

**Rede
des Sprechers für Baupolitik**

Frank Henning, MdL

zu TOP Nr. 19

Abschließende Beratung

**Für ein faires Erbbaurecht als Grundlage bezahlbaren
Wohnens**

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
- Drs. 19/8949

während der Plenarsitzung vom 24.06.2026
im Niedersächsischen Landtag

Es gilt das gesprochene Wort.

Herr Präsident! Liebe Kolleginnen und Kollegen!

Heute ist ein besonderer Tag für viele Menschen in Niedersachsen, denn wir kommen nach acht Monaten langer Beratung - wir haben im November letzten Jahres diesen Antrag eingebracht - heute zur abschließenden Beschlussfassung zum Thema „Klosterkammer und Erbbauzinsen“. Für mich haben diese acht Monate deutlich gezeigt: Das Problem ist real. Die Menschen und die Belastungen für Erbbaurechtsnehmerinnen und Erbbaurechtsnehmer sind existenziell. Es gibt rechtliche - das ist das Entscheidende für uns - und politische Möglichkeiten für uns als Politik, darauf zu reagieren.

Es haben sich in ganz Niedersachsen, auch in meiner Heimatstadt Osnabrück, Bürgerinitiativen gegründet, beginnend in Lüneburg. Das waren die Ersten, weil es dort auch Probleme mit kommunalen Erbbaurechten gab. Es gibt Initiativen in Hildesheim, Hannover und ganz aktuell - wer die Berichterstattung verfolgt hat, weiß das - jetzt auch in Verden. Gerade die neue Dynamik in Verden zeigt die ganze Dramatik auf. Dort stehen Erbbauzinserhöhungen von bis zu 900 Prozent im Raum. Das ist für mich keine normale Anpassung mehr. Das ist für die Betroffenen schlicht nicht zumutbar, meine Damen und Herren.

Wir haben uns deshalb mit vielen Bürgerinitiativen getroffen. Wir haben mit ihnen und mit Verbänden gesprochen, wir haben aber auch mit der Klosterkammer und natürlich auch mit unserer eigenen Landesregierung gesprochen. Wir haben eine sehr, sehr ausführliche Anhörung durchgeführt, und wir haben aufgrund der besonderen rechtlichen Problematik mit dem Gesetzgebungs- und Beratungsdienst gesprochen und uns beraten lassen. Der GBD hat übrigens gesagt, die Hauptproblematik liegt darin, dass wir hier ein 180 Jahre altes Gesetz des Königreichs Hannover haben, was leider in Teilen heute immer noch gilt, und über 50 Jahre alte Rechtsprechungen, die wir heute noch anwenden müssen. Daraus ein modernes Erbbaurecht zu konstruieren, ist rechtlich nicht so ganz einfach.

Das Ergebnis ist aus unserer Sicht klar. Alle Vorschläge, die wir in unserem Entschließungsantrag gemacht haben, hat der GBD als rechtlich einwandfrei und nicht ausgeschlossen bezeichnet. Es geht, liebe CDU, man muss es politisch nur wollen.

Wir stehen an der Seite der Bürgerinitiativen. Ich sage das ganz deutlich, weil es da um Existenzfragen geht. Diese Landesregierung und auch die sie tragenden Fraktionen haben das sehr deutlich gemacht. Ich wundere mich über CDU und insbesondere über Herrn Frölich. Er hat in der Anhörung und auch in der ganzen Diskussion für unseren Antrag sehr große Sympathien geäußert. Aber dann hat sich am Ende Herr Hilbers durchgesetzt und sich schützend vor eine Landesbehörde gestellt. Sie müssen ja wissen, was Sie tun, liebe CDU. Aber ich wundere mich, wie man sich so stark vor eine Landesbehörde stellen kann, wobei Ihnen die Interessen der Menschen in diesem Land offensichtlich egal sind.

Die Anhörung hat zudem gezeigt, wir sind ja nicht alleine, meine Damen und Herren. Sie sind alleine. Denn der Verband der Wohnungswirtschaft, der Verband der Grundstücksnutzer Niedersachsen, das Studentenwerk Göttingen, wo es um die Studentenwerkswohnungen geht, der Verband Wohneigentum und natürlich die Landesarbeitsgemeinschaft der vielen Bürgerinitiativen haben uns unterstützt und sagen, dass unser Antrag in die richtige Richtung geht. Die einzige, die wirklich Bedenken geäußert hat - wen wundert es -, war die Klosterkammer. Aber wir nehmen diese Bedenken durch- und aus sehr ernst. Ich war gestern Abend noch beim Parlamentarischen Abend der Klosterkammer. Wir haben uns da nicht nur den schönen Rosengarten angesehen, sondern wir haben auch noch mal Gespräche geführt.

