

**Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung
gemäß § 46 Abs. 1 GO LT**

Abgeordnete Colette Thiemann (CDU)

WohnRaum Niedersachsen GmbH - Ziele, Wirtschaftlichkeit, Projekte, Mietpreis- und Belegungsbindungen, Verfahrensaufwand und Geschäftsführung

Anfrage der Abgeordneten Colette Thiemann (CDU) an die Landesregierung, eingegangen am 22.09.2026

Die WohnRaum Niedersachsen GmbH wurde Ende 2023 als landeseigene Gesellschaft gegründet und zunächst mit 100 Millionen Euro ausgestattet. Inzwischen wurden weitere 200 Millionen Euro bereitgestellt.¹ Gleichzeitig hat der Landesrechnungshof in seinem Jahresbericht 2026 die Wirtschaftlichkeit der Gründung als ungewiss bezeichnet und darauf hingewiesen, dass nicht nachgewiesen sei, dass die gewählte Gesellschaftsgründung das am besten geeignete Instrument zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele des Landes darstelle.²

Das ursprünglich kommunizierte Ziel von rund 1 600 Wohnungen bis Ende 2029 stehe nach der Prüfung des Landesrechnungshofs einer nach dessen Einschätzung zunächst deutlich geringeren Kapazität von rund 1 000 Wohnungen gegenüber.³

- I. Ziele, Zielerreichung und Evaluation
 1. Welche konkreten, messbaren und überprüfbaren Ziele wurden der WohnRaum Niedersachsen GmbH bei ihrer Gründung vorgegeben?
 2. Welche Zielgrößen gelten hinsichtlich
 - a) Anzahl der Wohnungen,
 - b) Fertigstellungen,
 - c) Mietpreisniveau,
 - d) Belegungsbindungen,
 - e) Mietpreisbindungen,
 - f) regionaler Verteilung,
 - g) Zielgruppen,
 - h) Wirtschaftlichkeit und
 - i) zeitlicher Umsetzung?
 3. Welche dieser Ziele wurden bislang erreicht?
 4. Welche Zielabweichungen bestehen derzeit gegebenenfalls?

¹ https://www.mw.niedersachsen.de/startseite/uber_uns/presse/presseinformationen/rede-von-niedersachsens-wirtschaftsminister-grant-hendrik-tonne-vor-dem-niedersaechsischen-landtag-top-29-247408.html (zuletzt aufgerufen am 15.09.2026).

² Niedersächsischer Landesrechnungshof, Jahresbericht 2026, LT-Drs. 19/10800, S. 149 ff.

³ Ebenda.

5. Gibt es eine verbindliche Evaluation der Tätigkeit der WohnRaum Niedersachsen GmbH?
 - a) Falls ja,
 1. wer führt diese Evaluation durch,
 2. nach welchen Kriterien,
 3. in welchen Zeitabständen,
 4. wann soll erstmals eine vollständige Evaluation vorliegen,
 5. wird sie veröffentlicht?
 - b) Falls nein, warum wurde für eine mit inzwischen insgesamt 300 Millionen Euro Landesmitteln ausgestattete Gesellschaft keine regelmäßige Wirkungsevaluation vorgesehen?
6. Wie wird der zusätzliche wohnungspolitische Effekt der Gesellschaft gemessen?
7. Wie viele Wohnungen sind infolge der Beteiligung der WohnRaum Niedersachsen GmbH zusätzlich entstanden?
8. Wie viele der bislang angekündigten Wohnungen sind aktuell
 - a) in Planung,
 - b) im Genehmigungsverfahren,
 - c) im Bau,
 - d) fertiggestellt und
 - e) vermietet?
9. Wie viele Wohnungen wurden bis zum 31. August 2026 tatsächlich fertiggestellt?
10. Wie viele Wohnungen wurden tatsächlich bezogen?
11. Wie viele Wohnungen befinden sich derzeit noch in einem Stadium, in dem eine Fertigstellung nicht gesichert ist?
- II. Projekte und Projektstand
12. Welche konkreten Projekte hat die WohnRaum Niedersachsen GmbH seit ihrer Gründung ausgewählt, vertraglich gesichert oder angekauft?

