



Bericht

der Landesregierung

Situation auf dem Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein

Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache **17/ 1875**

Federführend ist das Innenministerium

A. Antrag

Auf Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, LT-Drs. 17/1875 hat der Schleswig-Holsteinische Landtag die Landesregierung gebeten, dem Landtag in seiner 22. Tagung über die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein zu berichten. In Absprache mit der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN soll der Bericht in der 23. Tagung des Landtages abgegeben werden.

Der Antrag hat folgenden Wortlaut:

Der Landtag bittet die Landesregierung, zur 22. Tagung des Landtages schriftlich über die aktuelle Situation auf dem schleswig-holsteinischen Wohnungsmarkt zu berichten und sich dabei zu folgenden Punkten zu positionieren:

1. Abschaffung des Programms „Soziale Stadt“ und weitere von der Bundesregierung geplante Kürzungen in der Städtebauförderung um 45 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr bzw. um 200 Millionen im Vergleich zum ursprünglichen Ansatz für 2010,
2. Mietpreisentwicklung in den schleswig-holsteinischen Kreisen und kreisfreien Städten (u. a. Mietpreisexplosionen in Kiel und Flensburg sowie auf den Inseln an der Westküste) und politische Handlungsoptionen,
3. sinkende Anzahl an Wohnungen mit Sozialbindung und der Forderung des Mieterbundes zur Förderung von mehr sozialem Wohnraum,
4. Nutzung und Zukunft des Zweckvermögens Wohnungsbau,
5. Anpassung der Mietobergrenze an die ortsübliche Vergleichsmiete,
6. Festschreibung von höchstzulässigen Mieten im SHWoFG als Bruttomieten,
7. Eingruppierung von Bädergemeinschaften an Nord- und Ostsee in eigene Mietstufen,
8. Einführung von Mietspiegeln.

Der Landtag bittet die Landesregierung, in ihrer Berichterstattung ergänzend darzulegen, welche politischen Maßnahmen sie in der Wohnraumversorgung, Wohnraumförderung und im Städtebau u. a. zu nachstehenden Stichworten für die kommenden Jahre plant: Barrierefreiheit, Senioren, Demographie, Generationenübergreifendes Wohnen, Studierende, Menschen mit niedrigem Einkommen.

B. Bericht

1. Abschaffung des Programms „Soziale Stadt“ und weitere von der Bundesregierung geplante Kürzungen in der Städtebauförderung um 45 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr bzw. um 200 Millionen im Vergleich zum ursprünglichen Ansatz für 2010

Die Städtebauförderung unterstützt die Kommunen bei der Bewältigung komplexer stadtentwicklungspolitischer Aufgaben. Im Wesentlichen geht es hierbei um die Anpassung der Städte und Gemeinden an die demografischen und wirtschaftlichen Strukturveränderungen. Ziel der Städtebauförderung ist die Aufrechterhaltung und Steigerung der Konkurrenzfähigkeit und Attraktivität der Städte als Wohn- und Wirtschaftsstandorte sowie die Sicherung ihrer jeweiligen zentralörtlichen Funktion.

Die Städtebauförderung wird auf der Grundlage von Art. 104 b Grundgesetz umgesetzt. Nach Art. 104 b GG kann der Bund den Ländern Finanzhilfen für besonders bedeutsame Investitionen der Länder und der Gemeinden (Gemeindeverbände) zur Verfügung stellen, die

- zur Abwehr einer Störung des gesamtwirtschaftlichen Gleichgewichts oder
- zum Ausgleich unterschiedlicher Wirtschaftskraft im Bundesgebiet oder
- zur Förderung des wirtschaftlichen Wachstums

erforderlich sind. Konkret basiert die Städtebauförderung auf dem Besonderen Städtebaurecht, das Teil des Baugesetzbuches (Bundesgesetzgebung) ist. Zur Umsetzung wird jährlich eine Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern abgeschlossen.

Die Städtebauförderung ist anerkannter Maßen stark konjunktur- und beschäftigungswirksam. Sie löst ein Vielfaches an zusätzlichen Investitionen und damit in nicht unerheblichen Maß auch zusätzliche Steuereinnahmen aus. Durch die regelmäßig im Kontext von Städtebauförderungsmaßnahmen umgesetzten zusätzlichen öffentlichen und privaten Investitionen werden bei einer Förderung von Bund und Land von einem Euro durchschnittlich 7,10 Euro aus öffentlicher und privater Hand (darunter auch der kommunale Eigenanteil für Städtebauförderungsmaßnahmen) in einem Fördergebiet investiert.¹ Damit trägt die Städtebauförderung mit überdurchschnittlich hoher Wirksamkeit zur Stärkung von Wachstum und Beschäftigung bei. Die Städtebauförderung kommt dort zum Einsatz, wo sich die für die Bewältigung des demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandels erforderlichen öffentlichen und privaten Investitionen „nicht rechnen“. Die Städtebauförderung, mittels derer diese unrentierlichen Kosten wichtiger Investitionsvorhaben getragen werden, trägt unmittelbar zum Abbau von Investitionshemmnissen öffentlicher und privater Bauvorhaben bei.

Die Bundesregierung sah zunächst mit ihrem Beschluss zum Haushaltsentwurf 2012 eine Absenkung des Förderansatzes der Bundesfinanzhilfen (BFH) in der Städtebauförderung auf 410 Mio. Euro vor. Als Ergebnis der Beschluss-

¹ Wachstums- und Beschäftigungswirkungen des Investitionspaktes im Vergleich zur Städtebauförderung; BBSR Forschungsprojekt Mai 2011

fassung zum Bundeshaushalt 2012 wurde der Ansatz um 45 Mio. Euro aufgestockt. Damit stehen für 2012 nun wiederum 455 Mio. Euro zur Verfügung.

Die bisherige Entwicklung bis 2011 bzw. Höhe der BFH 2012 beträgt:

Jahr	2009	2010	2011	2012
BFH	569.793 T€	534.537 T€	455.000 T€	455.000 T€

Die Länder haben auf einer Sonder-Bauministerkonferenz am 28.06.2011 unter Beteiligung Schleswig-Holsteins die Mittelkürzungen des Bundes in der Städtebauförderung kritisiert. Sie fordern eine Anhebung der Mittel ab dem Jahr 2012 mindestens auf das Niveau des Jahres 2010, d.h. auf 535 Mio. Euro.

Der Bund plant für das Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung „Soziale Stadt“ eine Neuausrichtung, die derzeit mit den Ländern diskutiert wird. Die Abschaffung des Programms steht nicht in Rede. Über die konkrete Ausrichtung sind erst Ende dieses Jahres verbindliche Aussagen zu erwarten.

2. Mietpreisentwicklung in den schleswig-holsteinischen Kreisen und kreisfreien Städten (u. a. Mietpreisexplosionen in Kiel und Flensburg sowie auf den Inseln an der Westküste) und politische Handlungsoptionen

Zur Beurteilung der Mietenentwicklung ist die Datenlage insgesamt unbefriedigend, hilfsweise müssen eine Reihe von Datengrundlagen herangezogen werden, da umfassende, systematische (amtliche) Statistiken weder zu Bestands-, Neuvermietungs- oder zu Nettokalt-, Bruttowarmmieten etc. vorliegen. Auch werden Mietendaten i. d. R. ex post veröffentlicht.

Zur Mietenentwicklung ist zu unterscheiden zwischen Bestands- und Neuvermietungs-mieten (Neuvertrags- und Erstvertragsmieten). Zu Bestandsmieten liegen Daten aus Umfragen z.B. des Gesamtverbands der deutschen Wohnungsunternehmen (GdW) vor; diese sind in der Wohnungsmarktprognose² für Schleswig-Holstein bewertet worden. Zur Entwicklung der Neuvertragsmieten steht eine Datengrundlage des BBSR³ zur Verfügung.

Zu den Bestandsmieten: Die Nettokaltmieten der GdW Unternehmen in Schleswig-Holstein sind in den letzten 5 Jahren um durchschnittlich 1,3 % pro Jahr gestiegen. Die Durchschnittsmiete netto kalt liegt in Schleswig-Holstein bei nach wie vor als sehr moderat einzuschätzenden 4,96 € pro m² Wohnfläche im Jahr 2009. Dies hat einerseits positive Auswirkungen für Mieterinnen und Mieter. Andererseits wird damit der geringe Mieterhöhungsspielraum für Investitionen z.B. nach energetischen Modernisierungen verdeutlicht. Um ca. 0,6% jährlich sind in diesem Zeitraum die kalten Betriebskosten gestiegen.

² Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH Juni 2011

³Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) – Wohnungsmarktbeobachtungssystem; Bonn 2011

Trotzdem haben sich die Wohnkosten für die Mieterinnen und Mieter durch den starken Anstieg der warmen Betriebskosten deutlich erhöht (s. Tabelle).

Nettokaltmieten und Betriebskosten im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des GdW in Schleswig-Holstein			
Jahr	2004	2009	Veränderung
Nettokaltmiete €/m ²	4,66	4,96	6,4%
Kalte Betriebskosten €/m ²	1,40	1,44	2,9%
Warme Betriebskosten €/m ²	0,82	1,24	51,2%
Bruttowarmmiete	6,88	7,64	11,0%
Datengrundlage: GdW-Jahresstatistik; IfS Wohnungsmarktprognose			

Quelle IfS Wohnungsmarktprognose 2025

Neuvermietungsmieten reagieren direkter und schneller auf sich verändernde Marktsituationen. Sie zeigen auch die große regionale Spreizung in Schleswig-Holstein. Allerdings beruhen die Daten auf (relativ wenigen) Angaben von z. B. Maklerverbänden, basieren auf Auswertungen von Inseraten in Zeitungen und im Internet. In der Regel handelt es sich um Angebotsmieten, zu welchen Miethöhen Mietverträge tatsächlich geschlossen werden, ist nicht erfasst. In der Wohnungsmarktprognose finden sich für 2010 Daten einiger weniger Städte. Das starke Mietgefälle zwischen dem Hamburg Randgebiet und übrigen Kommunen wird hierbei deutlich. Auch für Kiel und Lübeck sind ins. Mieten für Erstbezug deutlich nach oben gegangen. (s. folgende Tabelle Wohnungsmieten) .

Wohnungsmieten in ausgewählten Städten/Gemeinden 2010 und Veränderung gegenüber 2005				
Ort	Zugehöriger Kreis	Nettokaltmiete in € je m ² Wohnfläche, bezogen auf 3 Zimmer, ca. 70 m ² mittlerer Wohnwert (ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau)		
		Fertigstellung bis 1948 (Wiedervermietung/ Neuvertragsmiete)	Fertigstellung nach 1948 (Wiedervermietung/ Neuvertragsmiete)	Neubau - Erstbezug (Erstvermietung)
		Miete 2010 (Veränderung gegenüber 2005*)		
Kreisfreie Städte				
Kiel	Kiel	6,10 (↗)	6,70 (↑)	7,60 (↑)
Lübeck	Lübeck	5,50 (↗)	5,75 (↗)	7,00 (↑)
Neumünster	Neumünster	4,70 (→)	5,50 (↗)	6,50 (→)
Umlandkreise Hamburg				
Norderstedt	Segeberg	7,50 (↑)	7,50 (↑)	9,00 (↑)
Geesthacht	Hzgt. Lauenburg	5,00 (↗)	6,00 (↗)	7,50 (↑)
Rellingen	Pinneberg	6,00	7,00	9,00
Nördliche Landkreise und Ostholstein				
Husum	Nordfriesland	5,00	5,50	7,00
Niebüll	Nordfriesland	3,00	4,00	7,00
Lübecker Bucht	Ostholstein	4,00 (→)	5,00 (→)	9,00 (↗)
Nachbarkreise Kiel				
Laboe	Plön	k. A.	k. A.	10,00
* Veränderung 2010 gegenüber 2005: ↓ Rückgang mind. 1,00 € ↘ Rückgang um 0,20 € bis unter 1,00 €; → +/- 0,20 €; ↗ Zunahme um 0,20 € bis unter 1,00 €; ↑ Zunahme mind. 1,00 €				
Datengrundlage: IVD Bundesverband, Wohnpreisspiegel 2005 und 2010/11 Preise-IVD.xls				

