



Kleine Anfrage

des Abgeordneten Christopher Vogt (FDP)

und Antwort

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

Situation der Wohnraumförderung

Die soziale Wohnraumförderung ist eines der zentralen staatlichen Instrumente, um die Entstehung von bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum für Auszubildende zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund der Debatte um die Gründung einer staatlichen Anstalt des öffentlichen Rechts („Azubiwerk“) ist aufzuzeigen, wie die aktuelle Wohnraumförderung aufgestellt ist und ob sich aus den derzeitigen Regelungen Anpassungsbedarfe ergeben.

1. Wie viele Azubi- und Studentenwohnheimplätze wurden in den vergangenen zehn Jahren in Schleswig-Holstein mit IB.SH-Mitteln neu gebaut, umgebaut oder modernisiert?
Bitte aufschlüsseln nach Jahren, Standorten, Fördersummen und Trägergruppen wie Studentenwerk, Kommunen und freie gemeinnützige Träger/Stiftungen.

Antwort:

Tabelle 1: Fördersummen und geförderte Plätze der Förderung von Auszubildenden- und Studierendenwohnheimen in der Sozialen Wohnraumförderung von 2016 bis 2026 (Stand: 17.09.2026)

Jahr / Standort / Maßnahme / Trägergruppe	Fördersumme	Wohnheimplätze
2016	7.315.800,00 €	159
Flensburg, Neubau, soziale Einrichtung, Wohnraum für Studierende	4.513.700,00 €	115
Lübeck, Neubau, Wohnungsgenossenschaft, Wohnraum für Studierende	2.802.100,00 €	44
2017	8.128.200,00 €	155
Kiel, Neubau, soziale Einrichtung, Wohnraum für Studierende	8.128.200,00 €	155
2018	620.000,00 €	10
Lübeck, Neubau, private Investoren, Wohnraum für Studierende	620.000,00 €	10
2019	2.530.000,00 €	46
Kiel, Neubau, soziale Einrichtung, Wohnraum für Studierende	2.530.000,00 €	46
2023	7.052.200,00 €	70
Flensburg, Neubau, private Investoren, Wohnraum für Studierende	1.386.500,00 €	18
Sylt, Neubau mit Abriss, Gebietskörperschaften, Wohnraum für Auszubildende	5.665.700,00 €	52
2024	9.229.500,00 €	188
Flensburg, Neubau, soziale Einrichtung, Wohnraum für Studierende	6.192.500,00 €	159
Kiel, Neubau mit Abriss, private Investoren, Wohnraum für Studierende	3.037.000,00 €	29
2025	2.485.300,00 €	35
Itzehoe, Neubau, Wohnungsunternehmen, Wohnraum für Studierende und Auszubildende	2.485.300,00 €	35
2026	5.098.600,00 €	76
Husum, Neubau, private Investoren, Wohnraum für Auszubildende	4.034.500,00 €	64
Kiel, neubaugleiche Sanierung,	1.064.100,00 €	12

soziale Einrichtung, Wohnraum für
Studierende und Auszubildende

Gesamtergebnis	42.459.600,00 €	739
-----------------------	------------------------	------------

2. In welchen Intervallen werden die Förderbestimmungen der schleswig-holsteinischen Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL) auf ihre Praxistauglichkeit hin überprüft und inwieweit fließen dabei konkrete Praxiserfahrungen von aktiven, freien und gemeinnützigen Trägern sowie Stiftungen ein? Bitte erläutern.

Antwort:

Die Förderbestimmungen der Sozialen Wohnraumförderung werden kontinuierlich überprüft und weiterentwickelt. Im Rahmen verschiedener Austauschformate, wie z.B. dem Netzwerk Planen, Bauen und Wohnen sowie im direkten Austausch mit den kommunalen Spitzenverbänden, den Verbänden der Wohnungswirtschaft, dem Mieterbund, dem Bauindustrieverband SH, dem Baugewerbeverband SH, den Wohlfahrtsverbänden und anderen, fließen qualitative Rückmeldungen aus der Praxis in den Weiterentwicklungsprozess ein. Insbesondere die Rückmeldungen der Investoren im Rahmen des Beratungsprozesses bei der IB.SH und der ARGE//eV dienen zur kontinuierlichen Anpassung der Förderbedingungen an die Erfordernisse der Praxis.

3. Wie begründet die Landesregierung die Begrenzung geförderter Wohnheime auf maximal 25 m² Gesamtfläche pro Person (inkl. anteiliger Gemeinschaftsflächen) in Schleswig-Holstein – im Vergleich zu Hamburg, wo Gemeinschaftsräume bis zu 1,5 m² pro Person voll zusätzlich als förderfähige Wohnfläche anerkannt werden? Bitte erläutern.

Antwort:

Die Begrenzung auf 25 m² je Wohnheimplatz einschließlich anteiliger Gemeinschaftsflächen dient einem flächen- und fördermitteleffizienten Einsatz verfügbarer Mittel. Darüber hinaus ist mit einer angemessenen Flächenbegrenzung sichergestellt, dass die Miete mit den jeweils geltenden BAföG-Sätzen im Einklang steht. Der Gesamtflächenansatz lässt den Investoren zugleich die Freiheit, innerhalb der förderfähigen Fläche unterschiedliche Wohnkonzepte und Aufteilungen zwischen Individual- und Gemeinschaftsflächen umzusetzen. Das bedeutet z.B., dass keine Vorgabe existiert, welche Größe innerhalb der maximalen Wohnfläche die anteilige Gemeinschaftsfläche hat. Theoretisch kann in Schleswig-Holstein ein Individualraum von 18 m² mit einer anteiligen Gemeinschaftsfläche von 7 m²

gefördert werden. Die Förderung ist damit so ausgestaltet, dass sie sehr flexibel auf die konkreten Bedarfe der Fördermittelnnehmer eingehen kann.

