



## **Unterrichtung 20/28**

der Landesregierung

### **Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach 201a BauGB**

Die Landesregierung unterrichtet den Schleswig-Holsteinischen Landtag unter Hinweis auf Artikel 28 Absatz 1 der Verfassung des Landes Schleswig-Holstein in Verbindung mit dem Parlamentsinformationsgesetz.

Federführend ist das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport

Zuständiger Ausschuss: Innen- und Rechtsausschuss



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

**Ministerin**

An die  
Präsidentin des  
Schleswig-Holsteinischen Landtages  
Frau Kristina Herbst  
24105 Kiel

05.10.2022

Mein Zeichen: lfd. Nr. VIS

**Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem  
Wohnungsmarkt nach 201a BauGB**

Sehr geehrte Frau Präsidentin,

den beiliegenden Entwurf einer Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach 201a BauGB übersende ich unter Hinweis auf Artikel 28 Absatz 1 der Verfassung des Landes Schleswig-Holstein in Verbindung mit dem Parlamentsinformationsgesetz mit der Bitte um Kenntnisnahme. Der Verordnungsentwurf ist gleichzeitig den zu beteiligenden Verbänden zur Anhörung zugeleitet worden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Sabine Sütterlin-Waack

Anlage

**Landesverordnung**  
**über die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach**  
**201a des Baugesetzbuchs**

**Vom**

Aufgrund des § 201a Satz 1 des Baugesetzbuchs vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), verordnet die Landesregierung:

§ 1

Die nachstehend aufgeführten Gemeinden sind Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 201a des Baugesetzbuchs:

1. Ahrensböök
2. Ahrensburg
3. Ammersbek
4. Bad Bramstedt
5. Bad Schwartau
6. Bad Segeberg
7. Bargfeld-Stegen
8. Bargteheide
9. Barmstedt
10. Barsbüttel
11. Bönningstedt
12. Bordesholm
13. Börnsen
14. Büsum
15. Dahme
16. Ellerau
17. Elmshorn
18. Fehmarn
19. Geesthacht
20. Glinde

21. Grömitz
22. Großhansdorf
23. Halstenbek
24. Hasloh
25. Heikendorf
26. Heiligenhafen
27. Helgoland
28. Henstedt-Ulzburg
29. Hörnum
30. Kaltenkirchen
31. Kampen
32. Kellenhusen
33. Kiel
34. Laboe
35. Lauenburg/Elbe
36. List auf Sylt
37. Lübeck
38. Lütjensee
39. Neustadt in Holstein
40. Norderstedt
41. Oststeinbek
42. Pinneberg
43. Probsteierhagen
44. Quickborn (Kreis Pinneberg)
45. Ratekau
46. Reinbek
47. Reinfeld (Holstein)
48. Rellingen
49. Scharbeutz

50. Schenefeld
51. Schönberg (Holstein)
52. Siek
53. St. Peter-Ording
54. Stockelsdorf
55. Sülfeld
56. Sylt
57. Tangstedt (Kreis Storman)
58. Timmendorfer Strand
59. Tornesch
60. Trittau
61. Uetersen
62. Wedel
63. Wenningstedt-Braderup
64. Wentorf bei Hamburg
65. Wittdün auf Amrum
66. Wrixum
67. Wyk auf Föhr

## § 2

Diese Verordnung tritt am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft.

Die vorstehende Verordnung wird hiermit ausgefertigt und ist zu verkünden.

Kiel, den

Daniel Günther  
Ministerpräsident

Dr. Sabine Sütterlin-Waack  
Ministerin für Inneres, Kommunales,  
Wohnen und Sport

## **Begründung:**

### **1. Anlass und Rechtsgrundlage**

Mit Inkrafttreten des § 201a Satz 1 des Baugesetzbuchs (des sog. Baulandmobilisierungsgesetzes) am 23. Juni 2021 wurden die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu bestimmen. Als Rechtsfolgen der Verordnung würden bauplanungsrechtliche Erleichterungen, eine Erweiterung des kommunalen Vorkaufsrechts und städtebauliche Gebote zugunsten des Wohnungsbaus den Kommunen eröffnet werden. Die Verordnungskompetenz beschränkt sich auf die Ausweisung der angespannten Gebiete, eine Auswahlmöglichkeit der Länder hinsichtlich der verschiedenen Rechtsfolgen besteht nicht.

Im Fokus der Verordnung stehen die Gemeinden. Im Einzelnen geht es um folgende Instrumente, die ihnen an die Hand gegeben werden können:

1. Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts auf brachliegende Grundstücke durch eine entsprechende Vorkaufsrechtssatzung (§ 25 Absatz 1 Nummer 3 BauGB),
2. Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes auch unter Abweichung von den Grundzügen der Planung (§ 31 Absatz 3 BauGB) und
3. Verhängung von gemeindlichen Baugeboten zur Wohnbebauung bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung (§§ 175 Absatz 2 Satz 1 2. Halbsatz, 176 Absatz 1 Nr. 3 BauGB).

Ein angespannter Wohnungsmarkt darf durch Landesverordnung festgestellt werden, wenn nachweislich die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (§ 201a Satz 3 BauGB). In diesem Fall soll den Gemeinden der Spielraum eröffnet werden, unter Ausnutzung der neuen Möglichkeiten des Baulandmobilisierungsgesetzes den Wohnungsbau zu verstärken und einen besseren Flächenzugriff auf das Bauland zu erhalten.

Die gesetzliche Definition und auch die beispielhaft genannten Indikatoren für einen angespannten Wohnungsmarkt sind mit den Kriterien des § 556d BGB identisch, auf dessen Grundlage sich die sog. Mietpreisbremse stützen lässt. Dabei ist aber zu beachten, dass eine Gebietsausweisung nach § 201a BauGB anderen Zielen als § 556d BGB dient und auch einen anders gearteten Eingriff in das Eigentumsrecht nach Artikel 14 GG bedeutet.

