Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/7618

VNW
Die Wohnungswirtschaft
Norddeutschland

VNW · Tangstedter Landstraße 83 · 22415 Hamburg

Bildungsausschuss
Herrn
Martin Habersaat
Vorsitzender
Landeshaus
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Ansprechpartner
Christoph Kostka

Telefon 0431 51569
E-Mail sh@vnw.de

28.10.2026

Entwurf: Azubiwerksgesetz SH (AzubiWG)
(Drucksachen 20/4780 und 20/4792)

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

Dank für die Einbindung. Unsere Mitgliedsunternehmen als langfristige, gemeinwohlorientierte Bestandshalter 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.

Allgemein

Wohnraum soll verfügbar und bezahlbar sein. Ein universeller und berechtigter Anspruch. Die Erfüllbarkeit wäre allerdings an Voraussetzungen gebunden. Im Koalitionsvertrag adressiert die Landesregierung zurecht u.a. auch Auszubildende als *Teil* der Wohnraumnachfrage. „*Mit den Handwerkskammern und den Industrie- und Handelskammern werden wir über eine Verbesserung der Wohnunterbringung von Auszubildenden in den Dialog treten*." Weiter heißt es: „*Wohnen muss auch für Menschen in Studium und Ausbildung bezahlbarer werden*." Auch den Zusammenhang von Bezahlbarkeit/Verfügbarkeit adressiert der Koalitionsvertrag. Für ein bedarfsgerechtes Angebote bräuchte es beides. Im Kapital *Wohnen* steht „*Unser Ziel ist, dass mit Unterstützung des Bundes bedarfsgerecht jährlich 15.000 Wohnungen entstehen*."

Durchschnittlich 11.000 Wohnungen p.a. wurden zwischen 2022/23-2025 landesweit insgesamt fertiggestellt (Neubau/Bestand). 2025 waren es 8.942. Über die *strukturellen* Gründe

der geringeren Fertigstellungszahlen *und* das vergleichsweise teure *marktaktive* Wohnraumangebot kommunizieren wir seit langem. Mehr dazu am Ende unserer Stellungnahme (↓).

Stellungnahme

Nachfolgend konzentrieren wir uns auf den in beiden Drucksachen adressierten Wohnraum-Aspekt. Demnach sehen *„fast zwei Drittel aller Betriebe Handlungsbedarf beim Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Auszubildende …; in Schleswig- Holstein 73 % …". Und: „Initiativen von Betrieben und Kommunen wie z.B. Azubi Bude auf Sylt oder Crew House in St. Peter-Ording sind nicht geeignet, das Problem flächendeckend zu lösen. Die bisher vorhandenen Unterstützungsstrukturen beziehen sich im Wesentlichen auf Internatsunterbringung während der Berufsschulblöcke und der ÜLU-Lehrgänge und nicht auf das Wohnen während der Ausbildung in einer auswärtigen Ausbildungsstätte, wo die Auszubildenden ca. 70 % der Ausbildungszeit verbringen*."

Zur Lösung wird ein Azubiwerk als AöR in Trägerschaft des Landes vorgeschlagen. Eckpunkte einer Satzung werden skizziert. Ein Auftrag wäre die landesweite Unterstützung von Azubis u.a. (aber insbesondere) bei der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum. Dies primär an Standorten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Zur Begründung wird auf eine „*Lücke im Förderangebot*" für Azubis gegenüber Studierenden verwiesen. Das Studentenwerk versorgt aktuell *6,7% der Studierenden* mit Wohnraum (*Ø 17,40 €/m² warm*). Zur Schließung der Förderlücke soll das Azubiwerk allein/in Kooperationen Wohnheime schaffen/betreiben. Die Platzvergabe/Miethöhen sollen durch Satzung/Richtlinien gestaltet werden. Die Finanzierung soll über Mieteinnahmen sowie Entgelte für von Ausbildungsbetrieben zu erwerbende Belegrechte erfolgen. Hinzu kämen ggf. Zuwendungen des Landes/Dritter.

Beide Drucksachen beschreiben eine zu schaffende Struktur. Deren Aufbau braucht Zeit. Und Kapital (bzw. eine belastbare Vorfinanzierung), um in die Schaffung konkreter Wohnraumangebote einsteigen zu können. Zudem Mittel für den operativen Betrieb. Bei Finanzierungsfragen bleiben die Drucksachen sehr allgemein. Landeszuwendungen sind an die Maßgabe des Landeshaushalts geknüpft. Belegrechtsentgelte sind nicht beschrieben, wären aber wichtig für Ausbildungsbetriebe. Bezüglich der Mieten (damit erwartbarer künftiger Einnahmen) ist davon auszugehen, dass diese der Zielgruppe entsprechend gering sein sollen.

