

**Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung
gemäß § 46 Abs. 1 GO LT
mit Antwort der Landesregierung**

Anfrage der Abgeordneten Holger Kühnlenz, Omid Najafi und Dennis Jahn (AfD)

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

Übernimmt die Landeswohnungsgesellschaft WohnRaum Niedersachsen GmbH leerstehende Immobilien der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)?

Anfrage der Abgeordneten Holger Kühnlenz, Omid Najafi und Dennis Jahn (AfD), eingegangen am 10.05.2024 - Drs. 19/4319,
an die Staatskanzlei übersandt am 15.05.2024

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
namens der Landesregierung vom 06.06.2024

Vorbemerkung der Abgeordneten

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist mit bundesweit über 38 000 Wohnungen und 460 000 ha Grundstücksflächen eine der größten Wohnraumanbieter und Immobilieneigentümer in Deutschland. In Niedersachsen gehört ihr ein Bestand von rund 2 600 Häusern und Wohnungen. Berichten zufolge hat sich der Wohnungsleerstand bei den BImA-Immobilien seit dem Jahr 2020 annähernd verdoppelt. Ende Oktober 2020 standen 3 260 der seinerzeit 35 800 bundeseigenen Wohnungen leer, im Jahr 2022 waren es 6 455 der insgesamt rund 38 000 Wohneinheiten. Die Leerstandsquote wuchs von 9,1 % auf 17 %¹.

In Niedersachsen standen im Jahr 2022 noch 540 von 2 600 BImA-Wohnungen leer, eine überproportionale Leerstands-Quote von über 20 %². Im Sommer 2023 waren es bereits 590 Wohnungen mit Schwerpunkten in den Landkreisen Wilhelmshaven, Heidekreis, Celle, Region Hannover und Oldenburg³.

Verschiedentlich (in anderen Bundesländern) kommen BImA-Immobilien verkaufsweise auf den freien Wohnungsmarkt⁴. Die Landeswohnungsgesellschaft WohnRaum Niedersachsen GmbH soll das Ziel verfolgen, einen eigenen Immobilienbestand aufzubauen.

1. Welche Leerstandsquote bei BImA-Immobilien in Niedersachsen bestand zum 31.03.2024?

Die Leerstandsquote zum Stand 31.03.2024 innerhalb der BImA-eigenen Wohnliegenschaften in Niedersachsen beträgt 22,6 %.

¹ <https://www.tagesschau.de/investigativ/panorama/leerstand-wohnungen-105.html#:~:text=Der%20Wohnungslleerstand%20der%20BImA%20hat,auf%2017%2C0%20Prozent%20an.>

² <https://daserste.ndr.de/panorama/archiv/2022/Trotz-Wohnungsnot-Bund-laesst-Haeuser-leer-stehen,immobilien300.html>

³ BT-Drs. 20/7090

⁴ <https://www.radiobielefeld.de/nachrichten/lokalnachrichten/detailansicht/angebote-ab-745000-euro-briten-haeuser-in-bielefeld-zum-verkauf.html>

2. Wird die WohnRaum Niedersachsen GmbH mit der BlmA darüber verhandeln, leerstehende Wohnungen vom Bund in einen noch aufzubauenden eigenen Immobilienbestand zu übernehmen?

Ein Ankauf von Bestandsimmobilien der BlmA durch die WohnRaum Niedersachsen GmbH ist nicht beabsichtigt.

3. Hat die Landesregierung bei der BlmA angefragt, ob ehemalige Bundeswehr-Liegenschaften kurzfristig und übergangsweise als Aufnahmeunterkunft für Asylbewerber genutzt werden könnten? Welche Liegenschaften sind davon betroffen, und wie viele Aufnahmeplätze wären möglich?

Die BlmA steht im Bereich der Flüchtlingsunterbringung im Austausch mit den Bundesländern und hat dem Niedersächsischen Ministerium für Inneres und Sport Liegenschaften des Bundes in Niedersachsen zur Nutzung für die Flüchtlingsunterbringung angeboten. Lediglich eine Liegenschaft ist von den angebotenen für die Flüchtlingsunterbringung durch das Land geeignet. Diese befindet sich in Cuxhaven. Derzeit erfolgt dort die fachliche Beratung zur Errichtung einer Erstaufnahmeeinrichtung für 600 Personen.

4. Beabsichtigt die BlmA, eigene Immobilien in Niedersachsen über Makler oder Bieterverfahren auf dem freien Wohnungsmarkt zu veräußern?

Aktuell beinhaltet das Verkaufsportfolio der BlmA für das Land Niedersachsen 20 Einfamilienhäuser. Das Verkaufsportfolio unterliegt jedoch einem dynamischen Prozess und kann durch zeitliche Verschiebungen oder die Neuaufnahme bzw. Herausnahme von Verkaufsfällen (z. B. durch neu auftretenden Bundesbedarf, Flüchtlingsunterbringung) aus dem gesamten verwertbaren Liegenschaftsbestand kurzfristige Veränderungen erfahren.

