

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



Ansprechpartner
Christoph Kostka

Telefon 0431 51569
E-Mail sh@vnw.de

30.07.2026

Stellungnahme

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung (LBO) Drucksachen 20/4524 (neu) und 20/4568

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

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

Stellungnahme

Drucksache 20/4524 (neu)

Wir konzentrieren uns nachfolgend auf die für den Wohnungsbau relevanten Änderungen. Angesichts des vielfach noch bestehenden Wohnraumbedarfs bei gleichzeitig hohen Wohnraumgestehungskosten, zudem noch hohen Finanzierungskosten und der sehr begrenzten Verfügbarkeit gerade von Grundstücken, die für die Schaffung von noch bezahlbarem Wohnraum geeignet sind, begrüßen wir die vorgeschlagenen Änderungen ausdrücklich. Gleiches gilt mit Blick auf die weitere Umsetzung der Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes.

Der VNW hatte u.a. im Zuge der letzten Novelle Themen adressiert, die nun dankenswerterweise weitgehend berücksichtigt werden. Das betrifft insbesondere die §§ 2 (Gebäudeklassen), 49 (Stellplätze), 51a (Umbau), 61 (Verfahrensfrei Bauvorhaben) und 66 (Bautechnische

Nachweise). In Summe erhoffen bzw. erwarten wir Erleichterungen, die ggf. schnelleres und kostensparenderes Bauen ermöglichen. Beides sind zentrale Voraussetzungen, um mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen bzw. erhalten zu können.

Drucksache 20/4568

Dem Vorschlag einer Fristverlängerung stimmen wir grundsätzlich zu. Die rückwirkende Verlängerung der Geltungsdauer von Baugenehmigungen auf fünf Jahre soll bauen ermöglichen, „wenn es wieder passt“.

Zur Wahrheit gehört aber auch dann, dass mit Verweis auf das erreichte Niveau der Gestehungs-/Finanzierungskosten der ggf. doch noch entstehende Wohnraum aus Perspektive kleiner und mittlerer Einkommen das Prädikat *bezahlbar* nicht unbedingt rechtfertigt. Insbesondere dann, wenn mangels adäquater Förderung freifinanziert werden muss.

Tatsächlich stehen unverändert die bekannten *strukturellen* Probleme der Schaffung/Erhaltung eines nachfragegerechten und also auch bezahlbaren Wohnraumangebotes entgegen.

1. Hohe und mit der Personal- und Materialpreisentwicklung auch künftig steigende Wohnungsbaugestehungskosten. Allein zwischen Mai 2025 und Mai 2026 hat das Statistische Bundesamt einen weiteren Anstieg der Wohnungsbaupreise um 5 % gemessen (bei zentralen Gewerken gut 7 %). Die *allgemeine* Inflation betrug im selben Zeitraum „nur“ 2,6 %.
2. Ein weiteres Problem sind vergleichsweise hohe Bauzinsen (freifinanziert). Bzw. die mangelnde Verfügbarkeit und Planbarkeit marktgerechter Förderprogramme.

Die hohe Bedeutung der Wohnraumförderung des *Landes* zeigt sich auch darin, dass zuletzt gute 80 % des stattfindenden Geschosswohnungsbaus Dank dieser Finanzierungsart noch möglich waren. Den Bedarf deckt das nicht. Hinzu kommt ein hoher Kapitalbedarf im Interesse einer insbesondere auch sozialverträglichen Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes. Trotz wiederholter Aufstockung durch das Land, ist das bis Ende 2027 verfügbare Fördervolumen absehbar deutlich überzeichnet. Ebenso absehbar ist, dass ab 2028 ungeachtet des Bedarfs weniger Fördermittel verfügbar sein werden.

Und soweit es die Wohnungsbauförderprogramme des *Bundes* betrifft (BEG/KfW), die gemäß Koalitionsvertrag „zu zwei zentralen Programmen zusammengeführt und vereinfacht (werden sollen): ein Programm für den Neubau und eines für die Modernisierung ... (um damit) ... Anreize für einfaches, klimafreundliches und kostenreduziertes Bauen“ zu setzen, müssen wir feststellen, dass die Entwicklung konsequent in die falsche Richtung läuft.

