



Kleine Anfrage

der Abgeordneten Özlem Ünsal (SPD)

und

Antwort

der Landesregierung – Ministerin für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung

Belegbindungen in der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (2021)

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 2020 bzw. für Frage 2 entsprechend auf die Jahre 2021 bis 2025. Der Bestand an Belegungsbindungen berücksichtigt neben bewilligten Wohneinheiten auch sonstige Belegungsbindungen, die z.B. auch über Bindungsverlängerungen aufgenommen werden.

1. Wie hat sich der Bestand der Wohnungen mit Belegbindung im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein seit 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 31.12.2020 gibt Tabelle 1 wieder. Aufgrund der Erfassung von Daten zum Ende eines Kalenderjahres wird der Bestand zum 31.12.2016 zugrunde gelegt, um die Entwicklung seit 01.01.2017 statistisch richtig erfassen zu können. Der Bestand hat sich seit 2017 um 2.364 Wohnungen verringert. Es wurden insgesamt 4.169 Wohneinheiten bewilligt und 6.701 Wohnungen sind aus der Belegungsbindung gefallen, s. Tabelle 2 und Tabelle 3.

Daneben wird der weitere Bestandsverlauf auch von den sich zurzeit noch in der Förderberatung befindlichen Projekten beeinflusst. Aus den Jahren 2017 bis hinein ins Jahr 2022 befinden sich noch 1.922 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. 259 Mio. Euro verbunden.

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

Tabelle 1 Bestandsverlauf der Zweckbindungen (unter Berücksichtigung mittelbarer Belegung (Tausch- und Ersatzwohnungen) zum 31.12.2020

Kreis	Bestand per 31.12.2016	Bestand per 31.12.2017	Bestand per 31.12.2018	Bestand per 31.12.2019	Bestand per 31.12.2020
1001	3.382	3.266	3.394	3.545	3.602
1002	6.976	7.025	6.661	6.458	6.421
1003	8.285	8.356	8.240	8.197	8.128
1004	2.022	1.882	1.882	1.871	1.853
1051	1.470	1.420	1.193	1.135	1.063
1053	2.320	2.226	2.209	2.388	2.459
1054	2.018	2.076	1.971	1.890	1.941
1055	1.551	1.523	1.462	1.564	1.574
1056	4.332	4.395	4.346	4.459	4.645
1057	2.249	2.139	2.129	1.980	1.937
1058	3.087	3.087	2.959	2.944	2.979
1059	2.208	2.105	1.931	1.865	1.897
1060	5.421	5.486	5.022	4.844	4.848
1061	1.816	1.781	1.688	1.662	1.578
1062	1.995	2.013	1.943	1.823	1.843
Summe	49.132	48.780	47.030	46.625	46.768

Tabelle 2
Bewilligungen 2017 bis 2020 nach kreisfreien Städten und Kreisen

Kreis	Bewilligungen Jahr 2017	Bewilligungen Jahr 2018	Bewilligungen Jahr 2019	Bewilligungen Jahr 2020
1001	26	276	19	63
1002	170	32	114	140
1003	140	54	79	105
1004	31	15	55	0
1051	10	0	10	35
1053	42	38	188	111
1054	121	21	0	60
1055	60	9	110	11
1056	154	139	157	201
1057	0	15	32	0
1058	188	78	79	37
1059	0	24	28	86
1060	161	180	212	63
1061	44	8	0	8
1062	89	9	12	20
Summe	1.236	898	1.095	940

Tabelle 3
Aus der Bindung gefallene Wohnungen 2017 bis 2020 nach kreisfreien Städten und Kreisen

Kreis	Bindungsende 31.12.2017	Bindungsende 31.12.2018	Bindungsende 31.12.2019	Bindungsende 31.12.2020
1001	142	148	36	6
1002	121	396	317	177
1003	69	170	122	174
1004	171	15	66	18
1051	60	227	68	107
1053	136	55	9	40
1054	63	126	81	9
1055	88	70	8	1
1056	91	188	44	15
1057	110	25	181	43
1058	188	206	94	2
1059	103	198	94	54
1060	96	644	390	59
1061	79	101	26	92
1062	71	79	132	0
Summe	1.588	2.648	1.668	797

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 2021 bis 2025 fallen nach jetzigem Stand insgesamt 7.063 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 2021 bis 2025 aus der Bindung fallen, 67% (4.725 Wohneinheiten).

Tabelle 4

Auslaufende Bindungen 2021 bis 2025 nach kreisfreien Städten und Kreisen -
- per 31.12. eines Jahres ohne Neuförderung -

Kreis	Bindungsende 31.12.2021	Bindungsende 31.12.2022	Bindungsende 31.12.2023	Bindungsende 31.12.2024	Bindungsende 31.12.2025
1001	0	98	59	74	83
1002	97	385	80	104	340
1003	69	141	360	39	411
1004	117	19	22	0	28
1051	49	16	65	49	56
1053	121	69	29	26	57
1054	92	84	8	139	107
1055	50	46	0	30	2
1056	41	168	4	0	458
1057	211	38	25	76	230
1058	166	93	113	14	152
1059	59	42	95	33	123
1060	119	120	20	246	139
1061	40	17	62	10	179
1062	22	85	8	0	234
Summe	1.253	1.421	950	840	2.599

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 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 aktuell tatsächlich benötigt, um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum 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 Wohneinheiten 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, die Bestände an gefördertem Wohnungsbau auszubauen, sie zumindest aber auf dem bestehenden Niveau zu halten. Die Rahmenbedingungen hierfür werden durch das Schleswig-Holsteinische Wohnraumförderungsgesetz und den Wohnraumförderungsrichtlinien festgelegt.

Die Wohnraumförderungsrichtlinien konkretisieren die Förderbedingungen für das Mietwohnraumförderprogramm und die der anderen Programme der Wohnraumförderung. Der Programmerrlass vom 11.12.2018 sieht 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 und der Förderung im Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“ ausgereicht werden. Seit 2019 stehen bis 2022 weitere Zuschüsse in Höhe von 114,4 Mio. Euro über Bundesmittel und Landesmittel zur Verfügung. Somit beläuft sich das aktuelle Förderprogramm auf 902,4 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 Bau 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. Es ist das Ziel der Landesregierung, die Attraktivität der sozialen Wohnraumförderung aufrecht zu erhalten.