

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

Anfrage der Abgeordneten Christian Meyer und Anja Piel (GRÜNE)

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz namens der Landesregierung

Wie hoch ist der Wohnungsbestand der öffentlichen Hand in Niedersachsen?

Anfrage der Abgeordneten Christian Meyer und Anja Piel (GRÜNE), eingegangen am 30.08.2019 - Drs. 18/4505
an die Staatskanzlei übersandt am 05.09.2019

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz namens der Landesregierung vom 08.10.2019

Vorbemerkung der Abgeordneten

Laut Landesamt für Statistik befinden sich 3 % der niedersächsischen Wohnungen in öffentlicher Hand. Die Datenbasis bezieht sich jedoch auf 2011. Laut Holm und Junker 2018 fehlen in Braunschweig 21 700 Wohnungen (34 % aller Haushalte), in Göttingen 12 100 Wohnungen (33 % aller Haushalte), in Hannover 48 700 Wohnungen (35 % aller Haushalte), in Oldenburg 11 200 Wohnungen, in Osnabrück 12 800 Wohnungen (33 % aller Haushalte) und in Wolfsburg 3 600 Wohnungen (21 % aller Haushalte).

Vorbemerkung der Landesregierung

Landeseigene Immobilien, die in absehbarer Zeit nicht für Aufgaben des Landes benötigt werden, sind nach § 64 Abs. 2 der Niedersächsischen Landeshaushaltsordnung und den zugehörigen Verwaltungsvorschriften zu verwerten. Die Vermietung von Wohnraum ist keine normierte Aufgabe des Landes. Das Vorhalten von landeseigenem Wohnraum steht regelmäßig in unmittelbarem Zusammenhang mit einer für den Dienstbetrieb erforderlichen Sachaufgabe, z. B. als Dienstwohnung. Besondere Statistiken werden hierüber nicht geführt.

Kommunale Wohnungsunternehmen oder Wohnungsgesellschaften unter Beteiligung von Kommunen sind insbesondere bei der Unterbringung einkommensschwacher Haushalte wichtige Partner der Kommunen und unterstützen diese in ihrer Aufgabenerfüllung der kommunalen Daseinsvorsorge.

Der Landesregierung liegen keine aktuellen Daten zu den Wohnungen im Besitz der niedersächsischen Kommunen vor.

Die Pflicht zur unverzüglichen und zur vollständigen Antwort steht in einem natürlichen Spannungsverhältnis. Die Landesregierung hat deshalb bei gegebenem Anlass über den Gegenstand der Anfrage Nachforschungen anzustellen und Sachverhalte in zumutbarer Weise aufzuklären. In die Beantwortung sind Wissen und Kenntnisstand aus den Ministerien, den nachgeordneten Behörden und gegebenenfalls auch den Behörden der mittelbaren Staatsverwaltung und - bei unzureichender Aktenlage - auch Informationen aus nichtaktenförmigen Quellen zu beschaffen. Da Recherchetiefe und Antwortgeschwindigkeit einander beeinflussen, muss die Landesregierung beide Pflichten unter Berücksichtigung der mutmaßlichen Interessen des Fragenden gegeneinander abwägen mit dem Ziel einer sachgerechten Bestimmung des Ermittlungsaufwands.

Zur Beantwortung der Fragen wurden Anfragen bei mehreren überregional tätigen Institutionen gestellt, die jedoch kaum verwertbaren Rückläufe ergeben haben. Von einer Abfrage bei sämtlichen Städten, Gemeinden und Landkreisen sowie der Region Hannover ist Abstand genommen worden,

weil mit einer solchen Abfrage innerhalb der für die Beantwortung der Kleinen Anfrage zur Verfügung stehenden Frist nicht die von den Abgeordneten angeforderten Informationen hätten erhoben werden können.

1. Wie viele Mietwohnungen befinden sich noch oder wieder im Besitz des Landes oder landeseigener Gesellschaften (bitte nach Landkreisen und kreisfreien Städten aufschlüsseln)?