Die mietrechtliche Verordnung dient als Schutzvorschrift zugunsten von Mieterinnen und Mietern in einer akuten Mangelsituation. Sie ist mit einem unmittelbaren Eingriff in die Vertragsfreiheit und die Verfügungsbefugnis über das Eigentum verbunden. Demgegenüber sorgt die Bestimmung eines angespannten Wohnungsmarktes im Kontext des § 201a BauGB dafür, dass die neuen Instrumente den Gemeinden überhaupt erst zur Verfügung stehen. Die erweiterten Handlungsmöglichkeiten zielen darauf ab, öf-

fentliche Interessen der Daseinsvorsorge zu verfolgen, um zukunftsgerichtet den Wohnungsbau befördern und so die Anspannung des Wohnungsmarktes zu verringern. Ob die Nutzung der Instrumente im Einzelfall gerechtfertigt ist, bedarf einer weiteren Abwägung auf der Ebene der Gemeinde. Sie muss die Interessen des Allgemeinwohls - insbesondere des Wohnbedarfs - mit den Eigentümerinteressen sowie ggf. den nachbarlichen Interessen würdigen und abwägen (vgl. z.B. ausdrücklich § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB: „...,wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“). Diese differenzierende Betrachtung gilt auch mit Blick auf die drei neuen Instrumente, die jeweils für sich unterschiedliche Rechtsfolgen und grundrechtliche Beeinträchtigungen haben. So kann beispielsweise ein Baugebot einen Eigentümer stärker in die Pflicht nehmen, als es in der Regel Abweichungen vom Bebauungsplan vermögen.

Unter dem Aspekt der Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit ist es daher notwendig, den Erlass von Landesverordnungen eigenständig mit Blick auf den Bedarf und die jeweils ausgelösten Rechtsfolgen zu prüfen. Zu klären war im Kontext des Baugesetzbuches insbesondere, wo ein fehlendes Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage von Mietwohnraum kommunale Eingriffe in die Verfügungsbefugnis von Grundeigentümern rechtfertigt, damit die Gemeinde auf daraus resultierende Versorgungsschwierigkeiten reagieren kann. Ziel des Gesetzes ist eine Erweiterung des Angebotes an Wohnraum. Sachgerecht scheint es daher in diesem Zusammenhang bei der Prüfung eines angespannten Wohnungsmarktes insbesondere die Angebotsseite auf unterdurchschnittliche Werte hin zu analysieren. Hier kann die Gemeinde durch erleichterte Planung, Baugebote oder Ausübung von Vorkaufsrechten gegensteuern. Ihre erweiterten Handlungsmöglichkeiten korrespondieren mit der Sozialbindung des Eigentums. Teilweise können die Interessen von Gemeinden und Eigentümern dabei sogar gleichgerichtet sein, so wenn aufgehobene Beschränkungen der Bebaubarkeit eine bessere Verwertung des Bodens ermöglichen. Die kommunale Beteiligung zeigte, dass bei diesem Instrument die größte Praxisrelevanz gesehen wurde. Diese Erwägungen wurden bei den folgenden Festlegungen zu den gewählten Indikatoren und deren Aussagekraft berücksichtigt.

## **2. Verfahren**

Das Land Schleswig-Holstein beauftragte das Büro Regionkontext, Berlin, mit der Erstellung eines Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Schleswig-Holstein im Rahmen von § 201a BauGB. Dabei waren folgende Arbeitsschritte vorgesehen:

- Thematische Untersuchung, welche Indikatoren geeignet sein können, einen angespannten Wohnungsmarkt auszuweisen. Inhaltliche Auseinandersetzung mit den gesetzlich vorgeschlagenen Kriterien in § 201a Satz 4 BauGB und Vorklärung, inwiefern auf diese Indikatoren abgestellt werden könnte.
- Darauf aufbauend: Vorschlag für Indikatoren, die in Schleswig-Holstein maßgeblich für die Ausweisung angespannter Wohnungsmärkte sein sollten.
- Operationalisierung der Indikatoren durch passende und verfügbare Daten.

- Erarbeitung einer Bewertungsmatrix, Ableitung von Schwellenwerten, Gewichtung der Indikatoren untereinander.
- Festlegung eines Wertes/eines Verfahrens zur Bestimmung einer Gebietskulisse in einer Gesamtschau aller Indikatoren.
- Kommunikation mit den betroffenen Gemeinden im Zusammenwirken mit dem Auftraggeber und Bewertung der kommunalen Stellungnahmen.
- Vorschlag für eine Gebietskulisse auf der Ebene der Gemeinden.

### **3. Gutachterliche Methodik und Indikatoren**

#### **3.1 Indikatoren des Baugesetzbuches**

Der Gutachter hat sich zunächst mit den vom Bundesrecht vorgeschlagenen Indikatoren auseinandergesetzt. Im Ergebnis flossen diese Indikatoren nur teilweise in die Bewertung des Wohnungsmarktes ein. Dazu im Einzelnen

3.1.1 Wenn die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt (§ 201a Satz 4 Nr. 1 BauGB):

Der Indikator der Mietendynamik wurde für die Feststellung angespannter Wohnungsmärkte verwendet, sinnvoller Maßstab ist jedoch nicht der Bundesdurchschnitt, sondern eine Einordnung auf Landesebene. Der Bundeswert war aus Sicht der Gutachter nicht der geeignete Bezugsrahmen, da die Länder sehr unterschiedlich strukturiert sind (Größe der Kommunen, Verdichtung, regionale Effekte). An diesem Punkt greift zudem die Argumentation aus der Stellungnahme des Bundesrates zum Gesetzentwurf von § 556d BGB (Kriterien im gleichen Wortlaut wie § 201 a BauGB): „Die Auswahl der Kriterien hängt in besonderem Maße von den jeweiligen regionalen Verhältnissen ab. Sie ist etwa in einem Flächenland in ganz anderer Weise vorzunehmen als in einem Stadtstaat. Bundeseinheitliche Vorgaben sind daher nicht angebracht.“ (Bundesrat Drucksache 447/1/14, S. 3). Diesen Argumenten folgend, wird in der vorliegenden Gebietskulisse immer Bezug zum Landeswert genommen. Anhand der rechtlichen Grundlage dieser Gebietskulisse (§ 201a Satz 3 und 4 BauGB) lässt sich zudem erkennen, dass der Gesetzgeber die besondere Gefährdung in der Mietwohnraumversorgung der Bevölkerung in den formulierten Kriterien aus § 201a Satz 4 BauGB an einer (deutlichen) Abweichung von jeweiligem Durchschnitt eines Kriteriums festmacht („deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt“ und „den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt“ § 201a Satz 4 BauGB). Mit diesem Verständnis wurde ein methodischer Ansatz zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte gewählt, der auf den Abstand der einzelnen Kommune zum Mittel aller Kommunen (bzw. Landeswert) abzielt.

