



PRESSEMITTEILUNG +++ 06.02.2026

Mit aller Macht und Ignoranz - gegen Recht und Dialog

*Ministerium für Wissenschaft und Kultur und Klosterkammer Hannover ignorieren
Landespolitik und Initiativen im Erbbau*

Mit ihrem neuen Modell versuchen die Klosterkammer Hannover (KKH) und das niedersächsische Ministerium für Wissenschaft und Kultur (MWK) Tatsachen zu schaffen und **verstoßen mit ihrem Modell gegen Recht und Gesetz im Erbbau**. Mit ihrem Alleingang **ignorieren** sie sowohl das aktuelle parlamentarische Verfahren in Form eines am 20.11.2025 einstimmig im Landesparlament verabschiedeten **Entschließungsantrags** als auch die rechtlichen Hinweise und die **Gesprächsbereitschaft** der niedersächsischen Erbbau-Initiativen. Das **MWK als Rechtsaufsicht der KKH missachtet** mit diesem Modell sowohl den **verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit** als auch das **Gebot angemessener Vertragsgestaltung**. Gleichzeitig bleiben zentrale **Ziele und Grundsätze des Erbbaurechtsgesetzes unbeachtet**.

Aus **Sinn und Zweck des Gesetzes** folgt, dass die Ausgestaltung von Erbbaurechtsverträgen dem Ziel zu dienen hat, **bezahlbaren Wohnraum** zu schaffen und zu erhalten sowie der **Bodenspekulation entgegen zu wirken**. Die exorbitant gestiegenen Bodenrichtwerte seit 2010 sind deshalb heute ohne Bereinigung nicht mehr geeignet, um die Erbpacht angemessen und rechtskonform zu berechnen.

Im neuen, vom MWK genehmigten Modell werden die **Erschließungskosten** nicht mehr wie bisher mit 30% vom Bodenwert abgezogen. Zukünftig sollen die Erbbaunehmenden auch auf diesen von ihnen bereits bezahlten Teil des Bodenwerts Erbbauzinsen zahlen.

Der **Erbbauzinssatz** orientiert sich im neuen Modell an 10-jährigen Bundesanleihen in einer Spanne von 2-4%, je nach Entwicklung des Kapitalmarktes. Die **Konditionen bei Erneuerung der Erbbaurechtsverträge** werden so für Erbbaunehmende zu einem **Glücksspiel**. Wenn man sich der Obergrenze von 4% nähert, wird der Erbbauzins höher als beim alten Modell.

Die reflexartige Selbstinszenierung der KKH als "arme Kirchenmaus" trifft in keiner Weise zu. Denn sie verschweigt, dass ihren Ausgaben für Stiftungszwecke schon heute Einnahmen in vielfacher Höhe gegenüberstehen. Diese sich erheblich aus Erbbauzinsen speisenden Einnahmen landen aber statt in Stiftungszwecken überwiegend in Rücklagen - die KKH wird schon heute jährlich um Millionen reicher.

Ein Blick in die veröffentlichten **Bilanzen der Klosterkammer** entlarvt ihre Behauptung als scheinheilig und falsch, sie könnte bei künftig weniger steigenden Einnahmen ihre Stiftungszwecke nicht mehr erfüllen. In Wahrheit werden ihre Einnahmen selbst bei künftig angemessenen Erbpachtzinsen bei Vertragserneuerung weiter um ein Vielfaches steigen (vgl. veröffentlichte Jahresberichte KKH)

Jahresberichte KKH

https://www.klosterkammer.de/typo3conf/ext/klosterkammer/user_upload/uploads/Ueber_die_Klosterkammer/Veroeffentlichungen/Jahresberichte/JB_2024_Klosterkammer_bf.pdf?utm_source=chatgpt.com

Das vom **MWK** genehmigte Modell zur Erneuerung von Erbbaurechtsverträgen **ignoriert** die **dem Ministerium seit langem vorliegenden, rechtlichen Hinweise der Erbbaurechtsnehmenden auf die Rechtslage**. Deshalb prüft die Landesarbeitsgemeinschaft der niedersächsischen Erbbauinitiativen „Bezahlbares Wohnen im Erbbau Niedersachsen“ (LAG Erbbau Nds) eine **Klage** gegen die Genehmigung des MWK, um das Ministerium in seiner Funktion als Rechtsaufsicht der Klosterkammer zu verpflichten, nur eine rechtmäßige Gestaltung der Neuregelung zuzulassen.

Erbbaurechtsnehmende sollten vor **Vertragserneuerungen zum jetzigen Zeitpunkt auf Grundlage des aktuell genehmigten Modells der Klosterkammer abwarten**, bis das parlamentarische Verfahren zum Entschließungsantrag im niedersächsischen Landtag abgeschlossen sein wird (voraussichtlich im Laufe dieses Jahres) oder zumindest neue Verträge nur unter Vorbehalt der zu erwartenden Änderungen abschließen!

Landesarbeitsgemeinschaft niedersächsischer Erbbau-Initiativen „Bezahlbares Wohnen im Erbbau“

<https://www.ig-erbbau-hildesheim.de/>

<https://sites.google.com/view/initiativefrerbbau-rechtnehmen/startseite>

<https://ini-erbbau-ig.de>