



Beschlussvorlage	Vorlagennummer: 2025/066
Federführend: Fachdienst Bauordnung, Raumordnung	Status: öffentlich
	Datum: 05.05.2025

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Bauen und Liegenschaften (Vorberatung)	22.05.2025	Ö
Kreisausschuss (Vorberatung)	28.05.2025	N
Kreistag des Landkreises Peine (Entscheidung)	18.06.2025	Ö

Im Budget enthalten:	nein	Kosten (Betrag in €):	-- €
Mitwirkung Landrat:	ja	Qualifizierte Mehrheit:	nein
Relevanz			
Gender Mainstreaming	nein	Migration	nein
Prävention/Nachhaltigkeit	nein	Bildung	nein
Klima-/Umwelt-/Naturschutz	nein		

Antrag von KTA Schampera zur Prüfung der Gründung einer kreiseigenen Wohnungsbaugesellschaft

Beschlussvorschlag:

Der Antrag zur Prüfung der Gründung einer kreiseigenen Wohnungsbaugesellschaft wird abgelehnt.

Sachdarstellung

Inhaltsbeschreibung:

Es wird auf den Beschluss der Vorlage 2024/107 des Kreisausschusses vom 18.09.2024 verwiesen. Seinerzeit wurde der Beschluss der damaligen Vorlage 2022/147 vom 07.09.2022 zur Gründung einer kreisweiten Wohnungsbaugesellschaft oder gegebenenfalls einer kreisweiten Wohnungsbaugenossenschaft aus haushälterischen Gründen aufgehoben. Die finanziellen Mittel liegen aufgrund der angespannten Haushaltslage des Landkreises Peine weiterhin nicht vor.

Ergänzend ist hinzuzufügen, dass der Landkreis Peine weder über kreiseigene Grundstücke noch über geeignete Liegenschaften verfügt, um den erforderlichen Wohnraum im Zuge einer kreiseigenen Wohnungsbaugesellschaft zu schaffen. Die kommunale Planungshoheit

obliegt ferner den kreiszugehörigen Gemeinden bzw. der Stadt Peine. Folglich können für den Wohnungsbau erforderliche Bauleitplanverfahren nicht eigenständig durch den Landkreis Peine gesteuert werden.

Ziele / Wirkungen:

Entfällt

Ressourceneinsatz:

Entfällt

Schlussfolgerung:

An der bestehenden Sachlage hat sich seit der letzten Beschlussfassung nichts wesentlich verändert und die finanziellen Mittel sind für freiwillige Aufgaben nach wie vor nicht vorhanden.

Anlagen

Antrag KTA Schampera – Prüfauftrag Gründung Wohnungsbaugesellschaft

Martin Schampera (Volt)

Landkreis Peine
Herrn Landrat
Henning Heiß
Burgstraße 1
31224 Peine

Referat Landrat
LR ☒ EKR ☒ I ☐ II ☐ III ☐
FD: 26

Eingang 23. APR. 2025

erforderlich: ☒ zur weiteren Bearbeitung
☐ Bericht ☐ Rücksprache LR
Sonstiges: ☒ Kenntnis ☐ zum Verbleib
VV: hz. Sh

21. April 2025

Prüfung der Gründung einer kreiseigenen Wohnungsbaugesellschaft

Sehr geehrter Herr Landrat Heiß,

der Kreistag möge beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt, nach § 56 NKomVG eine umfassende Prüfung zur Gründung einer kreiseigenen Wohnungsbaugesellschaft durchzuführen. Die Prüfung soll insbesondere folgende Aspekte umfassen:

1. Wohnungsmarktanalyse:

- Analyse der aktuellen Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum im Landkreis Peine
- Prognose zur Wohnraumentwicklung (Demografie, Zuzug, Nachfragegruppen)
- Identifikation konkreter wohnungswirtschaftlicher Handlungsbedarfe

2. Rechtsform und Organisationsmodell:

- Prüfung geeigneter Rechtsformen (z. B. GmbH, GmbH & Co. KG, Anstalt öffentlichen Rechts) unter Berücksichtigung von:
 - Wirtschaftlichkeit
 - Beteiligungsfähigkeit Dritter (z. B. Sparkasse)
 - Steuerlichen Rahmenbedingungen
 - Steuerungsmöglichkeiten durch den Landkreis
 - Flexibilität im operativen Geschäft