Für jedes Projekt bitte einzeln angeben:

 - a) Standort,
 - b) Kommune,
 - c) Projektentwickler/Vertragspartner,
 - d) Anzahl der Wohnungen,
 - e) davon geförderte Wohnungen,
 - f) Wohnfläche,
 - g) geplanter bzw. tatsächlicher Fertigstellungstermin,
 - h) Kaufpreis,
 - i) Kaufpreis je Wohnung,
 - j) Kaufpreis je m² Wohnfläche,
 - k) voraussichtliche bzw. tatsächliche Gesamtkosten,
 - l) Höhe der öffentlichen Förderung,

- m) Art der Förderung,
 - n) Dauer der Mietpreisbindung,
 - o) Dauer der Belegungsbindung,
 - p) vorgesehene bzw. tatsächliche Anfangsmiete je m²,
 - q) zulässige Mietsteigerungen, Staffelungen oder sonstige Mietbegrenzungen während der Bindungsdauer,
 - r) Zielgruppen der Wohnungen,
 - s) Stand des Ankaufsverfahrens (grundsätzliche Ankaufentscheidung, notariell gesichert oder Ankauf noch nicht endgültig gesichert).
13. Welche Projekte wurden nach einer zunächst positiven Bewertung später nicht weiterverfolgt?
14. Aus welchen Gründen wurden diese Projekte nicht weiterverfolgt?
15. Wie viele Projekte wurden seit Gründung der Wohnraum Niedersachsen GmbH insgesamt geprüft?
16. Wie viele davon wurden abgelehnt?
17. Wie viele davon wurden vom Projektentwickler selbst zurückgezogen?
18. Was waren die jeweils häufigsten Ablehnungsgründe?
19. Bei wie vielen später abgelehnten Projekten waren bereits Planungs- oder Vorbereitungsleistungen erbracht worden, und welche Kosten waren hierfür jeweils entstanden (bitte nach Projekten aufschlüsseln)?
20. Wer hat diese Kosten getragen?
- III. Kosten und Wirtschaftlichkeit der Wohnungen
21. Wie hoch sind die durchschnittlichen Gesamtkosten je neu geschaffener Wohnung?
22. Wie hoch sind die durchschnittlichen Kosten je m² Wohnfläche?
23. Wie unterscheiden sich diese Werte von vergleichbaren Neubauvorhaben
- a) kommunaler Wohnungsunternehmen,
 - b) Genossenschaften,
 - c) privaten Projektentwicklern?
24. Wie hoch sind die durchschnittlichen Erwerbskosten je Wohnung?
25. Wie hoch sind die durchschnittlichen Erwerbskosten je m²?
26. Welche zusätzlichen Kosten entstehen durch
- a) externe Gutachter,
 - b) Rechtsberatung,
 - c) technische Prüfung,
 - d) Projektsteuerung,
 - e) Fördermittelberatung,
 - f) Finanzierung,
 - g) Verwaltung und
 - h) sonstige Dienstleistungen?

