



**Landkreis
Rotenburg**
(Wümme) | Der Landrat

Niederschrift

über die
12. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Verkehr
am 06.11.2025
in Rotenburg, Kreishaus, großer Sitzungssaal

Teilnehmer:

Mitglieder des Kreistages

Abg. Marvin Heinrich

Abg. Claus Aselmann

Abg. Nils Bassen

Abg. Jens Behrens

Abg. Doris Brandt

Abg. Harald Hauschild

Abg. Ina Helwig

Abg. Detlef Kück

Abg. Henry Michaelis

Abg. Susanne Mrugalla

Abg. Bernd Petersen

Abg. Hartmut Wallin

Abg. Christian Winsemann

Vertretung für Abg. Dirk-Frederik Stelling

Vertretung für Abg. Melanie Blank

Vertretung für Abg. Lars Rosebrock

Verwaltung

Herr Dr. Torsten Lühning (Dez. IV)

Frau Heike von Ostrowski (Dez. II)

Frau Ulrike Ringen (Amt 36)

Herr Gerd Hachmöller (Amt 80)

Frau Ayse Gül (Amt 63)

Gäste

Frau Sylvia Viebach (WohnRaum Niedersachsen GmbH)

Herr Jörg Tantzen (Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH)

Tagesordnung:

a) öffentlicher Teil

- 1** Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 2** Feststellung der Tagesordnung
- 3** Genehmigung der Niederschrift über die 11. Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Verkehr am 11.03.2025
- 4** Bericht des Landrates über wichtige Angelegenheiten
- 5** Information über Möglichkeiten einer kreiseigenen Wohnungsbaugesellschaft
Vorlage: 2021-26/1030
- 6** Wohnraumförderprogramm des Landkreises
Vorlage: 2021-26/1025
- 7** Einstellung des Förderprogramms „Jung kauft alt“
Vorlage: 2021-26/1026
- 8** Anfragen

b) nichtöffentlicher Teil

- 9** Berichte und Anfragen

a) öffentlicher Teil

Punkt 1 der Tagesordnung: **Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**

Vorsitzender Heinrich eröffnet um 14.32 Uhr die Sitzung, begrüßt den 1. Kreisrat Dr. Lühring, die Mitglieder des Ausschusses, die Verwaltung sowie Herrn Tantzen. Er stellt fest, dass der Ausschuss nach ordnungsgemäßer Ladung beschlussfähig ist. Frau Brandt, Frau Helwig und Herr Behrens vertreten Frau Blank, Herrn Rosebrock und Herrn Stelling.

Punkt 2 der Tagesordnung: **Feststellung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wird ohne Änderung festgestellt.

Punkt 3 der Tagesordnung: **Genehmigung der Niederschrift über die 11. Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Verkehr am 11.03.2025**

Beschluss:

Die Niederschrift über die 11. Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Verkehr am 11.03.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Enthaltung:	3

Punkt 4 der Tagesordnung: Bericht des Landrates über wichtige Angelegenheiten

Herr Dr. Lühring weist darauf hin, dass vor wenigen Tagen der sogenannte Bau-Turbo in Kraft getreten sei. Frau Gül werde im Rahmen ihrer Präsentation unter Tagesordnungspunkt 6 hierauf noch genauer eingehen.

Frau von Ostrowski berichtet zum Ausbruch der hochpathogenen Aviären Influenza/Geflügelpest (Vogelgrippe) im LK Rotenburg (W.) und die bereits getroffenen Maßnahmen.

Am 23.10. habe es den ersten Nachweis bei einem verendeten Wildvogel im Bereich Gnarrenburg gegeben, in den darauffolgenden Tagen weitere Nachweise bei Wildvögeln.

Als erste Maßnahmen seien zunächst Aufstallanordnungen im Einzelfall ergangen.

Ende Oktober folgte dann eine kreisweite Aufstallpflicht mit Allgemeinverfügung vom 30.10. (Inkrafttreten zum 31.10.) mit dem Ziel, ein Übergreifen der Tierseuche auf weitere Geflügelbestände zu verhindern.