Im Landeseigentum (Sondervermögen Landesliegenschaftsfonds Niedersachsen) befinden sich aktuell 192 Wohnungen in den folgenden Landkreisen und kreisfreien Städten:

Landkreis Aurich	4
Landkreis Celle	4
Landkreis Cuxhaven	2
Landkreis Friesland	2
Landkreis Goslar	4
Landkreis Göttingen	6
Landkreis Grafschaft Bentheim	1
Landkreis Harburg	2
Landkreis Heidekreis	2
Landkreis Hildesheim	1
Landkreis Leer	2
Landkreis Northeim	8
Landkreis Oldenburg	1
Landkreis Osnabrück	1
Landkreis Osterholz	2
Landkreis Osterode am Harz	2
Landkreis Rotenburg/Wümme	2
Landkreis Vechta	1
Landkreis Wesermarsch	1
Landkreis Wittmund	2
Region Hannover	19
Stadt Braunschweig	5
Stadt Celle	7
Stadt Cuxhaven	3
Stadt Emden	2
Stadt Gifhorn	1
Stadt Goslar	1
Stadt Göttingen	8
Stadt Hameln	2
Stadt Hannover	52
Stadt Helmstedt	2
Stadt Holzminden	1
Stadt Lüneburg	3
Stadt Oldenburg	17
Stadt Osnabrück	4
Stadt Salzgitter	1
Stadt Stade	1
Stadt Uelzen	1
Stadt Verden	2
Stadt Wilhelmshaven	4
Stadt Wolfenbüttel	4
Stadt Wolfsburg	2
Summe	192

Zudem befinden sich 184 Mietwohnungen im Besitz von Mehrheitsgesellschaften des Landes Niedersachsen; davon sind 74 Werks-, Dienst- oder Künstlerwohnungen:

Niedersächsische Landesforsten	103
Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG	47
Deutsche Messe AG	16
Niedersächsische Staatsbad Pyrmont Betriebsgesellschaft mbH	9
Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser-GmbH	5
Norddeutsche Landesbank - Girozentrale -	2
Niedersächsische Staatstheater Hannover GmbH	1
Niedersächsisches Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft	1

2. Wie hat sich der Bestand an Mietwohnungen im Besitz des Landes mit direkter oder indirekter Beteiligung des Landes seit 1990 entwickelt (bitte nach Landkreis bzw. kreisfreien Städten, direkter und indirekter Beteiligung differenzieren)?

Der landeseigene Wohnungsbestand hat sich seit 2011 folgendermaßen entwickelt. Statistiken über Vorjahre liegen nicht vor.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Landkreis Ammerland	1	1	1	1	1	0	0	0	0
Landkreis Aurich	1	1	2	2	2	2	2	2	2
Landkreis Celle	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Landkreis Cloppenburg	1	1	1	1	1	1	0	0	0
Landkreis Cuxhaven	1	1	1	0	2	2	2	1	2
Landkreis Emsland	2	2	2	2	2	0	0	0	0
Landkreis Friesland	1	1	1	1	1	1	1	1	2
Landkreis Goslar	5	5	5	4	4	4	3	2	4
Landkreis Göttingen	4	5	5	5	5	5	5	4	6
Landkreis Grafschaft Bentheim	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Landkreis Harburg	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Landkreis Heidekreis	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Landkreis Hildesheim	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Landkreis Holzminden	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Landkreis Leer	0	0	0	0	0	1	1	1	1
Landkreis Lüchow-Dannenberg	1	1	1	1	1	1	1	1	0
Landkreis Nienburg	2	2	2	2	0	0	1	0	0
Landkreis Northeim	10	10	10	10	10	10	9	8	8
Landkreis Oldenburg	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Landkreis Osnabrück	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Landkreis Osterholz	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Landkreis Osterode am Harz	2	2	2	2	1	1	1	2	2
Landkreis Peine	3	3	3	3	3	0	0	0	0
Landkreis Rotenburg/Wümme	1	2	2	2	2	2	2	2	2
Landkreis Vechta	0	0	0	0	0	1	1	1	1
Landkreis Verden	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Landkreis Wesermarsch	2	2	2	2	2	1	1	1	1
Landkreis Wittmund	1	1	1	0	0	1	2	2	1
Region Hannover ^{x)}	20	21	38	39	38	19	19	19	19
Stadt Braunschweig	5	5	5	5	4	4	4	3	5
Stadt Celle	12	12	12	12	11	8	7	6	7
Stadt Cuxhaven	2	2	2	2	3	3	3	3	3
Stadt Emden	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Stadt Gifhorn	0	0	0	0	1	1	1	1	1

