

VDGN e.V. • Irmastraße 22 • 12683 Berlin

Hauptgeschäftsstelle
Postanschrift

Irmastraße 22
12683 Berlin

Tel.: 030 / 514 888-0

Fax: 030 / 514 888-78

E-Mail: info@vdgn.de

Internet: www.vdgn.de

Steuernummer: 27 / 628 / 50912

16. März 2026

Stellungnahme

zur Anhörung im Niedersächsischen Landtag am 20. März 2026 für ein faires Erbbaurecht als Grundlage bezahlbaren Wohnraums

Sehr geehrter Herr Ausschussvorsitzender Klein, sehr geehrte Mitglieder des Niedersächsischen Landtags,

haben Sie vielen Dank am 20. März in der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung zum Entschließungsantrag der Fraktionen der SPD und der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen für ein faires Erbbaurecht als Grundlage bezahlbaren Wohnraums Stellung zu nehmen und die Perspektive des Verbandes Deutscher Grundstücksnutzer (VDGN) darzulegen.

Der VDGN ist ein eingetragener bundesweit agierender 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 begrüßt der VDGN ausdrücklich den Entschließungsantrag der Regierungsfraktionen, 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 vor allem aus den

stark gestiegenen Bodenrichtwerten der letzten Jahre. Für viele betroffene Eigentümer bedeutet dies eine massive finanzielle Mehrbelastung, die häufig mehrere hundert Prozent betragen kann und damit für durchschnittliche Haushalte nicht mehr tragbar ist. Der VDBG unterstützt daher ausdrücklich Maßnahmen, die eine sozial verträgliche Anpassung der Erbbauzinsen gewährleisten und die Planbarkeit für Erbbauberechtigte verbessern.

Besonders wichtig ist aus Sicht des VDBG 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 ausdrücklich für eine **maximale Verdopplung des bisherigen Erbbauzinses pro Anpassungsintervall (maximal +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 Betrags steigen. Für viele Familien, die ihre Immobilien häufig über Jahrzehnte finanziert haben und deren Einkommen nicht im gleichen 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 vom VDBG 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 zwangsläufig 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 Wertentwicklung der Grundstücke weiterhin berücksichtigt wird.

Ebenso wichtig ist aus Sicht des VDBG die Einführung **klar definierter und transparenter Anpassungsintervalle**. Anpassungen in größeren Zeitabständen, beispielsweise alle 20 Jahre, tragen dazu bei langfristige 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 eine maximale Verdopplung des bisherigen Erbbauzinses 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 das Erbbaurecht auch künftig ein verlässliches Instrument für bezahlbares Wohnen bleibt.

Wir danken für die Gelegenheit vorab der Anhörung Stellung beziehen zu können und stehen für Rückfragen und Gespräche während und nach der Anhörung zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Peter Ohm

1. Vizepräsident



Marc von Holst

Referent Politik