Dies bedeute, dass Geflügel seit dem 31. Oktober 2025 in geschlossenen Ställen oder unter einer Schutzvorrichtung gehalten werden müsse, die folgende Eigenschaften erfüllen müsse: eine geschlossene, überstehende und nach oben gegen Einträge gesicherte Abdeckung und eine Seitenabgrenzung mit einer Maschenweite von höchstens 25 Millimetern.

So werde verhindert, dass Hausgeflügel mit Wildgeflügel und insbesondere mit Wasservögeln in Kontakt komme.

Ausgenommen von der Stallpflicht seien Kleinst- und Hobbyhaltungen mit weniger als 50 Tieren. Trotzdem seien Tierhalter auch in Kleinstbetrieben verpflichtet, Maßnahmen zum Schutz ihres Tierbestandes zu ergreifen. Dies beinhalte insbesondere die allgemeinen Biosicherheitsmaßnahmen. Auch eine freiwillige Aufstallung des Geflügels werde dringend empfohlen.

Soweit noch nicht geschehen, müsse jede Geflügelhaltung dem Veterinäramt zudem ihre Adresse und die Zahl der gehaltenen Tiere melden.

Am 31.10. sei ein Ausbruch in einem Geflügelbetrieb in der Stadt Bremervörde amtlich festgestellt worden, am 01.11. der nächste Ausbruch in einem Geflügelbetrieb in der Samtgemeinde Selsingen. In beiden Fällen sei wie gesetzlich vorgeschrieben jeweils eine Schutzzone (Radius mind. 3 km) und eine Überwachungszone (Radius mind. 10 km) festgelegt worden. Die entsprechenden Allgemeinverfügungen vom 31.10. und 01.11. hätten entsprechende gesetzliche Restriktionen (insbes. Verbringungsverbot für gehaltene Vögel, Fleisch von Geflügel und Federwild, Eier und weitere Erzeugnisse; Aufstallung, Hygiene- und Desinfektionsmaßnahmen, Dokumentationspflichten) enthalten.

Ausbrüche in Geflügelhaltungen in den Landkreisen Stade und Harburg hätten mit der Festlegung von Schutz- und Überwachungszone aufgrund der geographischen Lage ebenfalls zur Folge, dass die Zonen, soweit sie Gebiete des Landkreises Rotenburg (W.) betreffen, mit Allgemeinverfügung bestätigt wurden.

Seit dem Nachmittag des 05.11. seien zwei weitere Ausbrüche in Masthähnchenhaltungen in der SG Selsingen, Mintenburg (17.000 Tiere) und Ober Ochtenhausen (2x je 27.000 Tiere) bekannt, die Tiere würden am Tag der Sitzung getötet. Auch in diesen Fällen würden entsprechende tierseuchenrechtliche Allgemeinverfügungen erlassen und eine Pressemitteilung erfolgen, sobald die Bestätigung des Friedrich-Löffler-Instituts vorliege.

Frau von Ostrowski verweist ergänzend auf die Homepage des Landkreises. Dort seien tierseuchenrechtlichen Allgemeinverfügungen sowie umfangreiche Informationen zur Geflügelpest zusammengestellt.

Generell sollten tote oder kranke Vögel nicht angefasst oder mitgenommen werden. Wenn mehrere Wildvögel an einer Stelle deutlich krank erschienen oder tot gefunden würden, oder wenn ein toter Wildvogel auf einem Privatgrundstück oder an einem öffentlichen Ort gefunden werde, sollte die zuständige Gemeinde verständigt werden.

Die Kontaktdaten der Kommunen seien ebenfalls auf der Homepage des LK zu finden.

Abg. Kück teilt hierzu mit, dass die Tonnen zur Sammlung verendeter Kraniche ein viel zu geringes Fassungsvermögen für die vielen Kraniche in Gnarrenburg hätten. Zudem wundere er sich, dass umliegende Landkreise den Jägern den Abschuss offensichtlich erkrankter Wildvögel erlaubten, der Landkreis Rotenburg (W.) jedoch bisher nicht. **Frau von Ostrowski** erläutert, dass größere Behältnisse bereits beauftragt seien. Die zunächst ausgelieferten Behälter seien für geringere Mengen, aber eben vorhanden gewesen. Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung für den Abschuss der geschützten Art, sei gerade in der Abstimmung zwischen Naturschutz- und Jagdbehörde. Der Erlass aus dem Umweltministerium, der die Regelung ermögliche, liege seit gestern vor.