3.1.2. Wenn die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt (§ 201a Satz 4 Nr. 2 BauGB):

Die rechnerische Mietbelastung, d.h. das Verhältnis von Einkommen und Mietniveau, wurde berücksichtigt. Auch hier waren aus inhaltlichen Gründen die Landeswerte der Maßstab. Für eine Einordnung auf Bundesebene fehlen zudem methodisch auf gleicher Basis errechnete Vergleichswerte.

3.1.3. Wenn die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird (§ 201a Satz 4 Nr. 3 BauGB):

Dieser Indikator ist nur bedingt geeignet, eine Anspannungssituation zu beschreiben, da die Ausprägung stark von der Ausgangssituation der einzelnen Kommune abhängt. Bei einer Überangebotssituation bzw. hohem Leerstand führt diese lediglich zum Abbau von Leerstand, ohne dass es im Ergebnis zu einem angespannten Wohnungsmarkt kommt. Zudem ist nicht jedes Bevölkerungswachstum auch nachfragerelevant, da bei der Betrachtung des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage die Haushalte die richtige Bezugsgröße zur Abbildung der Nachfrage sind. Diese Daten liegen nicht auf benötigter Raumebene und für den Betrachtungszeitraum vor. Weiterhin wäre hier die Neubautätigkeit nur im Mietwohnungsbereich relevant. Dieser Indikator konnte deswegen nicht zur Feststellung angespannter Wohnungsmärkte herangezogen werden.

3.1.4. Wenn geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht (§ 201a Satz 4 Nr. 4 BauGB):

Auf diesen Indikator konnte nicht zurückgegriffen werden, da die Datenlage veraltet (2011) und nicht fortschreibungsfähig ist. Zudem besteht auch hier die Herausforderung, dass die Bewertung nur sachgerecht vorgenommen werden kann, wenn die Ausgangslage in der jeweiligen Kommune mit einberechnet wird. Denn: Bei hohem Leerstand kann großes Bevölkerungswachstum dazu führen, dass weniger Leerstand vorhanden ist, ohne gleich eine Anspannung zu verursachen. Auch für die Betrachtung der Nachfrage, die im Idealfall mithilfe der Haushalte abgebildet wird, konnten keine geeigneten Daten herangezogen werden, da die Haushaltszahlen und die Haushaltsprognose nicht landesweit auf Gemeindeebene verfügbar sind. Eine Ableitung der Nachfrage über die Zahl der Transferleistungsempfänger wird dem Tatbestand des § 201a Satz 3 BauGB insoweit nicht gerecht, da diese nur eine Teilgruppe der in der rechtlichen Grundlage adressierten Bevölkerung abbilden.

### **3.2 Statistischer Filter**

In § 201a BauGB steht die „ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen“ (Satz 1) und entsprechend auch der Mietwohnungsmarkt im Fokus der Betrachtung für die Nutzbarmachung der o.g. Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes für die Kommunen. Unter statistischen Gesichtspunkten ist daher vor allem ein Mindestbestand an vermietbaren Mehrfamilienhauswohnungen elementar. Dies hat sich methodisch in einem Filter niedergeschlagen, der Kommunen aus der Betrachtung ausschließt, die einen geringeren Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern haben als 250 Wohneinheiten.

### 3.3 Relevanz der Wohnungsmarktregionen

In die Analyse wurden alle rd. 1.100 Gemeinden des Landes Schleswig-Holstein einbezogen. Das Land verfügt über eine große Bandbreite unterschiedlich großer Kommunen, dies schlägt sich in einer unterschiedlichen Datenqualität nieder. Nicht für jede relevante Betrachtung liegen ausreichend Gemeindedaten vor, insbesondere bei Angebotsmietdaten. Allerdings machen Wohnungsmärkte nicht an Gemeindegrenzen halt, sondern prägen sich regional aus. Daher konnten ersatzweise auch Daten der sogenannten Wohnungsmarktregionen herangezogen werden. Diese Wohnungsmarktregionen sind in der Wohnungsmarktbeobachtung des Landes etabliert und bilden die regionalen Verflechtungen und Effekte ab. Vor diesen Hintergrund wurde ein Ansatz entwickelt, bei dem im Bedarfsfall eine zweistufige Betrachtung erfolgt. Dies stellt einen Weg dar, möglichst kleinräumige und aussagekräftige Daten mit in die Analyse einzubeziehen, ohne dass eine schwach ausgeprägte Datenbasis zum Ausschlusskriterium für zumeist kleinere Kommunen wird. Hintergrund hierbei ist die hohe Anzahl sehr kleiner Gemeinden, aber auch die tatsächliche Verfügbarkeit von Mietwohnungen (geringe Fallzahlen beispielsweise im ländlichen, durch Wohneigentum dominierten Raum). Vor allem bei den Indikatorenbereichen, die sich auf Angebotsdaten stützen, wurde zunächst der Wert der Wohnungsmarktregion (d.h. des regionalen Wohnungsmarktes) entsprechend für alle angehörigen Gemeinden herangezogen. Sofern jedoch eine ausreichende Datenlage (mindestens 30 Werte/Angebote) für die einzelne Gemeinde vorlag, wurden die jeweiligen Gemeindegewerte genutzt (zweiter Schritt). Diese Gemeinden verfügen über zwei valide Werte, einen für die Wohnungsmarktregion und einen für die Gemeinde. Mit diesem Analyseschritt ergeben sich nun unterschiedliche Konstellationen, je nachdem, ob die Gemeinde in einer Wohnungsmarktregion liegt, die oberhalb oder unterhalb des Landeswerts liegt und ob der Gemeindegewert positiv oder negativ von dem Wert der Wohnungsmarktregion abweicht: Die Wohnungsmarktregionen sind eine räumliche Betrachtungsebene, die von der Wohnungsmarktbeobachtung des Landes genutzt wird und die maßgeblich auf den Wanderungs- bzw. Pendlerverflechtungen – ausgehend von den Ober- und Mittelzentren – basiert. Sie bildet regionale Wohnungsmärkte sachgerechter ab als die rein administrative Kreisebene. Liegt die Gemeinde in einer Wohnungsmarktregion unterhalb des Landeswerts, verfügt aber selbst über einen Wert oberhalb des Landeswerts, so ist der Gemeindegewert als Miethöhe festzulegen. Sollte der Wert der Gemeinde unterhalb des Landesmittels liegen, so ist die Gemeinde für diesen Indikator aus der weiteren Betrachtung auszuschließen. Befindet sich die Gemeinde in einer Wohnungsmarktregion oberhalb des Landesmittels, so ist zu prüfen, ob der Gemeindegewert die Miethöhe in der gesamten Wohnungsmarktregion sogar noch übersteigt. Ist dies der Fall, so ist der Gemeindegewert zu verwenden. Wenn dies nicht der Fall ist, bleibt weiterhin der Wert der Wohnungsmarktregion bestehen. Dieses Vorgehen ist inhaltlich von dem Verständnis geleitet, dass die positive Abweichung eines (validen) Gemeindegewertes von dem Wert der Wohnungsmarktregion ein Hinweis darauf ist, dass die lokale Situation (der Anspannung) von der regionalen Situation abweicht. Entsprechend ist dann die lokale Situation in dem Indikator für die Kulisse abzubilden. Gleichwohl wird hiermit auch die Verflechtung der regionalen Wohnungsmärkte anerkannt und abgebildet.

