

Innen- und Rechtsausschuss
Herrn Jan Kürschner
Vorsitzender Landeshaus
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Ansprechpartner
Christoph Kostka

Telefon 0431 51569
E-Mail sh@vnw.de

21.10.2026

Bericht der Landesregierung zur Situation wohnungs-/obdachloser Menschen in Schleswig-Holstein (Drucksachen 20/4332)

Sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrter Herr Kürschner,
sehr geehrte Damen und Herren,

Dank für die Einbindung. Unsere Mitgliedsunternehmen als langfristige, gemeinwohlorientierte Bestandhalter pflegen und bewirtschaften 1/3-tel des Mietwohnungsbestandes in Schleswig-Holstein, Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern. Mit einer *aktuellen* Durchschnittsmiete von 7,69 Euro stehen sie bisher für gutes, bezahlbares Wohnen. 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 496 Mitglieder.

Stellungnahme

Laut Landesamt für Statistik ist zwischen 2022/2025 die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein um gut 19.000 gestiegen. Zeitgleich ist der Bestand um 31.500 Wohnungen gewachsen. Im Schnitt kommen unverändert auf jede Wohnung 1,9 Einwohner bei Ø 50 m² pro Kopf. *Zum Vergleich:* Im Jahr 2000 kamen im Schnitt noch 2,1 Einwohner auf jede Wohnung bei einer Ø Wohnfläche von 40 m². *Damals* wurden mit Verweis auf einen entspannten Wohnungsmarkt in großem Umfang öffentliche und gewerkschaftliche Wohnungsbestände an den Meistbietenden privatisiert. *Heute* ist viel vom Wohnen als der sozialen Herausforderung des 21. Jahrhunderts die Rede.

Tatsächlich dokumentiert der Bericht einen besonders schwierigen Teilaspekt der seit Jahren zwar bekannten, aber ungelösten *strukturellen* Wohnungsmarktp Probleme. Demnach waren Anfang 2025 landesweit 29.470 wohnungslose Menschen als untergebracht registriert. Ende September 2026 waren es 28.885. Das entspricht in etwa der Einwohnerzahl der Stadt Rendsburg

(29.949). In dem Zusammenhang heißt *untergebracht* in überlassenem Wohnraum, Sammelunterkünften bzw. Einrichtungen für Wohnungslose. *Anfang 2022* waren laut *Wohnungslosenberichterstattungsgesetz* 8.555 Menschen ohne Wohnung. *Anders* als im vorliegenden Bericht wurden Personen erfasst, denen vorübergehend in Not-/Gemeinschaftsunterkünften bzw. gewerblichen Unterkünften (Hotels/Pensionen) Wohn-/Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt wurden. Demnach sind die Zahlen 2022/2025 miteinander *nicht* vergleichbar.

Im Übrigen sagt der Bericht nichts über die *Gründe* der Wohnungslosigkeit. Gleichwohl sind knapp 90 % der Untergebrachten Angehörige anderer Nationalitäten. Es darf vermutet werden, dass die aktuellen Zahlen *u.a. auch* mit Russlands Krieg in der Ukraine zu tun haben.

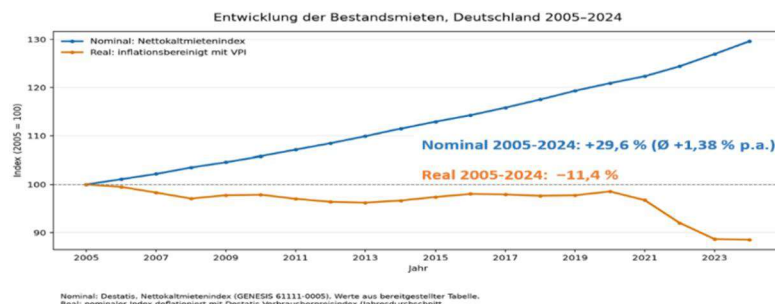
Aussagen zu *Umfang und Art* der kommunalen Unterbringungsangebote macht der aktuelle Bericht nicht. Ebenso nicht zur deren *Inanspruchnahme*. Damit bleibt unklar, in welchem Umfang *überlassener Wohnraum* aktuell eine Rolle spielt. Von beiden bisher vorliegenden Berichten nicht erfasst sind Obdachlose, die auf der Straße leben und Formen verdeckter Wohnungslosigkeit.

