

Ministerium für Inneres, Kommunales,  
Wohnen und Sport | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

**Staatssekretär**

An den  
Vorsitzenden des Finanzausschusses  
des Schleswig-Holsteinischen  
Landtages  
Herrn Lars Harms, MdL  
Landeshaus  
24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag  
Umdruck 20/3877

nachrichtlich:  
Frau Präsidentin  
des Landesrechnungshofs  
Schleswig-Holstein  
Dr. Gaby Schäfer  
Berliner Platz 2  
24103 Kiel

über das:  
Finanzministerium  
des Landes Schleswig-Holstein  
Düsternbrooker Weg 64  
24105 Kiel

gesehen  
und weitergeleitet  
Kiel, den 22.10.2024  
gez. Staatssekretär Oliver Rabe

14.10.2024

## **Stellungnahme zu den Bemerkungen des Landesrechnungshofs für 2023; Drucksache 20/1938 Tz. 24**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

hiermit möchte ich Sie über die ergriffenen Maßnahmen zur Sicherstellung der zweckentsprechenden Belegung der Sozialwohnungen unterrichten.

Nach § 15 Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG) sollen die Zweckbestimmungen für geförderte Wohnungen gesichert werden. Ziel ist, die Förderwohnungen während der Belegungsbindung bei Bezug einer Wohnung ordnungsgemäß zu belegen, d.h. die Vermieterinnen und Vermieter vermieten nur an berechnigte Haushalte mit passendem Wohnberechtigungsschein und fordern von ihnen nur die zulässige Miete. Die zuständigen Behörden stellen für diesen Zweck Wohnberechtigungsscheine nach § 8 SHWoFG aus und führen für ihren Zuständigkeitsbereich ein Wohnungskataster in Form einer Datei mit Förderwohnungen

und deren Daten. Bei Vermietungen übermitteln die Vermieterinnen und Vermieter die Wohnberechtigungsscheine an die zuständigen Stellen, die dann anhand des Wohnungskatasters die ordnungsgemäße Belegung überprüfen. Die Pflege des Wohnungskatasters schließt ggf. auch die Sanktion von Verstößen und begleitende Verfahren mit ein.

Die Zuständigkeit für diese Aufgabe ist in § 1 Absatz 1 der Schleswig-Holsteinischen Durchführungsverordnung (SHWoFG-DVO) geregelt. Sie wird von den Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern der amtsfreien Gemeinden und den Amtsdirektorinnen und Amtsdirektoren, in ehrenamtlich verwalteten Ämtern die Amtsvorsteherinnen und Amtsvorsteher, wahrgenommen. Nach § 1 Absatz 3 SHWoFG-DVO handelt es sich um eine Aufgabe nach Weisung. Danach unterstehen die ausführenden Behörden der unteren Fachaufsicht, die durch die Kreise wahrgenommen wird.

Nachdem das Innenministerium festgestellt hat, dass das Führen eines Wohnungskatasters von den zuständigen Stellen nicht ausreichend wahrgenommen wird, hat das zuständige Referat seit 2017 Maßnahmen getroffen, um die Sicherung der Zweckbindungen zu verbessern. Es steht mit den betreffenden Behörden und den unteren Fachaufsichten in einem kontinuierlichen Austausch, um aktiv zu unterstützen. Ein Schwerpunkt betrifft zum einen den Aufbau von Fachwissen. So wurden Informationsveranstaltungen in Präsenz und über Videoschaltungen durchgeführt und ein interner kommunaler Arbeitsbereich zum Aufbau und zur Pflege des Wohnungskatasters im Internet aufgebaut. Dieser enthält Informationen, Präsentationen zu bestimmten Themen und Arbeitshilfen. Hierbei wurde auch das Unabhängige Landeszentrum für Datenschutz mit einbezogen, um datenschutzrechtliche Angelegenheiten im Zusammenhang mit dem Wohnungskataster zu klären. Daneben werden bei Bedarf auch Sanktionen von Verstößen durch das Innenministerium intensiv begleitet.

Ein weiterer Punkt besteht darin, einen reibungslosen Informationsfluss für alle Beteiligten zu gewährleisten. Dazu gehört neben der Kommunikation mit dem Innenministerium und den unteren Fachaufsichten auch die Kommunikation mit der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH), die Informationen für das Wohnungskataster an die Behörden liefert. Hierfür sind Strukturen in Zusammenarbeit mit der IB.SH verbessert und z.T. neu aufgebaut worden.

