

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

Ansprechpartner
Christoph Kostka
Tel. 040/520 11-225
E-Mail: kostka@vnw.de

22. Dezember 2025

Stellungnahme: Drucksache 20/3684
Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Verfassung des Landes Schleswig-Holstein

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

vielen Dank für die Einbindung. Unsere Mitglieder 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. Auch der Mietenmonitor der IB-SH bestätigt das. Dafür investieren sie kontinuierlich gut 2 Mrd. Euro jährlich in den Neubau und Bestandserhalt. Das sichert Arbeitsplätze im regionalen Bauwesen/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 zu Artikel 11a Wohnen

Der vorgeschlagene neue Artikel 11a befasst sich mit dem Thema Wohnen. „Das Land, die Gemeinden und die Gemeindeverbände wirken im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit auf die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum hin.“ Die Begründung zu Artikel 11a führt aus: „Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Mit der Aufnahme des angemessenen und bezahlbaren Wohnraums als Staatszielbestimmung wird der besonderen Bedeutung, die Wohnraum für die Befriedigung der elementaren Lebensbedürfnisse der Menschen hat, Rechnung getragen. Angemessener und bezahlbarer Wohnraum sorgt für allgemeine Lebensqualität und wirkt der sozialen Spaltung entgegen, Adressaten der Staatszielbestimmung sind das Land, die Gemeinden und Gemeindeverbände. Die kommunale Ebene ist als Trägerin der Daseinsvorsorge und aufgrund ihrer Planungshoheit ausdrücklich mit einbezogen.“

Zuständig für die Schaffung und Erhaltung von angemessenem, bezahlbarem Wohnraum fühlen sich auch die VNW-Mitgliedsunternehmen. In ihren Satzungen heißt es beispielsweise: „Zweck der Gesellschaft ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen.“ Oder: „Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.“ Die ältesten VNW-Mitglieder engagieren sich in dieser Weise seit 150 Jahren, die große Masse der Mitglieder seit rund 80 Jahren. Der VNW als Verband eben dieser der Vermieter mit *sozialen Werten* tritt u.a. in Schleswig-Holstein seit 125 Jahren dafür ein.

Allein insofern kann der VNW kaum gegen das in Artikel 11a definierte Ziel sein. Doch obwohl die Adressaten der Staatszielbestimmung hier zunächst das Land, die Gemeinden und Gemeindeverbände sind, sehen wir die Aufnahme in die Landesverfassung kritisch.

Begründung

Dazu verweisen wir auf frühere Stellungnahmen (u.a. Umd. 19/1539 zu den Drs. 19/811 | 19/813). Damals (2018) versuchte eine Volksinitiative, der sich Parteien im Landtag angeschlossen hatten, einen Artikel 13a folgenden Inhalts zu verankern. „*Jeder Mensch hat das Recht auf eine angemessene Wohnung. Das Land fördert die Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere durch Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus, durch Mieterschutz und Mietzuschüsse. Die Räumung einer Wohnung darf nur vollzogen werden, wenn Ersatzwohnraum zur Verfügung steht. Bei einer Abwägung der Interessen ist die Bedeutung der Wohnung für die Führung eines menschenwürdigen Lebens besonders zu berücksichtigen.*“ Zur Begründung wurde argumentiert: „*Durch die Verankerung ... wird dem Recht auf bezahlbaren Wohnraum ... mehr Gewicht gegeben. Zukünftige Entscheidungsträger ... müssen ihre Entscheidungen mit der geänderten Landesverfassung in Einklang bringen.*“

Der VNW hatte auch damals bekannt, dass es bzgl. des Ziels keinen Widerspruch gibt, gleichwohl aber eine kritische Haltung zur Aufnahme in die Landesverfassung. Der jetzt vorliegende Vorschlag zu Artikel 11a ändert an dieser grundsätzlichen Haltung nichts.

Auch 2018 war ein VNW-Argument für die Nichtaufnahme in die Landesverfassung, dass etliche Bundesländer bereits viele Jahre davor ein Recht auf angemessenen Wohnraum in ihren Verfassungen verankert hatten. U.a. Artikel 28 der Berliner Verfassung erklärt seit 1995: „*Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum. Das Land fördert die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, sowie die Bildung von Wohnungseigentum.*“ Auch Artikel 106 der Verfassung des Freistaates Bayern stellt fest: „*Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung. Die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden.*“

Das setzt implizit voraus, dass die in der vorliegenden Drs. 20/3684 benannten Adressaten der Staatszielbestimmung auch in Berlin und Bayern im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit darauf hinwirken.

Gleichwohl fehlt bis heute jegliche Evidenz dafür, dass die Wohnungsmarktlage in Berlin oder Bayern eine bessere wäre als in Schleswig-Holstein.

Vgl. Angebotsmieten inserierter Wohnungen bei Erst-/Wiedervermietung in €/m² nettokalt > BT-Drucksache 20/11434 ↓).