Punkt 5 der Tagesordnung: **Information über Möglichkeiten einer kreiseigenen Wohnungsbaugesellschaft**
Vorlage: 2021-26/1030

Vorsitzender Heinrich begrüßt nun auch die eingetroffene Referentin Frau Sylvia Viebach, Geschäftsführerin der WohnRaum Niedersachsen GmbH

Es referiert zunächst **Herr Jörg Tantzen**, Geschäftsführer der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH. Die Präsentation ist in der Anlage I der Niederschrift beigelegt.

Im Anschluss an den Vortrag beantwortet **Herr Tantzen** ausführlich Fragen der Ausschussmitglieder.

Abg. Hauschild möchte wissen, ob der Altbestand an Wohnungen die Neubauten finanziere. **Herr Tantzen** erläutert, dass Neubauten sich grundsätzlich selbst tragen müssten. Jedes Objekt sollte sich rechnen, mit dem Altbestand werde Geld verdient. Ganz kleine Objekte, mit nur einer Wohnung meist aus den 1950er Jahren, würden auch mal verkauft.

Herr Dr. Lühring fragt, ob es außer der Beteiligung der Kommunen in Form von eingebrachten Grundstücken noch weitere Beteiligungen gebe. **Herr Tantzen** führt aus, dass die Grundstücke den Kommunen nicht abgekauft, sondern als Vermögen eingebracht würden. So erhöhe sich mit jedem eingebrachten Grundstück der Umfang der jeweiligen Beteiligung. Es gebe keinen Liquiditätsabfluss.

Abg. Brandt erfragt, ob es wirklich eine Förderung in Höhe von 85% gebe. **Herr Tantzen** macht deutlich, dass tatsächlich 75 % üblich sei, in bestimmten Fällen die N-Bank aber auch 85% gewähre und in dortigen Fällen dies meist gelinge.

Abg. Hauschild interessiert sich für den Grundstücksmarkt im Kreis Friesland und ob es in den einzelnen Kommunen unterschiedliche Grundstückspreise gebe. **Herr Tantzen** gibt an, dass es durchaus Unterschiede gebe; die höchsten Preise wären in Jever zu zahlen. Trotzdem gelinge es allen Kommunen, Grundstücke einzubringen. Soweit möglich, betreibe auch die Wohnungsbau-Gesellschaft selbst Nachverdichtung, indem bebaute Grundstücke mit weiteren Objekten bebaut werden. Weiter möchte **Abg. Hauschild** wissen, ob der Landkreis Verwaltungsunterstützung leiste.

Herr Tantzen verneint diese Frage. Die Gesellschaft sei mit 18 Mitarbeitenden gut aufgestellt und verwalte alles selbst.

Abg. Wallin wundert sich über die in der Präsentation ausgewiesenen Summen zum Eigenkapitalanteil in lediglich jeweils fünfstelliger Höhe. **Herr Tantzen** erläutert, dass es sich um nominale Werte handele. Die stille Reserve sei eigentlich mit dem Faktor 35 zu multiplizieren.

Abg. Bassen hat abschließend eine Frage zur praktischen Umsetzung, wenn eine Kommune einen Bauwillen beschließe. **Herr Tantzen** weist darauf hin, dass als Allererstes immer ein Förderbescheid zu erwirken sei. Am schnellsten werde tatsächlich gebaut, wenn stets gleiche Haustypen gebaut würden. Bei der Wohnungsbaugesellschaft Friesland würden aktuell lediglich zwei unterschiedliche Haustypen gebaut. Zur Beschleunigung könne ggf. ein vorzeitiger Maßnahmebeginn beantragt werden, aber ohne eine solche Zusage dürfe man auch mit Vorarbeiten nicht beginnen.

