

Kleine Anfrage mit Antwort

Wortlaut der Kleinen Anfrage

der Abgeordneten Dr. Manfred Sohn und Pia-Beate Zimmermann (LINKE), eingegangen am 07.11.2011

Entwicklung der Vermarktungszahlen von Erbbaurechten der Klosterkammer Hannover

Immer wieder führten Vorgänge insbesondere im Zusammenhang mit dem Umgang der Klosterkammer Hannover mit Erbbauberechtigten zu heftigen Auseinandersetzungen.

Wir fragen die Landesregierung:

1. Wie haben sich die Vermarktungszahlen von Erbbaurechten der Klosterkammer Hannover in den letzten Jahren, beginnend mit dem Jahr 2005 bis zum 31. Oktober 2011, entwickelt (bitte nach Jahren getrennt auflisten)?
2. Wie viele Erbbaurechte wurden von der Klosterkammer Hannover in diesem Zusammenhang neu vergeben bzw. neu abgeschlossen?
3. Welche Auswirkungen hatten in diesem Zusammenhang die öffentlichen Auseinandersetzungen um die Klosterkammer Hannover auf die Entwicklung der abgeschlossenen Erbbaurechtsverträge seit 2009?

(An die Staatskanzlei übersandt am 11.11.2011 - II/72 - 1154)

Antwort der Landesregierung

Niedersächsisches Ministerium
für Wissenschaft und Kultur
- M - 01 420-5/1154 -

Hannover, den 08.12.2011

Historischer Zweck des heutigen Erbbaurechtsgesetzes war die Förderung des Wohnungsbaus, insbesondere für sozial schwächere Bevölkerungskreise und die Bekämpfung der Bodenspekulation. Indem Bauwillige nicht den Grundstückspreis aufbringen, sondern nur die Bauwerke finanzieren müssen, wird für wesentlich breitere Schichten der Zugang zum Eigenheim eröffnet. Aus dem Jahresbericht 2010 der Klosterkammer ist erkennbar, dass das Erbbaurecht den Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern über viele Jahre einen deutlichen Liquiditätsvorteil gegenüber einem Kauf bietet. Dieser Vorteil macht das Erbbaurecht trotz der anhaltenden Niedrigzinsphase für viele Interessenten attraktiv. Bei der Vermarktung ist danach zu unterscheiden, ob Erbbaurechte nach Erschließung der Grundstücke erstmalig vergeben oder bereits bestehende Pachtverträge nach Ablauf - zumeist 80 Jahre - erneuert werden.

Dies vorausgeschickt, werden die Fragen namens der Landesregierung wie folgt beantwortet:

Zu 1 und 2:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Gesamt
Neubestellungen	64	58	65	44	36	50	60	377
Erneuerungen	117	160	174	75	103	104	25	758

Zu 3:

Die Entwicklung der Erneuerungsfälle lässt kaum Rückschlüsse auf die öffentliche Diskussion um die Erbbaurechte zu. Historisch bedingt fielen bei 80-jähriger Laufzeit und einem Laufzeitbeginn um 1920 die entsprechenden Erneuerungsfälle Mitte des letzten Jahrzehnts besonders häufig an. Im Verkaufsfall können kurze Restlaufzeiten aus Gesichtspunkten der Beleihbarkeit ungünstig sein, sodass viele Erbbaurechte auch vorzeitig erneuert wurden.

Die Zahl der Neubestellungen der Erbbaurechte ist in den Jahren 2008 und 2009 zurückgegangen, steigt seit 2010 jedoch wieder an und befindet sich derzeit auf dem Niveau der Jahre 2005 bis 2007. Auswertungen der gesamtwirtschaftlichen Verhältnisse lassen den Rückschluss zu, dass die Baukonjunktur mit der Bestellung von Erbbaurechten korreliert.

In der Vermarktung ist festzustellen, dass im Zuge der Berichterstattung in den Medien die Interessenten kritischer geworden, aber auch besser informiert sind. Die Bereitschaft möglicher Bauherren, ihr Vorhaben über ein Erbbaurecht zu realisieren, ist nach Beobachtung der Klosterkammer gestiegen.

Derzeit stehen in der Vermarktung rund 300 Grundstücke für die Bestellung zu Erbbaurecht bereit. Einige Baugebiete sind seit 2005 vollständig vergeben, andere werden und wurden seither entwickelt.

Prof. Dr. Johanna Wanka