Region	2015	2020	2023
Deutschland	7,38	9,16	10,55
Ostdeutschland	6,47	7,95	10,14
Westdeutschland	7,71	9,60	10,69
Bundesländer			
Berlin	●	8,52	11,79
Bayern	●	9,42	12,09
Hamburg		10,03	12,20
Baden-Württemberg		8,39	10,75
Hessen		8,44	10,61
Schleswig-Holstein	●	6,87	8,45
			9,89

Vgl. Neuvertragsmieten im 2024-er Mietenmonitor der Investitionsbank-SH. Die lagen im Median bei 10,08 €/m² nettokalt. Für die Wohnungswirtschaft wurden 9,30 €/m² nettokalt ermittelt. Zur sachlichen Einordnung der Neuvertragsmieten verweisen wir auf die Ausführungen der IB-SH.

Vgl. Bestandsmieten, also die Masse des Wohnraums lagen lt. Zensus 2022 bei €/m² nettokalt ↓.

Schleswig-Holstein	7,41
Bayern	8,74
Berlin	7,67

In der Sache ändert eine bloße Staatszielbestimmung also nichts. In Berlin und Bayern ist Wohnraum im Mittel deutlich teurer als in Schleswig-Holstein. Gleichwohl liegt im Verfassungsziel eine hohe symbolische Bedeutung, die entsprechende Erwartungen geweckt. Mit Verweis auf die vorstehenden Mietpreisdaten und dem expliziten Verweis auf Artikel 28 der Landesverfassung Berlin fordert z.B. dort eine Initiative den Senat zur Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen auf, da das zu „einer Verbesserung der Versorgung der Berliner Bevölkerung mit bezahlbarem und an den Bedürfnissen der Mieterinnen ... ausgerichteten Wohnraum (führen).“ Auf die in vielfacher fachlicher Hinsicht fehlende Sinnhaftigkeit solcher Experimente gehen wir hier nicht ein.

Was zu der Frage führt, wie sonst die Adressaten der Staatszielbestimmung darauf hinwirken können, dass die verfasste Erwartung der Mieter*innen Teil der realen Welt wird.

An Versuchen mangelt es nicht. Die Ansätze wirken grundsätzlich in zwei Richtungen:

1. Schrittweise weitere Einengung des Mietrechts.

Ausdruck des politischen Bemühens um bezahlbaren Wohnraum war/ist es, die mietrechtlichen „Daumenschrauben“ immer weiter anzuziehen. Was im Übrigen in Berlin auch auf Landesebene versucht wurde, ohne dass es dort dafür die rechtlichen Kompetenzen gäbe. Auf Bundesebene wurden in den letzten Legislaturperioden gleichwohl laufend neue Gesetze erlassen, die allein darauf abzielen, die Preisentwicklung von Mietwohnraum ordnungsrechtlich zu bremsen bzw. zu kappen (u.a. MietRÄndG, MietNovG, MietAnpG, CO2KostAufG). Gesetzlich soll also jeweils verhindert werden, dass Mieter durch den von ihnen genutzten Wohnraum finanziell überlastet werden. Die Begründung: Wohnraum sei Sozialgut.

Dem widersprechen wir nicht. Allerdings ist das Sozialgut ohne das Produkt Wohnraum nicht denkbar. Das Produkt hat aber seine Kosten (Grundstück, Planung, Bau, Vorfinanzierung, Ifd. Instandhaltung, Modernisierung, Verwaltung). Diese Kosten müssen über den Produktpreis (hier die Nettokaltmiete) auf Dauer mindestens gedeckt werden können (dazu kommen die Ifd. Betriebs-/Heizkosten). Die Höhe der Produktkosten bestimmt also notwendig den Produktpreis. Auf diesen Zusammenhang haben wir oft hingewiesen. Tatsächlich steigen die wohnraumbezogenen Kosten seit Jahren deutlich dynamischer als die allgemeine Inflation (Faktor 2,5). Neben der Material-/Lohnkostenentwicklung bestimmen ordnungsrechtliche und darüberhinausgehende Anforderungen (Bund, Land, Kommune, Bürger) über die Kosten. Damit müssen die umgehen, die Wohnraum schaffen und auf Dauer erhalten wollen.

Deshalb haben alle regulatorischen Eingriffe Wohnraum in nachgefragten Regionen nicht verfügbarer gemacht und ganz allgemein nicht bezahlbarer. Letzteres weder für die Anbieter noch für die Wohnraumnutzer. Im Ergebnis ist der Wohnungsmarkt vielfach undurchlässiger geworden. Wer eine Wohnung hat, gibt sie so schnell nicht auf, weil er durch das Mietrecht gut geschützt ist und weil das marktaktive Angebot meist teurer ist. Leidtragende sind insbesondere auch die, die Wohnraum suchen. Was auch ein Problem für die Wirtschaft insgesamt ist. Denn Fachkräftegewinnung funktioniert nur dann, wenn der Umzug an den künftigen Arbeitsplatz möglich ist und die Wohnkosten im Verhältnis zum Einkommen stehen.