3. Beteiligung Dritter:

- Möglichkeiten der Beteiligung institutioneller Investoren (z. B. Sparkasse)
- Finanzierungs- und Beteiligungsmodelle (z. B. Gesellschafterstellung, stille Beteiligung, Darlehen, Förderprogramme)

4. Finanzielle und organisatorische Aspekte:

- Grobabschätzung des Finanzbedarfs und möglicher Förderquellen (Landesförderung, KfW, NBank)
- Einschätzung zu Personalbedarf, Organisationsstruktur und Gründungsaufwand
- Zeitlicher Fahrplan zur Umsetzung

Die Schaffung bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraums stellt eine zunehmend zentrale Herausforderung für Kommunen und Landkreise dar. Auch im Landkreis Peine bestehen sowohl in Mittelzentren als auch in ländlich geprägten Bereichen wachsende Anforderungen an ein sozial ausgewogenes, altersgerechtes und energetisch nachhaltiges Wohnangebot. In diesem Kontext erscheint die Prüfung der Gründung einer kreiseigenen Wohnungsbaugesellschaft aus mehreren Gründen angezeigt:

1. Steuerungsmöglichkeit auf dem Wohnungsmarkt

Durch eine eigene Gesellschaft erhält der Landkreis die Möglichkeit, aktiv und strategisch auf die Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes einzuwirken. So können gezielt Angebote geschaffen werden, wo private Investitionen aufgrund niedriger Renditen oder hoher Risiken ausbleiben.

2. Wahrnehmung kommunaler Daseinsvorsorge

Die Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten – insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen, ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung – ist Bestandteil öffentlicher Daseinsvorsorge. Eine kreiseigene Wohnungsbaugesellschaft kann diese Aufgabe mit gemeinwohlorientierter Zielsetzung umsetzen.

3. Sicherung von Wohnraum in öffentlicher Hand

Mit dem Aufbau eines eigenen Wohnungsbestandes wird gewährleistet, dass Wohnraum langfristig dem Zugriff spekulativer Entwicklungen entzogen bleibt. Es entsteht ein dauerhafter Einfluss auf Mietpreisentwicklung, Belegungsbindung und städtebauliche Steuerung.

4. Stärkung regionaler Wertschöpfung

Durch Bau-, Sanierungs- und Bewirtschaftungsmaßnahmen einer eigenen Gesellschaft können gezielt Impulse für das regionale Handwerk und Baugewerbe gesetzt werden. Zudem verbleiben Mietüberschüsse und Wertsteigerungen im öffentlichen Bereich.

5. Flexibilität und Effizienz

Im Vergleich zur Verwaltung verfügt eine kommunale Gesellschaft über höhere operative Flexibilität – z. B. beim Grundstückserwerb, bei Investitionsentscheidungen oder im Projektmanagement. Dies kann die Umsetzung von Wohnprojekten beschleunigen und professionalisieren.

6. Nutzung von Fördermitteln und Beteiligungsmodellen

Eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft kann als eigenständiger Akteur Fördermittel auf Landes- und Bundesebene (z. B. KfW, NBank) abrufen und mit privaten Partnern – z. B. Sparkassen – kooperieren. Dadurch lassen sich Investitionen effektiv bündeln und zusätzliche Mittel aktivieren.

7. Gezielte Stadt- und Ortsteilentwicklung

Eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft kann als Instrument der Stadt- und Quartiersentwicklung eingesetzt werden, etwa zur Reaktivierung von Leerständen, zur Innenentwicklung oder zur Entwicklung energetisch nachhaltiger Siedlungsformen.

8. Vorbildcharakter und interkommunale Signalwirkung

Ein aktives Engagement des Landkreises bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums kann überregionale Signalwirkung entfalten und weitere Akteure (kommunal oder privatwirtschaftlich) zur Mitwirkung motivieren. Die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft wäre auch ein Ausdruck politischer Handlungsfähigkeit und Zukunftsorientierung.

Fazit:

Die genannten Punkte verdeutlichen, dass eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft ein wirksames Instrument zur aktiven Gestaltung der Wohnraumversorgung im Landkreis Peine sein kann. Die vorgesehene Prüfung soll daher die konkreten rechtlichen, organisatorischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für eine Gründung klären.

Diesen Prüfauftrag bitte ich in der Beratungsreihenfolge gem. §§ 54, 64 und 71 NKomVG zunächst im Ausschuss für Bauen und Liegenschaften, anschließend im Kreisausschuss und abschließend im Kreistag zu beraten.

Mit freundlichen Grüßen



Martin Schampera (Voll)
Mitglied im Kreistag Peine