Bevor die BlmA entbehrliche Liegenschaften auf dem Immobilienmarkt veräußert, bietet sie diese zunächst den Gebietskörperschaften zum Kauf im Wege des Erstzugriffs an. Die Kommunen entscheiden im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltungshoheit eigenständig darüber, ob sie für die ihnen angebotenen Grundstücke die Erstzugriffsoption ausüben. Nur in den Fällen, in denen Gebietskörperschaften den Erwerb der ihnen angebotenen Liegenschaften ablehnen, werden Liegenschaften im Rahmen von Bieterverfahren oder über eine Auktion an Dritte veräußert.

Ob, wann, an wen und wie viele Objekte in Niedersachsen ganz oder in Teilverkäufen tatsächlich verkauft werden, kann derzeit nicht konkret angegeben werden.

5. Welche Rechtslage gilt derzeit in Niedersachsen für die Konversion von militärischen Liegenschaften zu Zwecken der Zivildnutzung oder Bebauung? Welche Planungsprojekte gibt es?

Konversionen militärischer Liegenschaften zur zivilen Anschlussnutzung liegen in der Zuständigkeit des Bundes. Die BlmA ist hierfür zuständige Ansprechpartnerin und originär Verantwortliche. Sie schließt privatrechtliche Verträge zur zivilen Anschlussnutzung militärischer Liegenschaften mit den entsprechenden Gebietskörperschaften oder sonstigen Käufern ab.

Mit Haushaltsbeschluss des Bundestages vom 21.03.2012 wurden Gebietskörperschaften sowie mehrheitlich von ihnen getragenen Gesellschaften, Anstalten und Stiftungen ein Erstzugriffsrecht eingeräumt. Hiernach können diese unmittelbar, d. h. ohne vorheriges Bieterverfahren, Konversionsliegenschaften zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert erwerben.

Mit Rücksicht auf die vielen am Gemeinwohl orientierten kommunalen Vorhaben und Projekte wurde für den Bundeshaushalt 2015 des Weiteren beschlossen, dass die BlmA entbehrliche Konversionsgrundstücke verbilligt an Kommunen abgeben kann.

Einzelheiten hierzu regelt die von der BlmA erlassene Richtlinie zur verbilligten Abgabe von Grundstücken und der Bestellung von Erbbaurechten vom 26. Februar 2024 (VebR 2024).

Insofern bestehen zwischen der BlmA und den jeweiligen Gebietskörperschaften im Falle der erfolgreichen Veräußerung von Grundstücken zivilrechtliche Verträge, die außerhalb der Zuständigkeit der Landesregierung liegen. Für die weitere Auskunftserteilung zu aktuellen Planungsobjekten wird daher an die BlmA-Zentrale in Bonn verwiesen.

Die Städtebauförderung, ein Förderprogramm des Bundes und der Länder, kann Kommunen bei der Konversion von militärischen Liegenschaften auf vielfältige Weise unterstützen. Die wichtigsten Bereiche sind:

1. Vorbereitungsmaßnahmen,
2. planerische und finanzielle Aspekte,
3. qualitative Nachfolgenutzung,
4. Flächenmanagement- und Finanzierungsinstrumente.

Aktuell werden folgende Kommunen mit Fördermitteln unterstützt:

1. Aurich - Blücher Kaserne,
2. Hameln - Nachnutzung Baileypark,
3. Hameln - Umnutzung Linsingenkaserne,
4. Oldenburg - Fliegerhorst,
5. Osnabrück - Dodesheide,
6. Schwanewede - Lützow-Kaserne,
7. Varel - Friesland-Kaserne.

6. Wie beabsichtigt die WohnRaum Niedersachsen GmbH, eigene Wohnungen zu bauen? Wenn ja, in welcher Anzahl und ab wann (bitte nach Anzahl und für die Jahre 2024 bis 2027 aufschlüsseln)?

Die WohnRaum Niedersachsen GmbH hat im Mai ihren Geschäftsbetrieb aufgenommen. Mit Aufnahme der Tätigkeit der Geschäftsführung und der kürzlich erfolgten Konstituierung des Aufsichtsrats ist die Gesellschaft seit Ende Mai operativ handlungsfähig und startet jetzt den weiteren strukturellen Aufbau. Gemeinsam mit der Geschäftsführerin wird der Aufsichtsrat in den kommenden Wochen die Grundsatzausrichtung für erste Maßnahmen der Gesellschaft zum Markteintritt beschließen.

Für eine weitere Konkretisierung zu möglichen Wohnungszahlen sind zunächst die Rahmenbedingungen für geeignete Projekte zu definieren, diese am Markt auf ihre Verfügbarkeit zu identifizieren und deren Wirtschaftlichkeit näher zu untersuchen. Auf Basis dieser zwingend gebotenen Vorarbeiten erfolgt anschließend eine entsprechende Wirtschafts- und Personalplanung zur Beschlussfassung durch den Aufsichtsrat. Erst danach können, voraussichtlich bis Ende des Jahres, erste konkrete Aussagen getroffen werden.