2. Bereitstellung von Fördermitteln.

Mit Verweis auf das Vorstehende, und um Wohnraum für die eigentlichen Nutzer dennoch erschwinglich zu machen, unterstützen Bund/Länder mit Fördermitteln. Fördermittel sind im Kern nichts anderes als Finanzierungsmittel (zinsverbilligt bzw. ggf. Zuschusskomponente). So entlastet Förderung definierte Einkommensgruppen von einem Teil des Preises, des von diesen Haushalten genutzten Wohnraums. Bei gleicher Miete aber ohne Förderung wäre der Wohnraum wirtschaftlich weder erstellbar noch auf Dauer zu erhalten. In absoluten Zahlen stellt die öffentliche Hand dafür fraglos hohe Summen bereit. Gemessen am Bedarf insgesamt (Neubau/Sanierung), der zu großen Teilen kreditfinanziert werden muss, ist der über Fördermittel vorfinanzierbare Anteil übersichtlich. Die Massen muss über Kapitalmarktmittel (bei vergleichsweise hohen/aktuell steigenden Zinsen) und Eigenkapital vorfinanziert werden. Dazu kommt, dass bisher auf Bundesebene unzureichende, insbesondere aber unzuverlässige und teilweise auch fehlsteuernde Förderprogramme für wenig Planungssicherheit auf der Investorenseite gesorgt haben. Angesichts bisher sehr langer Genehmigungszeiträume bei gleichzeitig anhaltender Baukostenentwicklung, ist das für Bauwillige ein Problem .

Fazit

Die Debatte um angemessenen, bezahlbaren Wohnraum ist alt. Die Bundeszentrale für politische Bildung prägte schon in den 1980-ern den Begriff der *Neuen Wohnungsnot* (damals noch weitgehend grundlos). Horst Seehofer erklärte 2018 als Bundesinnenminister die Wohnungsfrage zur *sozialen Frage unserer Zeit*. Auch schon davor hat es nicht an Initiativen und Bündnissen gefehlt, die dazu beitragen sollten, diese soziale Frage zu lösen. Die 2014 vom Bund eingesetzte *Baukostensenkungskommission* ist hier nur ein prominentes Beispiel. Im November 2015 wurde ein Katalog konkreter Empfehlungen vorgelegt, die größten Teils bis heute diskutiert werden.

Die Tatsache, dass die Schaffung und Erhaltung von angemessenem/bezahlbarem Wohnraum in etlichen Ländern seit langem Verfassungsrang hat, hat nichts dazu beigetragen, dass man deswegen der Staatszielbestimmung irgendwie auch nur nähergekommen wäre. Im Gegenteil.

Das heißt nicht, dass es sich um ein unlösbares Problem handeln würde. Ganz ohne Staatszielbestimmung, aber mit dem Willen, konkreter Zusammenarbeit und abgestimmten langfristig stabilen Rahmensetzungen ist es durchaus möglich, angemessenen/bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Trotzdem braucht es aber auch Realismus bezüglich der Erwartungen.

Der in Schleswig-Holstein für den geförderten Wohnungsbau geltende *Regelstandard E*, der auf Bundesebene verfolgte *Gebäudetyp E*, der gerade beschlossene *Bau-Turbo* sind erste konkrete Konsequenzen, die dazu beitragen können, dass der Bau und Erhalt von Wohnraum im Idealfall auch wieder etwas bezahlbarer werden. Voraussetzung ist aber und weiterhin, dass die verschiedenen auf den Wohnungsbau einwirkenden Ebenen (Bund, Länder, Kommunen, Bürger) die praktische Umsetzung auch ermöglichen. Das ginge auch ganz ohne Staatszielbestimmung.

Wichtig zu wissen ist in dem Zusammenhang, dass die über die vorgenannten Ansätze realisierbaren Kosteneinsparungen auf dem Prinzip des *Weglassens* beruhen. Für Bauleistungen/Anforderungen, deren Umsetzung ein Investor nicht beim Planer, Bauunternehmen bzw. Handwerker beauftragen muss, bekommt dieser auch keine Rechnung. Und Kosten, die nicht anfallen, müssen nicht vor- und anschließend über die Miete oder den Kaufpreis refinanziert werden. Das Weglassen erzeugt sehr wichtige, aber *einmalige* Effekte, die durch die parallele Baukostenentwicklung (insbesondere Material/Personal) kurz-/mittelfristig überkompensiert werden. Für eine nachhaltige Senkung bzw. Eindämmung der Baukostenentwicklung braucht es kurzfristig also erhebliche Produktivitätszuwächse im ausführenden Baugewerbe und Handwerk. Angesichts der durchschnittlichen Betriebsgrößen ist offen, inwieweit das passieren wird.

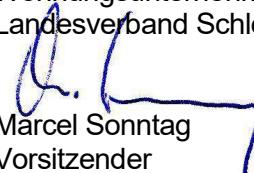
Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.



Andreas Breitner
Verbandsdirektor

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.



Marcel Sonntag
Vorsitzender