

**Kleine Anfrage zur kurzfristigen schriftlichen Beantwortung  
gemäß § 46 Abs. 2 GO LT  
mit Antwort der Landesregierung**

Anfrage der Abgeordneten Holger Kühnlenz und Omid Najafi (AfD)

Antwort der des Niedersächsischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung namens der Landesregierung

**Wird die niedersächsische Landeswohnungsgesellschaft WohnRaum Niedersachsen GmbH zum Kostenrisiko für das Land?**

Anfrage der Abgeordneten Holger Kühnlenz und Omid Najafi (AfD), eingegangen am 25.01.2023 - Drs. 19/3352, an die Staatskanzlei übersandt am 29.01.2023

Antwort des Niedersächsischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung namens der Landesregierung vom 19.02.2024

**Vorbemerkung der Abgeordneten**

2024 nimmt die niedersächsische Landeswohnungsgesellschaft „WohnRaum Niedersachsen GmbH“ nach Plänen der Landesregierung ihre Tätigkeit auf<sup>1</sup>. Im Oktober 2023 wurde Minister Olaf Lies mit der Bemerkung zitiert, die Ausschreibung für die Leitung der Landeswohnungsgesellschaft habe am 11.9.2023 geendet<sup>2</sup>. Am 26.1.2024 gab das Niedersächsische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung bekannt, dass die Geschäftsführerin feststehe und zum 1.5.2024 ihre Arbeit aufnehmen werde<sup>3</sup>.

Im Zuge seiner Gründungsvorbereitungen für die niedersächsische Landeswohnungsgesellschaft tauschte Minister Olaf Lies sich mit seiner bayerischen Amtskollegin aus und informierte sich über die bayerische Landeswohnungsbaugesellschaft BayernHeim GmbH<sup>4</sup>. Die Bilanzsumme der im Jahr 2018 gegründeten BayernHeim GmbH stieg im Zeitraum 2019-2021 von 50 auf 152 Millionen Euro, der Jahresfehlbetrag von rund 2,5 auf 4,4 Millionen Euro. Medien berichteten von „tiefroten Zahlen“<sup>5</sup>, von „verfehlten Zielen“<sup>6</sup>, Anfang 2023 fehlten von den versprochenen Wohnungen (10 000 neue Einheiten bis 2025) 93%<sup>7</sup>. Der Bayerische Oberste Rechnungshof rügte 2022, in drei Jahren sei „keine einzige Wohnung neu geschaffen“ worden<sup>8</sup>. Statt umfangreichen Wohnungsneubaus habe die BayernHeim nur Objekte erworben, die bereits der staatlichen Wohnraumförderung unterlagen.

Die WohnRaum Niedersachsen GmbH soll ein staatliches Startkapital von 100 Millionen Euro durch Kredite auf ein Volumen von 430 Millionen Euro hebeln. Jedes Jahr sollen weitere 100 Millionen Euro aus dem Landeshaushalt hinzukommen, wobei dies aufgrund der Haushaltslage und der Landeshaushaltsordnung kritisch sei<sup>9</sup>.

---

<sup>1</sup> [https://www.mw.niedersachsen.de/startseite/themen/bauen\\_wohnen/wohnraum\\_niedersachsen\\_landeswohnungsgesellschaft/](https://www.mw.niedersachsen.de/startseite/themen/bauen_wohnen/wohnraum_niedersachsen_landeswohnungsgesellschaft/)

<sup>2</sup> <https://www.rundblick-niedersachsen.de/wer-kann-die-landeswohnungs-gesellschaft-leiten/>

<sup>3</sup> Pressemitteilung 009/2024 des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung vom 26.1.2024

<sup>4</sup> <https://www.bayern.de/bayern-und-niedersachsen-im-austausch-ueber-wohnungsbau/>

<sup>5</sup> <https://www.np-coburg.de/inhalt.staatliche-wohnungsbaugesellschaft-bayern-heim-mit-millionen-verlust.d1734691-ff4b-47cb-91e6-e1fb3f97ce89.html>

<sup>6</sup> <https://www.sueddeutsche.de/politik/bayernheim-wohnungsbau-markus-soeder-1.5744751>

<sup>7</sup> <https://www.br.de/nachrichten/bayern/markus-soeder-verpasst-wohnbau-ziel-93-prozent-fehlen,TUAgLYk>

<sup>8</sup> <https://www.sueddeutsche.de/bayern/oberster-rechnungshof-pruefbericht-bayernheim-kritik-wohnen-1.5561256>

