständig verweigert. Das ist ein erstes Narrativ der Klosterkammer, die ja öffentlich immer Gesprächsbereitschaft erklärt. Über mehr als 200 Jahre hat die Klosterkammer die Deutungshoheit. Ihre Narrative wurden selten hinterfragt.

Zweites Narrativ. Alte Erbbaurechte sind viel zu billig. Das stimmt so nicht. Unsere Erbbauzinsen steigen seit Jahrzehnten durch die Wertsicherung genauso wie die Preise für Brot, Energie oder Dienstleistungen.

Drittes Narrativ. Gleichzeitig behauptet die Klosterkammer, sie wolle steigende Bodenwerte nicht weiter anheizen, streicht aber einseitig die Bereinigung der Erschließungskosten aus der Berechnung heraus. Damit steigt die Bemessungsgrundlage plötzlich um 33 %. Das ist wirklich widersprüchlich. Diese Bereinigung ist kein Rabatt der Klosterkammer. Sie ist lediglich die Anerkennung dafür, wer die Erschließungskosten getragen hat.

Viertes Narrativ. Die Klosterkammer behauptet, dass schon jetzt viele Verträge innerhalb der Angemessenheit von 230 Euro liegen. Hier muss deutlich werden, dass dieser Betrag inklusive der Kaufkosten um diesen Faktor noch zu kürzen ist. Ebenso gilt, dass dies nur kleine Grundstücke aufgrund der geringen Quadratmeterzahl betrifft, dass also der Angemessenheitswert im Verhältnis zur Quadratmeterzahl gestellt werden muss. Große Grundstücke waren früher üblich, da man oft noch Selbstversorger war. Dies wird nicht mehr benötigt. Die Grundstücke sind aber kaum teilbar.

Fünftes Narrativ. Die Klosterkammer behauptet, ein nicht erneuerter Vertrag erziele lediglich eine nicht hinnehmbare Rendite, bezogen auf den heutigen Bodenrichtwert. Dabei wird jedoch ein entscheidender Punkt übersehen. Auch die Wertsteigerung des Grundstücks selbst ist eine Rendite, und diese liegt in jedem Jahr im Schnitt bei 6,4 %. Dieser Zugewinn bleibt in der Betrachtung der Klosterkammer vollständig außen vor.

Sechstens. Ein Vertrag bringt zum Beispiel insgesamt etwa 20 000 Euro ein - in 80 Jahren. Heute liegt der Bodenwert bei etwa 164 000 Euro, sodass die Einnahmen nur rund ein Achtel dieses Wertes ausmachen. Der Boden war aber bei Vertragsbeginn nur rund 1 000 Euro wert. Also wurde bereits das 20-fache des damaligen Bodenwerts bezahlt. Hier zeigt sich deutlich, wie stark sich die Perspektiven unterscheiden.

Zum Vergleich: Beim Grundstückskauf zahlt man einen festen Kreditbetrag über eine Laufzeit von 20 bis 35 Jahren ab. Am Ende hat man zwar etwa das Doppelte des Kaufpreises gezahlt, aber der Boden gehört einem. Und jede Wertsteigerung kommt dem Eigentümer zugute. Beim Erbbaurecht dagegen wird über Jahrzehnte weitergezahlt. Nach 80 Jahren hat sich die Summe der Zahlung auf das 20-fache des ursprünglichen Bodenwerts durchgesteigert.

Ökonomisch betrachtet kann ein Erbbaurecht daher langfristig nie günstiger sein als ein Kauf. Wenn Menschen sich dennoch darauf einlassen, geschieht das nicht aus Unwissen, sondern aus Zwang. An dieser Stelle möchte ich Herrn Nagel in aller Deutlichkeit widersprechen. Der Zwang resultiert daraus, dass kein Bauland zum Kauf angeboten wird, weil man die Erbbaurechte von den Eltern übernommen hat, weil Banken oft keinen zusätzlichen Kredit für den Boden gewähren oder weil bei bereits bebauten Grundständen keine Kaufoption besteht.

