

Antrag

Hannover, den 11.11.2025

Fraktion der SPD
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Für ein faires Erbbaurecht als Grundlage bezahlbaren Wohnens

Der Landtag wolle beschließen:

Entschließung

Das Erbbaurecht ist ein bewährtes Instrument zur Förderung bezahlbaren Wohnraums, zur Eindämmung von Bodenspekulation und zur langfristigen Bindung von Grund und Boden in öffentlicher Hand. Insbesondere die in den 1950er und 1960er Jahren abgeschlossenen Erbbaurechtsverträge haben viele Familien in die Lage versetzt, Wohneigentum zu erwerben, ohne die Grundstücke kaufen zu müssen.

In den kommenden zwei Jahrzehnten wird etwa die Hälfte der bestehenden Erbbaurechtsverträge auslaufen und zur Erneuerung anstehen. Dabei zeigt sich, dass die bisherige Praxis bei der Neufestsetzung des Erbbauzinses zu erheblichen finanziellen Mehrbelastungen führt, die viele betroffene Haushalte überfordern. Vor allem in städtischen Regionen beruhen diese Steigerungen auf stark gestiegenen Bodenrichtwerten seit 2010 und überholten Zinssätzen, die nicht mehr dem sozialpolitischen Zweck des Erbbaurechts entsprechen.

Das Land Niedersachsen trägt eine besondere Verantwortung, die Erneuerungspraxis sozial ausgewogen zu gestalten. Zur Umsetzung dieses Ziels sollen landeseigene Verfahren etabliert werden, die außergewöhnliche Preisbewegungen über längere Zeiträume ausgleichen, Anpassungen auf ein sozial vertretbares Maß begrenzen und verlässliche, transparente Überprüfungsrhythmen sichern. Grundlage sind nachvollziehbare, amtlich ermittelte Marktdaten; sprunghafte Mehrbelastungen sind zu vermeiden. Abweichungen von den vorgesehenen Rhythmen kommen nur in klar begründeten Sondersituationen in Betracht, damit Verlässlichkeit und Planbarkeit gewahrt bleiben.

Der Landtag bittet die Landesregierung:

1. zu prüfen, ob die bestehenden Verwaltungsvorschriften sowie die haushaltsrechtlichen Rahmenbedingungen angepasst werden müssen, sodass eine landesweite Anwendung entsprechender sozialer Modelle rechtssicher und haushaltskonform ermöglicht wird,
2. durch die Schaffung eines Gremiums, beziehungsweise durch ein gegebenenfalls bestehendes Gremium der Klosterkammer dafür Sorge zu tragen, dass bei der Erneuerung von Erbbaurechtsverträgen das Gebot angemessener Vertragsgestaltung Anwendung findet und dabei insbesondere die wirtschaftliche Tragfähigkeit für durchschnittliche Haushaltseinkommen berücksichtigt wird,
3. in Zusammenarbeit mit der Klosterkammer darauf hinzuwirken, dass bei der Berechnung des Erbbauzinses auf einen Bodenwert abgestellt wird, der um die seit dem Jahr 2010 eingetretenen exorbitanten Steigerungen bereinigt ist, um übermäßige Mehrbelastungen zu vermeiden, insbesondere durch
 - a) die Verwendung eines gleitenden 10-Jahres-Medians der Bodenrichtwerte aus den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen anstelle des jeweils aktuellen Jahreswertes,
 - b) die Einführung einer Kappungsgrenze je Anpassungsintervall (z. B. maximal +100 % Erbbauzinsanhebung je Intervall),
 - c) die Prüfung des Nutzens einer Festlegung fester Anpassungsintervalle (z. B. alle 20 Jahre) mit der Möglichkeit außerordentlicher Anpassungen nur bei außergewöhnlichen Marktverwerfungen (definiert durch Schwellen, etwa ± 20 % Abweichung des 10-Jahres-Medians vom Vorintervall).