<sup>9</sup> Rundblick Niedersachsen, 26.01.2024, Seite 1: „Mit Fallstricken behaftet“

### Vorbemerkung der Landesregierung

Die regierungstragenden Parteien haben in ihrer Koalitionsvereinbarung festgehalten, dass der an vielen Orten in Niedersachsen seit Jahren angespannte Wohnungsmarkt eine zentrale sozialpolitische Herausforderung ist. Daher haben sie die Gründung einer Landeswohnungsgesellschaft vereinbart, die selbst Wohnungen bauen, kaufen und vermieten kann, um so zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Trotz Intensivierung der sozialen Wohnraumförderung sind die Zahlen des mietpreisgebundenen Wohnungsbestandes rückläufig. Der Bedarf, insbesondere nach bezahlbaren Wohnungen, ist weiter steigend. Nach dem aktuellen Wohnungsmarktbericht der NBank<sup>10</sup> werden bis zum Jahr 2040 rund 147 000 zusätzliche Geschosswohnungen benötigt.

Dem Auftrag und der Bedarfslage am Wohnungsmarkt folgend hat die Landesregierung zunächst die notwendigen rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen geschaffen und sodann am 11. Dezember 2023 die Gründung einer landeseigenen Wohnungsgesellschaft beschlossen.

Die Landeswohnungsgesellschaft wurde durch den Landeshaushalt 2024 mit einem Startkapital von 100 Millionen Euro ausgestattet. Durch die Kapitalzuweisung besteht unter heutigen Marktbedingungen die Möglichkeit, einen Bestand von bis zu 1 600 landeseigenen Wohnungen aufzubauen. Die Mittelfristige Finanzplanung sieht aktuell keine weiteren Kapitalzuführungen vor. Die Zielgrößen des zukünftigen Bestandes landeseigener Wohnungen sind in erster Linie von den Entwicklungen am Markt und vom Eigenkapital der Gesellschaft bzw. gegebenenfalls weiterer Kapitalzuschüsse des Landes abhängig.

Die Gesellschaft hat unter dem Namen "WohnRaum Niedersachsen GmbH" am 14. Dezember 2023 ihre Tätigkeit aufgenommen.

### **1. Welche weiteren Stellenbesetzungen und welche operative Geschäftsfeldentwicklung plant die Landesregierung für die Landeswohnungsgesellschaft WohnRaum Niedersachsen GmbH (bitte noch geplante Stellenausschreibungen und Eintrittstermine angeben)?**

Vor dem Hintergrund der akuten und künftigen Bedarfslage wird die Landeswohnungsgesellschaft in Ergänzung und als Partnerin zu den bereits etablierten öffentlichen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften sowie privaten Wohnungsunternehmen als unmittelbar gestaltende Akteurin auf dem Immobilienmarkt aktiv werden. In erster Linie sollen Neubauvorhaben in Regionen mit hohem Bedarf bzw. angespanntem Wohnungsmarkt realisiert werden. So soll in enger Abstimmung mit den Kommunen, dem Verband der Wohnungswirtschaft und in Partnerschaft mit den vor Ort aktiven öffentlichen und privaten Wohnungsgesellschaften zusätzlicher und bezahlbarer Mietwohnraum in Niedersachsen entstehen.

Es liegt in der Verantwortung der ab 1. Mai 2024 operativ verantwortlichen Geschäftsführung die für einen ordentlichen Geschäftsbetrieb erforderliche Stellenplanung vorzunehmen, im Rahmen der Wirtschaftsplanung abzubilden und das notwendige Personal einzustellen. Die Landesregierung greift diesem Prozess nicht vor.

### **2. Mit welchen jährlichen Betriebskosten für die Landeswohnungsgesellschaft (direkte und indirekte Personalkosten, Boni, externe Dienstleistungen, Sach- und Materialanschaffungskosten, Gebäude-/Miet-, Energie- und Wasserkosten, Maschinen und Fahrzeuge, Geldverkehrskosten/Zinsen, sonstige) rechnet die Landesregierung?**

Im Rahmen der im Vorfeld der Gesellschaftsgründung nach § 65 Landeshaushaltsordnung erforderlichen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde durch das beauftragte Unternehmen „PD - Berater der öffentlichen Hand GmbH“ auf der Grundlage realistischer Annahmen eine erste Einordnung in Höhe

<sup>10</sup> <https://www.nbank.de/F%C3%B6rderprogramme/Fokusthemen/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktbericht-2023.html>

von rund 440 000 Euro pro Geschäftsjahr der für den Unternehmensbetrieb notwendigen Gemeinkosten wie Personalkosten und sonstige betriebliche Aufwendungen wie Miete, Fuhrpark, Lizenzen etc. vorgenommen. Hierbei wurden auf Basis der Anzahl vermietbarer Wohneinheiten als Vergleichskennzahl Daten der Mitgliedsunternehmen des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) herangezogen.

