



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 / 600660111

Unser Zeichen bž

Datum 4. September 2026

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung

Gesetzentwurf der Fraktionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Drucksache 20/4524 (neu)

Änderungsantrag der Fraktion der SPD – Drucksache 20/4568

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zu dem Gesetzentwurf und dem Änderungsantrag Stellung nehmen zu dürfen.

Haus & Grund Schleswig-Holstein vertritt die Interessen des privaten Grundeigentums und hat landesweit rund 75.000 Mitglieder in rund 80 Ortsvereinen. Privaten Vermietern gehören rund zwei Drittel aller Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt,

1. Gesetzentwurf der Fraktionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Drucksache 20/4524 (neu)

Wir begrüßen den Gesetzentwurf; insbesondere die neue Regelung zum Umbau (§ 51 a neu) und die Änderung in § 2 Absatz 3 Nr1. a).

Die Begründung teilen wir vollumfänglich.

In der Wohnungspolitik ist aus unserer Sicht die Nachverdichtung ein wichtiger und maßgeblicher Baustein, um neuen Wohnraum zu schaffen. Die Nachverdichtung hat dabei mehrere Vorteile:

- Es entsteht Wohnraum im Innenbereich der Ballungsräume, also dort, wo die Nachfrage besonders hoch ist.
- Es werden keine neuen Flächen versiegelt; das heißt, die Nachverdichtung ist nachhaltig und umweltschonender als der sprichwörtliche „Bau auf der grünen Wiese“. Damit trägt die Nachverdichtung maßgeblich dazu bei, die Flächenverbrauchsziele der Landesregierung zu erreichen.
- Es ist – im Gegensatz zum „Bauen auf der grünen Wiese“ keine neue Erschließung notwendig. Infrastruktur wie Straßen, Kanalisation, Energieversorgung, Glasfaser, Schulen usw. sind bereits vorhanden und müssen nicht aufwendig neu erstellt werden.
- Es entstehen – wieder im Gegensatz zum „Bauen auf der grünen Wiese“ - keine neuen Pendlerströme mit den bekannten Nachteilen, wie Stau, Energieverbrauch usw.
- Nachverdichtung in Dörfern und kleineren Städten trägt zu einer Revitalisierung des Dorfkerns bei und hilft damit gegen das sogenannte „Donut-Effekt“.
- In Dörfern und kleineren Städten können durch die Nachverdichtungen Mietwohnungen in zentraleren Lagen entstehen, wo noch eine Infrastruktur wie ärztliche Versorgung, Apotheken etc. vorhanden sind. Das schafft Angebote für ältere Menschen, ihre zu groß gewordenen Immobilien zu verlassen und gleichzeitig in der gewohnten Umgebung möglicherweise barriereärmere Wohnungen zu beziehen.

Bislang scheiterten Dachgeschossausbau und Gebäudeaufstockung oftmals daran, dass entsprechende Bauvorhaben mit zu hohen Auflagen unwirtschaftlich und demzufolge nicht realisiert wurden. Beispielsweise fanden in Wohngebäuden aus der Gründerzeit zu wenig Dachgeschossausbauten statt, weil zusätzlich zum vorhandenen Holztreppenhaus ein weiteres, brandsicheres Treppenhaus an der Rückfront geschaffen werden musste oder andere brandsichere und damit sehr aufwändige Rettungswege.

Hier schafft die geplante Novelle der Landesbauordnung Abhilfe. Das ist auch denklogisch folgerichtig. Wenn das bisher, zum Bau des Gebäudes genehmigte Holztreppenhaus, um bei diesem Beispiel zu bleiben, aktuellen Brandschutzerfordernissen nicht genügte, müsste eigentlich eine Nutzung der über dieses Holztreppenhaus erschlossenen Wohnungen untersagt werden und nicht nur, wenn, das Dachgeschoss ausgebaut wird.

Auch die Änderung der Anzahl der Nutzungseinheiten für die Gebäudeklasse 1 ist überaus sinnvoll.

Das ermöglicht in Dörfern und kleineren Städten zum Beispiel in großen, früher teilweise landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, Wohnraum zu schaffen. Hier ist aus unserer Sicht viel Potenzial vorhanden. Die bisherige Regelung machte es unrentabel, hier mehr Wohnraum zu schaffen. Aus Brand- und Schutzgesichtspunkten ist die Neuregelung vertretbar. Unseres Erachtens gehen von bis zu 6 Wohneinheiten keine größeren Gefahren aus als von 2 Wohneinheiten. Die Anzahl der Bewohner ist ausschlaggebend. Wenn in den bisher erlaubten zwei Wohneinheiten zwei größere Familien mit 12 Menschen lebten, steigt die Anzahl der Bewohner nicht, wenn in den dann erlaubten sechs Wohneinheiten jeweils zwei Personen leben.

2. Änderungsantrag der Fraktion der SPD – Drucksache 20/4568

Der Antrag der SPD stößt hier auf keine Bedenken.

Für Fragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung. Sollte es zu einer mündlichen Anhörung kommen, würden wir uns über eine Einladung freuen, um unsere Sichtweise dort näher erläutern zu können.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Alexander Blažek

Verbandsvorsitzender