27. Wie hoch sind die Gesamtkosten der WohnRaum Niedersachsen GmbH einschließlich Personal- und Verwaltungskosten je tatsächlich fertiggestellter Wohnung?
28. Wie hoch sind diese Kosten je m²?
29. Wie hoch sind die Kosten je tatsächlich vermieteter Wohnung?
30. Welche Rendite bzw. welchen wirtschaftlichen Ertrag erwartet die Gesellschaft aus den erworbenen Wohnungen?
31. Gibt es eine verbindliche Wirtschaftlichkeitsberechnung für jedes Projekt?
32. Werden dabei langfristige Instandhaltungs-, Finanzierungs-, Verwaltungs- und Leerstandskosten berücksichtigt?
33. Wie hoch ist die durchschnittliche erwartete bzw. tatsächliche Nettokaltmiete?
34. Wie hoch wäre die vergleichbare Marktmiete?
35. In welchem Umfang wird durch die WohnRaum Niedersachsen GmbH tatsächlich unterhalb der Marktmiete vermietet?
- IV. Mietpreis- und Belegungsbindungen
36. Wie viele der bislang gesicherten Wohnungen unterliegen einer Mietpreisbindung?
37. Wie viele der bislang gesicherten Wohnungen unterliegen einer Belegungsbindung?
38. Wie viele Wohnungen werden zu einer Nettokaltmiete von
 - a) unter 7 Euro/m²,
 - b) 7 bis 8 Euro/m²,
 - c) 8 bis 9 Euro/m²,
 - d) über 9 Euro/m²vermietet?
39. Wie viele Wohnungen sind für Haushalte mit geringem Einkommen vorgesehen?
40. Wie viele Wohnungen stehen Haushalten mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung?
41. Welche Erkenntnisse liegen der Landesregierung dazu vor, in welchem Umfang vergleichbare Wohnungen in den jeweiligen Projekten auch ohne öffentliche Förderung zu vergleichbaren Mieten angeboten werden?
42. Wie wird der soziale Mehrwert der jeweiligen Förderung gegenüber einer rein marktwirtschaftlichen Realisierung bestimmt?
- V. Ankaufentscheidung, Planungs- und Förderverfahren
43. Welche gesonderten Planungs-, Prüfungs- und Förderverfahren müssen nach einer grundsätzlichen Auswahl eines Projekts durch die WohnRaum Niedersachsen GmbH noch durchlaufen werden, insbesondere gegebenenfalls ein Förderverfahren über die NBank, und welche dieser Verfahren werden getrennt voneinander durchgeführt?
44. Müssen Projektentwickler nach der grundsätzlichen Auswahl erneut Planungsleistungen aus-schreiben oder Angebote hierfür einholen? Falls ja, welche?
45. Welche Verfahrensschritte müssen Projektentwickler nach einer grundsätzlichen Auswahl ihres Projekts durch die WohnRaum Niedersachsen GmbH bis zum Abschluss der konkreten Planung bzw. deren Beauftragung zusätzlich durchlaufen?
46. Welche Planungsphasen nach HOAI müssen zu welchem Zeitpunkt abgeschlossen sein?
47. Wird eine Planung verlangt, die über den für eine belastbare Ankaufentscheidung erforderlichen Umfang hinausgeht?

48. Wie wird verhindert, dass Projektentwickler bereits vor einer endgültigen Ankaufentscheidung erhebliche Planungskosten tragen müssen?
- VI. Förderverfahren/NBank
49. Trifft es zu, dass nach einer grundsätzlichen Auswahl eines Projekts durch WohnRaum Niedersachsen zusätzlich ein eigenständiges Förderverfahren über die NBank durchgeführt werden muss?
50. Um welches konkrete Förderprogramm handelt es sich jeweils?
51. Aus welchen Gründen werden das Förderverfahren und das Auswahl- und Ankaufverfahren der WohnRaum Niedersachsen GmbH gegebenenfalls getrennt durchgeführt?
52. Welche zusätzlichen Anträge, Berechnungen, Nachweise und Planungsunterlagen sind hierfür erforderlich?
53. Müssen bereits bei WohnRaum Niedersachsen eingereichte Unterlagen bei der NBank erneut eingereicht oder aufbereitet werden?
54. In welchem Umfang sind im Ankauf- und Förderverfahren identische oder vergleichbare Bearbeitungsschritte mehrfach erforderlich?
55. Wie lange dauert das zusätzliche Förderverfahren durchschnittlich?
56. Wie viele Projekte befinden sich derzeit ausschließlich wegen noch nicht abgeschlossener Förderverfahren in einem Wartestadium?
57. Wie viele Projekte wurden wegen einer fehlenden oder nicht rechtzeitig erteilten Förderzusage nicht realisiert?
58. Ist der Landesregierung bekannt, ob durch die Trennung von Ankauf- und Förderverfahren zusätzliche Kosten oder Verzögerungen entstehen und falls ja, in welcher Höhe bzw. welchem Umfang?
- VII. Digitalisierung und Verfahrensaufwand
59. Welches digitale Verfahren war ursprünglich für die Projektakquise und -prüfung vorgesehen?
60. Ist dieses Verfahren vollständig funktionsfähig? Falls nein, warum nicht?
61. Welches andere IT-Verfahren wird derzeit tatsächlich eingesetzt und seit wann?
62. Falls die ursprünglich geplante Lösung nicht vollständig einsetzbar war, aus welchen Gründen war dies der Fall?
63. Welche vergabe-, haushalts- oder datenschutzrechtlichen Gründe standen einer Umsetzung gegebenenfalls entgegen?
64. Welche Kosten sind für die ursprünglich geplante Lösung gegebenenfalls entstanden?
65. Welche Kosten entstehen durch Ersatz-, Übergangs- oder manuelle Verfahren?
66. Wie viele Arbeitsschritte müssen derzeit manuell durchgeführt werden?
67. In welchem Umfang müssen identische Daten oder Unterlagen mehrfach in unterschiedliche Systeme oder Verfahren eingegeben werden?
68. Wie hoch ist der durchschnittliche personelle Bearbeitungsaufwand je Projekt?
69. Wie viele Arbeitsstunden entfallen durchschnittlich auf die Prüfung eines Projekts, das letztlich nicht angekauft wird?
- VIII. Verwaltungsaufwand als Kostenfaktor
70. Wie viele Beschäftigte arbeiten derzeit bei der WohnRaum Niedersachsen GmbH?
71. Wie viele Vollzeitäquivalente entfallen auf