Ungeachtet der Unschärfen liefert auch dieser Bericht einen traurigen Befund. U.a. die betrachteten Gruppen zählen zu denen, die insbesondere auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen wären. Gleichzeitig aber ist das marktaktive (also verfügbare) Angebot entsprechenden Wohnraums seit Jahren rückläufig. Dafür gibt es im Wesentlichen zwei Gründe:

1. Einfrierender/undurchlässiger Wohnungsmarkt:

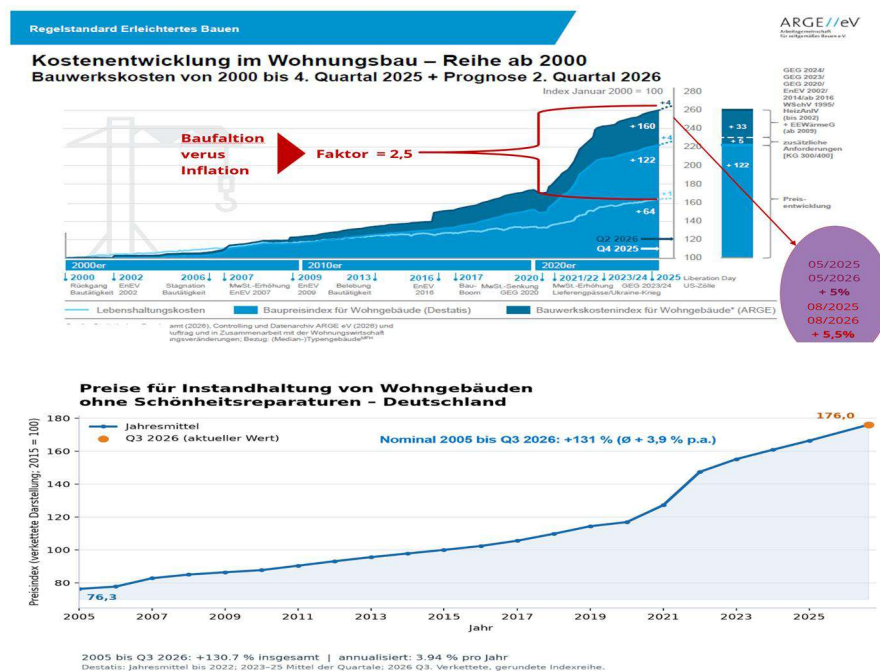
Damit gemeint ist, dass Inhaber aus heutiger Perspektive günstiger *Bestandsmietverträge* diese kaum noch aufgeben. Denn der Wiedereinstieg über das *marktaktive* Angebot an anderer Stelle ist gerade der tatsächlichen Kostenentwicklung geschuldet deutlich teurer geworden. Das ist ein Problem für *alle* Wohnraumsuchenden. Aber auch für den Arbeitsmarkt und damit die Volkswirtschaft insgesamt (weniger Mobilität).

Bestandsverträge sind vergleichsweise günstig, da deren *Eingangsmieten* auf Basis der zum Zeitpunkt der Unterschrift *aktuellen Baustandards, Anforderungen und dafür anfallenden Kosten* kalkuliert wurden. Sie sind durch das Mietrecht gut geschützt. Entsprechend langsam und *entkoppelt von der Kostenentwicklung*, mit der der Vermieter umgehen muss, steigen Bestandsmieten (↓).



Bestandsmieten stehen für die *Masse des existierenden Wohnraums* (ca. 90 %). Der letzte Zensus (2022) ermittelte für Schleswig-Holstein eine Ø Nettokaltmiete von 7,41 €/m² (ohne Betriebs-/Heizkosten). Die Nettokaltmiete bildet die Kosten der Finanzierung, Erhaltung, Bewirtschaftung/Verwaltung des Mietobjekts ab, sowie eine individuelle Verzinsungserwartung für eingesetztes Eigenkapital. Zur Zinserwartung: Ein gewöhnliches Festgeld bringt heute eine bessere Verzinsung als seriöse Wohnraumvermietung. Ohne Arbeit. Ohne Risiko.