Abg. Helwig bedankt sich herzlich für den Vortrag. Sie sei auch bereits bei dem Besuch vor Ort beeindruckt gewesen von dem hochwertigen Zustand der Objekte. Sie wüsste gern, wie eine Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft vonstattengehe und mit welchen Kosten zu rechnen sei. **Herr Tantzen** gibt zu bedenken, dass zunächst insbesondere für das Personal Kosten entstünden und ein guter Wirtschaftsplan absolut unerlässlich sei. Dazu müssten vorab Überlegun-

gen zur Ausrichtung angestellt werden; welche Typen sollen gebaut werden, wie viele Wohnungen, usw. Gerade zu Beginn der Tätigkeit könne keinesfalls mit kostendeckender Arbeit der Gesellschaft gerechnet werden.

Abg. Behrens möchte wissen, ob in Friesland mit Unternehmen aus der Region gearbeitet werde oder ob eine Vergabe der Gewerke im Rahmen von Ausschreibungen rein nach dem Preis erfolge. **Herr Tantzen** erläutert, dass fast ausschließlich mit regionalen Handwerksbetrieben zusammengearbeitet werde. An die strengen Vergaberegeln der öffentlichen Verwaltung sei man nicht gebunden. Dies erlaube, mit bekannten und bewährten Firmen zusammenarbeiten zu können; intern habe man sich Regeln gegeben, ab welcher Summe zwei oder auch drei Angebote einzuholen seien, aber das sei ausreichend, um Einfluss auf die angebotenen Preise nehmen zu können.

Abg. Brandt fragt, ob die geringen Mietpreise der Gesellschaft einen Einfluss auf das Mietniveau insgesamt im Kreis habe. **Herr Tantzen** führt aus, dass sie sicherlich preisdämpfend wirken, der Effekt aber nicht zuletzt von der Anzahl der Wohnungen abhängen.

Abg. Helwig würde gern bestätigt wissen, dass es positive Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt habe, wenn ein Grundstück in die Gesellschaft eingebracht würde. Je nach Betrachtung von Liquidität oder Vermögen in Form von Beteiligungen, falle die Beurteilung unterschiedlich aus und sei so pauschal nicht zu treffen. Zudem könne der Wert der Beteiligung theoretisch auch sinken.

Abg. Petersen interessiert die Auswirkungen der aktuell hohen Baukosten. **Herr Tantzen** schätzt sich glücklich, dass bei der letzten Ausschreibung wieder um 11% geringere Kosten veranschlagt werden konnten. Zudem sei von der N-Bank die Miethöhe zum 15.12.2025 von 7,30 Euro auf 7,80 Euro angehoben worden, was schon etwas Luft verschaffe.

Abg. Hauschild wird die Frage nach der Laufzeit der Kredite der N-Bank mit 42 Jahren beantwortet.

Abg. Brandt wüsste gern, wie man konkret eine Wohnungsbaugesellschaft an den Start bringe und welche Summe hierfür erforderlich sei. **Herr Tantzen** kann keine genaue Summe benennen, würde aber mit einer siebenstelligen Summe rechnen. Essentiell sei es, einen guten Wirtschaftsplan über 10 Jahre aufzustellen. In den ersten Jahren sei kein Gewinn zu erwirtschaften. Möglicherweise ließen sich die Personalkosten am Anfang im Rahmen halten, wenn eine Kooperation mit einer bereits gegründeten Gesellschaft (z.B. im Landkreis Harburg) gelinge oder Personal an die Gesellschaft abgeordnet werden könne.

Herr Dr. Lühring interessiert, weshalb nicht mehr Private dieses Geschäftsmodell nutzen, wenn sich doch Neubauvorhaben rechnen würden. **Herr Tantzen** macht deutlich, dass die Wohnungsbaugesellschaft eben eine andere Ausrichtung habe. Es würden zwar geringe Gewinne erwirtschaftet, aber das Ziel sei eher gemeinwohlfördernd. Private Investoren wären eher an Gewinnmaximierung interessiert, während öffentlich geförderte Projekte eher dem Vermögenserhalt dienten.

Frau Sylvia Viebach, Geschäftsführerin der WohnRaum Niedersachsen GmbH berichtet anschließend über die Gründung und Ausrichtung der Wohnungsbaugesellschaft des Landes Niedersachsen.