- a) Projektakquise,
 - b) technische Prüfung,
 - c) Wirtschaftlichkeitsprüfung,
 - d) Förderverfahren,
 - e) Rechtsprüfung,
 - f) Verwaltung und
 - g) Geschäftsführung?
72. Welche externen Berater und Gutachter werden eingesetzt?
73. Welche Gesamtkosten sind hierfür bislang entstanden?
74. Wie hoch sind die jährlichen Personal- und Sachkosten der Gesellschaft?
75. Wie hoch sind diese Kosten je angekaufter und je fertiggestellter Wohnung?
76. Wie bewertet die Landesregierung die Wirtschaftlichkeit des Modells unter Berücksichtigung der bei externen Marktteilnehmern erbrachten Leistungen sowie der Personal-, Verwaltungs- und Prüfungskosten der WohnRaum Niedersachsen GmbH und weiterer beteiligter staatlicher Stellen?
- IX. Wohnungspolitischer Mehrwert und Vergleich mit alternativen Realisierungswegen
77. Welche der bislang von WohnRaum Niedersachsen erworbenen oder gesicherten Projekte hätten nach Einschätzung der Landesregierung ohne die Gesellschaft nicht realisiert werden können?
78. Für welche Projekte liegen hierzu konkrete schriftliche Nachweise vor?
79. Gibt es Projekte, bei denen der Projektentwickler bereits vor der Beteiligung von WohnRaum Niedersachsen eine Baugenehmigung, Förderzusage oder sonstige gesicherte Realisierungsperspektive hatte?
80. Wie viele der Projekte waren bereits vor dem Ankauf durch WohnRaum Niedersachsen am Markt angeboten worden?
81. Wie viele der Projekte wurden von WohnRaum Niedersachsen zu Bedingungen erworben, die auch anderen Investoren offenstanden?
82. Welchen zusätzlichen wohnungspolitischen Effekt sieht die Landesregierung bei Projekten, deren Realisierung bereits vor einer Beteiligung der WohnRaum Niedersachsen GmbH vorgesehen war?
83. Hat die Landesregierung untersucht, ob die eingesetzten 300 Millionen Euro bei einer direkten Förderung von Wohnungsbauprojekten eine größere Zahl an Wohnungen ermöglicht hätten? Wenn nein, warum wurde dieser Vergleich nicht vorgenommen?
84. Welche Kennzahlen müssen erfüllt sein, damit die Landesregierung die Gesellschaft als erfolgreich bewertet?
85. Anhand welcher quantitativen und qualitativen Kriterien bewertet die Landesregierung die WohnRaum Niedersachsen GmbH als wirtschaftlich erfolgreich?
- X. Geschäftsführung
86. Zu welchem Zeitpunkt wurde der Vertrag mit der bisherigen Geschäftsführerin geschlossen?
87. Welche Laufzeit hatte der Vertrag ursprünglich?
88. Welche Verlängerungsoptionen bestanden?
89. Wann wurde erstmals über eine Verlängerung bzw. Nichtverlängerung des Vertrages beraten?