### 3.4 Datenquellen

Als Quelle für die Daten zur Miethöhe wurde das Mietenmonitoring der IB.SH genutzt. Die IB.SH verfolgt die Entwicklungen der Mietmärkte in Schleswig-Holstein über ein Monitoringsystem. In diesem System werden gängige Datenbanken analysiert und aufbereitet, sowie durch die (anonymisierte) Zulieferung von Mietdaten der großen Wohnungsverbände ergänzt. So wurde über die Jahre ein bezüglich der Validität deutschlandweit einmaliges System entwickelt. Dies umfasst auch die Etablierung eines qualifizierten Mittelwertes (arithmetisches Mittel des Quadratmeterpreises im Datenbereich zwischen 25- und 75-Prozent-Quantil).

### 3.5 Indikatoren

Unter Bezugnahme auf die Leitgedanken des § 201a Satz 3 und 4 BauGB sowie der ausgewerteten Vorarbeiten und Einschätzungen erfolgte eine Vorauswahl von Indikatoren für die Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein. Diese wurden auf ihre Eignung im Hinblick auf die Zielerreichung und Aussagestärke bewertet und erprobt. Der Eingrenzung der Indikatoren erfolgte anhand der drei Zugänge:

- Vom Gesetzgeber in § 201a Satz 4 BauGB genannten Kriterien
- Grundsätzliche Relevanz für die Identifizierung von Anspannung am Wohnungsmarkt
- Angemessene Datenverfügbarkeit und -güte (regionale Abdeckung, Aktualität, Anschlussfähigkeit).

Nach der rechtlichen Grundlage in § 201a BauGB wäre auch die Nutzung allein eines Kriteriums ausreichend. Aus fachlicher Einschätzung und der Erfahrung in der Wohnungsmarktbeobachtung ist jedoch ein Indikatorenset geeigneter, um die zum Teil unterschiedlich strukturierten Wohnungsmärkte des Landes Schleswig-Holstein sachgerecht auf ihre Anspannung zu untersuchen. Aus diesem Grund werden die folgenden fünf Indikatoren als geeignetes Indikatorenset identifiziert:

- Status Mietpreise 2020
- Entwicklung Mietpreise (absolut, jährliche Änderung 2017 – 2020)
- Anteil der Mietwohnungsangebote preislich unterhalb des Landesdurchschnitts (2020)
- Anteil der Angebote am (Mehrfamilienhaus-) Wohnungsbestand (2020)
- Rechnerische Mietbelastung: Verhältnis von Einkommen und Mietniveau (2019)

Diese wurden vorab auf Kriterien wie ihre inhaltliche Aussagekraft für die Kulisse, sowie die Datengüte hinsichtlich der Aktualität, der Kleinräumigkeit, der Vergleichbarkeit und der Amtlichkeit der verfügbaren Daten überprüft.

#### Indikator 1: Status Mietpreise 2020

Es ist davon auszugehen, dass überdurchschnittlich hohe Wiedervermietungsmieten die Wohnraumversorgung der Bevölkerung erschweren, da die Einkommen nicht

gleichermaßen und über alle Einkommensgruppen hinweg überdurchschnittlich hoch sind. Die Mietpreisdaten (Angebotsmieten) liegen mit aktuellem Datenstand (2020) vor und stehen auch für langfristige Betrachtungen kleinräumig (Wohnungsmarktregionen und Gemeinden) in Schleswig-Holstein zur Verfügung. Mietpreisdaten sind für die Zielsetzung der Kulisse relevant, da sie im Landesvergleich überdurchschnittliche Mietpreise anzeigen und einen erschwerten Zugang für nachfragende Haushalte zum Wohnungsmarkt signalisieren können. In § 201a Satz 4 BauGB werden die Mietpreise in zwei der vier Kriterien angesprochen.

#### Indikator 2: Entwicklung der Mietpreise

Mietpreissteigerungen zeigen eine Veränderung des Wohnungsangebots (bzgl. der Mietpreise) an. Bei starker Preissteigerung in kurzer Zeit kommt es zu deutlichen Preisunterschieden zwischen Angebots- bzw. Neuvermietungspreisen und Bestandsmieten. Dies erhöht tendenziell den Verbleib in ggf. suboptimalen Wohnsituationen. Der Indikator hebt solche Wohnungsmärkte hervor, die im Betrachtungszeitraum eine hohe Dynamik aufzeigen und kann zudem auf solche verweisen, die ggf. zukünftig höhere Mietpreise zu erwarten haben. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass bei dem Indikator diejenigen Kommunen unterschätzt werden, die bereits auf hohem Niveau sind und absolut wie relativ nur noch niedrige Dynamik zeigen.

#### Indikator 3: Anteil der Mietwohnungsangebote preislich unterhalb des Landeswertes

Der Anteil der Mietwohnungsangebote unterhalb des Landeswertes (in €/m<sup>2</sup>) signalisiert, in welchen Gemeinden ein niedriger Anteil von Wohnungen unterhalb des Landesmittelwertes angeboten wird. Dies wird als Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt gewertet. Für diesen Indikator wird die durchschnittliche Miethöhe im Land bestimmt und davon ausgehend betrachtet, bei wie vielen Angeboten im Land die Miete je Quadratmeter niedriger ist. Im Landesmittel liegen 45,5 % der Angebote unter dem Landeswert von 8,12 €/m<sup>2</sup>. Bei Gemeinden, in denen weniger als 45,5 % der Mietwohnungen unterhalb dieses Landeswertes angeboten werden, deutet dies auf überdurchschnittlich viele teure Mietangebote und damit auf eine angespannte Wohnungsmarktsituation hin. Der Indikator liegt mit aktuellem Datenstand (2020) vor und steht auch für langfristige Betrachtungen kleinräumig (Wohnungsmarktregionen und Gemeinden) in Schleswig-Holstein zur Verfügung.