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Stadt Goslar	3	3	2	2	2	2	2	1	1
Stadt Göttingen	7	7	7	8	7	7	7	7	8
Stadt Hameln	1	1	1	1	1	1	1	1	2
Stadt Hannover	55	50	51	48	52	50	52	53	52
Stadt Helmstedt	2	2	2	3	2	3	2	1	2
Stadt Holzminden	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Stadt Lüneburg	2	2	2	2	2	2	3	3	3
Stadt Meppen	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Stadt Oldenburg	8	8	11	11	11	12	12	17	17
Stadt Osnabrück	1	1	1	2	3	5	5	4	4
Stadt Salzgitter	3	3	2	2	2	1	1	1	1
Stadt Stade	0	0	0	0	0	1	1	1	1
Stadt Uelzen	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Stadt Verden	2	2	2	2	2	2	1	2	2
Stadt Wilhelmshaven	5	5	5	5	5	4	4	4	4
Stadt Wolfenbüttel	3	2	2	2	1	1	2	0	4
Stadt Wolfsburg	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Summe:	187	184	202	201	200	175	175	171	187

^{x)} Die Veränderung in der Region Hannover steht in Verbindung mit der Veräußerung von Reihenhäusern im Zuge der Privatisierung des ehemaligen Landeskrankenhauses Wunstorf.

3. Wie viele dieser Wohnungen sind preis- und/oder beleggebunden (bitte nach Förderung differenzieren)?

Die landeseigenen Wohnungen unterliegen keiner Preisbindung.

Wenn landeseigene Dienstwohnungen von Landesbediensteten belegt sind, wird ausgehend von der ortsüblichen Miete eine Dienstwohnungsvergütung nach den Dienstwohnungs Vorschriften festgesetzt.

4. Wie viele Wohnungen im Besitz des Landes wurden seit 1990 verkauft (bitte aufschlüsseln nach Jahren)?

Auswertbare Aufzeichnungen über Verkäufe landeseigener Immobilien mit Wohnungen werden erst seit dem Jahr 2003 geführt.

Danach ergeben sich folgende Wohnungsverkäufe (ohne Staatserbschaften):

Jahr	Anzahl WE
2003	
2004	8
2005	68
2006	13
2007	1
2008	5
2009	14
2010	8
2011	2
2012	2
2013	
2014	
2015	33
2016	
2017	
2018	1
2019	
Gesamtergebnis	155

5. Wie viele kommunale Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsgesellschaften unter Beteiligung von Kommunen gibt es in Niedersachsen (bitte nach Beteiligungsform und Anteilen aufschlüsseln)?

Nach Kenntnisstand des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw) bewirtschafteten die 49 kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in Niedersachsen zum 31.12.2018 106 038 Mietwohnungen.

Weitere Informationen liegen der Landesregierung nicht vor. Auf die Vorbemerkung der Landesregierung wird verwiesen.

6. Wie hat sich der Bestand der Wohnungen im Besitz der niedersächsischen Kommunen seit 1990 entwickelt (bitte nach Kommune, Beteiligungsform und gemessen am Gesamtwohnungsbestand der jeweiligen Kommune aufschlüsseln)?

Siehe Vorbemerkung der Landesregierung.

7. Wie viele Wohnungen im Besitz oder unter Beteiligung von Kommunen sind preis- und/oder beleggebunden (bitte nach Kommune und Beteiligungsform aufschlüsseln)?