Auch das Azubiwerk würde in einem allgemeinen Umfeld gesetzlicher Rahmensetzungen und externer Rahmenbedingungen operieren. So wie u.a. das Studentenwerk SH.

Das schreibt in seinem Lagebericht für 2024: *„Die Sanierung von älteren Wohnheimen sowie die geplanten … Neubaumaßnahmen werden das Unternehmen in den kommenden Jahren finanziell erheblich belasten. Aufgrund von steigenden Baukosten sowie den Regelungen der Sozialen Wohnraumförderung ist die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahmen gefährdet. … Die wirtschaftliche Entwicklung wird in erster Linie durch die Landeszuwendungen, … , die Rohstoff- und Energiepreise, die Bau- und Sanierungskosten, … sowie den zunehmenden Fachkräftemangel geprägt. … Auch die zukünftig prognostizierte Verringerung der Studierendenzahlen* (Anmerkung: Folge u.a. der demografischen Entwicklung)*, verbunden mit den jährlich zu erwartenden Tarifsteigerungen*

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband
info@vnw.de
www.vnw.de

Hamburg
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Telefon: 040 52011-0

Geschäftsstelle Schwerin
Graf-Schack-Allee 10a
19053 Schwerin
Telefon: 0385 48937-500

Geschäftsstelle Kiel
Gerhardstraße 27A
24105 Kiel
Telefon: 0431 51569

Deutsche Kreditbank AG
IBAN
DE04 1203 0000 1001 1832 33
BIC BYLADEM1001
UST-Id-Nr. DE118721650

und den allgemeinen Kostensteigerungen, führen zu einem Finanzierungsdefizit, das eine weitere, im Verwaltungsrat bereits beschlossene Erhöhung des Studentenwerkbeitrags zum Sommersemester 2026 sowie eine Erhöhung der Leistungsentgelte unumgänglich macht.“

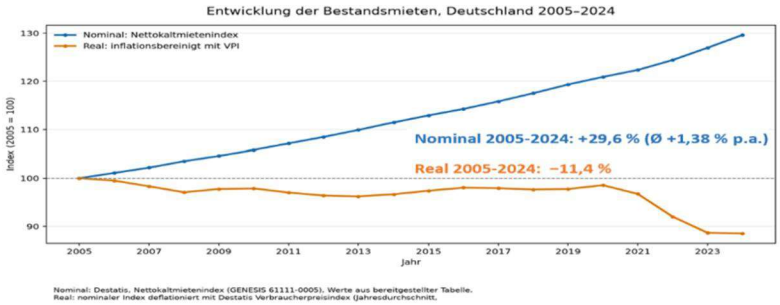
Strukturelle Gründe für die aktuelle Lage des Wohnungsmarktes

U.a. Azubis (wie auch Studierende etc.) 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:**

   Gemeint ist, dass Inhaber aus heutiger Perspektive günstiger *Bestandsmietverträge* diese kaum noch aufgegeben. Selbst, wenn sie sich um eine Veränderung ihrer aktuellen Wohnsituation bemühen, also zeitgleich Teil der Nachfrage sind. 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 Ausbildungs-/Arbeitsmarkt und damit die Volkswirtschaft (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.

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband
info@vnw.de
www.vnw.de

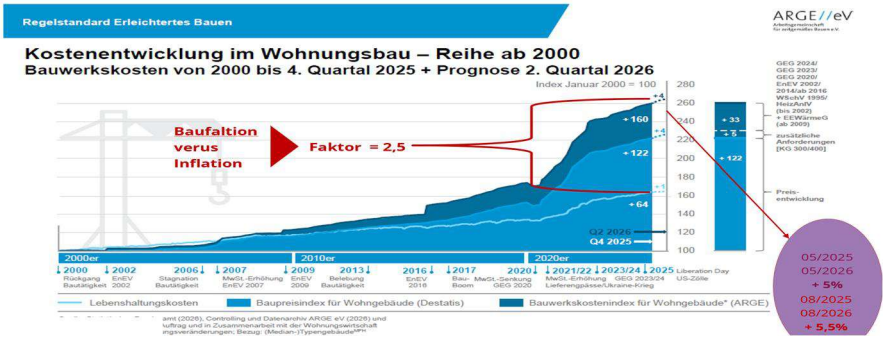
Hamburg
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Telefon: 040 52011-0

Geschäftsstelle Schwerin
Graf-Schack-Allee 10a
19053 Schwerin
Telefon: 0385 48937-500