Seit 16 Monaten sei die Gesellschaft operativ tätig und besitze aktuell bereits 400 Wohnungen aus fünf Verträgen. Ihre Erfahrung sei, dass Investoren häufig bereit seien, einen Teil eines Projektes zu bauen, wenn der öffentliche geförderte Anteil übernommen werde.

Die N-Bank habe aufgrund der aktuellen Zinshöhe und der Voraussetzungen der Banken bei einer Kreditvergabe zurzeit durchaus auch private Antragsteller. Bis 2022 hätten Private solche Förderungen wegen der Regularien für den öffentlich geförderten Wohnungsbau gescheut. Zum Teil liege es an Regularien wie die „bestimmungsgemäße Vermietung“. Dann dürften beispielsweise Wohnungen für Rollstuhlfahrer eben auch nur an Rollstuhlfahrer vermietet werden und nicht an ältere Personen, die befürchten in ein paar Jahren auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen zu sein.

Nach Gründung habe die Landeswohnungsbaugesellschaft sehr viele und durchaus sehr unterschiedliche Angebote und Anfragen gehabt, z.B. alte Wohnungsbestände, Genossenschaften, von Kommunen entwickelte Flächen, denen der Investor abgesprungen sei, usw.

Man sei aber zu der Überzeugung gelangt, dass der Weg einer Landeswohnungsbaugesellschaft ein anderer sein müsse. Eine Konkurrenz zu den regionalen Wohnungsbaugesellschaften wolle man nicht sein oder werden. Kleine Projekte mit z.B. sechs Wohneinheiten seien für das Bundesland nicht zielführend.

Die Gesellschaft sei personell gering ausgestattet; neben der Geschäftsführung **Frau Viebach**, seien dort noch vier Mitarbeitende tätig, die alle über jahrzehntelange Erfahrung in der Gebäudewirtschaft verfügten und nun das Modell verfolgen, nur zu kaufen und keine Wohnung selbst zu bauen.

Die WohnRaum Niedersachsen GmbH erwerbe fertig geplante Wohnbauprojekte mit einem möglichst hohen Anteil an gefördertem Wohnraum. Ziel ist es, Bauprojekte in die Umsetzung zu bringen, die derzeit aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ohne einen Endinvestor nicht realisiert werden könnten.

Zum Prozess der Geschäftstätigkeit verweist **Frau Viebach** auf das Schema auf der Homepage der Gesellschaft. Die Kaufverträge würden ausschließlich mit aufschiebenden Bedingungen, meistens mehreren davon, geschlossen. Erst wenn alle Bedingungen zur Zufriedenheit der Gesellschaft erfüllt seien, würden die Verträge damit wirksam.

Sie habe sich vorab ein wenig mit dem Landkreis Rotenburg (W.) beschäftigt und habe festgestellt, dass dieser hinsichtlich des Wohnungsmarktes sehr inhomogen sei. Die Bedarfe seien daher sehr unterschiedlich. Zur Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft verweist sie auf die immense Arbeit, auf die man sich einstellen müsse. Auch müsse man davon ausgehen, dass die ersten Jahre der Geschäftstätigkeit kapitalverzehrend wären. Zu bedenken sei auch, dass hohe Abschreibungen auf die Bilanz drückten.

Herr Tantzen verweist in diesem Zusammenhang auf die noch junge Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Harburg, die 2017 gegründet sei und gerade beginne, schwarze Zahlen zu schreiben. Er empfiehlt, die Eigenkapitalquote gut im Blick zu behalten, die mindestens 20 % betragen sollte.

Abg. Brandt zeigt sich beeindruckt von den Aktivitäten der Landesgesellschaft, verweist jedoch darauf, dass im Landkreis Rotenburg (W.) Projekte mit 150 Wohnungen nicht zu realisieren seien. Allenfalls in den Mittelzentren seien Vorhaben mit bis zu 50 Einheiten denkbar. **Frau Viebach** bekräftigt, mit der Landesgesellschaft keine Lösung für den ländlichen Raum wie den Landkreis Rotenburg (W.) zu sein. Sie wolle Masse, keine kleinen Fische; ihr Ziel seien 700 Wohnungen, wovon bereits 400 beurkundet seien und ca. 560 sich im Prozess befänden.