Quelle IfS Wohnungsmarktprognose 2025

Herangezogen wurden auch Daten des BBSR, das seit mehreren Jahren Daten zu Neuvermietungsmieten (NVM) für die Kreise in Deutschland sammelt, systematisch auf ihre Qualität überprüft und zusammenstellt. Im Ergebnis zeigt sich, dass im Durchschnitt Schleswig-Holsteins die NVM mit 6 € pro m² Wohnfläche netto kalt unter dem Bundesschnitt liegen. In den letzten Jahren sind keine Steigerungen zu verzeichnen. Bei der kreisweisen Betrachtung wird deutlich, dass hohe regionale Unterschiede bestehen. Insbesondere in den eher dynamischen Wohnungsmärkten des Hamburgumlands sind hohe NVM zu verzeichnen. Allerdings auch hier sind bis Ende 2009 kaum Steigerungen zu verzeichnen. In einer Reihe von Kreisen/kreisfreien Städten, darunter Kiel, sind die Angebotsmieten in den letzten Jahren zurückgegangen. Die höchsten Zuwachsraten hat die Stadt Flensburg – bei einem allerdings äußerst niedrigen Ausgangsniveau. Die NVM liegen damit immer noch weit unter dem Durchschnitt des Landes. (s. Tabelle unten und Anlage 1)

Neu- und Wiedervermietungsrenten 2004 - 2010 (Angebotsrenten nettokalt)

	Jahre						
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Länder							
1 Schleswig-Holstein	6,02	5,94	5,90	5,92	5,97	6,00	6,00
2 Hamburg	7,98	7,64	7,52	7,55	7,97	8,32	8,68
3 Niedersachsen	5,13	5,10	5,14	5,16	5,19	5,22	5,29
4 Bremen	5,61	5,53	5,41	5,46	5,42	5,47	5,53
5 Nordrhein-Westfalen	5,91	5,87	5,84	5,80	5,79	5,83	5,84
6 Hessen	7,23	7,10	7,04	7,10	7,17	7,23	7,38
7 Rheinland-Pfalz	5,63	5,62	5,62	5,66	5,70	5,73	5,79
8 Baden-Württemberg	6,75	6,73	6,70	6,77	6,86	6,90	6,99
9 Bayern	7,21	7,12	7,13	7,23	7,36	7,46	7,58
10 Saarland	5,16	5,27	5,11	5,13	5,08	5,10	5,21
11 Berlin	5,94	5,60	5,53	5,51	5,59	5,82	6,05
12 Brandenburg	5,38	5,32	5,32	5,31	5,33	5,29	5,40
13 Mecklenburg-Vorpommern	5,37	5,37	5,46	5,40	5,47	5,41	5,44
14 Sachsen	4,80	4,82	4,84	4,85	4,83	4,82	4,85
15 Sachsen-Anhalt	4,73	4,72	4,74	4,74	4,77	4,75	4,76
16 Thüringen	4,97	4,98	4,97	5,00	5,03	5,02	5,07
Deutschland	6,08	6,01	5,99	6,01	6,07	6,12	6,20
Westdeutschland	6,41	6,34	6,32	6,34	6,41	6,46	6,54
Ostdeutschland	5,26	5,16	5,15	5,15	5,18	5,23	5,32

Datenbasis: BBSR-Wohnungmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH

Zur aktuellen Mietenentwicklung in Kreisen und kreisfreien Städten liegen bisher keine Daten vor. Daher wurden für diesen Bericht die kreisfreien Städte Kiel und Flensburg die zuständigen Wohnungsämter zur Mietenentwicklung befragt. Beide sprachen von anziehenden Mieten insbesondere für einzelne Segmente des Wohnungsmarkts (kleinere Wohnungen), können allerdings eine „Mietenexplosion“ nicht bestätigen.

Zu Mieten auf den Nordseeinseln liegen keine Informationen vor. Informationen für Sylt wird das im September 2012 fertigzustellende insulare Wohnungsmarktkonzept liefern, das vom Innenministerium gefördert wird.

Steigende Nettokaltmieten sind auch durch die Umlage von Modernisierungskosten bedingt. Die gesetzlich zulässige Umlage von 11% der Modernisierungskosten jährlich auf die Nettomieten lässt sich nach Aussage der Wohnungswirtschaft und ihrer Verbände aufgrund der mangelnden Zahlungsfähigkeit der Mieterinnen und Mieter und der Entspanntheit der Märkte in weiten Landesteilen nicht realisieren. Diese Einschätzung wird von der Investitionsbank Schleswig-Holstein bestätigt.

Mieten im freifinanzierten Bereich unterliegen den gesetzlichen Bindungen des BGB. Mieterhöhungen im Rahmen eines bestehenden Mietvertrages richten sich nach §§ 557 bis 560 BGB. Danach kann der Vermieter die Zustimmung zur Mieterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete fordern, wobei die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB zu beachten ist (maximal 20%

innerhalb von drei Jahren). Nach Modernisierungen darf der Vermieter eine Modernisierungsumlage nach § 559 BGB erheben und die jährliche Miete um 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Bei Neuvermietungen wird die Miethöhe durch das Verbot der Mietpreisüberhöhung begrenzt (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz), wobei Mieten unangemessen hoch sein können, wenn sie die üblichen Mieten vergleichbarer Wohnungen um mehr als 20% überschreiten. Eine Einflussmöglichkeit des Landes besteht hier nicht.

Eine Einflussmöglichkeit besteht bei den Kommunen durch öffentliche Wohnungsunternehmen oder Wohnbestände und deren Mietgestaltungsmöglichkeit allerdings in Abwägung der wirtschaftlichen Ziele.

Die Landesregierung setzt für die geförderten Bestände die Mietobergrenzen fest. (s. Pkt. 7.) und hat in den Förderrichtlinien zur Wohnraumförderung feste Mietanpassungsregeln erstmalig nach 6 Jahren und dann alle 3 Jahre um 9% definiert. Die Mietobergrenzen sind aus sozialpolitischen Gründen seit 2000 nicht mehr angehoben worden.

3. Sinkende Anzahl an Wohnungen mit Sozialbindung und der Forderung des Mieterbundes zur Förderung von mehr sozialem Wohnraum

Der Sozialwohnungsbestand betrug im Jahr 2002 74.791 Wohnungen, 2010 waren es 66.933 Wohneinheiten, im Jahr 2013 werden 69.347 Wohnungen und 2014 noch 54.096 Wohnungen gebunden sein. Eingerechnet sind dabei die nach dem Programm zur sozialen Wohnraumförderung geplanten rd. 1.100 neu zu fördernden Wohnungen pro Jahr ab 2011(s. Anlagen 2 u. 3).

Der Abschmelzprozess aus dem Altbestand bis 2013 begründet sich durch ein turnusgemäßes Auslaufen von Bindungen nach vollständiger planmäßiger oder aber auch vorzeitiger Tilgung der Baudarlehen nach der Fördersystematik des sogenannten 1. Förderwegs nach II. Wohnungsbaugesetz, der bis 1996 galt. Mit Einführung der vereinbarten Förderung ab 1997 wurde - basierend auf breitem Konsens zwischen Mieterbund und Wohnungswirtschaft - die Bindungsdauer für Neuförderung auf maximal 35 Jahre begrenzt. Mit In-Kraft-Treten des SHWoFG zum 01.07.2009 wurden auch die geförderten Altbestände aus der Zeit vor 1997 in die Fördersystematik der vereinbarten Förderung überführt. Mit der Folge, dass nach Ablauf einer Übergangsfrist von 5 Jahren – 2014- die Bindungsbegrenzung auf 35 Jahre auch für die Altbestände gilt. Einhergehend damit wurde das Kostenmietrecht aufgehoben und das System der Mietobergrenzen eingeführt (s. Pkt. 5.), im Gegenzug werden die ausgereichten Subventionen durch erhöhte Tilgungssätze schneller als geplant zurückgeführt und stehen für Neuförderung zur Verfügung. Damit erklärt sich die Entwicklung der Bindungsbestände im Jahr 2014. Der Gesetzgeber hat diese Folge abgewogen: Wohnbestände, die vor 35 und mehr Jahren gefördert gebaut worden sind, sind heute aufgrund der häufig konzentrierten Stadtrand- oder sozial gettoisierten Lage, nicht mehr zeitgemäßer bautechnischer und insbesondere energetischer Zustände (ein Großteil der Wohnungen ist vor In-Kraft-Treten der 1. Wärmeschutzverordnung 1977 gebaut worden) und der Größen und Zuschnitte der Wohnungen nicht mehr geeignet, die Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung zu versorgen. Andererseits können durch erhöhte Rückflüsse neue Wohnungen gefördert und geeignete Bindungen ge-

neriert werden. Im Übrigen muss darauf hingewiesen werden, dass die Wohnungen mit einer Beendigung der Sozialbindungen dem Wohnungsmarkt nicht verloren gehen, sondern weiter als preisgünstige Wohnangebote u. a. für die Zielgruppen zur Verfügung stehen. In der Rückschau hat sich die Einführung des SHWoFG bewährt. Die Bereitschaft der Wohnungswirtschaft, in geförderten Wohnraum zu investieren, ist deutlich gestiegen. Mittlerweile sind rd. 50% der insgesamt neugebauten Geschosswohnungen in Schleswig-Holstein sozial gefördert.

Die Landesregierung hat seit Beginn der sogenannten vereinbarten Förderung im Jahr 1997 rd. 35.000 Wohneinheiten gefördert. Damit ist Wohnraumförderung kontinuierlich wahrgenommene Landesaufgabe, steuert seit Jahren dem Abschmelzprozess entgegen und trägt zu einer Verjüngung und bedarfsgerechten Anpassung der Wohnbestände bei.

In den letzten 10 Jahren wurden insg. 21.367 Wohneinheiten sozial gefördert (s. Anlage 4). Insgesamt sind zinsgünstige Darlehen in Höhe von rd. 936 Mio. € ausgelegt worden. Dadurch ist der belegungsgebundene Mietwohnungsbestand um 14.231 Einheiten angewachsen. Im Durchschnitt entstanden jährlich ca. 1.400 neue Miet- und Belegungsbindungen. Im Jahr 2010 beträgt nach Berechnungen der Investitionsbank Schleswig-Holstein der geförderte Mietwohnungsbestand mit fast 67.000 Wohneinheiten rd. 10% des gesamten Mietwohnungsbestands.

Nicht zu vernachlässigen ist die Eigentumsförderung, die sich an Haushalte mit mindestens einem Kind oder einem Angehörigen mit Behinderungen richtet. Auch die Eigentumsförderungen für Schwellenhaushalte (die aus eigener finanzieller Leistung und ohne Förderung nicht in der Lage wären, Eigentum zu finanzieren) in Höhe von 7.136 Wohneinheiten tragen zur Entlastung der Wohnsituation bei, da sie sich an die gleiche Zielgruppe des SHWoFG richten. Jedes Jahr sind so weitere ca. 700 Haushalte mit Eigentumswohnraum versorgt worden. 13,2% dieser Haushalte hatten mehr als 3 Kinder, knapp 3% sind mit Zusatzdarlehen für Schwerbehinderung gefördert worden.

Bereits im Jahr 2005 hat der Gutachter für die Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein⁴ empfohlen, rd. 50% aller wegfallenden Bindungen durch Neuförderung auszugleichen. In der Nachfolgestudie aus 2011 wird diese Empfehlung aufrechterhalten. Mit der Förderung der letzten 5 Jahre - im Durchschnitt 1.400 Mietwohnungen pro Jahr - wurde diese Empfehlung übertroffen. Dieser rein quantitativen auf ganz Schleswig-Holstein bezogenen Bewertung ist eine bedarfsentsprechende Bewertung, regional oder zielgruppenbezogen, vorzuziehen.