90. Wer hat über die Verlängerung bzw. Nichtverlängerung entschieden?
91. Welche Gremien waren daran beteiligt?
92. Wann wurde die Entscheidung getroffen?
93. Aus welchem konkreten Grund endete die Tätigkeit der bisherigen Geschäftsführerin Ende August 2026?
94. Trifft es zu, dass der ursprünglich vereinbarte Vertrag eine längere Laufzeit hatte als bis zum 31. August 2026? Falls ja, warum wurde das Vertragsverhältnis vorzeitig beendet?
95. Wurde die bisherige Geschäftsführerin von ihren Aufgaben freigestellt? Falls ja, wann und durch wen?
96. Wurde das Vertragsverhältnis im gegenseitigen Einvernehmen beendet oder wurde es durch eine Kündigung bzw. sonstige einseitige Erklärung beendet?
97. Wurde im Zusammenhang mit der Beendigung des Geschäftsführervertrages eine Abfindung, Entschädigung, Ausgleichszahlung, Karenzentschädigung oder sonstige finanzielle Leistung vereinbart oder gezahlt?
98. Falls ja,
 - a) in welcher Höhe,
 - b) auf welcher Rechtsgrundlage,
 - c) für welchen Zeitraum,
 - d) aus welchem Grund und
 - e) aus welchem Haushalt bzw. Vermögenwurde die Zahlung geleistet?
99. Wurden darüber hinaus Ansprüche auf variable Vergütung, Boni, Tantiemen oder sonstige Leistungen abgegolten?
100. Welche Vergütung einschließlich variabler Bestandteile erhielt die bisherige Geschäftsführerin im letzten vollständigen Geschäftsjahr?
101. Welche konkreten Leistungsziele waren mit ihrer Vergütung verbunden?
102. In welchem Umfang wurden diese Ziele erreicht?
103. Gab es im Zusammenhang mit der Geschäftsführung unterschiedliche Auffassungen über
 - a) die strategische Ausrichtung,
 - b) das Ankaufmodell,
 - c) die Verfahrensgestaltung,
 - d) die Zusammenarbeit mit der NBank,
 - e) die Digitalisierung oder
 - f) die Wirtschaftlichkeit der Gesellschaft?Falls ja, welche unterschiedlichen Auffassungen bestanden?
104. Hatte die Nichtverlängerung bzw. Beendigung des Geschäftsführerverhältnisses Auswirkungen auf bereits laufende Projekte?
105. Welche Projekte mussten aufgrund des Wechsels der Geschäftsführung neu bewertet oder erneut entschieden werden?
106. Trifft es zu, dass die WohnRaum Niedersachsen GmbH derzeit über keinen bestellten Geschäftsführer verfügt? Falls ja, aus welchen Gründen?

107. Seit wann ist die Geschäftsführungsposition unbesetzt?
108. Welche Kosten entstehen durch diese Übergangslösung?
109. Falls bislang keine dauerhafte Nachfolge bestellt wurde, aus welchen Gründen?
110. Welche Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten bestehen aufseiten der Landesregierung hinsichtlich der bislang entstandenen Kosten der Gesellschaft?
111. Welchem konkreten Zweck dienen die zusätzlich bereitgestellten 200 Millionen Euro, und auf welcher Bedarfs- und Wirtschaftlichkeitsberechnung beruht ihre Bereitstellung?
112. Warum wurde trotz der vom Landesrechnungshof festgestellten Unsicherheit hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit zusätzliches Kapital bereitgestellt?
113. Welche Änderungen am Geschäftsmodell wurden seit der Gründung vorgenommen?
114. Welche Empfehlungen des Landesrechnungshofs wurden bereits umgesetzt?
115. Welche Empfehlungen wurden bislang nicht umgesetzt?
116. Unter welchen konkreten Voraussetzungen würde die Landesregierung das Geschäftsmodell ändern, verkleinern oder die Gesellschaft wieder auflösen, wenn sich herausstellt, dass der angestrebte zusätzliche Wohnungsbau auch mit anderen Instrumenten günstiger und schneller erreicht werden kann?
117. Welche messbaren Ergebnisse muss die WohnRaum Niedersachsen GmbH spätestens bis Ende 2027 vorweisen, damit die Landesregierung die Gesellschaft als wirtschaftlich und wohnungspolitisch erfolgreich bewertet?