In Hamburg wird eine Größe für eine Einzelperson von 28 m² zuzüglich anteiliger Gemeinschaftsfläche von 1,5 m² gefördert, somit insgesamt 29,5 m². Insofern liegt keine erhebliche Abweichung zu Schleswig-Holstein vor.

4. Welche Vor- und Nachteile sieht die Landesregierung im schleswig-holsteinischen Förderansatz (zinsverbilligtes Darlehen mit einmaligem Investitionszuschuss) gegenüber dem Hamburger Modell, das Investoren zinsgünstige Darlehen in Kombination mit hohen laufenden monatlichen Mietzuschüssen zur Sicherung der langfristigen Wirtschaftlichkeit gewährt? Bitte erläutern.

Antwort:

Schleswig-Holstein stellt die Wirtschaftlichkeit der Vorhaben insbesondere durch langfristige zinsgünstige Darlehen und Investitionszuschüsse bereits auf der Finanzierungsseite sicher. Hamburg setzt demgegenüber stärker auf laufende Zuschüsse. Der schleswig-holsteinische Ansatz reduziert unmittelbar die Investitions- und Finanzierungskosten, schafft langfristige Kalkulationssicherheit und vermeidet zugleich hohe laufende Zuschussverpflichtungen des Landes über Jahrzehnte. Für einen Vergleich der Förderintensität ist nicht die Höhe einzelner Zuschüsse, sondern die Gesamtförderwirkung einschließlich des Barwerts der Zinsverbilligung maßgeblich.

5. Wie begründet die Landesregierung die Regelung, wonach Möblierungskosten in Schleswig-Holstein explizit nicht zu den förderfähigen Gesamtkosten zählen, und wie bewertet sie die Praxistauglichkeit des schleswig-holsteinischen Möblierungszuschlags (max. 1,50 €/m² mtl.) im Vergleich zum Hamburger Modell (Platz-Pauschale von bis zu 30 €/Monat je Platz)? Bitte erläutern.

Antwort:

Möblierungskosten werden nicht in die förderfähigen Gesamtkosten einbezogen, weil es sich um bewegliche Wirtschaftsgüter mit einer deutlich kürzeren Nutzungsdauer als das Gebäude handelt. Eine Finanzierung dieser regelmäßig zu erneuernden Ausstattung über die langfristige, investive Wohnraumförderung wäre daher nicht sachgerecht. Die Kosten einer angemessenen Möblierung können stattdessen über einen Möblierungszuschlag von bis zu 1,50 €/m² monatlich refinanziert werden. Bei einer Wohnfläche von 20 m² entspricht dies beispielsweise dem Ausgangswert der Hamburger Regelung; bei größeren förderfähigen Wohnflächen liegt der zulässige Betrag entsprechend höher (max. 37,50 €/m²); wobei der Investor in Hamburg max. 30 € im Monat erhält.

6. Wie bewertet die Landesregierung den administrativen Aufwand, der Betreibern in Schleswig-Holstein durch die Pflicht zur verbrauchsabhängigen Einzelabrechnung aller Betriebskosten nach BGB entsteht, und beabsichtigt die Landesregierung – analog zur IFB Hamburg – eine Rechtsgrundlage für pauschale Inklusivmieten (inkl. kalter/warmer Betriebskosten und Internet) zu verankern? Bitte erläutern.

Antwort:

Die Förderbedingungen für den Bau von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende sehen in Nummer 10.4 Absatz 1 Wohnraumförderungsrichtlinien vor, dass zusätzlich zur Kaltmiete Betriebskosten inklusive Heizkosten nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erhoben werden dürfen, wobei der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten ist. Damit gilt ebenfalls § 556 Absatz 2 BGB, wonach Betriebskosten auch als Pauschale ausgewiesen werden dürfen. Bei Wohnheimplätzen schließt dies sogar die Möglichkeit der pauschalen Veranschlagung von Heizkosten mit ein, da § 11 Absatz 1 Nr. 2a) Heizkostenverordnung zugunsten von Studentenwohnheimen ausdrücklich eine Ausnahme von der verbrauchsabhängigen Abrechnung zulässt. Somit ist bereits heute, wie in Hamburg, die Erhebung einer pauschalen Inklusivmiete zulässig.

7. Plant die Landesregierung, die in Schleswig-Holstein geförderten Azubi-Wohnheimplätze – analog zur Hamburger Förderrichtlinie – künftig auch für Teilnehmer an Jugendfreiwilligendiensten (FSJ/BFD) sowie für Personen in Anpassungsmaßnahmen oder Anerkennungslehrgängen ausländischer Berufsqualifikationen zu öffnen? Bitte erläutern.

Antwort:

Grundsätzlich kann mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung bereits heute Wohnraum für alle genannten Zielgruppen geschaffen werden. Voraussetzung für den Bezug einer geförderten Wohnung ist die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins. Es ist anzunehmen, dass Personen der genannten Zielgruppen im Regelfall ein Einkommen erzielen, welches zur Bereitstellung eines Wohnberechtigungsscheins berechtigt. Es ist daher bereits heute grundsätzlich vorstellbar, dass eine Person der oben genannten Zielgruppen eine als „Azubi-Platz“ geförderte Wohneinheit bezieht.