Die Programme der Förderjahre 2007/2008 und 2009/2010 wurden zu rd. 50% in die Oberzentren gelenkt und zu jeweils 25% in das Hamburger Randgebiet und die übrigen Regionen. Damit wurden 75% der Förderkontingente gezielt in den Bedarfsschwerpunkten investiert. Die restlichen 25% wurden in kleineren Vorhaben bedarfsgerecht in die kleineren Städte und auch in ländliche Regionen verteilt.

⁴ Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2020 IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH November 2005; Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH Juni 2011

Auf der Basis der Entscheidung der Landesregierung zum sozialen Wohnraumförderungsprogramm (s. Pkt. 4.) sollen 2011 – 2014 pro Jahr 1.120 Mietwohnungen und 525 Eigentumsmaßnahmen gefördert werden. Erstmals in der sozialen Wohnraumförderung wurden sog. Kommunale Förderbudgets für die kreisfreien Städte sowie die Insel Sylt eingerichtet. Für die kreisfreien Städte stehen von den 240 Mio. € für den Mietwohnungsbau 120 Mio. € zur Verfügung, die nach Bedarfslage verteilt werden. Derzeit planen die kreisfreien Städte die Budgets und stimmen die Investitionsvorhaben mit ihren Stadtentwicklungszielen ab. Für Sylt sind vorab 20 Mio. € reserviert worden, die nach Fertigstellung des Wohnungsmarktkonzepts für Sylt im September 2012 bedarfsgerecht mit konkreten Vorhaben belegt werden sollen.

Die Wohnungsmarktprognose bis 2025 beschreibt, dass der Bedarf für die soziale Wohnraumversorgung in den letzten Jahren gestiegen ist. So ist die Anzahl bedürftiger 1-Personen-Haushalte gestiegen, die Einkommenssegmentierung hat sich vergrößert, ebenso die warmen Wohnkosten und deren Anteil am verfügbaren Einkommen vor allem der einkommensschwachen Menschen. Alter und Struktur der Zielgruppenhaushalte haben sich verändert und werden sich in den nächsten Jahren weiter verändern. Die demografische Entwicklung verläuft regional sehr unterschiedlich.

Eine rein quantitative Betrachtung des Teilmarkts der sozialen Wohnraumversorgung und die vereinfachte Forderung nach einem Mehr an Sozialwohnungen greifen deshalb zu kurz. Der demografische Wandel, die ambitionierten Ziele zur Energiewende, die sich in wesentlichen Teilen auf den Bereich Wohnen konzentrieren, die vollständig unterschiedliche lokale und regionale Entwicklung brauchen stattdessen fundierte Konzepte und eine quantitativ ausreichende aber insbesondere qualitativ und regional bedarfsgerechte Steuerung. Von daher formuliert die Wohnraumförderung zusätzlich regionale Ziele, fördert speziell das Altenwohnen oder Wohnen mit Kindern, setzt ambitionierte Energieeffizienzziele. Das Wohnraumförderprogramm trägt den quantitativen und qualitativen Zielen Rechnung.

4. Nutzung und Zukunft des Zweckvermögens Wohnungsbau

Die Landesregierung hat im Juni 2010 über die Zukunft des Zweckvermögens Wohnraumförderung beraten. Ihr war dabei bewusst, dass die Mittel der sozialen Wohnraumförderung zum Teil rechtlichen Bindungen unterliegen, die sich insbesondere aus der Zweckbestimmung der eingeflossenen Bundesmittel ergeben. Im Ergebnis hat die Landesregierung entschieden, die Zweckbestimmung des Zweckvermögens auf die Krankenhausfinanzierung zu erweitern und sich zugleich für eine langfristige Sicherung des Zweckvermögens ausgesprochen, um dessen infrastrukturelle Wirkungen auf die Städte und ländliche Regionen zu erhalten. Dementsprechend hat die Landesregierung für den Programmzeitraum 2011 bis 2014 jährlich 90 Mio. € für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung gestellt. Für die Krankenhausfinanzierung werden jährlich bis zu 40 Mio. € aus dem Zweckvermögen bereit stehen. Das Haushaltsbegleitgesetz 2011/2012⁵ ist entsprechend formuliert. Nach den Berechnungen der Investitionsbank ist damit das Zweckvermögen voll ausgelastet. Die Wohnraumförderung aus dem Zweckvermögen wird bis 2014 mit jähr-

⁵ LTDrs. 17/ 741, S. 56 – 60

lich rund 90 Millionen Euro auf dem durchschnittlichen Niveau der vergangenen Jahre weitergeführt. Die infrastrukturellen Wirkungen auf die Städte und die ländlichen Regionen bleiben somit erhalten. Das Zweckvermögen Wohnraumförderung wird langfristig gesichert. Die Programmperspektive schafft Planungs- und Investitionssicherheit.

5. Anpassung der Mietobergrenze an die ortsübliche Vergleichsmiete

Im Rahmen der Beratungen über das schleswig-holsteinische Wohnraumförderungsgesetz wurden verschiedene Modelle der Mietgestaltung auch bezogen auf die Altbestände diskutiert. Die Möglichkeit, die Mieten mit einem Abstandsgebot an die Vergleichsmieten zu binden, wurde aus folgenden Gründen verworfen: Die ursprünglichen Kostenmieten deckten im Zeitpunkt des Gesetzgebungsverfahrens den laufenden Aufwand ab, den die Wohnungsunternehmen im Bestand hatten. Da im Durchschnitt die Mieten freifinanzierter Wohnungen lediglich 9% über den Mieten öffentlich geförderter Wohnungen lagen (GEWOS- Gutachten „Mietstruktur in Schleswig-Holstein 2007“, S. 20), hätte die geforderte Absenkung in der Regel zum Unterschreiten der Kostenmiete geführt und damit die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsunternehmen gefährdet. Da weiterhin die Nettokaltmieten der Finanzierung von Investitionen dienen, wären notwendige Sanierungsmaßnahmen gefährdet gewesen.

Im Ergebnis wurde deshalb beschlossen, auch die Altbestände an das seit 1997 bestehende System der Mietobergrenzen heranzuführen, das bei seiner Einführung auf einem breiten Konsens zwischen Mieterbund und Wohnungswirtschaft beruhte und sich in der Folgezeit bewährt hatte. Maßgeblich war das Bestreben, die komplizierte und teilweise als Modernisierungshemmnis empfundene Kostenmiete zu ersetzen, gleichzeitig wirksamen Mieterschutz zu gewährleisten und mehr Einheitlichkeit in der Förderungssystematik herzustellen. Auch die Mieterhöhungsmöglichkeiten wurden an die Bestimmungen für Neuförderungen angeglichen, allerdings mit einem erweiterten Mieterschutz: So sind nach der gesetzlichen Umwandlung von der Kostenmiete in die sogenannte Basismiete Mieterhöhungen frühestens ab dem 1. Juli 2014 möglich (Bestandsgarantie nach § 16 Abs. 7 Satz 1 SHWoFG). Die ortsübliche Vergleichsmiete stellt dabei die Obergrenze dar, und zwar auch bei Modernisierungen, es sei denn, die Mieterinnen und Mieter stimmen einer weitergehenden Mieterhöhung zu (§ 16 Abs. 7 Sätze 4 und 5 SHWoFG). Die beschriebene Mietbindung währt bei Wohnungen, die am 1. Juli 2014 nach 35 Jahren aus der Belegungsbindung fallen, bis zum 31. Dezember 2018.

Etwaige Befürchtungen, dass die entlassenen Wohnungen teuer auf dem Immobilienmarkt angeboten werden könnten, sind wegen dieser eingeschränkten Mieterhöhungsmöglichkeiten sowie des häufig nicht mehr bedarfsgerechten Zuschnitts unbegründet.

Insgesamt hat sich das System der Mietobergrenzen auch in Schleswig-Holstein bewährt: Im Hamburger Umland, wo die Vergleichsmieten relativ hoch sind, haben sie den gewünschten kostendämpfenden Effekt. Im Übrigen Land sind sie wegen der eher niedrigen Vergleichsmieten nicht als kritisch anzusehen, zumal bei Neuförderungen die Mietobergrenzen auch nach Regionalstufen gestaffelt sind.

6. Festschreibung von höchstzulässigen Mieten im SHWoFG als Bruttomieten

Die Festschreibung von höchstzulässigen Mieten als Bruttomieten ist im Zuge des Gesetzgebungs- und Beteiligungsverfahrens zum SHWoFG intensiv geprüft und verworfen worden. Im bürgerlichen Mietrecht ist eine Bruttowarmmiete mit den Vorschriften der Heizkostenverordnung nicht zu vereinbaren, denn ihr zufolge müssen Kosten für die zentrale Beheizung und die Warmwasserversorgung verbrauchsabhängig abgerechnet werden (BGH VIII ZR 212/05). Ein Sonderweg für den sozialen Wohnungsbau sollte hier nicht beschritten werden.

Auch eine Bruttokaltmiete verbunden mit einer Pflicht zur gesonderten verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser wird abgelehnt: Die unterschiedliche rechtliche Behandlung freifinanzierter und geförderter Bestände würde fortgesetzt und sogar noch komplizierter werden. Schon jetzt ist die Berechnung und Weitergabe der Betriebskosten eine komplexe Materie, die die Gerichte nachhaltig beschäftigt.

Zudem sind die kalten Betriebskosten in der Förderzusage schwer festzuschreiben, da sie in der Regel auf unterschiedlich ausgestalteten privatrechtlichen Verträgen beruhen oder möglicherweise auch gar nicht anfallen (wie z. B. die Vergabe der Treppenhausreinigung an eine Reinigungsfirma oder die sog. „Mieterkehrwoche“).

Eine höhere Einzelfallgerechtigkeit ist daher über eine genaue Betriebskostenabrechnung nach bundeseinheitlichem Recht zu erzielen.

Andererseits stellt sich im Zuge hochenergieeffizienter Modernisierung oder von Neubauten die Frage erneut und wird bereits in (wenigen) Modellprojekten erprobt. Bruttowarmmieten könnten theoretisch im energieeffizient modernisierten oder neu gebauten Wohnbestand insbesondere für Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit eröffnen, finanzielle Vorteile zu generieren, da die Fixkosten für Verwaltung und Abrechnung des Energieverbrauchs bei hochenergieeffizienten Gebäuden die verbrauchsbedingten Betriebskosten übersteigen könnten. Die novellierte Heizkostenverordnung lässt Warmmieten entsprechend auch nur bei einem Ausschnitt der Gebäude zu, insbesondere ist nach § 11 Heizkostenverordnung das Abrechnungsverfahren nicht anzuwenden, wenn die Versorgung mit Wärme sich auf Räume in Gebäuden bezieht, die einen Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/(m² und Jahr) aufweisen (Passivhäuser) oder bei denen das Anbringen der Ausstattung zur Verbrauchserfassung, die Erfassung des Wärmeverbrauchs oder die Verteilung der Kosten des Wärmeverbrauchs nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten möglich ist, oder die vor dem 1. Juli 1981 bezugsfertig geworden sind und in denen der Nutzer den Wärmeverbrauch nicht beeinflussen kann.

Im Rahmen des Klimapakts werden fortlaufend Anregungen und Erfahrungen zu praktizierten Bruttomieten-Modellen ausgetauscht und veröffentlicht. Zum Beispiel ist die GEWOBA Nord Baugenossenschaft e.G. Preisträgerin im diesjährigen Klimapakt-Wettbewerb. Prämiert wird der Neubau einer Reihenhauszeile mit 5 genossenschaftlichen Mietwohnungen in Glücksburg mit einem nutzerbeteiligten Wohnkonzept in hoch energieeffizienten Wohnungen (Pri-

märenergiebedarf 37 kWh m² und Jahr zu einer kostengünstigen Warmmiete und mit einem pilothaften nutzerorientierten Messsystem für Verbräuche. Aus derartigen Modellen werden Erkenntnisse für eine später breitere Anwendung ermittelt.

7. Eingruppierung von Bädergemeinschaften an Nord- und Ostsee in eigene Mietstufen

Wirksame Mietstufen existieren in verschiedenen Rechtsvorschriften, dem Wohngeldgesetz (WoGG), den Kosten der Unterkunft (KdU) nach Sozialgesetzbuch II und XII sowie in den Wohnraumförderrichtlinien des Landes.

