



## **Kleine Anfrage**

**des Abgeordneten Thomas Hölck (SPD)**

**und**

**Antwort**

**der Landesregierung – Ministerin für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport**

### **Belegbindungen in der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein seit 2017**

Vorbemerkung der Landesregierung:

Eine Übersicht über die Entwicklung des Bestandes der sozialen Wohnraumförderung mit Belegungsbindungen geben die Tabellen 1 und 2 wieder. Da Belegungsbindungen zum Ablauf eines jeweiligen Jahres enden, werden Daten zur Bestandsentwicklung nicht quartalsweise erfasst, sondern mit dem Ende eines Kalenderjahres. Daher beziehen sich die Zahlen für die aus der Bindung fallenden Wohnungen auf das jeweilige Ende der Belegungsbindungen für die Jahre 2017 bis 2021 bzw. für Frage 2 entsprechend auf die Jahre 2022 bis 2026.

Den in den Tabellen 1 bis 4 verwendeten Kreiskennziffern sind folgende Kreise bzw. kreisfreie Städte zugeordnet:

- 1001 Flensburg, Stadt
- 1002 Kiel, Stadt
- 1003 Lübeck, Stadt
- 1004 Neumünster, Stadt
- 1051 Dithmarschen
- 1053 Herzogtum Lauenburg
- 1054 Nordfriesland
- 1055 Ostholstein

- 1056 Pinneberg
- 1057 Plön
- 1058 Rendsburg-Eckernförde
- 1059 Schleswig-Flensburg
- 1060 Segeberg
- 1061 Steinburg

1. Wie hat sich der Bestand der Wohnungen mit Belegbindung im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein seit dem 01.01.2017 entwickelt? Wie viele Wohnungen sind seitdem hinzugekommen? Wie viele herausgefallen? Bitte nach Quartalen und Standort aufschlüsseln!

Antwort:

Eine Übersicht über die Bestandsentwicklung seit 01.01.2017 bis zum 31.12.2021 gibt Tabelle 1 wieder. Aufgrund der Erfassung von Daten zum Ende eines Kalenderjahres wird der Bestand zum 31.12.2016 von 49.132 Wohnungen zugrunde gelegt, um die Entwicklung seit 01.01.2017 statistisch richtig erfassen zu können. Der Bestand hat sich in den Jahren 2017 bis 2021 um 2.216 Wohneinheiten (WE) verringert. Es wurden in dieser Zeit insgesamt 5.391 WE bewilligt und 7.630 WE sind aus der Belegung gefallen. Für das Jahr 2020 erhöhte sich die gemeldete Zahl von 3.602 WE für die Stadt Flensburg um 23 Wohnungen aufgrund von Bestandsanpassungen, s. Tabelle 2 und Tabelle 3

Tabelle 1

Bestandsverlauf der Zweckbindungen (unter Berücksichtigung mittelbarer Belegung (Tausch- und Ersatzwohnungen) zum 31.12. des jeweiligen Jahres

Kreis	Bestand per 31.12.2017	Bestand per 31.12.2018	Bestand per 31.12.2019	Bestand per 31.12.2020	Bestand per 31.12.2021
1001	3.266	3.394	3.545	3.602	3.653
1002	7.025	6.661	6.458	6.421	6.568
1003	8.356	8.240	8.197	8.128	8.199
1004	1.882	1.882	1.871	1.853	1.736
1051	1.420	1.193	1.135	1.063	1.015
1053	2.226	2.209	2.388	2.459	2.527
1054	2.076	1.971	1.890	1.941	1.864
1055	1.523	1.462	1.564	1.574	1.594
1056	4.395	4.346	4.459	4.645	4.703
1057	2.139	2.129	1.980	1.937	1.867
1058	3.087	2.959	2.944	2.979	2.901
1059	2.105	1.931	1.865	1.897	1.847
1060	5.486	5.022	4.844	4.848	4.900
1061	1.781	1.688	1.662	1.578	1.548
1062	2.013	1.943	1.823	1.843	1.994
Summe	48.780	47.030	46.625	46.768	46.916

Daneben wird der weitere Bestandsverlauf auch von den sich zurzeit noch in der Förderberatung befindlichen Projekten beeinflusst. Mit Stand 01.07.2022 befinden sich noch 2.096 Wohneinheiten in der Förderberatung, die im Rahmen weiterer Projekte geplant sind und den Bestand halten und erhöhen werden. Damit ist ein Fördervolumen in Höhe von insgesamt rd. 304 Mio. Euro verbunden.

