

Frau
Katja Rathje-Hoffmann
Vorsitzende des Sozialausschusses
des Schleswig-Holsteinischen Landtags
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Ansprechpartner
Christoph Kostka

Telefon 0431 51569
E-Mail sh@vnw.de

Kiel, 28.07.2025

Situation Alleinerziehender und ihrer Kinder umfassend und nachhaltig verbessern Drucksachen 20/3000 und 20/3057

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

Dank für die Einbindung. Unsere Mitgliedsunternehmen als langfristig orientierte Bestandshalter pflegen und bewirtschaften 1/3-tel des Mietwohnungsbestandes in Schleswig-Holstein, Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern. Mit einer *aktuellen* Durchschnittsmiete von 6,74 Euro stehen sie bisher für gutes, bezahlbares Wohnen. Lt. Zensus 2022 lag z.B. in Schleswig-Holstein die Durchschnittsmiete bei 7,41 Euro. Unsere Mitglieder sind also Vermieter mit (sozialen) Werten. Dafür investieren sie kontinuierlich gut 2 Milliarden Euro jährlich in den Neubau und Bestandserhalt. Das sichert viele Arbeitsplätze im regionalen Baugewerbe/Handwerk und leistet wichtige Beiträge zur Bewältigung des Klimawandels wie auch der demografischen Entwicklung. Der 1900 in Kiel gegründete VNW vertritt gut 460 Mitglieder.

Stellungnahme

Alles, was es Menschen ermöglicht, die Kosten der eigenen Lebenshaltung aus eigenem Einkommen zu bestreiten, findet unsere Unterstützung. Hier geht es auch um Menschenwürde. Die vorliegende Drucksache thematisiert ein auch in der wohnungspolitischen Debatte bekanntes Problem. Die Lebenshaltungskosten kleiner Haushalte bzw. von Alleinerziehenden sind im Vergleich zum Bevölkerungsschnitt prozentual zum Einkommen teils deutlich erhöht. Abzulesen ist dieser (technische) Zusammenhang u.a. an der statistischen Wohnkostenbelastungsquote (Verhältnis verfügbares Einkommen zu Wohnkosten brutto-kalt). Während die durchschnittliche Wohnkostenbelastungsquote deutschlandweit 2024 21,5 % betrug, lag sie bei nach statistischer Definition armutsgefährdeten Haushalten bei 43,8 %.

Die Zahl kleiner Haushalte ist auch als Folge der demografischen Entwicklung gewachsen. In 42 % aller Haushalte in Schleswig-Holstein lebt lediglich eine Person. In den zentralen Orten sind es rund 50 %. Im Schnitt bilden heute weniger als zwei Personen einen Haushalt.

Insofern gründet die Diskussion um die Bezahlbarkeit (in unserem Fall von Wohnraum) nicht zuletzt auch auf strukturellen Veränderungen mit Blick auf die Art und Weise wie wir leben. Was aber nicht heißt, dass jeder kleine Haushalt armutsgefährdet wäre.

Problem der Bezahlbarkeit aus Perspektive der Wohnungswirtschaft

Zweck der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft ist gemäß den Satzungen der Unternehmen die dauerhafte Sicherung einer guten und *sozial* verantwortbaren Wohnraumversorgung. Das impliziert die Bezahlbarkeit des Produkts Wohnraum aus zwei Blickwinkeln:

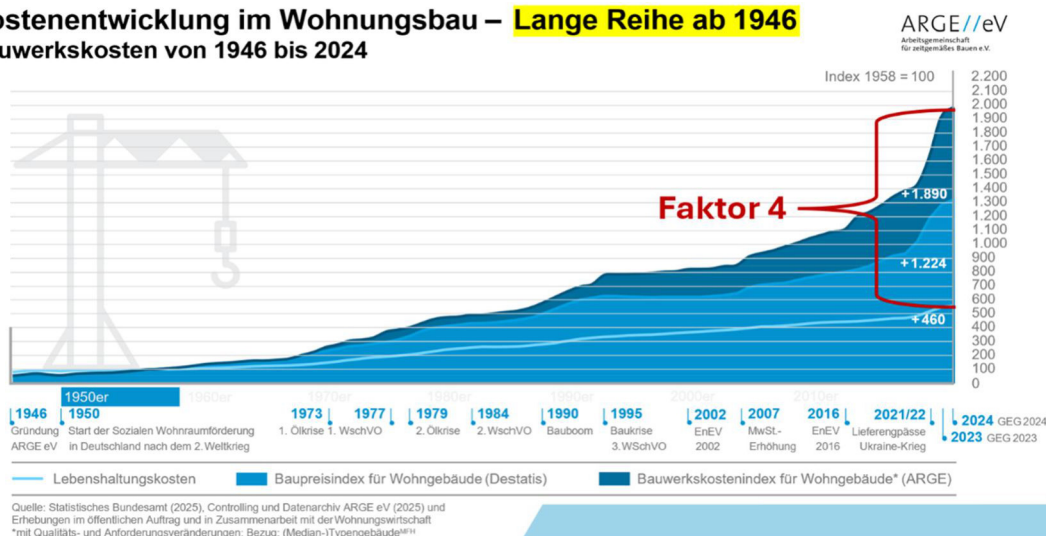
1. Der des Wohnungsnutzers/Mieters und **2.** der des Anbieters/Vermieters.