Wohngeldgesetz:

Die Mietstufenzuordnung der Gemeinden im Wohngeldrecht richtet sich nach § 12 Wohngeldgesetz des Bundes (WoGG) in Verbindung mit der Wohngeldverordnung, wonach Kommunen mit weniger als 10.000 Einwohnern keine eigene Mietstufe haben sondern dem Durchschnitt des Kreisgebiets zugeordnet werden. Dabei wird die Einwohnerzahl zum 30.09. des vorvorletzten Kalenderjahres vor der neuen Festsetzung herangezogen. Die Mietstufenzuordnung gilt ohne Ausnahme und liegt außerhalb der Regelungskompetenz des Landes Schleswig-Holstein. Eine Mitwirkung ist nur über die Zustimmungspflicht des Bundesrates vorgesehen (§ 38 WoGG).

Ein Vorstoß des Landes Schleswig-Holstein im Bund-Länder Arbeitskreis Wohngeld, Ausnahmeregelungen für kleine Gemeinden mit extrem abweichenden Mietniveau anzuregen, fand keine Mehrheit (111. Sitzung, 26./27.2.2009), da Verschiebungen bei den Mietstufen in den entsprechenden Kreisen befürchtet wurden.

Die Landesregierung Schleswig-Holstein ist sich des unbefriedigenden Zustandes bewusst und wird bei einer Novellierung der Wohngeldverordnung diesen Punkt erneut ins Gespräch bringen. Chancen gibt es insbesondere für eine Neubewertung von Gemeinden, die nach einer Fusion die Einwohnergrenze von 10.000 Einwohnern überschritten haben, denn nach § 12 Abs. 3 Nr. 1 WoGG steht ihnen damit bei Neufestsetzung des Mietenniveaus eine eigene Mietstufe zu.

Im Wohngeld- und Mietenbericht 2010 der Bundesregierung⁶ wird ausgeführt, dass Mietstufen zum 1.1.2009 angepasst wurden (S. 38). Für Sylt (als Teil des Kreises Nordfriesland) hatte diese Änderung zur Folge, dass die Mietstufe von 3 – Stand 2002 – auf 2 sank. Unberücksichtigt blieb in diesem Zusammenhang, dass die Gemeinde Sylt, gegründet zum 1.1.2009, rd. 15.000 Einwohner besaß und damit Anspruch auf eine eigene Mietstufe gehabt hätte (lt. § 12 Abs. 3 Nr. 1 WoGG ab 10.000 Einwohner), aber die Mietstufen entsprechend den Vorgaben des § 12 Abs. 3 Satz 2 WoGG auf Grundlage der Gemeindegrenzen vom 30.9.2007 festgesetzt werden mussten: § 12 Abs. 3 S. 2 WoGG zufolge ist die Einwohnerzahl maßgebend, die das statistische Landesamt auf der Grundlage des Bevölkerungsstatistikgesetzes zum 30. September des vorletzten Kalenderjahres, das dem Tage des Inkrafttre-

⁶ Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung Deutscher Bundestag Drucksache 17/6280 17. Wahlperiode v. 24.06.2011

tens einer Anpassung der Höchstbeträge für Miete und Belastung vorausgeht, festgestellt hat.

Wohnraumförderbestimmungen des Landes:

Für die neu geförderten Wohnungen betragen die Mietobergrenzen (nettokalt je m² Wohnfläche/Monat) in den Regionalstufen I, II und III 4,85 €, 4,95 € und 5,10 €. Für die Einstufung der Kreise und herausragender Kommunen sind sowohl die Wohngeldmietenstufen als auch die zentralörtliche Funktion der Kommunen herangezogen worden. Eine Liste mit Kommunen und Regionalstufen findet sich in der Anlage. Für die Gemeinden der nordfriesischen Inseln ist generell die Regionalstufe III festgelegt worden (s. Anlage 5).

Kosten der Unterkunft nach SGB II:

Gemäß § 22 Abs. 1 SGB II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Der Begriff der Angemessenheit wird im Gesetz nicht weiter spezifiziert. Nach dem Landesausführungsgesetz zum SGB II führen die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein die Aufgaben nach dem SGB II als pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe durch. Die Kreise bzw. kreisfreien Städte als Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende und Kostenträger der Leistung für Unterkunft und Heizung erstellen für ihren Kreis/kreisfreie Stadt die Richtlinien, die die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Jobcenter bei der Bewilligung der Leistungen zu befolgen haben.

Die Mietobergrenze richtet sich nach den Gegebenheiten des jeweiligen örtlichen Wohnungsmarktes. Dadurch ist es möglich, dass selbst innerhalb eines Kreises die Mietobergrenzen variieren. In der Regel wird bei der Mietobergrenze die Bruttokaltmiete angegeben, d.h. die Kaltmiete zzgl. Nebenkosten ohne Kosten für Heizung. Die Kosten Haushaltsenergie werden in den Kosten für Unterkunft und Heizung nicht berücksichtigt, da sie bereits durch den Regelbedarf gedeckt sind. Seit Inkrafttreten des Regelbedarfermittlungsgesetzes zum 1.1.2011 werden die Kosten für die Warmwasserbereitung im Rahmen der Kosten für Unterkunft und Heizung gewährt. Personen, die eine dezentrale Warmwasserversorgung haben (z.B. Durchlauferhitzer, Boiler) erhalten seit 1.1.2011 einen Mehrbedarf für die Warmwasserbereitung ergänzend zum Regelbedarf.

Für diesen Bericht wurden die Kreise und kreisfreien Städte zu den aktuellen Festsetzungen der Kosten der Unterkunft befragt.

Für die Nordfriesischen Inseln Sylt, Föhr und Amrum gelten demnach Einzelregelungen. Für Bewohner von Sylt wird - wegen der Bahnverbindung - grundsätzlich ein Umzug auf das Festland als zumutbar angesehen. Eine eigene Mietobergrenze für Sylt ermittelt der Kreis deshalb nicht. Anders auf Föhr und Amrum. Hier hat das Landesozialgericht entschieden, dass beide Inseln wegen der langen Fährverbindungen (ca. 1 Stunde) einen eigenen Vergleichsraum bilden. Aufgrund des auch dort nicht funktionierenden Wohnungsmarkts, der damit nicht ermittelbaren Vergleichsmieten wird auf die Wohngeldtabelle (plus Sicherheitszuschlag) zurückgegriffen.

Für die Bädergemeinde Büsum und seine fünf Umlandkommunen wurde eine eigene Mietobergrenze festgelegt. Diese bildet hinter Heide den zweithöchsten Wert im Kreis Dithmarschen.

Für Ostholstein werden die Anhaltswerte für die Miethöchstgrenzen voraussichtlich Ende 2011/Anfang 2012 angepasst. Darin ist für die Bädergemeinden nach der gegenwärtigen verwaltungsseitigen Planung - Entwurfstand - eine gesonderte Typisierung vorgesehen.

Im Kreis Rendsburg-Eckernförde gibt es hinsichtlich der Bädergemeinden keine besonderen Regelungen.

Eine Aufstellung über die angemessenen Kosten der Unterkunft in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins ist in der Anlage 6 beigefügt.

8. Einführung von Mietspiegeln.

Laut § 558c Abs. 1 BGB ist ein Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Nach Absatz 4 sollen Gemeinden einen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Damit begründet das BGB die Zuständigkeit der Gemeinde neben der Zuständigkeit von Interessenverbänden. Die Erstellung von örtlichen Mietspiegeln ist Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge (Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, §§ 558c, 558d Rn. 7). Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erarbeitet werden (§ 558s Abs. 2 BGB).

Qualifizierte Mietspiegel sind darüber hinaus nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt.

Damit liegt seitens der öffentlichen Verwaltung die Erarbeitung oder Anerkennung von Mietspiegeln ausschließlich in kommunaler Zuständigkeit. Lediglich der Bund hat gem. § 558c BGB noch die Befugnis, durch Rechtsverordnung Inhalt und Verfahren der Aufstellung von Mietspiegeln zu regeln, von dieser Verordnungsermächtigung hat er aber bislang keinen Gebrauch gemacht.

Die Erstellung eines Mietspiegels ist damit rein kommunale Aufgabe. Grundsätzlich ist das Vorhandensein von qualifizierten Mietspiegeln zur Sicherung von Transparenz für Mieter und Vermieter, zur Festsetzung der Kosten der Unterkunft, zur Ermittlung der Vergleichsmiete und als Basis für kommunale Entscheidungen zur Steuerung der Wohnungsmärkte zu begrüßen. Die Kosten von regelmäßig zu erhebenden Mietspiegeln sind andererseits nicht von der Hand zu weisen. In Schleswig-Holstein werden lediglich in 6 Städten Mietspiegel erstellt, darunter die 4 Oberzentren sowie Norderstedt und Reinbek.

Die Integration von energetischen Differenzierungsmerkmalen in Mietspiegel hat nach aktuellen Erkenntnissen (BBSR-Studie 10.2010 im Auftrag des BMVBS) noch zu keinem bundesweit praktikablen und umsetzungsreifen Mo-

dell geführt sondern sich vorwiegend als Forschungsthema dargestellt. Nachvollziehbare Beurteilungskriterien des energetischen Gebäudezustands fehlten bisher noch, ebenso belastbare Indikatoren Sets, Methoden zur Datenerhebung, Bewertung der Bedarfs- bzw. Verbrauchskennwerte, Möglichkeiten der Zusammenfassung von Energieklassen. Die Auswertung der bislang in pauschaler und unsystematischer Form erhobenen energetischen Differenzierungsmerkmale in max. 330 Fällen bundesweit hat ebenfalls keine Erkenntnisse auf ausreichend belastbare, vergleichbare Erfassung energetischer Gebäudequalitäten gebracht, sondern eher die Schwierigkeiten in punkto Aufwand, Breitenwirksamkeit, Marktzugänglichkeit aufgezeigt.

Seitens der Bundesregierung werden in Kürze im Rahmen der Energiewendepolitik Modellprojekte zu energetischen Mietspiegeln initiiert. Im Zusammenhang mit der anstehenden Reform des allgemeinen Mietrechts kann die Diskussion um (energetische) Mietspiegel auch in Schleswig-Holstein wieder neuen Antrieb erhalten.

9. Welche politischen Maßnahmen plant die Landesregierung in der Wohnraumversorgung, Wohnraumförderung und im Städtebau u. a. zu nachstehenden Stichworten für die kommenden Jahre: Barrierefreiheit, Senioren, Demographie, Generationenübergreifendes Wohnen, Studierende, Menschen mit niedrigem Einkommen

Auf Basis des Landesentwicklungsplanes, der Regional- und Ortsplanung unterstützt die Landesregierung Maßnahmen der Wohnraumversorgung, Wohnraumförderung und im Städtebau. Hierbei werden die Städtebau- und Wohnraumförderprogramme des Landes eingesetzt. Die prognostizierte demografische Entwicklung bildet dabei die Grundlage. Zur Erfassung der demografischen Entwicklung, ihrer Bewertung, Umsetzung in Förderentscheidungen oder in Maßnahmen auf kommunaler Ebene stehen Landesregierung und Kommunen z. B. zur Verfügung: Bevölkerungsvorausberechnung 2010 bis 2025 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein⁷, Wohnungsmarktprognose 2025 für Schleswig-Holstein, Integrierte Stadtentwicklungskonzepte der Kommunen sowie kommunale Wohnungsmarktkonzepte.

Der 2010 von der Landesregierung beschlossene Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis 2025 und leistet einen wichtigen Beitrag zu einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung und Infrastrukturausstattung in allen Teilräumen des Landes. Er stärkt die Zentralen Orte und Stadtrandkerne, die aufgrund ihrer räumlichen Konzentration von Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur auch weiterhin die Schwerpunkte für den Wohnungsbau im Land sein sollen und damit einen wesentlichen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung des Landes leisten.