Defacto verkompliziert die aktuelle Neuausrichtung der BEG-Förderung diese Finanzierungsart erheblich. Selbst für Fachleute. Zudem wird im Bestand weiter auf die höchsten Energieeffizienzstandards (EH 40/55) fokussiert. Was im Widerspruch zu einer wesentlichen Grundaussage des Koalitionsvertrages steht: „Die erreichbare CO₂-Vermeidung soll zur zentralen Steuerungsgröße werden. Den Quartiersansatz werden wir stärken.“

Im Ergebnis werden bei beschränkter Mittelverfügbarkeit wenige „hochgedämmte Leuchttürme“ gefördert. Was nicht nur besonders teuer, sondern auch kontraproduktiv für die Entwicklung der CO₂-Emissionen bis zur Baufertigstellung ist.

Die eigentlich notwendige Breitenwirkung wird nicht erreicht. Hinzu kommen massive Kürzungen (bei parallel weiter steigenden Umsetzungskosten) für Einzelmaßnahmen ausgerechnet bei Mehrfamilienhäusern, was selbst vergleichsweise kostengünstige Maßnahmen mit hoher CO₂-Wirkung unwirtschaftlich macht.

Kürzungen müssen zwingend durch eine entsprechend höhere Belastung der Mieter kompensiert werden. Was wiederum gerade sozial orientierte Vermieter vor große Probleme stellt. Investitionen müssen gekürzt, verschoben bzw. aufgegeben werden.

Auch mit Blick auf die angekündigte Modernisierung der KfW-Programme müssen wir konstatieren, dass auf Ebene der beteiligten Bundesministerien Beratungen laufen. Leider ohne Einbindung der Kreditwirtschaft, insbesondere der Landesförderbanken und der Wohnungswirtschaft. Sie sind es aber, die dafür sorgen sollen, dass Wohnungsbau stattfindet. Ohne Einbindung dieser Fachexpertise kann die zielführende Modernisierung der Programmwelt des Bundes kaum gelingen.

U.a. die Wohnungswirtschaft im VNW hat die zuständigen Bundesministerien und Anfang Juni 2026 die MdB's mit der dringenden Bitte um Einbindung bzw. diesbezügliche Unterstützung direkt angeschrieben. Wohnungsbau findet schließlich vor Ort in den Wahlkreisen statt. Die Bundesministerien haben nicht geantwortet. Ein MdB hat viel Verständnis geäußert, im Weiteren aber die Nicht-Zuständigkeit erklärt. Eine fachliche Einbindung findet weiterhin nicht statt.

Derweil wächst der Eindruck, dass die im Koalitionsvertrag verabredete Programmmodernisierung im Interesse der erhofften Impulse für den Neubau und die Bestandssanierung eher nicht kommen wird. Zudem müssen beschlossenen Förderprogramme erst noch in der EDV der abwickelnden Banken abgebildet werden. Für die investitionswillige gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft sind das ausgesprochen schwierige Signale.

3. Hohe Gestehungs- und entsprechend hohe Vorfinanzierungskosten treiben unweigerlich auch die Refinanzierung in die Höhe. Was sich (in unserem Fall) in steigenden

Nettokaltmieten bzw. Kaufpreisen niederschlägt. Wo die Wohnungsnachfrage nicht bereit oder in der Lage ist, das mitzutragen (bzw. wo das Mietrecht dem entgegensteht) ist Unterlassung die zwingende Konsequenz (kein Wohnungsbau, weniger Sanierung/Modernisierung, geringere Instandhaltung).

Bereits genehmigte Bauprojekte wandern dann in den bzw. verbleiben im Bauüberhang. Die Dekarbonisierung des Bestandes geht langsamer voran. Die seit vielen Jahren unge lösten Probleme des Wohnungsmarktes bleibt weiter ohne Lösung. In Summe und alles für sich ausgesprochen schwierige Signale für die Gesellschaft und deren Zusammenhalt.

Fazit

An der Frage des bezahlbaren Wohnraums, bzw. daran, wie diese Frage gelöst wird, werden wir (Politik gemeinsam mit verantwortungsbewussten Wohnungsbauakteuren) gemessen.

Ohne eine ernsthafte Zusammenarbeit auf Augenhöhe wird die Frage ungelöst bleiben.

Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.



Andreas Breitner
Verbandsdirektor

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.



Marcel Sonntag
Vorsitzender