#### Indikator 4: Anteil der Angebote am (Mehrfamilienhaus-) Wohnungsbestand

Der Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern zeigt an, wie groß der Anteil des Wohnungsbestandes ist, der zum Betrachtungszeitpunkt am Markt zur Anmietung zur Verfügung steht. Für diesen Indikator wird das Verhältnis zwischen der Anzahl an publizierten Mietwohnungsangeboten (IB.SH-Datenbank) und der Anzahl der bestehenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errechnet. Mit der Betrachtung der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird näherungsweise bestimmt, wieviel Mietwohnungen vor Ort vorhanden sind, da es hierfür keine geeignete Datengrundlage gibt. Mögliche Unschärfen liegen in der touristischen Nutzung von Wohnungen bzw. selbstgenutztem Wohneigentum im Mehrfamilienhausbestand, sowie in die andere Richtung auch hinsichtlich vermieteter Ein- und Zweifamilienhäuser. Dieser Indikator gibt Hinweise darauf, wie hoch die Fluktuation am Mietwohnungsmarkt ist. Je niedriger der Anteil der Mietangebote am MFH-Bestand ist, desto

deutlicher ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt. Bei diesem Indikator wurden als statistische Mindestanforderung für die Bewertung des Indikators zusätzliche Fallzahlgrenzen definiert: Mindestens 50 Mietangebote (IB.SH Datenbank) und 250 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbestand.

#### Indikator 5: Rechnerische Mietbelastung: Verhältnis von Einkommen und Miethöhe

Mit dem Verhältnis von Einkommen zu Miethöhe wird ein Indikator genutzt, der einen Hinweis auf die durchschnittliche, rechnerische Mietbelastung gibt. Diese rechnerische Mietbelastung ist nicht zu verwechseln mit der im Rahmen des Mikrozensus erhobenen Mietbelastungsquote, da es sich um eine rechnerische Annäherung an diese handelt. Mithilfe dieser Annäherung lässt sich die rechnerische Mietbelastung der Bevölkerung auf Gemeindeebene skizzieren. Dabei ist zu beachten, dass hier mit durchschnittlichen Werten (zu Einkommen, Miethöhe und Wohnungsgröße) gearbeitet wird und der Indikator also eine durchschnittliche Mietbelastung angibt. Die tatsächliche Mietbelastung kann – gerade für bestimmte Konstellationen aus Haushaltsgröße und -einkommen – deutlich davon abweichen. Gleichwohl ermöglichen der Indikator und die angewandte Methodik ein Vergleich der Gemeinden untereinander mit Blick auf die Zielsetzung der Kulisse. So kann eine Bewertung und Einordnung der Kommunen im Verhältnis zum Landesdurchschnitt durchgeführt werden. Da der Indikator nur auf diese relative Einordnung (Rangfolge) abzielt, wird ein Indexwert (SH = 100) verwendet, um keine Vergleichbarkeit zur Mietbelastungsquote aus dem Mikrozensus zu suggerieren.

#### Zusätzlich geprüfte und verworfene Indikatoren

Zusätzlich wurde intensiv geprüft, ob das System der zentralen Orte in die Kulisse einfließen sollte. Aus diesem Grund wurde ein besonderes Augenmerk auf die spezifische Konstellation der größeren Städte, u.a. Flensburg, gelegt. Es wurde geprüft, inwiefern die Oberzentren des Landes zusätzliche Herausforderungen in der Wohnungsversorgung der Bevölkerung gestalten müssen und inwiefern dies entsprechend in die Betrachtung der Anspannung einzubeziehen ist. Der Einbezug des Systems der zentralen Orte in die Kulissenerstellung wurde nach der Prüfung verworfen. Diese Entscheidung erfolgte insbesondere aufgrund der Tatsache, dass die Einordnung einer Kommune als „zentraler Ort“ kein Anspannungsindiz ist, sondern ein raumordnerischer, planerischer Ansatz (und letztlich unabhängig vom Anspannungsgrad erfüllt ist). Zusätzlich wird mit dem für dieses Gutachten gewählten und auch durch § 201a BauGB angelegten Kulissenansatz ein Fokus auf die Abweichung einer Gemeinde zum Durchschnitt (hier Landesmittel) gelegt. Demnach geht es um die Einordnung der jeweiligen Gemeinde in die Gesamtbetrachtung aller Gemeinden im Land mithilfe festgelegter Kategorien (Indikatoren).

## **4. Herleitung der Gebietskulisse**

### **4.1 Grundsätze der Bewertungsmatrix**

Zentral für die Erarbeitung der Bewertungsmatrix war die Annahme, dass nicht ein Indikator für die Aufnahme einer Kommune in die Kulisse allein bestimmend sein kann, sondern die Summe der Indikatoren in ihrer jeweiligen Ausprägung (s.o.). Nur

so lassen sich unterschiedliche regionale und siedlungsstrukturelle Kontexte angemessen abbilden. Die Indikatoren verfügen – jeweils einzeln und insbesondere in der Gesamtschau – über inhaltliche Aussagen bezüglich der Anspannung am Wohnungsmarkt. Für die Erstellung der Gebietskulisse wurden zunächst alle Gemeinden betrachtet und anhand der Indikatoren auf ihre Angespanntheit bewertet. Um den Nachweis der „besonderen Gefährdung“ zu führen, wurden die Schwellenwerte anhand der Landeswerte je Indikator festgelegt sowie zusätzlich auch in der Betrachtung der Gesamtschau aller Indikatoren je Gemeinde genutzt. Hierbei ist die Abweichung vom Landeswert relevant. Diese Abweichung lässt sich im ersten Schritt daran feststellen, dass die betreffenden Kommunen bei ausgewählten Indikatoren Werte aufweisen, die in problembezogener Hinsicht (d.h. in Richtung Anspannung) vom Durchschnitt (hier: Landeswert) abweichen (mindestens überdurchschnittlich bzw. unterhalb des Landeswerts, je nach Wirkungsrichtung). In der Bewertungsmatrix werden je Indikator nur diejenigen Kommunen für eine Bepunktung in Betracht gezogen, die Werte oberhalb des Landeswerts aufweisen.<sup>1</sup> Das bedeutet, dass die „unterdurchschnittliche Hälfte“ der Kommunen bei keinem Indikator Punkte erhält (bzw. überdurchschnittlich, entscheidend ist die Wirkungsrichtung hin zur Anspannung). Für diese Betrachtung wird im Regelfall der Median verwendet. Kurz gesagt: Gemeinden werden je Indikator in ihrer Rangfolge betrachtet. Liegen sie – hin zur Anspannung – unterhalb der Mitte, so bekommen sie keine Punkte. Liegen sie oberhalb der Hälfte, bekommen sie Punkte (abgestuft 1–3, je nach Rang).