Mit dem LEP betont die Landesregierung, dass das Wohnungsangebot den Umfang der zukünftigen Nachfrage decken und bei Größe, Ausstattung, Lage,

⁷ Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2010 bis 2025 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein; Vorausberechnung des Statistikamtes Nord im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein Landesplanung März 2011: http://www.schleswig-holstein.de/IM/DE/Landesplanung/Einzelthemen/Demographie/Demographie_node.html

Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrager Rechnung tragen soll. Insbesondere sollen beim zukünftigen Wohnungsangebot die demographischen Veränderungen berücksichtigt werden. Zum Beispiel sollen in ausreichendem Umfang Wohnungen für die steigende Zahl älterer Menschen zur Verfügung stehen und der deutliche Rückgang der Zahl der Haushalte von Menschen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren soll bei der Planung und Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser beachtet werden. Ebenso gilt es, die Bedürfnisse von Familien mit Kindern besser zu berücksichtigen und auch für Haushalte mit niedrigem Einkommen ein ausreichendes Angebot an preiswertem Wohnraum sicherzustellen.

Der LEP unterstreicht, dass zu einer bedarfsgerechten Wohnungsversorgung sowohl die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände als auch der Neubau von Wohnungen gehören. Ziel ist eine möglichst geringe Inanspruchnahme neuer Flächen. Auch Aspekte des Klimaschutzes sollen bei Planungen zukünftig stärker berücksichtigt werden.

Aufgrund der demographischen Entwicklung verändern sich Art und Umfang der Nachfrage nach Wohnraum sowie der dazugehörigen Versorgungsinfrastruktur. Es stellen sich daher in vielen städtebaulichen Themenbereichen neue Herausforderungen für die Gemeinden und Regionen.

Die Verantwortung für die städtebauliche Entwicklung liegt grundsätzlich in den Händen der Gemeinden. Dies gilt auch für den Bereich „Wohnen“. Die Gemeinden stellen, allein oder in interkommunaler bzw. regionaler Zusammenarbeit, ihre Entwicklungsperspektiven und Ziele auf und setzen sie um.

Die Landesregierung begleitet und berät die Kommunen bei der Vorbereitung und rechtssicheren Umsetzung ihrer städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen. Dies umfasst u.a. die Ermittlung der erforderlichen Untersuchungen und deren Tiefe, das Prozessmanagement, Fragen der Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligungsformen sowie die Wahl der geeigneten Planungs- und Rechtsinstrumente.

Zur Unterstützung stehen die Städtebauförderung sowie die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung.

Zur Städtebauförderung:

Es ist geplant, im Rahmen der Möglichkeiten die Bundesfinanzhilfen für Schleswig-Holstein in voller Höhe zu kofinanzieren und somit die Städte und Gemeinden auch weiterhin bei der Bewältigung der anstehenden komplexen Stadtentwicklungspolitischen Aufgaben auf möglichst hohem Niveau zu unterstützen. Die demografische Entwicklung wird regelmäßig bei der Erarbeitung von vorbereitenden Untersuchungen sowie städtebaulichen Planungen im Rahmen von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen berücksichtigt. Die Ergebnisse schlagen sich in den zu fördernden Einzelmaßnahmen entsprechend nieder. Insbesondere das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – Überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“, das im Jahr 2010 erstmalig aufgelegt worden ist, dient der Verbesserung der Handlungsfähigkeit kleinerer Städte und Gemeinden in dünn besiedelten, ländlichen, von Abwanderung bedrohten oder vom demografischen Wandel betroffenen Räumen. Ziel ist es, sie darin zu unterstützen, die zentralörtlichen Versorgungs-

funktionen öffentlicher Daseinsvorsorge dauerhaft, bedarfsgerecht und auf hohem Niveau für die Bevölkerung der gesamten Region für die Zukunft zu sichern und zu stärken.

Es werden auch zukünftig zielgruppenspezifische Belange bei der Vorbereitung und Durchführung von Städtebaulichen Gesamtmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung berücksichtigt werden. Dies betrifft mit Ausnahme der Studierenden alle in der Aufzählung in Drs. 17/1875 genannten Belange. Städtebauförderungsmittel dürfen nur in Städtebauförderungsgebieten eingesetzt werden. Mit den Programmen der Städtebauförderung ist daher kein flächendeckender Ansatz zur Berücksichtigung der genannten Belange möglich. Die Integration benachteiligter Bevölkerungsgruppen, und damit auch der in Drs. 17/1875 genannten Menschen mit niedrigen Einkommen, wird insbesondere im Programm Soziale Stadt aber auch in den anderen Programmen als Ziel verfolgt.

Die zielgruppenspezifischen Belange von Menschen mit Behinderung und Senioren werden bei städtebaulichen Planungen, Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen sowie Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen berücksichtigt. Dieses ist in den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein verpflichtend vorgeschrieben. Auch Baumaßnahmen des generationenübergreifenden Wohnens werden vereinzelt aus den o.g. städtebaulichen Planungen abgeleitet und entsprechend umgesetzt.

Im Rahmen von umfassenden wohnungswirtschaftlichen und öffentlichen, infrastrukturellen Quartiersumbaumaßnahmen werden Mittel der Städtebauförderung und der Wohnraumförderung in Städtebauförderungsgebieten kombiniert eingesetzt. Damit werden Wirkungen und Potentiale öffentlicher und privater Akteure und Maßnahmen verstärkt.

Zur Wohnraumförderung:

Leitlinien:

Der Koalitionsvertrag der CDU und der FDP in Schleswig-Holstein für die 17. Legislaturperiode des schleswig-holsteinischen Landtages setzt Klimaschutzziele, versichert eine Unterstützung der Kommunen, setzt eine neue Flexibilität für den ländlichen Raum und will Familien sowie alte Menschen und Menschen mit Behinderung unterstützen. Das Arbeitsprogramm der Landesregierung sieht konkret die Fortsetzung des Klimapakts, die Weiterentwicklung der Wohnraumförderung und deren finanzielle Sicherung, die Entwicklung kommunaler Förderbudgets vor. In der Ableitung ergeben sich die Leitlinien der Wohnraumförderungs politik des Landes:

- i. Unterstützung der demografiebedingten Anpassungsnotwendigkeiten auf den Wohnungsmärkten;
- ii. Schutz des Klimas
- iii. und insbesondere Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung und Stabilität in den Wohnquartieren.

Daraus ergeben sich die Eckpunkte und Förderziele.

Investitionen:

Schlüssel zur Zielerreichung sind Bau- und Modernisierungsinvestitionen in Wohnquartiere und Wohnbestände:

- i. für eine Anpassung von Wohnungen und Wohnumfeldern an die gesellschaftlichen und individuellen Anforderungen durch die Alterung und Schrumpfung der Gesellschaft und deren Auswirkungen auf Städte und Gemeinden,
- ii. für eine energieeffiziente Erneuerung der Wohnbestände durch Modernisierung oder Abriss und Ersatzneubau und
- iii. für eine bedarfsgerechte Versorgung der Haushalte insbesondere der auf Unterstützung angewiesenen – z.B. Familien mit Kindern, Ältere und alte Menschen, Menschen mit Behinderung - mit angemessenen, bezahlbaren Wohnungen und sozial stabilen Wohnumfeldern und Wohnquartieren.

Zur Erhöhung der Investitionen trägt die Wohnraumförderpolitik des Landes maßgeblich bei durch eine Fortsetzung und Umsetzung des Klimapakts, eine stringente Umsetzung des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (SHWoFG) mit seinen neuen Kompetenzen, Fördergegenständen und Kooperationen in unbürokratische, zielgenaue untergesetzliche Bestimmungen und in maßgebliche planbare finanzielle Wohnraumförderprogramme. Zur Investition im Rahmen der sozialen Wohnraumversorgung müssen die Eigentümer der Wohnbestände, die in der Regel und notwendigerweise wirtschaftlich agierende Unternehmen bzw. Eigentümer sind, gewonnen werden. Wohnraumförderung muss daher so ausgestaltet werden, dass privatwirtschaftliche Zielsetzungen mit öffentlichen Zielen in den Bereichen Soziales, Klimaschutz, Quartiersentwicklung in Übereinstimmung gebracht werden; dabei werden Subvention und Gegenleistung ausgeglichen.

Demografie - Analysen und Konzepte als Basis der Förderung:

Die Folgen der demografischen Entwicklung sind erfasst und dargestellt in der im Juni 2011 vorgelegten Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein. Daraus leiten sich die Bedarfe an Wohnraumförderung ab. Die Prognose liefert konkrete Neubaubedarfszahlen bis 2025 für Kreise, kreisfreie Städte, Mittelzentren, Umlandräume um Mittel- und Oberzentren, ländliche Regionen (s. Anlage 7). Es wird außerdem gefolgert, dass zur Bewältigung der klimaeffizienten und demografiebedingten Erneuerung ca. 4,7 Mrd. € in den nächsten 5 Jahren in die Wohnbestände investiert werden müssen. Zur lokalen Bedarfsermittlung für die Ober- und Mittelzentren wurden in den letzten Jahren - basierend auf den Arbeitshilfen des Innenministeriums - kommunale Wohnungsmarktkonzepte, stadtteil- und zielgruppenbezogen, erarbeitet und aktualisiert sowie konkrete Maßnahmen abgeleitet. Diese Konzepte sind Fördergrundlage.

Zielgruppen

Soziale Wohnraumversorgung wird auf Basis des SHWoFG definiert als Versorgung der Zielgruppen mit bedarfsgerechten, angemessenen und bezahlbaren Wohnungen sowie in sozial stabilen Wohnquartieren. Gesetzlich definierte Zielgruppe sind Menschen bzw. Haushalte mit niedrigem Einkommen bzw. solche, die sich selbständig nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Besondere Zielgruppen innerhalb der allgemeinen Förderzielgruppe (Familien mit Kindern, Menschen mit Behinderungen, altengerechtes Wohnen, Studierende, generationenübergreifendes o. gemeinschaftliches Wohnen) werden durch das differenzierte Fördersystem (Einkommensgrenzen, Mie-

tobergrenzen oder Zusatzdarlehen) unterschiedlich gefördert.⁸ Barrierefreiheit wird insbesondere in den altersgerechten und gemeinschaftlichen Wohnprojekten gewährleistet.

Fördervolumen

Die Landesregierung hat ein finanzielles Wohnraumförderungsprogramm zunächst bis 2014 in Höhe von insgesamt 360 Mio. € an zinsgünstigen Darlehen aufgelegt. Es sollen insgesamt ca. 7.000 Wohneinheiten gefördert werden. Damit werden nach den Ergebnissen der letzten Jahre insgesamt ca. 1 Mrd. € an Gesamtinvestitionen im Wohnungsbaubereich ausgelöst.

Regionale Steuerung

Das Programm wird regional und lokal in die Bedarfsschwerpunkte der Wohnraumversorgung (Oberzentren und Mittelzentren, insb. im Hamburger Rand) gesteuert durch

- die erstmalig in dieser Förderperiode aufgelegten Kommunalen Förderbudgets im Mietwohnbereich für die Kreisfreien Städte und die Insel Sylt,
- die regionale Differenzierung der Mietobergrenzen, Bau-Kostengrenzen, Einkommensgrenzen, Darlehen;
- den Abschluss von Kooperationsverträgen
- in den kleineren Städten und Gemeinden des ländlichen Raums werden auf der Basis entsprechender Bedarfsnachweise insbesondere kleinteilige Mietwohnungsbau- bzw. Modernisierungsvorhaben zur Sicherung des Altenwohnens realisiert.

Energetische Ziele

Die energetische Erneuerung der Wohnbestände und Wohnquartiere bzw. der Neubau wird durch ambitionierte Standardsetzung – die Standards der Energieeinsparverordnung 2009 werden übertroffen – sowie in der Finanzierung durch eine Kombination mit den Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau gefördert. Dies dient auch der ambitionierten Zielsetzung des Klimapakts.