Die Stiftung verfolgt legitime Ziele: Substanzerhalt und eine stabile Rendite. Doch diese Ziele sind auch ohne Preissprünge bei Erneuerung vollständig abgesichert. Denn die Ausgaben der Stiftungen steigen nur mit der allgemeinen Inflation. Neue Klöster oder Kunstwerke kommen nicht hinzu.

Was passiert also bei drastischen Erhöhungen? Wenn bei Vertragsverlängerung eine Verdoppelung des Erbbauzinses umgesetzt wird, steigen die Einnahmen inflationsbereinigt ebenfalls auf das Doppelte. Schon heute zeigen die gewaltigen Rücklagen der Klosterkammer, dass ihre Einnahmen deutlich schneller wachsen als ihre Ausgaben. Da Verträge im Mittel schon nach 60 Jahren erneuert werden müssen, geschieht dieses schneller, als man denkt. Ein Grundstück hat nach 80 Jahren dank Wertsicherungsklausel das 20-fache eingebracht. Erneuert man nur auf das Doppelte, sind wir beim 40-Fachen verglichen mit der ersten Rate vor 80 Jahren. Nach weiteren 80 Jahren in diesem System wäre dann der Boden 800-fach bezahlt. Die Modelle der Klosterkammer sind bis heute keine Verbesserung. Sie bringen weitere Optionen ins Spiel, die nur verwirren sollen und die Rechte der Betroffenen einschränken.

Vors. Abg. **Stefan Klein** (SPD): Herr Busch, ich muss auf die Zeit hinweisen. Bitte fassen Sie sich, wenn es Ihnen möglich ist, kürzer. Denn es sollen auch noch Fragen gestellt werden können.

Martin Busch: Ich bemühe mich.

„Eigentum verpflichtet“ ist ein Grundsatz. Die Klosterkammer hat aber ein anderes Motto: „Eigentum verpflichtet zur Rendite“ oder einfacher gesagt: „Das Kapital kommt vor dem Menschen“. Es ist aber immer der Mensch, der diese Rendite erwirtschaften muss. Und da möchte ich Herrn Strugalla widersprechen. Er spricht von privilegierten Erbbaurechtnehmenden. Aber es ist das Kapital, was hier privilegiert wird. Kann das der richtige Maßstab sein? Das ist bemerkenswert für eine Stiftung, deren Beurkundung 1818 sogar einen seelsorgerischen Auftrag formuliert, einen Auftrag, den man heute wohl mit „gemeinwohlorientiert“ übersetzen würde.

Auch die Steuerbefreiung der Stiftung lässt eigentlich erwarten, dass Gemeinnützigkeit eine Rolle spielen müsste.

Leistung muss sich wieder lohnen. Ein Grundsatz, den wir alle haben. Die Klosterkammer scheint zu glauben, der Bodenwert falle vom Himmel. Wenn man betrachtet, wie sie historisch zu ihrem Grundbesitz gekommen ist, überrascht diese Sichtweise kaum. Was ist nun ihre Leistung? Einmal im Jahr den Safe öffnen, die Besitzurkunden fein durchlüften und wieder zusperren, bloß nicht verkaufen, denn Verknappung treibt den Preis? Die Leistung der Klosterkammer: praktisch null, keine Produktionskosten, keine Betriebskosten, nicht einmal Steuern auf die Einnahmen.

Unsere Leistung hingegen: Unsere Nachfrage machte aus Ackerland Bauland - erster Preissprung. Wir haben unsere Häuser gebaut - zweiter Preissprung. Unsere Gartengestaltung erhöht den Wohnwert um 20 %. Wir haben die Infrastruktur geschaffen. Wir haben Quartiere gepflegt und lebenswert gemacht. Wir zahlen Grundsteuer, ohne Grund zu besitzen. Wir zahlen Grunderwerbsteuer, ohne etwas zu erwerben. Unsere Nachfrage nach Schulen und Kitas verbessert die Quartiere. Alles das erhöht den Wohnwert. Und nun sollen wir genau diesen von uns geschaffenen Wert immer und immer wieder bezahlen.