Jährliche Abfragen des Innenministeriums bei den Kommunen liefern Informationen über den jeweiligen Aufbaustand und Kenntnis darüber, wo besonderer Unterstützungsbedarf besteht. Die diesjährigen Rückmeldungen der Wohnungskatasterstellen haben gezeigt, dass die Mehrheit der Wohnungskatasterstellen inzwischen bestehende Wohnungskataster reaktiviert oder neu aufgebaut haben. Der Aufbaustand mit der entsprechenden Pflege ist dabei sehr unterschiedlich, in den Kreisen liegt er derzeit zwischen rd. 50% und 80%; bei den kreisfreien Städten, die rd. 50 % des Wohnungsbestandes verwalten, bei rd. 100%.

Hemmend für den Aufbau bzw. die Reaktivierung des Wohnungskatasters sind nach Angaben der Kommunen folgende Gründe:

- Personalmangel - unbesetzte Stellen, zu geringer Stellenanteil, hohe Fluktuation
- Nachrangige Priorität im Vergleich zu anderen Aufgaben, z.B. Wohngeld, Flüchtlingsangelegenheiten
- Fehlendes Wissen, speziell für diesen Bereich.

Das Thema „Sicherung der Zweckbestimmungen“ umfasst inzwischen rd. 80% des Stellenanteils der oberen Fachaufsicht im Innenministerium. Aus Sicht des Innenministeriums ist eine intensive Begleitung der Kommunen nach wie vor erforderlich und wird geleistet. Diese kann aber nicht den Mangel an Personal oder die hohe Fluktuationsrate auf den Arbeitsplätzen bei den Kommunen auffangen. Auf die Bedeutung der Aufgabe wurde in zwei Schreiben (IV M an die Landräte vom 01.09.2023 und IV St an die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister, Amtsdirektorinnen und -direktoren und Amtsvorsteherinnen und -vorsteher vom 02.07.2024), hingewiesen. Außerdem wurden in wenigen Fällen Anweisungen zum Aufbau des Wohnungskatasters ausgesprochen.

Eine Sicherstellung der Zweckbindungen nach Bezug einer Förderwohnung im Sinne der Einhaltung von Einkommensgrenzen oder Wohnungsgrößen ist gesetzlich nicht geregelt. Veränderungen im Bereich der Einkommensgrenzen wurden bis 2004 durch die sogenannte Fehlbelegungsabgabe erfasst. Das Thema wurde in 2023 im Rahmen von zwei Gesprächsrunden bei der Innenministerin mit den wohnungspolitischen Sprecherinnen und Sprechern der Fraktionen, Verbänden der Wohnungswirtschaft, des Mieterbundes und des Landesrechnungshofes auf Grundlage einer Studie der TH Lübeck erneut aufgegriffen. Im Ergebnis wurde in der 2. Gesprächsrunde Einigkeit dahin erzielt, dass eine Belegung mit berechtigten Haushalten auch nach Bezug einer Wohnung wichtig ist, die Fehlbelegungsabgabe aber kein geeignetes Instrument in Schleswig-Holstein darstellt, da ihre Einführung mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden wäre. Auch dem Gerechtigkeitsgedanken würde nur bedingt Rechnung getragen werden, denn die Fehlbelegungsabgabe würde nicht in allen Gebieten von Schleswig-Holstein gelten, sondern nur dort, wo die Bestände hinreichend groß sind und ein relevanter Unterschied zwischen frei finanzierter Miete und Fördermiete vorliegt. Schließlich wären die zulässigen Erhöhungen der Einkommensgrenzen von 20 oder 40 Prozent je nach Förderweg bei einer Erhebung zu berücksichtigen. Im Ergebnis wurde deutlich, dass die Einführung mit mehr Nachteilen als Vorteilen verknüpft wäre.

Eine Wiederauflage der Fehlbelegungsabgabe soll daher nicht erfolgen, sondern stattdessen andere Möglichkeiten geprüft werden. Hierzu wurde die Ausgestaltung der Experimentierklausel nach § 19 Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz und eine Erhebung zur Einkommenssituation von Haushalten als Pilot genannt. Projekte mit einer pilotweisen Erhebung zur Einkommenssituation von Mieterinnen und Mietern konnten im Rahmen der Experimentierklausel nach § 19 SHWoFG aufgrund des komplexen Sachverhalts, der die Einbindung von Kommunen, Wohnungsunternehmen

und Mieterhaushalten erfordert, wegen vorrangiger anderer Themen bisher noch nicht umgesetzt werden.

Zum Zweckvermögen Wohnraumförderung wird der Finanzausschuss auch zukünftig weiterhin einmal jährlich mit dem Haushaltsentwurf über die Liquiditätslage und die Liquiditätsplanungen informiert.

Mit freundlichen Grüßen

Schlussgezeichnet  
Dr. Frederik Hogrefe