Kooperationsverträge – Instrumente der Quartiersentwicklung

Die finanzielle Förderung wird flankiert durch neue Instrumente der Wohnraumförderung wie z.B. die Kooperationsverträge, mit denen neben direkten Investitionen in Wohnbestände auch soziale und investive Quartiersmaßnahmen vereinbart werden. Damit wird ein Fördermehrwert generiert, indem durch Kooperation und Flexibilität entstehende zusätzliche wohnungswirtschaftliche Gewinne in Maßnahmen der Quartiersentwicklung im öffentlichen Interesse umgelenkt werden. Hier sind der Bau- und Betrieb von Nachbarschaftseinrichtungen und Quartiershäusern für alle Generationen, Jugend- und Migrantenarbeit, die Wiedereingliederung von Wohnungsnotfällen beispielhaft zu nennen.

Modellprojekte – Demografie, Wohnraumversorgung und Quartiersentwicklung

Zur Weiterentwicklung der Instrumente der Wohnraumförderung sowie zur Unterstützung der Kommunen und Investoren außerhalb oder ergänzend zur fi-

⁸ Zu der Unterstützung für Studierende wird verwiesen auf die Antworten der Landesregierung DR 17/1875 und der DR17/1881

nanziellen Förderung beteiligt sich das Innenministerium an modellhaften Vorhaben des Bundesbauministeriums oder initiiert eigene Modellprojekte zusammen mit Kommunen und/oder Wohnungsunternehmen oder Eigentümerverbänden. Daraus werden Arbeitshilfen entwickelt. Zu nennen sind beispielhaft die Projekte, die sich mit den Auswirkungen des demografischen Wandels beschäftigen:

- der Wettbewerb „Wohnen mit Kindern in der Stadt“ und dessen Umsetzung in Lübeck, Schleswig, Flensburg und Kiel-Ellerbek.
- Projekte zur Ermittlung der Steuerungsmöglichkeiten der altersgerechter Anpassung von Einfamilienhäusern bzw. kleinteiligen Mehrfamilienhäusern und ggfls. eines Generationenwechsels in „Flensburg-Mürwik Jung und Alt“ oder der Landeshauptstadt Kiel „Altersgerechten Quartiersumbau“.
- Der Baustein Wohnen zum Masterplan Daseinsvorsorge des Kreises Nordfriesland zur „Zukunftsfähigkeit der Wohngebäude in Städten und Gemeinden im ländlichen Raum“ angesichts der Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Infrastrukturen der Daseinsvorsorge.
- Das Modellprojekt „Netzwerk Wohnberatung – die Wohnlotsen Schleswig-Holstein“ des Kreises Nordfriesland, der Städte Flensburg, Lübeck und Mölln.

Hieraus werden Arbeitshilfen und bautechnische „Kataloge“ z. B. zur Barriere-reduzierung abgeleitet und veröffentlicht. Die Ergebnisse dienen darüber hinaus zur Evaluierung und ggfls. Anpassung des Fördersystems.

Klimapakt

Der Klimapakt wurde im Jahr 2009 zwischen dem Innenminister und den wohnungswirtschaftlichen und Wohneigentümerverbänden abgeschlossen. Zielsetzung ist eine Verminderung der CO₂ Emission im Bereich Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung bis 2020 um 40% im Vergleich zu 1990. Vereinbart wurden Maßnahmen in 5 Handlungsfeldern:

- Sicherung und Verbesserung Investitionsklima
- Verstärkte und kooperierende Beratungs- und Öffentlichkeitsarbeit
- Bewusstseinsbildung und Vorbildwirkung
- Energieeffiziente Stadtentwicklung
- Bilanz, Datenerfassung, Wirkungsanalysen, Klimaschutzeffekte

In allen 5 Feldern sind konkrete Maßnahmen ergriffen worden. Diese Maßnahmen (Steigerung der Investitionsrate, breitenwirksame hochenergieeffiziente Modernisierung, Entwicklung und Dokumentation von Best Practice Modellen, Wettbewerbe, Fachveranstaltungen, Entwicklung von Beratungstools für Wohnungswirtschaft und Kommunen). Aktuell wird das Thema energieeffiziente Stadtentwicklung forciert. Im Frühjahr 2012 werden Ergebnisse der Zwischenevaluierung vorgestellt.

Mit den in diesem Bericht kurz und kompakt skizzierten Handlungsfeldern, Programmen und Instrumenten unterstützt die Landesregierung mit Erfolg den Erhalt sozial stabiler Quartiere, die Wohnraumversorgung, die Stadtentwicklung mit Wohnungs- und Städtebau. Die Landesregierung ist entschlossen, diese Ansätze trotz schwieriger Haushaltslage im Rahmen der Möglichkeiten weiter zu verfolgen und auch in Zukunft entsprechend der Bedarfe und vielfältigen Herausforderungen weiter zu entwickeln.

Anlagen:

Anlage 1: Neu- und Wiedervermietungsflächen

Anlage 2: Abbau von Sozialbindungen

Anlage 3: Abbaus von Sozialbindungen

Anlage 4: Förderzahlen 2000 - 2010

Anlage 5: Regionalstufen der Wohnraumförderung

Anlage 6: Kosten der Unterkunft in den Kreisen SH

Anlage 7: Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose bis 2025

Anlage 1 zum Wohnungsmarktbericht

Neu- und Wiedervermietungen 2004 bis 2010 (Angebotsmieten nettokalt)

Datenbasis: BBSR-Wohnungmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH

Raumbezug: Kreise Schleswig-Holstein, Stand 31.12.2009

IDKrs09	kname09	amiete										Entwicklung 2005-		Entwicklung 2009-	
		2004	2005	2006	2007	2008	2009	amiete2010	in %	2010	in %	2010	in %		
1001000	KS Flensburg	4,65	4,62	4,87	4,91	5,09	5,14	5,22	13,0	1,7	13,0	1,7			
1002000	KS Kiel	6,05	5,84	5,51	5,60	5,77	5,76	5,64	-3,5	-2,1	-3,5	-2,1			
1003000	KS Lübeck	6,00	6,12	6,09	6,06	6,06	6,13	6,03	-1,6	-1,7	-1,6	-1,7			
1004000	KS Neumünster	5,15	5,13	5,09	5,00	4,97	4,99	5,06	-1,4	1,4	-1,4	1,4			
1051000	Dithmarschen	5,04	5,11	5,07	5,05	5,11	5,16	5,20	1,8	0,7	1,8	0,7			
1053000	Herzogtum Lauenburg	6,17	5,99	5,95	6,01	6,01	5,95	5,81	-3,0	-2,4	-3,0	-2,4			
1054000	Nordfriesland	5,64	5,69	5,72	5,72	5,68	5,77	5,70	1,0	-1,2	1,0	-1,2			
1055000	Ostholstein	6,19	6,08	6,15	6,14	6,26	6,19	6,34	4,3	2,3	4,3	2,3			
1056000	Pinneberg	7,00	6,85	6,81	6,81	6,87	6,90	7,08	3,3	2,6	3,3	2,6			
1057000	Plön	5,77	5,72	5,72	5,86	5,91	5,77	5,86	2,4	1,5	2,4	1,5			
1058000	Rendsburg-Eckernförde	5,56	5,48	5,51	5,55	5,46	5,47	5,38	-1,7	-1,6	-1,7	-1,6			
1059000	Schleswig-Flensburg	4,88	4,84	5,06	4,99	4,91	5,08	5,07	4,8	-0,1	4,8	-0,1			
1060000	Segeberg	6,83	6,69	6,65	6,75	6,73	6,78	6,95	3,8	2,4	3,8	2,4			
1061000	Steinburg	5,13	5,12	5,18	5,07	5,15	5,15	5,18	1,2	0,6	1,2	0,6			
1062000	Stromarn	7,28	7,11	7,13	7,05	7,17	7,34	7,29	2,5	-0,8	2,5	-0,8			

Datenbasis: BBSR-Wohnungmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH

Länder	Jahre						
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1 Schleswig-Holstein	6,02	5,94	5,90	5,92	5,97	6,00	6,00
2 Hamburg	7,98	7,64	7,52	7,55	7,97	8,32	8,68
3 Niedersachsen	5,13	5,10	5,14	5,16	5,19	5,22	5,29
4 Bremen	5,61	5,53	5,41	5,46	5,42	5,47	5,53
5 Nordrhein-Westfalen	5,91	5,87	5,84	5,80	5,79	5,83	5,84
6 Hessen	7,23	7,10	7,04	7,10	7,17	7,23	7,38
7 Rheinland-Pfalz	5,63	5,62	5,62	5,66	5,70	5,73	5,79
8 Baden-Württemberg	6,75	6,73	6,70	6,77	6,86	6,90	6,99
9 Bayern	7,21	7,12	7,13	7,23	7,36	7,46	7,58
10 Saarland	5,16	5,27	5,11	5,13	5,08	5,10	5,21
11 Berlin	5,94	5,60	5,53	5,51	5,59	5,82	6,05
12 Brandenburg	5,38	5,32	5,32	5,31	5,33	5,29	5,40
13 Mecklenburg-Vorpommern	5,37	5,37	5,46	5,40	5,47	5,41	5,44
14 Sachsen	4,80	4,82	4,84	4,85	4,83	4,82	4,85
15 Sachsen-Anhalt	4,73	4,72	4,74	4,74	4,77	4,75	4,76
16 Thüringen	4,97	4,98	4,97	5,00	5,03	5,02	5,07
Deutschland	6,08	6,01	5,99	6,01	6,07	6,12	6,20
Westdeutschland	6,41	6,34	6,32	6,34	6,41	6,46	6,54
Ostdeutschland	5,26	5,16	5,15	5,15	5,18	5,23	5,32