In der oberen Hälfte der Verteilung erfolgt dann für jeden Indikator eine differenzierte Vergabe von Punkten. Die Klassengrenzen zur Bepunktung orientieren sich am jeweiligen Landeswert. Nachdem alle unterdurchschnittlichen Gemeinden aus der Bewertung aussortiert worden sind, werden für alle verbleibenden (überdurchschnittlichen) Gemeinden je Indikator der Median und das 90er Perzentil bestimmt. Je Indikator werden so drei Klassen definiert:

- 1 Punkt für Gemeinden oberhalb des Landeswerts und unterhalb des Medians der Gemeinden über Landeswert;
- 2 Punkte für Gemeinden oberhalb des Medians der Gemeinden über Landeswert und unterhalb des 90er Perzentils der Gemeinden über Landeswert;
- 3 Punkte für Gemeinden oberhalb des 90er Perzentils der Gemeinden über Landeswert.

#### **4.2 Gewichtung der Indikatoren und Schwellenwerte für die Kulisse**

Die fünf oben genannten Indikatoren wurden jeweils mit einer Gewichtung in die Kulisse eingebracht. Ausgehend von einer Gleichgewichtung aller Indikatoren wurden zwei Anpassungen vorgenommen. Die erste Anpassung betrifft die Mietdynamik, da diese Kommunen hoch einschätzt, die von einem sehr niedrigen Mietpreis aus gestartet sind und solche Kommunen unterschätzt, bei denen bereits seit Längerem hohe Marktpreise vorliegen und die entsprechend keine größeren Veränderungen

---

<sup>1</sup> Bei bestimmten Indikatoren kann die Anspannung auch durch einen unterdurchschnittlichen Wert beschrieben werden. Aus Gründen der Verständlichkeit wird im Folgenden mitunter die vereinfachende Beschreibung „überdurchschnittlich“ verwendet.

mehr zu verzeichnen haben. Gleichwohl ist die Mietendynamik in den durch den Gesetzgeber formulierten Kriterien enthalten und wurde entsprechend weiter berücksichtigt, aber mit halbiertem Gewicht. Die zweite Anpassung bezieht sich auf das Verhältnis von Miete und Einkommen. In diesen Komplexindikator fließt verstärkt auch die Nachfrageseite mit ein, aus diesem Grund wird er doppelt gewertet. Insgesamt sind so maximal 16,5 Punkte erreichbar. Der Schwellenwert zum Eingang in die Kulisse wurde auf die Hälfte der maximal erreichbaren Punkte gelegt (8,25).

Tabellarische Übersicht:

<b>Indikator</b>	<b>Gewichtung</b>	<b>Punkte (* Gewichtung)</b>
Status Mietpreise 2020	1	1 – 3 Punkte * 1
Entwicklung Mietpreise (absolut, jährliche Änderung 2017 – 2020)	0,5	1 – 3 Punkte * 0,5
Anteil der Mietwohnungsangebote unterhalb des Landesdurchschnitts (2020)	1	1 – 3 Punkte * 1
Anteil Mietwohnungsangebote am (Mehrfamilienhaus-) Wohnungsbestand (2020)	1	1 – 3 Punkte * 1
Rechnerische Mietbelastung: Verhältnis von Einkommen und Mietniveau (2019)	2	1 – 3 Punkte * 2
<b>Maximale Summe</b>		<b>16,5 Punkte</b>

Bei der Bildung der eigentlichen Gebietskulisse wurden die Ergebnisse aller Indikatorenbereiche zusammengeführt. Hierzu wurden für jede Kommune die jeweils erzielten Punkte in den einzelnen Indikatoren addiert. Auch der Schwellenwert zur Erreichung der Gebietskulisse begründet sich aus dem Anspruch einer überdurchschnittlichen Anspannung. Dementsprechend muss mindestens die Hälfte der maximalen Summe erreicht werden, um in die Gebietskulisse angespannte Wohnungsmärkte aufgenommen zu werden.

#### **4.3 Prüffälle**

Die vielfältigen lokalen Befunde können durch das skizzierte Indikatorenset nur näherungsweise beschrieben werden. Aus diesem Grund wurde unterhalb des Schwellenwerts zur Kulisse ein Korridor definiert. Mit diesem ließen sich Gemeinden als Prüffälle identifizieren, bei denen mindestens bei einem Indikator ein deutlich überdurchschnittlicher Wert erreicht wurde (ab 90%), eine durchweg nur leicht überdurchschnittliche Verortung war nicht ausreichend. Diese Gemeinden - insgesamt 29 – wurden im Zuge der Kommunalbefragung zu einer Stellungnahme aufgefordert. Mithilfe dieser wurde bewertet, ob die als Prüffälle identifizierten Gemeinden quantitative und qualitative Gründe für eine Aufnahme in die Kulisse – und die Möglichkeit zur Nutzung der o.g. Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes – anführen konnten. Die Kommunen wurden anhand eines standardisierten Fragebogen gebeten, bezogen auf ihr Gemeindegebiet zu folgenden Fragen Antworten zu liefern:

- Wie stellt sich die Marktsituation im Segment Mietwohnungen dar?
- Wie stellt sich die Baulandsituation dar? Welche Herausforderungen bei der Aktivierung bzw. Verfügbarkeit von Bauland erleben Sie?
- Bitte erläutern Sie, wie die o.g. Instrumente zur Verbesserung der Situation eingesetzt werden könnten.
- Halten Sie den Erlass der Landesverordnung zur Anwendung des Baulandmobilisierungsgesetzes auf dem Gebiet Ihrer Gemeinde für erforderlich?
- Bitte nennen Sie ein Beispiel, für das das o.g. Instrumentarium zur Anwendung kommen würde.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden die Gemeinden in den Entwurf der Landesverordnung aufgenommen, die die Angespanntheit ihres örtlichen Wohnungsmarktes bestätigen konnten und die Aufnahme in die Gebietskulisse auch unter dem Gesichtspunkt der Erforderlichkeit befürworteten (hier besonders interessant die Aussagen zu potentiellen Anwendungsfällen). Gemeinden, die eine Aufnahme ablehnten und keinen Anwendungsbereich für sich erkannten, sind nicht im Entwurf der Landesverordnung enthalten. Alle 29 zu prüfenden Gemeinden haben dem Land eine Rückmeldung gegeben.