Von den in der Antwort zu Frage 5 genannten 106 038 Mietwohnungen waren nach Auskunft des vdw zum 31.12.2018 24 279 Wohnungen in der Sozialbindung.

Weitere Informationen hierzu liegen der Landesregierung nicht vor. Auf die Vorbemerkung der Landesregierung wird verwiesen.

8. Wie hoch war die Ausschüttung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften oder Gesellschaften, an denen Kommunen beteiligt waren, an die Kommunen seit 2010 (bitte nach Kommune aufschlüsseln)?

Siehe Vorbemerkung der Landesregierung.

9. Wie viele Wohnungen im Besitz niedersächsischer Kommunen wurden seit 1990 an wen verkauft (bitte unter Angabe der Anzahl der verkauften Wohnungen sowie der Rechtsform des Käufers aufschlüsseln)?

Siehe Vorbemerkung der Landesregierung.

10. Wie viele Wohnungen unter Beteiligung niedersächsischer Kommunen wurden seit 1990 an wen verkauft (bitte unter Angabe der Anzahl der verkauften Wohnungen sowie der Rechtsform des Käufers aufschlüsseln)?

Siehe Vorbemerkung der Landesregierung.

11. Hat sich die Auffassung der Landesregierung inzwischen geändert, keine Landeswohnungsbaugesellschaft zu gründen? Falls nein, weshalb nicht?

Die Landesregierung beabsichtigt nicht, eine Landeswohnungsbaugesellschaft zu gründen, da sie dies nicht für den geeigneten Weg hält, um kurzfristig mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die für den Wohnungsbau bereitgestellten Landesmittel werden direkt in den sozialen Wohnungsbau investiert und zu diesem Zweck von den Unternehmen der Wohnungswirtschaft abgerufen und durch eigene Investitionen ergänzt. Hierfür hat die Landesregierung neue und verbesserte Förderbestimmungen erlassen. Die Arbeitsgruppe „Öffentliches Wohnungswesen“ im „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ erarbeitet derzeit Empfehlungen für eine verbesserte Bodenbevorratung und für Nutzungskonzepte zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum im Eigen-

tum der öffentlichen Hand. Hierbei kann geprüft werden, ob die Gründung einer Landeswohnungsbaugesellschaft eine mittel- bis langfristige Option für die Wohnraumschaffung vor allem dort sein kann, wo es auf kommunaler Ebene an finanziellen Mitteln und unternehmerischen Möglichkeiten mangelt. Wie in der Drucksache 18/3707 zur Frage 10 erläutert, kann eine zeitnahe Aufstockung des bezahlbaren Wohnraums am besten durch die vorhandenen Unternehmen der Wohnungswirtschaft erreicht werden.

12. Plant die Landesregierung, kommunale Wohnungs(bau)gesellschaften zu fördern? Wenn ja, wie? Falls nein, weshalb nicht?

Die soziale Wohnraumförderung des Landes kann von jeder natürlichen und juristischen Person, die ein in den Förderrichtlinien beschriebenes Bauvorhaben durchführt, zu gleichen Bedingungen in Anspruch genommen werden. Zu den juristischen Personen gehören auch die kommunalen Wohnungs(bau)gesellschaften. Auf diese Weise werden sie bereits gefördert.

13. Plant die Landesregierung, Wohnungsgenossenschaften stärker zu fördern? Falls ja, wie? Falls nein, weshalb nicht?

Nein. Das Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz hat zwar im Rahmen des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ entsprechende Überlegungen in Bezug auf die soziale Wohnraumförderung des Landes angestellt. Das Ministerium ist jedoch zu dem Ergebnis gelangt, dass die Konditionen in der sozialen Wohnraumförderung mit den am 01.07.2019 in Kraft getretenen Förderrichtlinien derart attraktiv sind, dass es keiner stärkeren Förderung für Wohnungsgenossenschaften bedarf. Wohnungsgenossenschaften können das Förderangebot des Landes zu denselben Bedingungen in Anspruch nehmen wie andere Wohnungsunternehmen.