Herr Tantzen gibt nochmals den Tipp, mit einem Haustyp zu starten, dessen Baukosten unter 4.000 Euro/ qm liegen sollte. Er mache eine reine Liquiditätsbetrachtung und würde für mittlere Einkommen bauen, nicht für untere Einkommensschichten, da man so eine bessere Durchmischung der Quartiere erreiche und jede Wohnung den Wohnungsmarkt entlaste. Von sogenannter mittelbarer Belegung würde er die Finger lassen.

Abg. Brandt wüsste gern, ob **Herr Tantzen** bereit wäre, den Landkreis Rotenburg (W.) auch weiterhin zu beraten. **Herr Tantzen** stimmt dem zu, verweist aber gleichzeitig auf den vdw, der auch bei der Erstellung des Wirtschaftsplanes unterstütze.

Abg. Helwig bedankt sich bei **Frau Viebach** für das Kommen, obgleich deutlich geworden sei, dass die Landesgesellschaft keine Lösung für den Landkreis Rotenburg (W.) biete.

Herr Tantzen rät zu eruieren, ob eine Kooperation mit der Gesellschaft im Landkreis Harburg möglich sei. Diese habe aktuell 12 Mitarbeitende.

Die Frage der **Abg. Helwig** nach möglicher Unterstützung der Landesgesellschaft im ländlichen Raum durch Beteiligungen an regionalen Wohnungsbaugesellschaften in der Zukunft, muss **Frau Viebach** verneinen. Zum einen wurde sie anfangs als Konkurrenz betrachtet und habe sich daher auf den oben skizzierten Bereich konzentriert. Zum anderen sei eine Beteiligung weder gerecht zu handeln, noch personell zu leisten, egal, ob die Beteiligung projektbezogen oder in Gremien erfolge.

Herr Dr. Lühring interessiert, ob das Geschäftsmodell „Ankauf von Projekten“ an der derzeitigen gesamtwirtschaftlichen Lage liege. **Frau Viebach** erwidert, dass häufig schlicht das Kapital fehle, aber eben auch nicht jeder, der baue, auch Eigentümer oder Vermieter einer Wohnung sein wolle. Aus diesem Grund seien viele Projekte stecken geblieben.

Abg. Wallin erfragt, ob zwingend eine Bank an einer Wohnungsbaugesellschaft beteiligt sein müsse. **Herr Tantzen** verweist darauf, dass es im Landkreis Friesland historisch so gewachsen sei; ursprünglich sei die Bremer Landesbank beteiligt gewesen. Es gebe aber keine zwingende Notwendigkeit.

Frau Viebach verweist auf die Möglichkeit, nicht unbedingt zu bauen, sondern möglicherweise sich auch auf eine Sanierung alter Bestände aus den 50er oder 60er Jahren konzentrieren zu können. Man müsse zunächst im Businessplan die Ausrichtung definieren und auch überlegen,

welche Dienstleistungen man inkludieren wolle. Bevor man mit der Geschäftstätigkeit beginne, sollten viele Vorüberlegungen angestellt werden; das führe eher zum Erfolg.

Herr Tantzen empfiehlt in diesem Zusammenhang, unbedingt eigene Hausmeister zu beschäftigen; Handwerkerleistungen könnten auch vergeben werden.

Vorsitzender Heinrich bedankt sich bei **Frau Viebach** und **Herrn Tantzen** mit einem Präsent, Landkreishonig und Blumenstrauß für die informativen Vorträge und den regen Austausch.

Abg. Brandt möchte abschließend wissen, in welchen Haushalt die ersten Summen eingestellt werden müssten, sollte es zu einer Gesellschaftsgründung kommen sollen. **Herr Tantzen** würde hierzu Herrn Köhnemund vom vdw ansprechen; wann erste Summen fließen müssten, hänge entscheidend vom Zeitpunkt der Gründung ab.

Herr Dr. Lühring findet abschließend insbesondere die sehr unterschiedliche Ausrichtung der vorgestellten Gesellschaften sehr interessant. Die Erkenntnis sei, dass zuerst ein guter Plan entwickelt werden müsse.