Unsere Forderungen sind:

- Ein klarer, begrenzter, festgeschriebener Erbbauzinssatz;
- ein um 20 % gekürzter Bodenrichtwert aufgrund unserer Gartengestaltung;
- ein Bodenrichtwert, bereinigt um ein Drittel, wie schon Jahrzehnte praktiziert, aufgrund der von uns gezahlten Erschließungskosten;
- eine Korrektur der spekulativ überhöhten Bodenwerte;
- faire und bezahlbare Erbbaurechte; Rechtssicherheit und Schutz bei Vertragsverlängerung;
- transparente und verhandelbare Vertragsbedingungen;
- frühzeitige Aufklärung der Vertragspartner und

- jetzt das Wichtigste -

- die Beachtung des Gebots angemessener Vertragsgestaltung;
- die Einhaltung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und, auch wenn es nicht hier hingehört,
- keine erneuerte Grunderwerbsteuer bei Vertragsverlängerung;

Es ist eine Frage der Verhältnismäßigkeit. Wenn Nutzungskosten auf ein Vielfaches steigen, der Nutzen aber gleichbleibt, ist das nicht verhältnismäßig. Denn wir haben auf unserem Grundstück nicht plötzlich zehn Häuser stehen. Eine wirksame Kappungsgrenze würde die Rechte der Klosterkammer nicht verletzen. Sie würde lediglich verhindern, dass Gewinne in unverhältnismäßige Höhen wachsen. Es darf nicht sein, dass wir durch unangemessene Erbbauzinsen aus unserem Wohneigentum verdrängt, somit kalt enteignet werden.

Wenn der Landtag dagegen nichts Gravierendes auf den Weg bringt, werden Menschen es merken. Wir spüren es, wenn wir über den Tisch gezogen werden. Wohnen gehört zur Daseinsvorsorge, so selbstverständlich wie der Zugang zu Wasser. Darum darf Wohnen kein Spielball für Spekulationen sein. Wir erwarten, an diesem Verfahren weiter beteiligt zu werden.

Danke schön.

Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU): Vielen Dank. Gestatten Sie mir zunächst eine Anmerkung. Ich möchte die Klosterkammer kurz in Schutz nehmen. Es ist klar, dass jede gemeinnützige, mildtätige Organisation ihr Vermögen so verwalten muss, dass sie damit größtmögliche Erträge erzielt. Das ist sogar ihr Auftrag. Wenn diejenigen, die sich darum kümmern, das nicht täten, würden sie sogar ihre Aufgabenstellung verletzen. Insofern zieht die Klosterkammer niemanden über den Tisch. Ich glaube, es ist auch anerkannt, dass die Klosterkammer eine sehr seriöse und gut aufgestellte, mit vielen sozialen Wohltaten ausstattende Institution ist, die ihren Pflichten nachgeht. Jede gemeinnützige Stiftung setzt ihr Vermögen ertragswirksam ein, um damit Gutes tun zu können.

Ich habe drei Fragen an Sie. Erstens. Herr Busch, Sie haben gesagt, wenn das Regelwerk in Niedersachsen ein Rechtsverstoß gegenüber überordneten Gesetzen ist, dann müsse man das regeln. Wo sehen Sie konkret den Rechtsverstoß? Zweitens. Sie haben in Ihrer Stellungnahme einen Zinssatz von 1,25 % aufgerufen. Wie ermitteln Sie diesen Satz bzw. wovon leiten Sie ihn ab? Der von Ihnen ermittelte Zinssatz liegt ja weit unter dem Marktzins. Drittens. Frau Kühne, Sie haben Ihre persönliche Situation beschrieben. Ich habe mit einem 480 m² großen Grundstück einen Beispielfall aus Osnabrück. Das Grundstück hat einen Wert von 163 000 Euro. Wenn Sie das Grundstück kaufen wollten, dann würden Sie, wenn Sie diesen Betrag aus eigenem Vermögen aufbringen könnten, einen Zinsausfall von knapp 4.100 Euro erleiden. Wenn Sie die 163 000 Euro finanzieren müssten, dann müssten Sie dafür 8 000 Euro aufwenden. Jetzt sollen Sie nach der neuen Regelung der Klosterkammer dafür 2 878 Euro Erbbauzins zahlen. Ich halte das, was da passiert, vor dem Hintergrund, dass Sie das Grundstück sonst kaufen und finanzieren müssten, nicht für unangemessen.