Parallel zur Abfrage der Prüffälle wurden die Gemeinden angeschrieben, die bereits aufgrund ihres Punktwertes in die Verordnung aufgenommen werden sollten und ihnen ausdrücklich die Möglichkeit zur ergänzenden Stellungnahme eingeräumt. Soweit hier Antworten eingegangen sind, waren sie durchweg befürwortend. Die Einbeziehung der betroffenen Gemeinden stützt das Gutachten in qualitativer Hinsicht, der in § 201a Satz 8 BauGB gesetzlich vorgegebenen Beteiligung ist zugleich damit Rechnung getragen worden.

#### 4.4 Ergebnis der gutachterlichen Bewertung zur Angespanntheit eines Wohnungsmarktes nach § 201a BauGB

In der Übersicht ergab die Auswertung folgendes Bild:

	<b>Gemeinde</b>	<b>Punktzahl</b>	<b>Stellungnahme</b> (nur optional bei Überschreiten des Schwellenwertes –bis einschließlich Nr. 48)	<b>Aufnahme in Verordnung</b>
<b>1.</b>	<b>Sylt</b>	<b>15</b>	Zusätzlich befürwortende Stellungnahme	<b>ja</b>
<b>2.</b>	<b>Norderstedt</b>	<b>14</b>		<b>ja</b>
<b>3.</b>	<b>Glinde</b>	<b>13,5</b>		<b>ja</b>
<b>4.</b>	<b>Grömitz</b>	<b>13,5</b>		<b>ja</b>

	<b>Gemeinde</b>	<b>Punktzahl</b>	<b>Stellungnahme</b> (nur optional bei Überschreiten des Schwellenwertes –bis einschließlich Nr. 48)	<b>Aufnahme in Verordnung</b>
5.	<b>Barsbüttel</b>	13		<b>ja</b>
6.	<b>Kaltenkirchen</b>	13		<b>ja</b>
7.	<b>Timmendorfer Strand</b>	13		<b>ja</b>
8.	<b>Fehmarn</b>	12,5		<b>ja</b>
9.	<b>Heiligenhafen</b>	12,5	Zusätzlich befür- wortende Stel- lungnahme	<b>ja</b>
10.	<b>Ahrensburg</b>	12		<b>ja</b>
11.	<b>Oststeinbek</b>	12		<b>ja</b>
12.	<b>Reinbek</b>	12		<b>ja</b>
13.	<b>Schenefeld</b>	12	Zusätzlich befür- wortende Stel- lungnahme	<b>ja</b>
14.	<b>Ammersbek</b>	11	Zusätzlich befür- wortende Stel- lungnahme	<b>ja</b>
15.	<b>Bargteheide</b>	11		<b>ja</b>
16.	<b>Barmstedt</b>	11		<b>ja</b>
17.	<b>Großhansdorf</b>	11		<b>ja</b>
18.	<b>Halstenbek</b>	11		<b>ja</b>
19.	<b>Henstedt-Ulz- burg</b>	11		<b>ja</b>
20.	<b>Hörnum</b>	11	Zusätzlich befür- wortende Stel- lungnahme	<b>ja</b>
21.	<b>List auf Sylt</b>	11	Zusätzlich befür- wortende Stel- lungnahme	<b>ja</b>
22.	<b>Pinneberg</b>	11		<b>ja</b>

	<b>Gemeinde</b>	<b>Punktzahl</b>	<b>Stellungnahme</b> (nur optional bei Überschreiten des Schwellenwertes –bis einschließlich Nr. 48)	<b>Aufnahme in Verordnung</b>
23.	<b>Rellingen</b>	11		<b>ja</b>
24.	<b>Scharbeutz</b>	11		<b>ja</b>
25.	<b>Schönberg (Hol- stein)</b>	11		<b>ja</b>
26.	<b>Uetersen</b>	11	Zusätzlich befür- wortende Stel- lungnahme	<b>ja</b>
27.	<b>Wedel</b>	11		<b>ja</b>
28.	<b>Wenningstedt- Braderup</b>	11	Zusätzlich befür- wortende Stel- lungnahme	<b>ja</b>
29.	<b>Wittdün auf Am- rum</b>	11	Zusätzlich befür- wortende Stel- lungnahme	<b>ja</b>
30.	<b>Wrixum</b>	11	Zusätzlich befür- wortende Stel- lungnahme	<b>ja</b>
31.	<b>Wyk auf Föhr</b>	11	Zusätzlich befür- wortende Stel- lungnahme	<b>ja</b>
32.	<b>Wentorf bei Hamburg</b>	10,5		<b>ja</b>
33.	<b>Bad Bramstedt</b>	10		<b>ja</b>
34.	<b>Bad Segeberg</b>	10		<b>ja</b>
35.	<b>Bönningstedt</b>	10		<b>ja</b>
36.	<b>Ellerau</b>	10		<b>ja</b>
37.	<b>Kiel</b>	10		<b>ja</b>
38.	<b>Laboe</b>	10		<b>ja</b>
39.	<b>Lauenburg/Elbe</b>	10		<b>ja</b>

