



<b>Mitteilungsvorlage</b> <b>Amt für Kreisentwicklung</b> Tagesordnungspunkt: ____		Drucksachen-Nr.: 2021-26/0558 Status: öffentlich Datum: 10.11.2023
Termin	Beratungsfolge:	
21.11.2023	Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr	

**Bezeichnung:**

Wohnraumversorgung

**Sachverhalt:**

Am 21.12.2022 hat der Kreistag das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die im Konzept genannten Handlungsoptionen zu prüfen, konkrete Maßnahmen abzuleiten, die Möglichkeit der Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft zu prüfen und in die Handlungsoptionen Konsequenzen einzubeziehen, die sich aus der vom Land für Anfang 2024 angekündigten Gründung einer Landeswohnungsbaugesellschaft ergeben.

Eine Ausweitung der Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen ist zwar angekündigt, in ihrer genauen Ausgestaltung derzeit aber noch nicht bekannt. Es kann damit gerechnet werden, dass diese in der ersten Jahreshälfte 2024 konkretisiert wird. Auch gibt es zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkreten Informationen über die zu gründende Landeswohnungsbaugesellschaft.

Die Gründung einer landkreiseigenen Wohnungsbaugesellschaft wurde eingehend geprüft. Hier wurden auch Erfahrungen und Planungen anderer niedersächsischer Landkreise mit einbezogen. Dabei wurden verschiedene Nachteile deutlich, die einer solchen Gründung zum jetzigen Zeitpunkt entgegen stehen:

Zum einen wäre eine Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises derzeit kommunalrechtlich problematisch: Gemäß § 137 Abs. 1. Satz 1 Nr. 4 NKomVG darf sich eine kommunale Gebietskörperschaft nicht zur Übernahme von Verlusten in unbestimmter Höhe verpflichten. Den Anforderungen des Gesetzes wird nur dann Rechnung getragen, wenn sich das Geschäftsmodell des Wohnungsunternehmens im Hinblick auf eine ausreichende Eigenkapitalausstattung und Finanzierungskraft als wirtschaftlich tragfähig erweist.

Auch nach den im § 149 NKomVG festgelegten Standards sollte ein zu gründendes Unternehmen einen Ertrag für den Haushalt erwirtschaften. Die Erträge des Unternehmens sollten Aufwendungen einschließlich der marktüblichen Verzinsung des Eigenkapitals und Zuführungen zum Eigenkapital ermöglichen, die zur Erhaltung des Vermögens des Unternehmens sowie zu seiner Fortentwicklung notwendig sind. Im Ergebnis sollte sich das Unternehmen wirtschaftlich selbst tragen und keine weitere Belastung für den öffentlichen Haushalt darstellen.

Das derzeit hohe Zinsniveau, die noch immer hohen Baukosten sowie hohe energetische Anforderungen an Neubauten einerseits und die andererseits geringen zu erwartenden Mieteinnahmen ließen für eine solche Gesellschaft auf absehbare Zeit keine Kostendeckung erwarten. Der Landkreis wäre ggf. zur Übernahme von Verlusten verpflichtet. Insofern ist die Gründung einer Wohnbaugesellschaft durch den Landkreis derzeit kaum mit dem Kommunalrecht in Einklang zu bringen.

Ein weiterer Aspekt, der gegen eine landkreiseigene Wohnungsbaugesellschaft spricht, ist die heterogene Versorgungslage, die im Wohnraumversorgungskonzept nachgewiesen wurde. Während in einigen Gemeinden ein sehr hoher Bedarf an günstigem oder preisgebundenen Wohnraum besteht (z. B. in Rotenburg, Sittensen, Sottrum, Zeven) ist der Bedarf in anderen Gemeinden deutlich geringer (z.B. Geestequelle, Bothel, Fintel). Dies spricht eher für dezentrale Lösungen.

Auch in mehreren anderen niedersächsischen Landkreisen werden Pläne zur Gründung solcher Gesellschaften derzeit nicht weiterverfolgt. In Landkreisen, in denen kommunale Wohnungsbaugesellschaften bereits bestehen, wurden geplante Bauvorhaben zurückgestellt. Auch die Wohnungsbaugenossenschaft Rotenburg (Wümme) eG hat ihre Aktivitäten zu Neubauten vorläufig eingestellt.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist noch nicht klar, in welchem Umfang die vom Land Niedersachsen angekündigte Wohnungsbaugesellschaft auch Projekte im Landkreis Rotenburg (Wümme) umsetzen wird. Des Weiteren plant die Bundesregierung, den Ländern im Zeitraum von 2022 bis 2027 Programmmittel in Höhe von insgesamt 18,15 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Hierdurch dürfte sich auch die Förderung des Landes für Wohnungsbau in absehbarer Zeit erhöhen, die genaue Ausgestaltung ist aber noch nicht bekannt.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, von der Gründung einer landkreiseigenen Wohnungsbaugesellschaft abzusehen. Stattdessen wurden andere Handlungsoptionen aus dem Wohnraumversorgungskonzept auf ihre Umsetzbarkeit geprüft, wobei sich einige der vorgeschlagenen Maßnahmen auf die kreisangehörigen Städte und Gemeinden beziehen.

Für den eigenen Wirkungsbereich des Landkreises erscheint insbesondere eine Erweiterung der Wohnraumförderrichtlinie als geeignetes Mittel, dem Mangel an mietpreisgebundenem Wohnraum im Kreisgebiet zu begegnen. Eine entsprechende Novellierung der landkreiseigenen Förderung wurde im Entwurf erarbeitet. Dieser sieht vor, auch Neubauten von Privatpersonen in die Förderung aufzunehmen, die Anzahl der förderbaren Wohnungen pro Antragsteller zu verdoppeln, den Zuschuss pro Einzelmaßnahme zu verdoppeln, den vorzeitigen Maßnahmenbeginn ab Antragseingang grundsätzlich zuzulassen und die Fristen zur Fertigstellung zu erhöhen.

Angesichts der Anfang 2024 zu erwartenden Änderungen der Wohnraumförderung auf Landesebene wird jedoch davon abgeraten, eine neue Wohnraumförderrichtlinie schon jetzt in Kraft zu setzen. Es ist zu erwarten, dass sich Fördermöglichkeiten dieser Richtlinie mit landesseitigen Fördermöglichkeiten überschneiden würden. Stattdessen wird empfohlen, zunächst die konkreten Änderungen der Wohnraumförderung des Landes abzuwarten um dann zeitnah die landkreiseigene Förderung als sinnvolle Ergänzung zum Land anzupassen und zu beschließen.

Des Weiteren könnte eine Ausweitung der landkreiseigenen Förderung „Jung kauft alt“, mit der die Reaktivierung ungenutzten Wohnraums in kleinen Ortschaften für Wohnzwecke gefördert wird, ins Auge gefasst werden. Allerdings plant auch der Bund für die Jahre 2024 und 2025 eine Auflage einer solchen Förderung durch die KfW, deren genaue Ausgestaltung abzuwarten ist.

Unabhängig von der Förderkulisse für den Wohnungsbau wird der Landkreis Gespräche mit den kreisangehörigen Kommunen führen, inwieweit weitere Empfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes, welche die gemeindliche Ebene betreffen (z.B. über die Bauleitplanung), umgesetzt werden können.

In Vertretung

(Dr. Lühring)