Anlage 2 zum Wohnungsmarktbericht

	Sozialwohnungen mit Zweckbindung (jeweils zum 31. Dezember)																			
	Bestand					Verlauf														
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045
Land Schleswig-Holstein*	74.79 1	72.37 2	73.58 8	69.80 7	68.11 7	65.57 7	65.62 9	66.46 1	66.93 3	67.74 9	68.55 5	69.37 4	54.09 6	54.42 7	50.69 6	51.40 3	40.70 4	38.43 5	39.70 8	39.73 5
Kreisfreie Städte	30.03 3	29.08 8	28.83 8	28.05 8	26.62 8	24.57 9	24.88 0	25.49 3	25.80 8	25.72 5	25.69 8	25.65 9	18.35 5	18.07 2	15.40 8	13.99 7	7.681 7	4.628 7	2.579 8	561 5
Kreisfreie Stadt Flensburg	4.122	4.104	4.149	3.607	3.526	3.169	3.209	3.325	3.795	3.787	3.784	3.784	2.976	2.903	2.595	2.422	1.533	1.142	765	439
Kreisfreie Stadt Kiel	12.35 7	11.49 9	10.85 7	10.84 7	10.32 1	9.109	9.129	9.423	9.142	9.105	9.105	9.078	5.591	5.519	4.408	3.822	1.763	473	401	37
Kreisfreie Stadt Lübeck	10.49 1	10.40 2	10.62 1	10.33 3	9.561 3	9.489	9.624	9.726	9.843	9.805	9.781	9.781	7.543	7.510	6.702	6.185	3.773	2.702	1.245	85
Kreisfreie Stadt Neumünster	3.063	3.083	3.211	3.271	3.212	2.812	2.918	3.019	3.028	3.028	3.028	3.016	2.245	2.140	1.703	1.568	612	311	168	0
Hamburger Umland	21.14 3	20.46 3	20.89 5	18.95 2	18.81 1	18.84 7	18.92 9	19.37 1	19.71 2	19.69 8	19.60 0	19.42 8	15.51 3	15.27 6	12.10 5	10.58 2	6.032	3.865	2.549	443
Kreis Herzogtum Lauenburg	4.051	3.971	4.288	4.028	3.933	3.627	3.533	3.485	3.498	3.498	3.482	3.475	2.676	2.540	2.103	1.695	758	312	132	12
Stadt Geesthacht	573	547	695	581	579	586	586	576	586	586	586	586	456	432	384	290	173	111	37	0
Stadt Mölln	706	732	772	729	724	642	615	626	626	626	626	626	502	500	431	326	122	74	0	0
Kreis Pinneberg	5.162	4.871	5.077	4.652	5.055	5.840	6.049	6.213	6.370	6.356	6.346	6.315	5.013	4.981	4.422	4.051	2.842	2.481	1.613	178
Stadt Elmshorn	1.642	1.527	1.554	1.197	1.181	2.215	2.307	2.277	2.357	2.357	2.357	2.357	1.953	1.953	1.572	1.530	1.321	1.253	1.253	80
Stadt Pinneberg	928	939	1.024	1.011	1.555	1.485	1.580	1.709	1.817	1.817	1.817	1.787	1.380	1.380	1.336	1.336	1.083	1.019	204	48
Stadt Wedel	624	574	568	598	606	589	575	602	631	631	627	626	479	465	387	335	168	57	20	20
Kreis Segeberg	7.444	7.233	7.182	6.692	6.565	6.482	6.541	6.587	6.676	6.676	6.604	6.474	5.287	5.246	3.732	3.171	1.643	600	471	157
Stadt Bad Segeberg	623	622	622	594	541	537	537	551	619	619	605	605	451	439	378	331	249	181	145	72
Stadt Kaltenkirchen	1.439	1.313	1.250	1.155	1.083	1.012	1.145	1.199	1.219	1.219	1.219	1.219	1.050	1.032	900	714	331	207	207	56
Stadt Norderstedt	2.497	2.481	2.350	2.270	2.276	2.265	2.247	2.319	2.320	2.320	2.262	2.262	1.825	1.825	1.140	956	386	69	69	21
Stadt Wahlstedt	679	656	772	776	740	740	739	738	738	738	738	738	634	634	169	151	55	4	0	0
Kreis Stormarn	4.486	4.388	4.348	3.580	3.258	2.898	2.806	3.086	3.168	3.168	3.168	3.164	2.537	2.509	1.848	1.665	789	472	333	96
Stadt Ahrensburg	628	600	632	574	574	526	472	604	600	600	600	600	556	556	450	414	160	61	24	0
Stadt Bad Oldesloe	840	1.035	1.092	1.075	975	739	694	739	739	739	739	735	604	576	275	244	66	0	0	0
Stadt Reinbek	669	669	492	489	296	248	199	231	327	327	327	327	232	232	232	232	148	96	96	96
Mitte + SL	12.02 9	11.68 8	12.12 8	11.81 2	12.22 7	11.88 4	11.86 2	11.94 8	11.77 4	11.68 0	11.58 5	11.51 5	8.978	8.923	6.733	5.638	2.556	1.077	633	102
Kreis Plön	2.958	2.996	3.200	2.775	2.827	2.779	2.822	2.785	2.817	2.799	2.794	2.792	2.321	2.311	1.634	1.264	651	416	324	94
Stadt Schwiententhal**	204	204	242	267	267	267	361	361	321	321	321	321	232	232	199	172	101	59	40	0
Kreis Rendsburg-Eckernförde	5.441	5.227	5.302	5.544	5.979	5.797	5.786	5.672	5.513	5.471	5.412	5.373	4.108	4.086	3.291	2.875	1.090	499	236	0

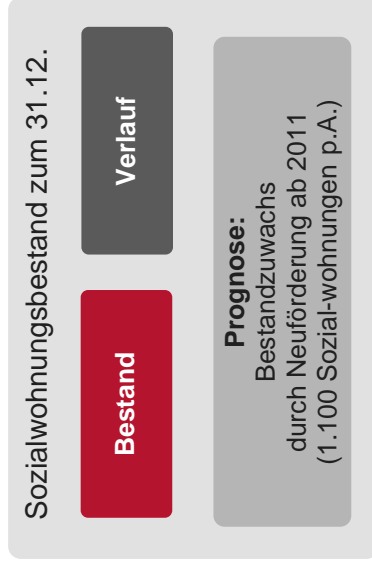
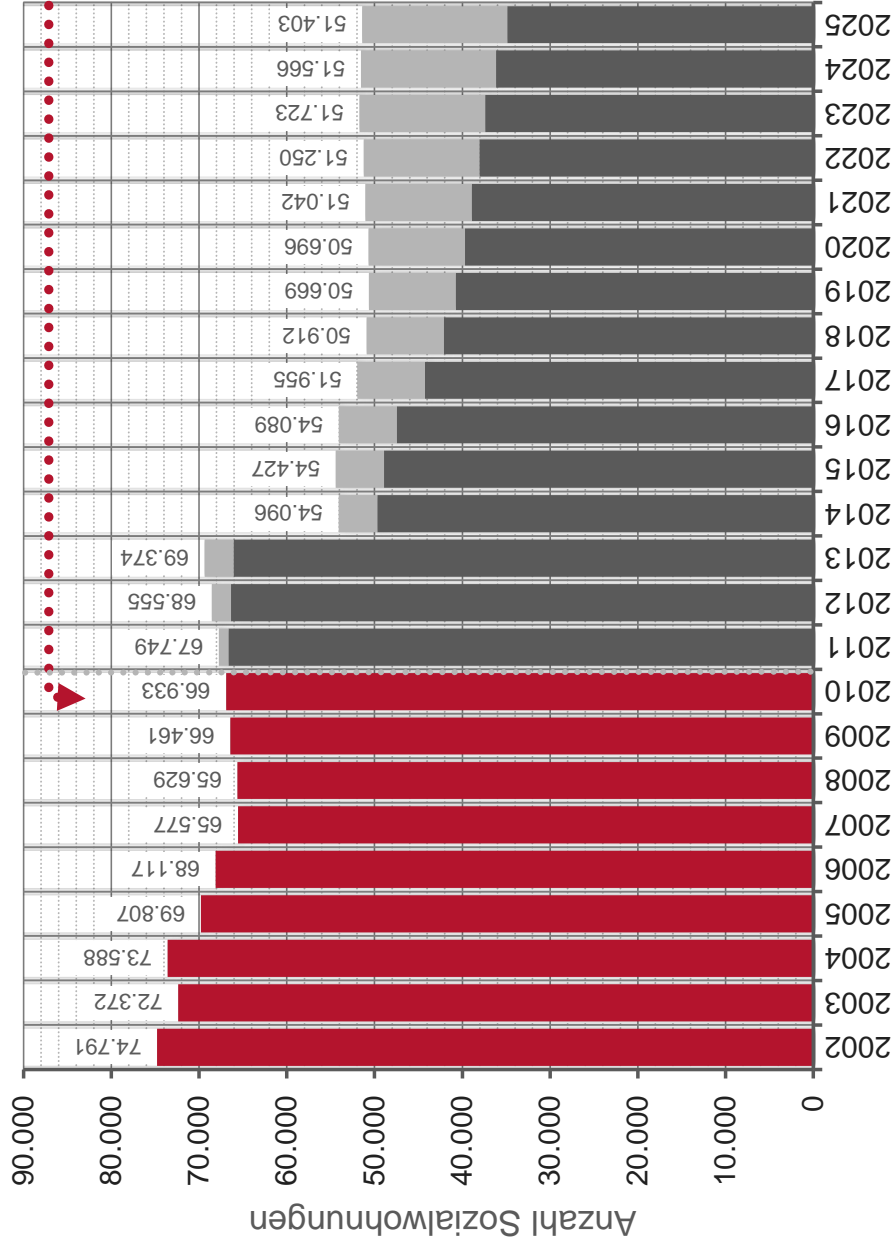
Stadt Eckernförde	1.071	819	878	1.301	1.332	1.271	1.264	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	701	701	665	629	195	129	51	0
Gemeinde Flintbek	200	200	120	135	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	75	75	75	75	36	36	36	0
Stadt Rendsburg	2.021	1.970	1.823	1.770	1.550	1.487	1.430	1.493	1.438	1.438	1.432	1.393	1.115	1.113	1.113	726	562	338	208	109	0	0
Kreis Schleswig-Flensburg	3.630	3.465	3.626	3.493	3.421	3.308	3.254	3.491	3.444	3.410	3.379	3.350	2.549	2.526	1.808	1.499	815	162	73	8	0	0
Stadt Schleswig	1.407	1.359	1.318	1.107	968	937	908	935	935	935	935	935	595	572	384	287	164	59	31	0	0	0
Planungsraum IV	5.033	4.759	5.108	4.750	4.392	4.580	4.470	4.463	4.468	4.416	4.402	4.402	3.318	3.220	2.599	2.238	1.247	757	618	15	15	15
Kreis Dithmarschen	2.449	2.385	2.602	2.458	2.145	1.950	2.021	2.094	2.100	2.076	2.063	2.063	1.409	1.369	1.035	788	358	128	108	15	15	15
Stadt Brunsbüttel	751	783	835	830	830	812	812	812	812	812	812	812	469	469	352	194	72	0	0	0	0	0
Stadt Heide	647	635	707	635	355	343	343	355	382	382	382	382	302	302	302	283	102	35	15	15	15	15
Kreis Steinburg	2.584	2.374	2.506	2.292	2.247	2.630	2.449	2.369	2.368	2.340	2.339	2.339	1.909	1.851	1.564	1.450	889	629	510	0	0	0
Stadt Itzehoe	2.952	1.031	1.437	998	978	1.388	1.412	1.359	1.349	1.349	1.349	1.349	1.233	1.195	1.092	1.036	758	606	510	0	0	0
Seetourismussschwerpunkt	6.553	6.374	6.619	6.235	6.067	5.687	5.488	5.186	5.171	5.130	5.070	5.070	3.532	3.436	2.851	2.448	1.188	608	329	114	114	114
Kreis Nordfriesland	2.882	2.808	2.813	3.055	3.030	2.887	2.813	2.466	2.460	2.443	2.423	2.423	1.916	1.894	1.558	1.253	667	383	174	28	28	28
Stadt Husum	471	462	457	474	472	412	412	420	419	419	418	418	235	235	181	126	32	0	0	0	0	0
Kreis Ostholstein	3.671	3.566	3.806	3.180	3.037	2.800	2.675	2.720	2.711	2.687	2.647	2.647	1.616	1.542	1.293	1.195	521	225	155	86	86	86
Stadt Eutin	731	699	755	461	459	424	400	370	486	486	486	486	335	305	254	252	142	121	86	86	86	86

* für das Land Schleswig-Holstein gesamt einschließlich des prognostizierten Bestandszuwachses durch Neuförderung ab 2011 (1.100 Sozialwohnungen p.a.)

** bis 2007 nur Werte für die ehemalige Gemeinde Raisdorf

Vergangene Entwicklung (2002-2010) und vertragsgemäßer Verlauf (2011-2045) des Bestands an Sozialwohnungen per 31.12.2010. Für die Summe des Landes Schleswig-Holstein einschließlich der prognostizierten Neuförderung von 1.100 Sozialwohnungen jährlich ab 2011. Für alle Kreisgruppen, Kreise und Gemeinden ohne Berücksichtigung der Neuförderung.

Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein



Entwicklung und vertragsgemäßer Verlauf des Bestands an Sozialwohnungen (einschließlich des prognostizierten Bestandszuwachses durch Neuförderung ab 2011) zum 31. Dezember des jeweiligen Jahres sowie Bindungsquote 2010 im Land Schleswig-Holstein.

Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein.

