



Der Verbandsvorsitzende

Haus & Grund Schleswig-Holstein
Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Haus & Grund Schleswig-Holstein, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
An den Vorsitzenden
des Innen- und Rechtsausschusses
Herrn Abgeordneten Jan Kürschner
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel
Per E-Mail: Innenausschuss@landtag.ltsh.de

Durchwahl **04 31 / 600660211**

Unser Zeichen **bž**

Datum **30. Januar 2026**

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Verfassung des Landes Schleswig-Holstein

Gesetzentwurf der Fraktionen von CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP und SSW – Drucksache
20/3684

Änderungsantrag der Fraktion der SPD – Drucksache 20/3706

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Verfassung des Landes Schleswig-Holstein

Gesetzentwurf der Fraktion der FDP – Drucksache 20/3690

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zu den bezeichneten Anträgen Stellung nehmen zu dürfen.

1. Vorbemerkung

Haus & Grund Schleswig-Holstein vertritt die Interessen der privaten Grundeigentümer und hat landesweit rund 75.000 Mitglieder in rund 80 Ortsvereinen. Private Kleinvermieter bieten rund zwei Drittel aller Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt an. Privaten Grundeigentümer gehören rund 80 Prozent aller Wohnimmobilien.

2. Stellungnahme „Wohnen“

Nach dem Antrag soll ein Artikel 11 a in die Landesverfassung mit der Überschrift „Wohnen“ und dem Wortlaut „Das Land, die Gemeinden und die Gemeindeverbände wirken im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit auf die Schaffung und Erhaltung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum hin.“ eingefügt werden.

a. Zur Begründung wird folgendes ausgeführt:

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.

b. Stellungnahme Haus & Grund Schleswig-Holstein

Wir lehnen den Antrag, die dargestellte Regelung in die Landesverfassung aufzunehmen, ab.

Zwar heißt es in der Begründung richtigerweise, dass es sich beim „Wohnen“ um ein Grundbedürfnis handelt. Allerdings gibt es neben dem Grundbedürfnis, ein angemessenes und bezahlbares „Dach über dem Kopf zu haben“ auch andere Grundbedürfnisse wie Essen, Trinken, Schlafen und so weiter. Wenn „Wohnen“ zukünftig als Staatsziel in der Landesverfassung genannt wird, müssten logischerweise auch die anderen menschlichen Grundbedürfnisse aufgenommen werden. Das ist jedoch zu Recht nicht der Fall.

Es ist weder eine staatliche noch eine kommunale Aufgabe, für angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Wenn das der Fall wäre, müssten sich das Land und/oder die Kommunen selbst um Wohnraum kümmern. Historisch betrachtet gab es in sozialistischen Staaten wie in der früheren DDR diesen Versuch, der gescheitert ist, wenn man sich den Zustand der Wohngebäude in den neuen Bundesländern zum Zeitpunkt der deutschen Einheit ansieht. Zwar gab und gibt es landeseigene und kommunale Wohnungsunternehmen. Jedoch zeigt auch hier die jüngere Geschichte, dass sich weder Land noch Kommunen als zuverlässig erwiesen haben, diese Aufgabe zu erfüllen. Das Land Schleswig-Holstein hat Anfang der 2000er Jahre die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft veräußert und die Landeshauptstadt Kiel die Kieler Wohnungsbaugesell-

schaft 2007. Das heißt, selbst bei einem entsprechenden Staatsziel wäre es immer noch eine politische Entscheidung, ob der Staat oder die Kommunen selbst Wohnraum anbieten oder eigenen Bestand an Wohnimmobilien wieder veräußern.

Daraus folgt, dass der Staat und die Kommunen für die **Rahmenbedingungen** verantwortlich sind, für bezahlbaren und angemessenen Wohnraum zu sorgen. Die Aufgabe, den Wohnraum zur Verfügung zu stellen, liegt bei der Wohnungswirtschaft; das heißt, bei den privaten Kleinvermietern und den Wohnungsunternehmen sowie Wohnungsgenossenschaften. Das Land erfüllt diese Rahmenbedingungen beispielsweise bei der sozialen Wohnraumförderung und der Landesbauordnung. Kommunen tragen zum Beispiel im Rahmen der Planungshoheit die Verantwortung für Satzungen wie Bebauungspläne.

Anerkanntermaßen haben wir derzeit die Herausforderung, dass ein besseres Angebot am Wohnungsmarkt an zu viel Bürokratie scheitert. Mit anderen Worten, es wird zu wenig gebaut, weil zum Beispiel hohe bürokratische Auflagen das Bauen verteuern oder Baugenehmigungsverfahren zu lange dauern oder an Zielkonflikten wie nachbarlichen Interessen oder dem Umweltschutz scheitern.