Abg. Mrugalla verlässt die Sitzung um 16.15 Uhr

Punkt 6 der Tagesordnung: **Wohnraumförderprogramm des Landkreises**
Vorlage: 2021-26/1025

Frau Gül stellt in Ergänzung der Sitzungsvorlage anhand der angehängten Präsentation zunächst die aktuelle Situation des Wohnraumförderungsprogramms des Landkreises dar.

Abg. Brandt wirft einen Blick zurück in die Anfänge des Programms und verweist auf die hohe Wirksamkeit des Programms. Aufgrund eines Einzelfalls, in dem ein Investor gleich 13 Wohnungen in Rockstedt gefördert bekomme, bittet sie zu überlegen. Ob die Förderrichtlinien nicht dahingehend geändert werden sollten, dass eine Begrenzung auf eine bestimmte Anzahl von Wohnungen pro Vorhaben oder Investor eingezogen werden sollte.

Abg. Wallin zeigt sich verwundert über fehlende Mittel für das Kalenderjahr 2026.

Abg. Winsemann interessiert, ob es neue Anträge auf Wohnungsbauförderung gebe. **Frau Gül** gibt an, dass die Zahlen in der Präsentation die aktuelle Übersicht darstellten; neuere Anträge gebe es nicht.

Vorsitzender Heinrich beendet die Diskussion mit dem Verweis auf die Möglichkeit, die Haushaltsangelegenheit in der nächsten Sitzung zu beraten, in der u.a. der Haushalt 2026 Thema sei. Die Mitteilung zum Förderprogramm wird zur Kenntnis genommen.

Frau Gül erläutert anschließend anhand der Präsentation aktuelle Änderungen im Baurecht, die unter dem sogenannten Wohnungsbau-Turbo der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Es gebe eine Reihe von Abweichungen vom Bebauungsplan, die damit möglich würden. In jedem Fall werde jedoch die Zustimmung der Gemeinde eingeholt.

Abg. Behrens wirft die Frage auf, ob eine städtebauliche Entwicklung, die vom Bebauungsplan abweiche, trotzdem dann dem Regionalen Raumordnungsprogramm entsprechen müsse. Dürfe z.B. in einem Dorf, das lediglich Eigenentwicklung betreiben dürfe, trotzdem ein Wohnungsbauvorhaben mit z.B. 30 Wohnungen realisiert werden? **1. KR Dr. Lühring** bekräftigt, dass eine Ausnahme vom Bebauungsplan nicht gleichzeitig bedeute, dass das Regionale Raumordnungsprogramm außer Kraft gesetzt sei; eine Abweichung von der Regionalplanung enthalte der sogenannte Bauturbo nicht.

Vorsitzender Heinrich bedankt sich für die ausführlichen Ausführungen.

Punkt 7 der Tagesordnung: **Einstellung des Förderprogramms „Jung kauft alt“**
Vorlage: 2021-26/1026

Zur geplanten Einstellung des Förderprogramms „Jung kauft alt“ verweist **Herr Hachmöller** auf die Vorlage zu diesem Tagesordnungspunkt.

Abg. Brandt hätte sich gewünscht, das Programm fortführen zu können, sieht aber hinsichtlich der angespannten Haushaltslage das Tal noch nicht erreicht und akzeptiert infolgedessen die Einstellung des Programms.

Abg. Petersen bestätigt, dass der Kreistag nun mal zum Sparen verpflichtet sei.

Beschlussempfehlung für den Kreisausschuss:

Das Förderprogramm „Jung kauft Alt - Richtlinie für die Gewährung von Zuschüssen zum Erwerb von Altbauten im Landkreis Rotenburg (Wümme)“ wird zum 31.12.2025 beendet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0
Enthaltung:	0

Punkt 8 der Tagesordnung: Anfragen

Es liegen keine Anfragen vor.

b) nichtöffentlicher Teil

Punkt 9 der Tagesordnung: Berichte und Anfragen

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Vorsitzender Heinrich beendet die Sitzung um 17:04 Uhr