Tabelle 2  
Bewilligungen 2017 bis 2021 nach kreisfreien Städten und Kreisen zum 31.12. des jeweiligen Jahres

Kreis	Bewilligungen Jahr 2017	Bewilligungen Jahr 2018	Bewilligungen Jahr 2019	Bewilligungen Jahr 2020	Bewilligungen Jahr 2021
1001	26	276	187*	63	34
1002	170	32	114	140	181
1003	140	54	79	105	140
1004	31	15	55	0	0
1051	10	0	10	35	0
1053	42	38	188	111	90
1054	121	21	0	60	15
1055	60	9	110	11	20
1056	154	139	157	201	99
1057	0	15	32	0	89
1058	188	78	79	37	38
1059	0	24	28	86	8
1060	161	180	212	63	171*
1061	44	8	0	8	0
1062	89	9	12	20	169
Summe	1.236	898	1.263	940	1.054

Tabelle 3  
Aus der Bindung gefallene Wohnungen 2017 bis 2021 nach kreisfreien Städten und Kreisen zum 31.12. des jeweiligen Jahres

Kreis	Bindungsende 31.12.2017	Bindungsende 31.12.2018	Bindungsende 31.12.2019	Bindungsende 31.12.2020	Bindungsende 31.12.2021
1001	142	148	36	6	6
1002	121	396	317	177	34
1003	69	170	122	174	69
1004	171	15	66	18	117
1051	60	227	68	107	48
1053	136	55	9	40	22
1054	63	126	81	9	92
1055	88	70	8	3	0
1056	91	188	44	15	41
1057	110	25	181	43	159
1058	188	206	94	2	116
1059	103	198	94	54	58
1060	96	644	390	59	119
1061	79	101	26	92	30
1062	71	79	132	0	18
Summe	1.588	2.648	1.668	797	929

2. Wie viele Wohnungen fallen in den kommenden fünf Jahren an welchen Standorten aus der Belegbindung? Wie viele werden nach heutigem Stand in den kommenden fünf Jahren hinzukommen? Welcher Anteil entfällt jeweils auf Eigentümer, die nicht kommunale Gesellschaften oder Genossenschaften sind?

Antwort:

In den Jahren 2022 bis 2026 fallen nach jetzigem Stand insgesamt 9.662

Wohnungen aus der Belegungsbindung. Die Zahlen für die einzelnen Jahre und deren regionale Verteilung sind Tabelle 4 zu entnehmen.

Der Anteil an Eigentümern, die nicht kommunale Gesellschaften oder Genossenschaften sind, beträgt bei den Wohnungen, die in den Jahren 2022 bis 2026 aus der Bindung fallen, 60 % (5.814 WE).

Tabelle 4

Auslaufende Bindungen 2022 bis 2025 nach kreisfreien Städten und Kreisen per 31.12. eines Jahres ohne Neuförderung

Kreis	Bindungsende 31.12.2022	Bindungsende 31.12.2023	Bindungsende 31.12.2024	Bindungsende 31.12.2025	Bindungsende 31.12.2026
1001	0	96	135	92	236
1002	152	323	127	172	762
1003	24	405	111	411	524
1004	19	22	0	28	165
1051	17	4	110	56	145
1053	145	52	26	57	106
1054	59	2	145	132	376
1055	74	20	30	24	255
1056	168	4	0	458	358
1057	52	63	76	230	77
1058	143	67	60	76	201
1059	37	72	61	123	167
1060	48	20	178	248	131
1061	27	62	10	179	125
1062	89	8	0	234	171
Summe	1.054	1.220	1.069	2.520	3.799

Die Anzahl der jeweils in einem Förderjahr hinzukommenden Wohnungen hängt von verschiedenen Faktoren ab, z.B. der Auslastungskapazität der Wohnungsunternehmen, deren Liquidität oder wohnungswirtschaftlichen Lage, und ist daher nicht genau zu prognostizieren. Zum jetzigen Zeitpunkt können zudem die gestiegenen Baukosten und die Materialknappheit in einigen Bereichen die Zahl der in die Förderung aufgenommenen Wohnungen beeinflussen. Zum Zeitpunkt des Programmerrlasses für die neue Förderperiode 2019 bis 2022 wurde festgelegt, im Schnitt 1.600 neue Wohnungen pro Jahr in die Förderung aufzunehmen.