4. den Erbbauzins gemäß § 64 LHO i. V. m. § 63 Abs. 4 LHO zuzulassen, sodass in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 1 der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung Erbbaurechte für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus beziehungsweise des sonstigen Wohnungsbaus unter Verzicht auf bis zu drei Viertel des Erbbauzinses für eine Laufzeit von bis zu 75 Jahren bestellt werden können, wobei dieser Verzicht einer Reduzierung auf 1,25 % entspricht,
5. auf dieser Grundlage einen moderaten, sozial verträglichen Zinssatz festzulegen, der zu einem angemessenen Erbbauzins führt und eine langfristige finanzielle Planbarkeit für Erbbaurechtsnehmerinnen und -nehmer sichert,
6. den im Rahmen des „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ auf Bundesebene entwickelten Mustererbbauvertragsvertrag für bezahlbares Wohnen bei der Ausgestaltung und Erneuerung von landeseigenen Verträgen zu berücksichtigen, insbesondere um dem Gebot angemessener Vertragsgestaltung Rechnung zu tragen.

Begründung

Das Erbbaurecht kann einen wichtigen wohnungspolitischen Beitrag leisten, wenn es auf sozial tragfähigen Grundlagen beruht. Eine angemessene Gestaltung des Erbbauzinses eröffnet und sichert mehr Menschen den Zugang zu selbstgenutztem Wohneigentum, ohne zusätzliche Flächen dauerhaft dem Markt zu entziehen. Zugleich ermöglicht es eine aktive Bodenpolitik, bei der die öffentliche Hand langfristig Einfluss auf Nutzung, Belegung und Preisentwicklung behält.

Die in den Nummern 3 a bis c vorgesehenen Mechanismen greifen ineinander. Der gleitende Zehnjahresmedian der Bodenrichtwerte aus den örtlichen Gutachterausschüssen glättet kurzfristige Ausschläge und mindert spekulative Einflüsse. Eine Kappungsgrenze je Anpassungszeitraum und ein möglicher absoluter Höchstwert verhindern übermäßige Sprünge und halten die Belastung für Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen sozial tragfähig. Feste und transparente Anpassungsintervalle schaffen Planbarkeit und verringern Streit- sowie Verwaltungsaufwand; Ausnahmen kommen nur bei eindeutig feststellbaren außergewöhnlichen Marktverwerfungen in Betracht. Der gleitende 10-Jahres-Median der Bodenrichtwerte glättet kurzfristige Spitzen und reduziert spekulativ getriebene Ausschläge. Eine Kappungsgrenze je Anpassungsintervall schützt vor überzogenen Sprüngen und hält die Belastung für Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen sozial tragfähig. Feste Anpassungsintervalle (z. B. alle 20 Jahre) schaffen Planbarkeit und verringern Streit- sowie Verwaltungsaufwand; Ausnahmen bleiben begrenzt auf klar definierte Marktverwerfungen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen stärken diese wohnungspolitische Steuerungsfunktion. Eine sozial orientierte Zinsbemessung - etwa über pauschale Wohnflächenmodelle oder gedeckelte Prozentsätze - schützt Erbbauberechtigte vor Überforderung und fördert stabile Wohnverhältnisse. Sie bietet zudem Spielräume für gezielte Förderung, etwa im Mietwohnungsbau, und unterstützt Kommunen beim Erhalt durchmischter Quartiere.

Zur Abrundung knüpft der Ansatz an eine verlässliche, langfristig tragfähige Bemessungsgrundlage an. Die Heranziehung eines gleitenden Zehnjahresmedians der örtlichen Bodenrichtwerte schafft Planbarkeit, weil kurzfristige Spitzen und spekulativ getriebene Ausschläge geglättet werden und sprunghafte Zinssteigerungen ausbleiben. Um extreme Erhöhungen zusätzlich zu vermeiden, werden Anhebungen je Anpassungszeitraum begrenzt und - sofern erforderlich - durch einen absoluten Höchstwert flankiert. Zugleich sorgen feste, eher kurze Anpassungsintervalle und, wo sachgerecht, kürzere Vertragslaufzeiten dafür, dass Anpassungen in kleineren, berechenbaren Schritten erfolgen.

Für die Fraktion der SPD

Wiard Siebels
Parlamentarischer Geschäftsführer

Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Volker Bajus
Parlamentarischer Geschäftsführer

(Verteilt am 11.11.2025)