Zum marktaktiven Angebot: Die Ø *Angebotsmiete für die Wiedervermietung von Bestandswohnungen* lag 2024 ausweislich des IB-SH-Mietmonitors SH bei 10 €/m². Die hier *gemessene* Entwicklung war wesentlich beeinflusst durch Wohnraum der Baujahre 2000 - 2020, der in der *statistischen Betrachtung aus der Neubau- in die Wiedervermietungskategorie* wechselte. Dieser Wohnraum wurde zu deutlich höheren Gestehungskosten errichtet und sickert nun in den Bestandsmarkt ein. Die Ø *Angebotsmiete im Neubau* lag bei 14 €/m². Die in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Bau-/Finanzierungskosten schlagen sich in höheren *Neubaumieten* sowie bei *Modernisierungen/Sanierungen* (↓) nieder, während im übrigen Wohnungsbestand *steigende Instandhaltungskosten* (↓) auf die Angebotsmieten einwirken.



2. Teure Vorfinanzierung hoher Gestehungskosten macht auch Refinanzierung teuer:

Wer zur Nachfragedeckung in den Neubau investiert, tut das im Korsett *aktueller* (gesetzlicher) Rahmensetzungen und Rahmenbedingungen (u.a. Verfügbarkeit planender/bauausführender Kapazitäten, deren Preise, Bauzinsen). Zur Preisentwicklung (für Bauherren Kosten) vgl. Ziffer 1.

Bei Ausnutzung der Ansätze des *Regelstandard* Erleichtertes Bauen der Sozialen Wohnraumförderung SH resultieren im günstigen Fall aktuelle Neubaukosten von ca. 3.500 €/m² Wohnfläche (zzgl. Grundstück). Allein für diese Kosten (ohne Grundstück) muss ein Bauherr unter Ansatz des aktuellen langfristigen Zinsniveaus (Bauzins ohne Förderung) mit einem Kapitaldienst für die finanzierende Bank (Zins/Tilgung) i.H.v. ca. 18 - 19 €/m² p.m. rechnen. Kosten der kommenden laufenden Instandhaltung, der erforderlichen Bewirtschaftung sind hier noch nicht berücksichtigt.

Fazit

Im Ergebnis schafft *selbst ein kostenoptimierter Neubau ohne Förderung* aktuell keinen für die breite Nachfrage auch bezahlbaren Wohnraum. Unter dem Zusammenwirken der Gemengelage aus den Ziffern 1 und 2 bzw. der dort (erneut) skizzierten *strukturellen* Probleme leiden insbesondere Wohnungsuchende fast jeglicher Couleur. Und Wohnungsunternehmen, deren Satzungsauftrag auf „gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung“ lautet.

Die Schaffung von Wohnraum, der für kleine/mittlere Einkommen auf Dauer leistbar wäre, ohne eine Vorfinanzierung über marktgerechte Förderprogramme, ist derzeit im Grunde ausgeschlossen. Das ändert nur nichts am Wohnraumbedarf. In die Bedienung desselben zu investieren, setzt aber ein Mindestmaß an *Planbarkeit* voraus. Die *Frage der Finanzierbarkeit* ist hier zentral. Die Wohnraumförderung Schleswig-Holstein trägt bisher sehr wesentlich dazu bei, dass auch im Neubau für die breite Nachfrage noch bezahlbarer Wohnraum entstehen kann.

Insofern wäre es sehr wichtig, für die Zeit auch *nach 2027* Klarheit über die Möglichkeiten der Landeswohnraumförderung zu haben. Gleiches gilt mit Blick auf den Bund. Der hat angekündigt die „Förderprogramme der KfW ... zu zwei zentralen Programmen (zusammenzuführen) und (zu vereinfachen): ... Dabei setzen wir Anreize für einfaches, klimafreundliches und kostenreduziertes Bauen.“ Eine fachliche Einbindung der Kredit- bzw. der Wohnungswirtschaft fand trotz diverser Bitten nicht statt. Was zur künftigen *Zweiprogrammwelt* bekannt ist, lässt zweifeln, dass die nötigen Impulse für den Neubau und die u.a. auch klimagerechte Sanierung des Bestandes kommen.

Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.



Andreas Breitner
Verbandsdirektor

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.



Marcel Sonntag
Vorsitzender

4 v 4