Geschäftsstelle Kiel
Gerhardstraße 27A
24105 Kiel
Telefon: 0431 51569

Deutsche Kreditbank AG
IBAN
DE04 1203 0000 1001 1832 33
BIC BYLADEM1001
UST-Id-Nr. DE118721650

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

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband
info@vnw.de
www.vnw.de

Hamburg
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Telefon: 040 52011-0

Geschäftsstelle Schwerin
Graf-Schack-Allee 10a
19053 Schwerin
Telefon: 0385 48937-500

Geschäftsstelle Kiel
Gerhardstraße 27A
24105 Kiel
Telefon: 0431 51569

Deutsche Kreditbank AG
IBAN
DE04 1203 0000 1001 1832 33
BIC BYLADEM1001
UST-Id-Nr. DE118721650

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 bezahlbaren Wohnraum. Unter dem Zusammenwirken der Gemengelage aus den Ziffern 1 und 2 bzw. der dort skizzierten *strukturellen* Probleme leiden insbesondere Wohnungsuchende fast jeglicher Couleur (u.a. Azubis/Studenten). Und Wohnungsunternehmen, deren Satzungsauftrag auf „*gute, sichere, sozial verantwortbare Wohnungsversorgung*" 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 Bedarf. In die Bedienung desselben zu investieren, setzt aber ein Mindestmaß an *Planbarkeit* voraus. Die *Frage der Finanzierbarkeit* ist hier zentral.

Die Landeswohnraumförderung trägt wesentlich dazu bei, dass auch im Neubau für die breite Nachfrage bezahlbarer Wohnraum entstehen kann. Trotz der wiederholten Mittelaufstockung sind deren Möglichkeiten aber begrenzt. Seit 2023 konnten Ø rund 2.000 Zweckbindungen/Wohnungen p.a. mittels Landesförderung auf den Weg der Umsetzung gebracht werden (bei Ø 11.000 Fertigstellungen p.a. insgesamt). Der nichtgeförderte Wohnraum ist den Gestehungs- und Vorfinanzierungskosten geschuldet dann entsprechend teuer (↑).

Die Mittel der bis einschließlich 2027 laufenden aktuellen Förderperiode sind bereits an Wohnungsbauprojekte gebunden. Ab 2028 muss (Stand heute und ungeachtet des Bedarfs) mit weniger Fördermitteln gerechnet werden. *Sollte das Land darauf abzielen, die baulichen Aktivitäten auch eines künftigen Azubiwerks aus dem „Topf" der sozialen Wohnraumförderung zu finanzieren, führt das im Ergebnis lediglich zur Verschiebung der Förderakzente. Nicht aber zu mehr insbesondere auch bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit kleinen/mittleren Einkommen*.

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 *Zweiprogrammewelt* bekannt ist, lässt zweifeln, dass die nötigen Impulse für den Neubau und die u.a. auch klimagerechte Sanierung des Bestandes kommen.

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband
info@vnw.de
www.vnw.de

Hamburg
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Telefon: 040 52011-0

Geschäftsstelle Schwerin
Graf-Schack-Allee 10a
19053 Schwerin
Telefon: 0385 48937-500

Geschäftsstelle Kiel
Gerhardstraße 27A
24105 Kiel
Telefon: 0431 51569

Deutsche Kreditbank AG
IBAN
DE04 1203 0000 1001 1832 33
BIC BYLADEM1001
UST-Id-Nr. DE118721650

Effizienter Mitteleinsatz: Bürokratieaufbau versus Angebotsstärkung

In Zeiten knapper öffentlicher Ressourcen und entsprechend großer Konkurrenz darum, stellt sich die Grundsatzfrage, ob *ggf*. für das Azubiwerk verfügbare Mittel nicht viel zielführender *in bereits bestehende Strukturen/Angebote* investiert werden sollten.

Statt in den Aufbau/Betrieb einer AöR könnte im Interesse der Azubis deutlich sinnvoller in Kooperationen mit bestehenden Strukturen investiert werden (Wohnraumanbieter/Wohlfahrtsverbände).

In diesem Sinn verstehen wir auch den SSW-Antrag - Doppelstrukturen vermeiden (20/4792).

Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.

Andreas Breitner
Verbandsdirektor

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.

Marcel Sonntag
Vorsitzender

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband
info@vnw.de
www.vnw.de

Hamburg
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Telefon: 040 52011-0

Geschäftsstelle Schwerin
Graf-Schack-Allee 10a
19053 Schwerin
Telefon: 0385 48937-500

Geschäftsstelle Kiel
Gerhardstraße 27A
24105 Kiel
Telefon: 0431 51569

Deutsche Kreditbank AG
IBAN
DE04 1203 0000 1001 1832 33
BIC BYLADEM1001
UST-Id-Nr. DE118721650