Um auf die Bedenken der Klosterkammer und auch Ihre Bedenken noch einmal einzugehen: Es geht ausdrücklich nicht darum, die Klosterkammer zum Zuwendungsempfänger des Landes zu machen. Es geht - das sage ich noch einmal sehr deutlich in Richtung des Herrn Kollegen Hilbers - um eine Begrenzung der Mehrerlöse. Die Klosterkammer hat nach eigenen Berechnungen aufgrund ihrer jetzigen Handhabe ungefähr drei Millionen Euro Mehrerlöse pro Jahr. Würde man unseren Entschließungsantrag eins zu eins - das erwarte ich gar nicht im Einzelnen - umsetzen, hätten wir noch immer Mehrerlöse von rund einer Million Euro. Danke übrigens an die Klosterkammer für diese Berechnungsgrundlagen, die sie uns zur Verfügung gestellt haben.

Es geht darum, eine sozialverträgliche Begrenzung der Mehrerlöse zu erreichen. Um nichts anderes geht es. Wir wollen keinen Zuwendungsempfänger des Landes daraus machen, sondern den Menschen helfen, das Ganze sozialverträglich gestalten und die Klosterkammer natürlich am Leben halten und ihr ordentliche Mehrerlöse zugestehen, was ja auch vernünftig ist, weil die Grundstückswerte natürlich steigen.

Meine Damen und Herren, die Landesregierung soll auch Vorschriften prüfen. Insbesondere möchte ich auf die Ziffer 1 eingehen. Wir haben dort angeregt - das könnten wir als Landtag beschließen; wir haben das erst einmal offengelassen -, die Landeshaushaltsordnung zu ändern. Wir könnten in der Landeshaushaltsordnung von heute auf morgen regeln, geringere Zinssätze festzusetzen. Wir könnten eine Kappungsgrenze einführen. Wir könnten verbindliche Härtefallregelungen schaffen. All das kann man auch durch eine Änderung der Landeshaushaltsordnung machen. Wie man das im Einzelnen macht, wird demnächst die Landesregierung mit der Klosterkammer zu besprechen haben.

Wir alle sind aber der Meinung, es muss eine sozialverträgliche Lösung gefunden werden, damit das Erbbaurecht wieder zu dem wird, was es mal war, nämlich ein Instrument für bezahlbaren Wohnraum in diesem Land. Sie alle wissen, dass

bezahlbarer Wohnraum in diesem Land knapp ist und dass wir deswegen hier zu sozialverträglichen Lösungen kommen müssen.

Meine Damen und Herren, die Botschaft heute ist klar. Wir haben geprüft, wir haben angehört, wir haben zugehört, wir haben abgewogen. Und jetzt gilt es zu handeln.

Ich bedanke mich zum Schluss bei drei beteiligten Ministerien für die erfolgreiche Zuarbeit: beim MW, beim MWK und auch beim Finanzministerium, MF. Ich bedanke mich insbesondere bei unserem Fachminister Falko Mohrs, der demnächst noch - mit unserer Unterstützung - die Hauptarbeit zu leisten hat. Und ich bedanke mich ausdrücklich auch bei der Klosterkammer für die gute Zuarbeit und für die Diskussionen mit ihr. Wir haben da, glaube ich, auf Augenhöhe miteinander gesprochen und gute Diskussion geführt.

Ich bedanke mich auch für das sozialpolitische Engagement der vielen Bürgerinitiativen in diesem Land, insbesondere bei der Landesarbeitsgemeinschaft der Bürgerinitiativen.

Die Betroffenen erwarten jetzt zu Recht, dass aus unserer achtmonatigen Diskussion über Entlastungen nun konkrete Entlastungen entstehen. Eine Vervielfachung der bisherigen Pachtpreise - beispielsweise 900 Prozent in Verden - ist keine Entlastung. In diesem Sinne freue ich mich auf die kommenden Gespräche.

Vielen Dank.