3. Wie viele Wohnungen mit Belegbindung werden nach Einschätzung der Landesregierung in Schleswig-Holstein insgesamt benötigt, um den Bedarf zu decken?

Antwort:

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wird nicht ausschließlich durch geförderten Wohnraum abgedeckt, sondern ganz maßgeblich auch durch den sonstigen bestehenden Wohnraum. Eine finale Einschätzung des notwendigen Bestandes an gefördertem Wohnraum ist daher nicht seriös zu treffen. Zur Stabilisierung des Bestandes an sozial gefördertem Wohnraum werden jährlich rund 1.500 WE benötigt. Dieser jährliche Bestandszuwachs wird als Untergrenze des Bedarfes gesehen.

Neben der Wohnraumförderung setzt die Landesregierung auch einen

Schwerpunkt auf das Wohngeld, um auch die Mieten von freifinanzierten Wohnungen tragbar zu machen.

4. Verfolgt die Landesregierung das Ziel, die Zahl der Belegbindungen in Schleswig-Holstein mindestens auf dem bestehenden Niveau zu halten oder zu erhöhen? Wenn ja, mit welchen finanziellen und gesetzlichen Mitteln? Wenn nein, warum nicht?

Antwort:

Grundsätzlich wird von der Landesregierung angestrebt, den Bestand an geförderten Wohnungen auszubauen, ihn zumindest aber auf dem bestehenden Niveau zu halten. Die Rahmenbedingungen hierfür werden durch das Schleswig-Holsteinische Wohnraumförderungsgesetz und die Wohnraumförderungsrichtlinien festgelegt.

Die Wohnraumförderungsrichtlinien konkretisieren die Förderbedingungen für das Mietwohnraumförderprogramm und die der anderen Programme der sozialen Wohnraumförderung. Der Programmerrlass vom 11.12.2018 sieht für die Förderperiode 2019 bis 2022 ein Fördervolumen in Höhe von 197 Mio. Euro pro Jahr (Darlehen und Zuschüsse), somit insgesamt 788 Mio. Euro vor. Für die Mietwohnraumförderung sind pro Jahr 170 Mio. Euro an Förderdarlehen (insgesamt: 680 Mio. Euro) vorgesehen. Ergänzt werden diese durch Zuschüsse in Höhe von insgesamt 60 Mio. Euro, die im Rahmen der Neubauförderung des 1. Förderweges ausgereicht werden. Für die Förderperiode 2019 bis 2022 stehen inzwischen weitere Zuschüsse in Höhe von 212,3 Mio. Euro über Bundes- und Landesmitteln zur Verfügung. Somit beläuft sich das bereit gestellte Fördervolumen der Sozialen Wohnraumförderung 2019 bis 2022 auf insgesamt 1.000,3 Mio. Euro.

Die Wohnraumförderungsrichtlinien wurden in den vergangenen Jahren immer wieder angepasst, um die Förderbedingungen an den sich ändernden Wohnungsmarkt und die niedrigen Kapitalmarktzinsen anzupassen. So wurden ab 2017 für den Neubau von Förderwohnungen im 1. Förderweg Zuschüsse ausgegeben und diese Zuschüsse kontinuierlich auf den heutigen Wert erhöht, um die Wirtschaftlichkeit des Baus von Förderwohnungen zu gewährleisten. In der jetzigen Förderperiode ist aktuell eine Zuschussförderung für den 2. Förderweg und eine weitere Erhöhung der Zuschüsse für Mietwohnraum im 1. Förderweg auf 1.000 Euro pro Quadratmeter geplant, um die gestiegenen Baukosten zu dämpfen. Neben Maßnahmen in der Neubauförderung bestehen für den Bestand Programme zur Verlängerung und den Erwerb von Zweckbindungen. Es ist das Ziel der Landesregierung, die Attraktivität der sozialen Wohnraumförderung trotz der weiterhin ungünstigen Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft zu erhalten.