Die Aufstellung des Wirtschaftsplanes bzw. die am Bedarf des Unternehmens ausgerichtete Organisations- und Personalplanung obliegt zukünftig der ab 1. Mai 2024 operativ verantwortlichen Geschäftsführerin.

Nach der rechtsformalen Gründung der WohnRaum Niedersachsen GmbH erfolgt aktuell der administrative Aufbau der Gesellschaft durch den von der Landesregierung beauftragten Interimsgeschäftsführer und einer aus dem Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung der Gesellschaft zugewiesenen Beamtin.

**3. Für welche Kreditaufnahmen, Zinsbelastungen oder möglichen bilanziellen Fehlbeträge müssen Land und Steuerzahler bis 2027 oder darüber hinaus bürgen, und wie bewertet die Landesregierung die Aussage im *Rundblick*, die Landeswohnungsgesellschaft dürfe für Kreditaufnahmen nicht in die roten Zahlen rutschen und müsse überhaupt erst als Sicherheit eigene Wohnungen besitzen, um an Kredite zu kommen?**

Entsprechend des allgemeinen haushaltsrechtlichen Gebots der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit (§ 7 Abs. 1 LHO) muss die Unternehmensgründung in ihrer Gesamtinvestition wirtschaftlich sein. Um dies beurteilen zu können, wurde wie bereits zu Frage 2 aufgeführt, eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchgeführt.

Die WohnRaum Niedersachsen GmbH als eigenständige juristische Person (§ 13 Abs. 1 GmbHG) wird ihren Versorgungsauftrag nur effizient wahrnehmen können, wenn sie für ihre Investitionen neben Eigenkapital auch Kredite in Anspruch nehmen darf.

Gegenüber ihren Gläubigern haftet sie von Gesetzes wegen nur mit ihrem Gesellschaftsvermögen (§ 13 Abs. 2 GmbHG); zudem sieht der für sie vorgesehene Gesellschaftsvertrag keine Nachschusspflicht vor. Die nach § 65 Abs. 1 Nr. 2 LHO auf einen bestimmten Betrag zu begrenzende Einzahlungsverpflichtung des Landes ist auf die Höhe des Stammkapitals begrenzt.

Zur Vermeidung von Risiken für den Landeshaushalt in Form von gegebenenfalls wirtschaftlich notwendig werdenden Kapitalzuführungen war vor Unternehmensgründung festzustellen, dass die Landeswohnungsgesellschaft den für die beabsichtigten Investitionen erforderlichen Kapitaleinsatz leisten können. Die von der Partnerschaft Deutschland GmbH (PD) durchgeführte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zeigt in der vorgenommenen Simulation unter modellhaften, aber realistischen Szenarien, dass die Gesellschaft ihren Versorgungsauftrag trotz eines schwierigen Marktumfelds bei durchgängig bestehender Liquidität wahrnehmen können (Finanzierungsstruktur: ca. 428 Millionen Gesamtinvestitionskosten, davon 98 Millionen Euro Eigenkapital, 240 Millionen Euro Förderkredite, 90 Millionen Euro marktübliche Kredite).

Das Finanzministerium hat seine Zustimmung zur Unternehmensgründung nach § 65 Abs. 2 LHO unter der Maßgabe erteilt, dass die Zahl der zu beschaffenden Bestandswohnungen und/oder Neubauten entsprechend nach unten anzupassen ist, wenn die Sicherstellung einer wirtschaftlichen Kapitaldienstfähigkeit dies erfordert, oder andere geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

Im laufenden Geschäftsbetrieb obliegt die operative Verantwortung für die Führung und Steuerung der Geschäftsführung der WohnRaum Niedersachsen GmbH. Hierzu zählt ein ökonomisch sinnvolles Finanzierungsmanagement des Unternehmens, das auch die bedarfsgerechte Aufnahme von Krediten auf dem freien Kapitalmarkt umfasst.