Abg. **Omid Najafi** (AfD): Ich habe zwei Fragen. Werfen Sie der Klosterkammer wirklich Gewinnmaximierung vor? Hier sind viele betroffene Personen. Es ist legitim, dass wir über dieses Thema sprechen. Auch dieser Entschließungsantrag ist völlig legitim. Aber Gewinnmaximierung bzw. annähernd Gewinnmaximierung? Bitte erläutern Sie Ihre Aussage näher.

Nun zum Entschließungsantrag. Ich habe jetzt mehrfach gefragt und stelle auch Ihnen diese Frage: Der Zehnjahresmedian wird dafür sorgen, dass wir uns spätestens in fünf Jahren hier wieder einfinden. Er verschiebt einfach nur die Probleme. Bitte äußern Sie sich im Hinblick auf diese meine Prognose zu diesem Vorschlag in diesem Entschließungsantrag.

Abg. **Frank Henning** (SPD): Wir haben heute Morgen schon viel zu möglichen Änderungswünschen gehört. Zu Szenarien wie Kappungsgrenze und Jahresmedien habe ich jetzt nichts mehr zu sagen.

Ich will stattdessen auf den Kernbereich zurückkommen. Die Klosterkammer hat heute Morgen auf meine Frage gesagt, dass 80 % der Menschen nicht von exorbitanten Erbbauzinssteigerungen betroffen sind. Das deckt sich, ehrlich gesagt, einigermaßen mit Zahlen, die ich von der Klos-

terkammer bekommen habe. Das sind Regionen, die nicht in angespannten Wohnungsmärkten liegen, also nicht Osnabrück und nicht Lüneburg und nicht Braunschweig oder Hannover, sondern beispielsweise der Harz oder andere Regionen. Dass 80 % nicht betroffen sind, erscheint auch logisch, weil die Bodenrichtwerte in diesen Regionen eben nicht derart gestiegen sind. Mich interessiert, ob Sie dazu andere Erkenntnisse haben. Sie haben uns ebenfalls Zahlen geliefert, Fallbeispiele geschickt. Aber das ist so ein bisschen der Casus knacksus, der aus meiner Sicht im Augenblick noch ein bisschen ungeklärt ist. Wie viele sind von den exorbitanten Steigerungen - ich rede jetzt von einer Verzehn- bis Verzwanzigfachung des Erbbauzinses - nominal tatsächlich betroffen und wie viele Steigerungen bewegen sich in einem auskömmlichen Bereich? Ich hätte hierzu gerne Informationen, um einschätzen zu können, wie groß das Problem überhaupt ist.

Martin Busch: Herr Hilbers, wir sehen den Rechtsverstoß beim Gebot der Angemessenheit der Vertragsgestaltung. Dazu steht auch etwas im Grundgesetz, und dazu gibt es auch Rechtsprechung. Ich meine aber, dass wir dazu auch in unserer Stellungnahme dargelegt haben.

Nun zum Vorwurf der Gewinnmaximierung. Ja, das sehen wir so.

Der Median wird nur für fünf Jahre helfen und mittelt die Steigerung nur über fünf Jahre. Das ist keine große Wirkung. Davon versprechen wir uns nicht viel.

Annegret Kühne: Eine ganz kurze Anmerkung noch von mir. Wir waren mit unserem Vortrag auf 20 Minuten eingestellt. Wir wollten auch noch etwas zum Entschließungsantrag sagen.

Sie fragten nach den 1,25 %. Wir gehen - auch in unserer Stellungnahme - von einem bereinigten Bodenrichtwert aus. Das heißt, der Bodenrichtwert sollte, angepasst an den Verbraucherpreisindex, bereinigt werden. Der Zinssatz ist eine Stellschraube mit einer Spanne von 1,25 % bis 2,5 %. In der Spanne würde das funktionieren.