Beide müssen in der Lage sein, die investiven und laufenden Kosten für Schaffung, Erhaltung und Bewirtschaftung des Wohnraums zu decken. Das muss über die laufende Miete auf Dauer möglich sein. Wenn nicht, *fehlt* oder *verfällt* Wohnraum auf mittlere Sicht.

Die Kostenentwicklung im Wohnungsbau treibt wesentlich die Mietenentwicklung

Unsere Mitglieder erfüllen ihren Satzungsauftrag unter den jeweiligen *äußeren* Rahmenbedingungen. Die an Wohnraum gestellten vielfältigen Anforderungen/Vorgaben und die Umsetzungskosten, bestimmen zwingend zur Kostendeckung notwendige Mieten. Der Anstieg der Umsetzungskosten liegt seit Jahren um ein *Vielfaches* über der allgemeinen Inflation (↓).

Kostenentwicklung im Wohnungsbau – Lange Reihe ab 1946 Bauwerkskosten von 1946 bis 2024



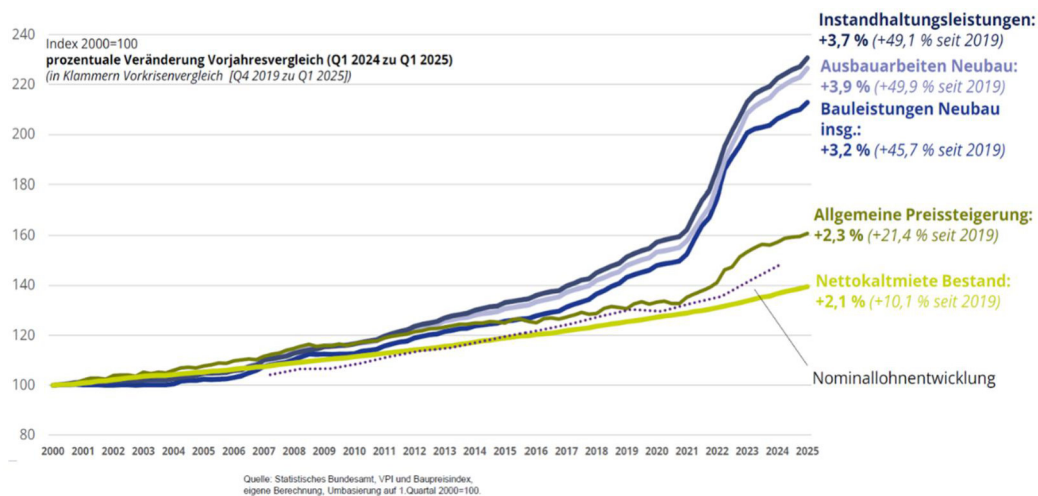
Diese Entwicklung spiegelt sich in entsprechend steigenden *Angebotsmieten* wieder. Das ist ein Problem für Wohnungssuchende. Und insbesondere für solche, die auf vergleichsweise günstigen Wohnraum angewiesen sind. Das marktaktive (also verfügbare) Angebot ist überwiegend durch Neubau-Erstvermietungen bzw. die Wiedervermietung von modernisiertem bzw. saniertem Bestandswohnraum geprägt.

Mit Verweis auf dahinterstehende hohen Investitionen und die Notwendigkeit der Refinanzierung ist das marktaktive Angebot vergleichsweise teuer (Mieten wie Kaufpreisen).

Dagegen vergleichsweise günstig sind die Mieten älterer Verträge im Wohnungsbestand. Diese Mieten wurden auf Basis der (erheblich geringeren – vgl. Grafik S. 2 ↑) Gestehungskosten des jeweiligen Baujahres kalkuliert. Und die *weitere* Mietenentwicklung ist über das Mietrecht (BGB) deutlich eingeschränkt (vgl. hellgrüne Kurve ↓).

Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/ Instandhaltung) im Vergleich zu Inflation und Mieten

Indexwerte (2000=100), bis 1. Quartal 2025



Die in Schleswig-Holstein *gesetzlich* bis 2040 (Bund bis 2045) geforderte Klimaneutralität des gesamten Wohnungsbestandes und die dazu noch notwendigen Investitionen führen nun hier und in vergleichsweise kurzer Zeit zu deutlich steigenden Bestandsmieten.

Förderung kann Wohnungsnutzer von einem Teil der hierfür anfallenden Kosten entlasten, da die Mittel einen Teil der zur Kostendeckung notwendigen Miete kompensieren. Fördermittel stehen aber nur sehr begrenzt zur Verfügung. Auch insofern ist *alles*, was Menschen (u.a.) die Tragbarkeit *ihrer* Wohnkosten aus *eigenem* Einkommen ermöglicht, zu begrüßen. Daran hängt auch die gesellschaftliche Akzeptanz für das Thema Klimaschutz.

Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.

Andreas Breitner

Andreas Breitner
Verbandsdirektor

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.

Marcel Sonntag
Marcel Sonntag
Vorsitzender