Nominalwerte 2001 – 2010

	Schleswig-Holstein										
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
1	Mietwohnungen										
	Geförderte Wohneinheiten (Anzahl)										
	1.037	1.183	1.074	1.526	1.339	750	830	1.236	2.686	2.570	
	Fördermittel (in Mio. €)										
	33,78	26,40	36,40	63,80	31,90	13,97	30,29	63,90	136,62	154,10	
davon	Neubauförderung										
	Geförderte Wohneinheiten (Anzahl)										
	903	573	750	1.163	692	150	291	1.088	1.871	1.811	
	Fördermittel (in Mio. €)										
	31,66	20,40	30,10	55,00	21,80	7,68	16,37	57,31	107,14	127,94	
davon	Bestandsinvestitionen										
	Geförderte Wohneinheiten (Anzahl)										
	134	610	324	363	59	12	539	148	815	759	
	Fördermittel (in Mio. €)										
	2,12	6,00	6,30	8,70	1,30	0,67	13,92	6,59	29,48	26,16	
davon	Erwerb von Belegungsbindungen										
	Geförderte Wohneinheiten (Anzahl)										
	0	0	0	0	588	588	0	0	0	0	
	Fördermittel (in Mio. €)										
	0,00	0,00	0,00	0,00	8,80	5,62	0,00	0,00	0,00	0,00	
2	Eigentumsmaßnahmen										
	Geförderte Wohneinheiten (Anzahl)										
	817	793	784	579	660	327	1.124	637	900	515	
	Fördermittel (in Mio. €)										
	34,15	33,50	31,50	26,80	31,60	15,09	61,07	28,24	50,99	31,48	
davon	Neubauförderung										
	Geförderte Wohneinheiten (Anzahl)										
	732	779	745	548	653	323	609	325	576	451	
	Fördermittel (in Mio. €)										
	33,50	33,00	30,70	26,00	31,30	14,90	32,60	18,40	33,85	24,76	
davon	Erwerb von bestehendem Wohnraum										
	Geförderte Wohneinheiten (Anzahl)										
	15	14	39	31	7	4	515	312	324	64	
	Fördermittel (in Mio. €)										
	0,62	0,50	0,80	0,80	0,30	0,19	28,47	16,36	17,14	6,72	
davon	Bestandsinvestitionen										
	Geförderte Wohneinheiten (Anzahl)										
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Fördermittel (in Mio. €)										
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
3	Landesförderung gesamt										
	Gemeldete Wohneinheiten (Anzahl)										
	1.854	1.976	1.858	2.105	1.999	1.077	1.954	1.873	3.586	3.085	
	Fördermittel (in Mio. €)										
	67,93	59,90	67,90	90,60	63,50	29,06	91,36	92,14	187,61	185,58	

Anlage 5 zum Wohnungsmarktbericht

Die Städte und Gemeinden des Landes sind wie folgt in die Regionalstufen I bis III eingeteilt:

Kreis	Regionalstufe	ohne die Gemeinden
Dithmarschen (HEI)	I	
Herzogtum Lauenburg (RZ)	II	Geesthacht
Nordfriesland (NF)	I	Husum, Nordfriesische Inseln (siehe Fußnote)
Ostholstein (OH)	II	Bad Schwartau, Scharbeutz
Pinneberg (PI)	III	
Plön (PLÖ)	II	Preetz
Rendsburg-Eckernförde (RD)	I	Altenholz, Eckernförde, Kronshagen, Rendsburg
Schleswig-Flensburg (SL)	I	Harrislee, Schleswig
Segeberg (SE)	II	Bad Bramstedt, Bad Segeberg, Henstedt-Ulzburg, Norderstedt
Steinburg (IZ)	I	Glückstadt, Itzehoe
Stormarn (OD)	III	

Gemeinde / Stadt (Kreis)	Regionalstufe
Altenholz (RD)	III
Bad Bramstedt (SE)	III
Bad Schwartau (OH)	III
Gemeinde / Stadt (Kreis)	Regionalstufe
Bad Segeberg (SE)	III
Eckernförde (RD)	II
Flensburg	II
Geesthacht (RZ)	III
Glückstadt (IZ)	II
Harrislee (SL)	II
Henstedt-Ulzburg (SE)	III
Husum (NF)	II
Itzehoe (IZ)	II
Kiel	III
Kronshagen (RD)	III

Lübeck	II
Neumünster	II
Norderstedt (SE)	III
Preetz (PLÖ)	III
Rendsburg (RD)	II
Scharbeutz (OH)	III
Schleswig (SL)	II

Fußnote:

Die Städte und Gemeinden auf den Nordfriesischen Inseln (NF) werden der Regionalstufe III zugeordnet.

Quelle: Anlage 1 der Finanzierungsrichtlinien

**Angemessene Kosten der Unterkunft
in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins**

	1-Personen- Haushalte	2-Personen- Haushalte	3-Personen- Haushalte	4-Personen- Haushalte	5-Personen- Haushalte	für jedes weitere Haushaltsmitglied zusätzlich	Art der Miete
Flensburg	301,00	383,00	430,00	491,00	584,00	77,00	Brutto-Kalt-Miete
Kiel	301,50	361,80	453,00	508,30	568,10	59,80	Brutto-Kalt-Miete
Lübeck	258,00	309,00	390,00	462,00	520,00	58,00	Netto-Kalt-Miete
Neumünster	320,00	390,00	500,00	570,00	640,00	70,00	Brutto-Warm-Miete
Dithmarschen ¹	276 - 346	324 - 373	369 - 417	413 - 449	453 - 477	28 - 40	Brutto-Kalt-Miete
Herzogtum Lauenburg	325 / 340	395 / 400	470 / 505	545 / 590	625 / 670	75 / 80	Brutto-Kalt-Miete
Nordfriesland	282 / 307	314 / 342	379 / 427	451 / 477	505 / 550	62 / 65	Brutto-Kalt-Miete
Ostholstein	310 / 335	372 / 402	465 / 502	527 / 569	589 / 636	62 / 67	Brutto-Kalt-Miete
Pinneberg ²	329 - 380	396 - 425	471 - 582	537 - 675	603 - 652	90	Brutto-Kalt-Miete
Plön	229,50 / 238,50	284,40 / 321	315 / 368,25	374,85 / 437,75	399 / 469,30	42 / 49,40	Netto-Kalt-Miete
Rendsb.-Eckernförde ³	235 - 260	282 - 312	353 - 390	400 - 442	447 - 494	47 - 52	Netto-Kalt-Miete
Schleswig-Flensburg ⁴	320 - 360	365 - 425	420 - 530	470 - 555	520 - 615	60 / 70	Brutto-Kalt-Miete
Segeberg ⁵	308 - 359	349,20 - 459	454,50 - 582	479,40 - 660	519,65 - 778,05	55 - 82	Brutto-Kalt-Miete
Steinburg ⁶	278 - 307	333 - 368	353 - 435	400 - 493	447 - 551	60	Brutto-Kalt-Miete
Stormarn	358 / 385	435 / 468	533 / 556	661	751	95	Brutto-Kalt-Miete

Angaben in Euro

¹: Der Kreis Dithmarschen ist in 4 Bereiche unterteilt. Die höchsten Werte gelten in Heide.

²: Der Kreis Pinneberg ist in 4 Bereiche unterteilt. Die höchsten Werte gelten hauptsächlich (außer bei 1-Pers.-Haushalten) im Bereich Halstenbek, Quickborn und Rellingen.

³: Der Kreis Rendsburg-Eckernförde ist in 5 Bereiche unterteilt. Die höchsten Werte gelten für das Kieler Umland.

⁴: Der Kreis Schleswig-Flensburg ist in 7 Bereiche unterteilt. Die höchsten Werte gelten in Flensburg bzw. in Handewitt.

⁵: Der Kreis Segeberg ist in 6 Bereiche unterteilt. Die höchsten Werte gelten in Norderstedt bzw. Henstedt-Ulzburg und Ellerau.

⁶: Der Kreis Steinburg ist in 4 Bereiche unterteilt. Die höchsten Werte gelten im Bereich Horst / Herzhorn, Breitenburg und Krempermarsch.

Brutto-Kalt-Miete: Miete inkl. Betriebskosten, ohne Heizkosten

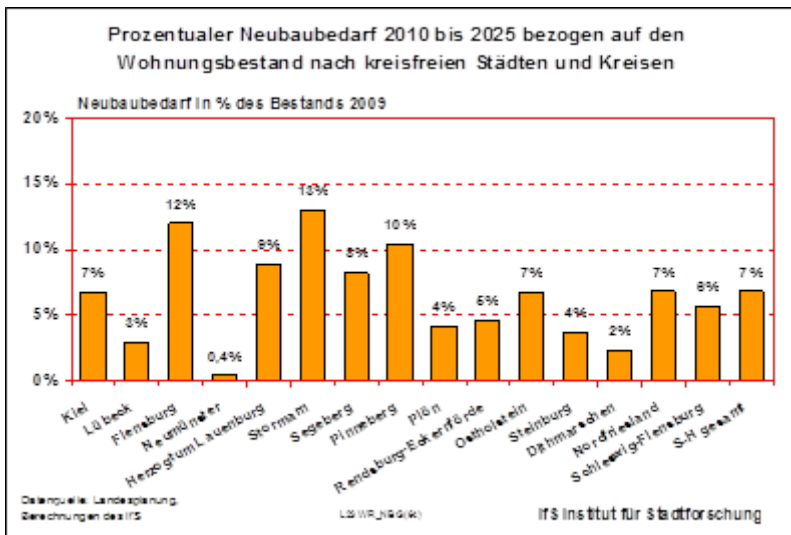
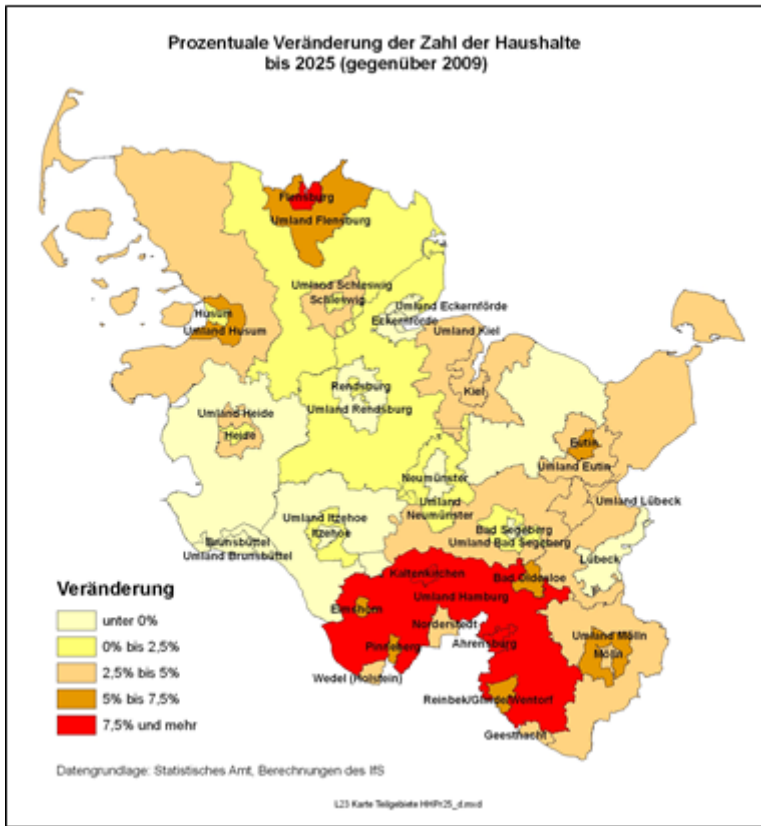
Netto-Kalt-Miete: Miete ohne Betriebskosten und ohne Heizkosten

Brutto-Warm-Miete: Miete inkl. Betriebskosten und inkl. Heizkosten

Quelle: KdU-Richtlinien der Kreise und kreisfreien Städte

Stand:

Flensburg:	01.08.2011	Pinneberg:	01.01.2011
Kiel:	01.06.2009 - noch aktuell, Anpassung zum 01.01.2012 geplant	Piön:	07.2009 - noch aktuell
Lübeck:	20.05.2011	Rendsb.-Eckernf.:	15.12.2008 - noch aktuell
Neumünster:	06.06.2008 - noch aktuell	Schleswig-Flensb.:	01.04.2011
Dithmarschen:	02.2011	Segeberg:	15.09.2011
Herzogtum Lauenburg:	Anpassung für 2012 geplant 30.09.2009 - noch aktuell, Anpassung jedoch geplant	Steinburg:	01.11.2009 - noch aktuell
Nordfriesland:	01.09.2010 - noch aktuell	Stormarn:	04.2010 - noch aktuell
Ostholstein:	18.08.2009 - noch aktuell, Anpassung zu Ende 2011/Anfang 2012 geplant		



Quelle: IfS Wohnungsmarktprognose