Herr Najafi sagte, dass wir uns bei Anwendung eines Zehnjahresmedians in fünf Jahren wiedersehen. Deshalb, um wirklich eine grundständige Reform aufzustellen, plädieren wir nachdrücklich dafür, dass der Bodenrichtwert unbedingt angefasst und bereinigt wird und dann der Zinssatz entsprechend angekoppelt wird. Wir haben, zum Beispiel in Lüneburg, Umfragen gemacht und erhielten als Rückmeldung, dass die Erbbaunehmenden 200 Euro bis 250 Euro als Wert angegeben haben. Dieser Wert lässt sich auch herleiten. Dazu finden sich weitere Informationen in unserer Stellungnahme.

Sie fragten, wie viele Erbbaurechtnehmer betroffen sind, und nannten den Anteil 80 %. Letztendlich haben wir diese Entwicklung, bezogen auf Lüneburg, seit ungefähr 2010. In anderen Städten stellt sich die Situation teilweise anders dar. Bei uns melden sich auch viele Erbbaunehmende, die schon Verträge abgeschlossen haben. Denn es gibt ja immer die Angst, dass es noch teurer wird. Die Erbbaugeber haben diese Befürchtung auch stark geschürt - sowohl die Stadt und die weiteren Kommunen als auch die Klosterkammer. Insofern gibt es natürlich viele Menschen, die merken, dass sie nicht mehr ruhig schlafen können, und sich deshalb dazu entschließen, einen Erbbauvertrag abzuschließen. Von daher gibt es eine Dunkelziffer derer, die mit den Verträgen sehr unglücklich sind und sich an uns wenden, wobei wir jetzt aber über Erneuerungen reden.

Seit 2010 haben wir einfach diese drastische Betroffenheit für den Großteil. Ich würde sagen, dass mindestens 60 Prozent der Erbbaurechtnehmenden betroffen sind.

Ganz kurz zusammengefasst: Wir begrüßen diesen Erschließungsantrag. Er berücksichtigt Rechtskonformität, angemessene Kappungsgrenze, Berechnungsparameter. Wir erachten es für wichtig, dass wir hierdurch eine Chance haben, ein Niedersachsen-Modell für bezahlbares Wohnen zu entwickeln. Inhaltliche Vorgaben gibt es über § 125 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes und die Verwaltungsvorschriften zur Landeshaushaltsordnung. Diese müssten entsprechend geändert werden.

Bemessungskriterien, Angemessenheit, Kappungsgrenze, maßgeblicher Bodenwert, Zinssatz und die Umsetzung. Für die Umsetzung halten wir ein Verbindlichkeitsmanagement für unbedingt erforderlich, sodass geprüft wird, dass diese Vorgaben auch eingehalten werden.

Vors. Abg. **Stefan Klein** (SPD): Herzlichen Dank für Ihre Ausführungen. Ich sehe keine weiteren Wortmeldungen für Fragen.

Ich beende die heutige Anhörung und bedanke mich bei allen Anzuhörenden für die sachlichen und konstruktiven Beiträge.

*

Abg. **Frank Henning** (SPD) beantragt, dass der Gesetzgebungs- und Beratungsdienst in einer der nächsten Sitzungen zu den Fragen, die sich im Verlaufe der Anhörung ergeben haben, mündlich Stellung nimmt. - Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU) stimmt dem Antrag zu, favorisiert aber, dass der Gesetzgebungs- und Beratungsdienst vor der Abgabe einer mündlichen Stellungnahme schriftlich Stellung bezieht, weil das den Fraktionen Gelegenheit gebe, konkrete mündliche Nachfragen zu stellen.

Der **Ausschuss** beschließt entsprechend.

Tagesordnungspunkt 2:

Unterrichtung durch die Landesregierung zur Volkswagen AG - Neues Sparprogramm und Auswirkungen auf Niedersachsen

Beschluss

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