Ein neues Staatsziel „angemessenes und bezahlbares Wohnen“ wäre nicht geeignet, hier Abhilfe zu schaffen. Vielmehr besteht die Gefahr, dass dieses Staatsziel zu mehr Regulierung führen könnte, dieses Staatsziel zu erreichen.

Kritisch sehen wir auch die unbestimmten Begriffe „angemessen“ und „bezahlbar“. Lediglich beim sozialen Wohnungsbau kann das Land in den entsprechenden Förderrichtlinien definieren, was angemessen ist. Hier hat das Land mit der Einführung des neuen „Regelstandards einfaches Bauen“ bundesweit vorbildliche Maßstäbe gesetzt, wie man qualitativ hochwertig und dennoch preiswert bauen kann, um die Baukosten zu senken. Es besteht aus unserer Sicht die Gefahr, dass hier Regulationsbedürfnis auf gesetzlicher Ebene aus diesem Staatsziel abgeleitet werden könnte. Das würde zu mehr Bürokratie und damit nach aller Wahrscheinlichkeit zu höheren Baukosten führen. Das wäre nach unserer Einschätzung kontraproduktiv.

Gleiches gilt sinngemäß für den Begriff „bezahlbar“. Diese unbestimmte Formulierung könnte in der politischen Diskussion zu neuen Regelungen und damit zu mehr Bürokratie führen. Überspitzt formuliert, ist für einen Chefarzt am UKSH bezahlbarer Wohnraum etwas anderes als für

einen Studenten an der Christian-Albrechts-Universität, der BaFÖG bezieht. Bei der allgemeinen Diskussion um die Frage, was unter bezahlbarem Wohnraum zu verstehen ist, wird erfahrungsgemäß lediglich über die Mietentwicklung diskutiert. Dabei wird übersehen, dass sich Löhne und Gehälter in letzter Zeit auch weiterentwickelt haben. Mit anderen Worten ist aktuell Wohnen nicht weniger bezahlbar geworden als in der Vergangenheit.

Zusammenfassend ist es keine staatliche oder kommunale Aufgabe, für angemessenen oder bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass dieses Staatsziel zu mehr Bürokratie führen könnte und damit den Wohnungsbau teurer und langsamer macht.

3. Stellungnahme „Natürliche Grundlagen“

Nach dem Antrag soll in der Präambel der Landesverfassung „die natürlichen Grundlagen des Lebens“ eingefügt werden.

a. Zur Begründung wird folgendes ausgeführt:

Die neue Präambel nennt erstmals den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen als Aufgabe auch für die zukünftigen Generationen. Die Präambel erinnert daran, dass die Verfassung auf allgemein akzeptierten Werten und Voraussetzungen ruht, die das Handeln des Staates lenken sollen. Sie dient als moralische und politische Orientierungshilfe für die Auslegung und Anwendung der Verfassung. Gerichte und spätere Gesetzgeber können sich bei der Interpretation unklarer Bestimmungen auf die Präambel beziehen, um den Geist der Verfassung und die Absicht der in ihr niedergelegten Bestimmungen zu erfassen. Ferner knüpft die Präambel an die historische Entwicklung an. Sie drückt die Zwecke aus, denen der Staat und sein Handeln letztendlich dienen soll. Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen ist trotz seiner Bedeutung bislang nicht in der Präambel genannt, auch wenn die aus Art. 20a des Grundgesetzes erwachsende Verpflichtung des Staates zum nachhaltigen Handeln den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen umfasst. Die Ergänzung soll mit Blick auf den Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 21. März 2021 (BVerfGE 157, 30 ff.) zur Schutzpflicht des Staates vor den Gefahren des Klimawandels die grundlegende Bedeutung der Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen zur Sicherung des Überlebens und der Freiheitsgrundrechte zukünftiger Generationen stärker hervorheben.

b. Stellungnahme Haus & Grund Schleswig-Holstein

Wir haben gegen eine entsprechende Ergänzung der Landesverfassung keine Bedenken. Die entsprechende Regelung des Grundgesetzes hat sich bewährt.

Wie wir bereits in früheren Stellungnahmen ausgeführt haben, unterstützen wir die Landesregierung aus Sicht des privaten Grundeigentums bei der Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Zum einen befürworten wir das Ziel der Klimaneutralität 2040. Dafür arbeiten wir gemeinsam mit der Landesregierung erfolgreich an der Energiewende im Gebäudesektor.

Des Weiteren halten wir das Ziel der Landesregierung, den Flächenverbrauch nachhaltig zu reduzieren für richtig. Um neuen Wohnraum zu schaffen, ist Nachverdichtung der richtige Weg, weil hier keine oder kaum neue Flächen versiegelt werden müssen und auf vorhandene Erschließung und Infrastruktur zurückgegriffen werden kann.

Sollte es zu einer mündlichen Anhörung kommen, stehen wir gern zur Verfügung, um unsere Stellungnahme im Ausschuss näher zu erläutern.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Alexander Blažek

Verbandsvorsitzender