	<b>Gemeinde</b>	<b>Punktzahl</b>	<b>Stellungnahme</b> (nur optional bei Überschreiten des Schwellenwertes –bis einschließlich Nr. 48)	<b>Aufnahme in Verordnung</b>
40.	<b>Quickborn (Kreis Pinneberg)</b>	<b>10</b>		<b>ja</b>
41.	<b>Tangstedt (Kreis Storman)</b>	<b>10</b>		<b>ja</b>
42.	<b>Elmshorn</b>	<b>9,5</b>		<b>ja</b>
43.	<b>Hasloh</b>	<b>9</b>		<b>ja</b>
44.	<b>Helgoland</b>	<b>9</b>		<b>ja</b>
45.	<b>Kampen</b>	<b>9</b>	Zusätzlich befür- wortende Stel- lungnahme	<b>ja</b>
46.	<b>Siek</b>	<b>9</b>	Zusätzlich befür- wortende Stel- lungnahme	<b>ja</b>
47.	<b>Lübeck</b>	<b>8,5</b>	Zusätzlich befür- wortende Stel- lungnahme	<b>ja</b>
48.	<b>Neustadt in Hol- stein</b>	<b>8,5</b>		<b>ja</b>
49.	<b>Bad Schwartau</b>	<b>8</b>	Befürwortende und begründete Stellungnahme	<b>ja</b>
50.	<b>Geesthacht</b>	<b>8</b>	Befürwortende und begründete Stellungnahme	<b>ja</b>
51.	<b>Preetz</b>	<b>8</b>	Ablehnung - Von einer detaillierten Stellungnahme wurde ausdrück- lich abgesehen	<b>nein</b>
52.	<b>Ratekau</b>	<b>8</b>	Befürwortende und begründete Stellungnahme	<b>ja</b>

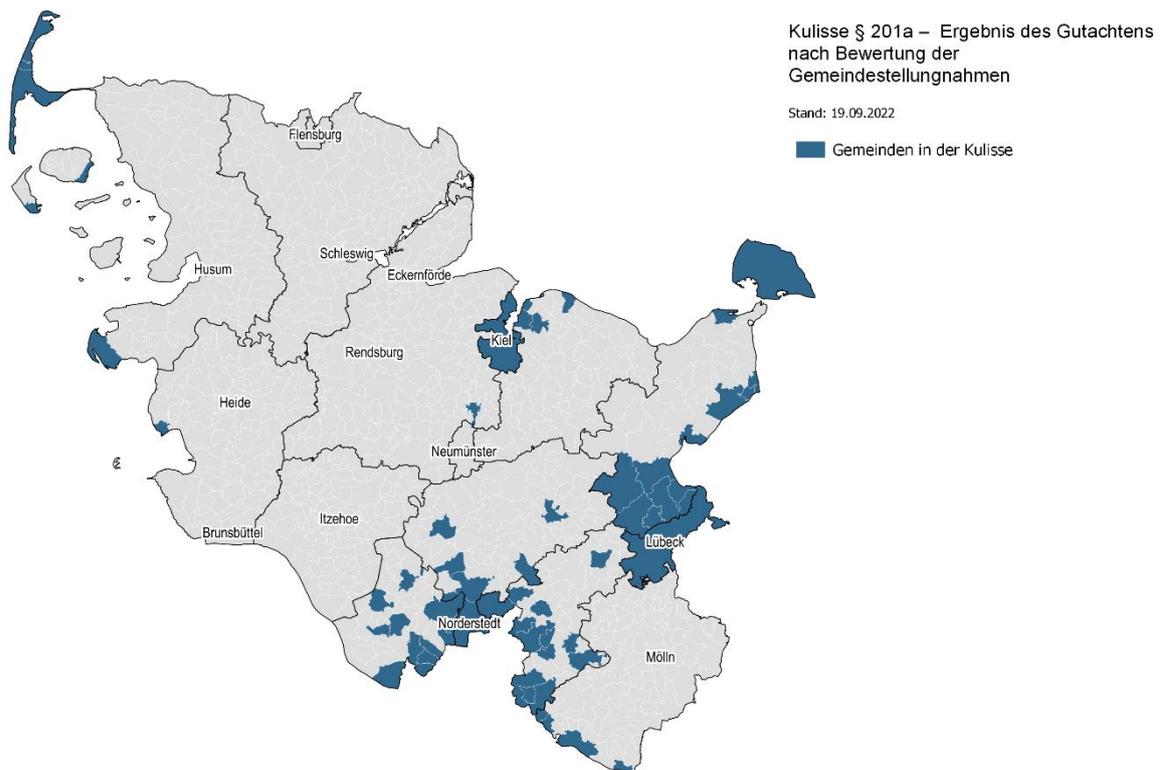
	<b>Gemeinde</b>	<b>Punktzahl</b>	<b>Stellungnahme</b> (nur optional bei Überschreiten des Schwellenwertes –bis einschließlich Nr. 48)	<b>Aufnahme in Verordnung</b>
<b>53.</b>	<b>Trittau</b>	<b>8</b>	Befürwortende und begründete Stellungnahme	<b>ja</b>
<b>54.</b>	<b>Dahme</b>	<b>7,5</b>	Befürwortende und begründete Stellungnahme	<b>ja</b>
<b>55.</b>	<b>Kellenhusen</b>	<b>7,5</b>	Befürwortende und begründete Stellungnahme	<b>ja</b>
<b>56.</b>	<b>Ahrensböök</b>	<b>7</b>	Befürwortende und begründete Stellungnahme	<b>ja</b>
<b>57.</b>	<b>Appen</b>	<b>7</b>	Ablehnende Stellungnahme	<b>nein</b>
<b>58.</b>	<b>Bargfeld-Stegen</b>	<b>7</b>	Befürwortende und begründete Stellungnahme	<b>ja</b>
<b>59.</b>	<b>Büsum</b>	<b>7</b>	Befürwortende und begründete Stellungnahme	<b>ja</b>
<b>60.</b>	<b>Ellerbek</b>	<b>7</b>	Ablehnende Stellungnahme	<b>nein</b>
<b>61.</b>	<b>Kisdorf</b>	<b>7</b>	Ablehnende Stellungnahme	<b>nein</b>
<b>62.</b>	<b>Reinfeld (Holstein)</b>	<b>7</b>	Befürwortende und begründete Stellungnahme	<b>ja</b>
<b>63.</b>	<b>St. Peter-Ording</b>	<b>7</b>	Befürwortende und begründete Stellungnahme	<b>ja</b>
<b>64.</b>	<b>Sülfeld</b>	<b>7</b>	Befürwortende und begründete Stellungnahme	<b>ja</b>

	<b>Gemeinde</b>	<b>Punktzahl</b>	<b>Stellungnahme</b> (nur optional bei Überschreiten des Schwellenwertes –bis einschließlich Nr. 48)	<b>Aufnahme in Verordnung</b>
65.	<b>Börnsen</b>	6	Befürwortende und begründete Stellungnahme	<b>ja</b>
66.	<b>Bordesholm</b>	6	Befürwortende und begründete Stellungnahme	<b>ja</b>
67.	<b>Flintbek</b>	6	Ablehnende Stel- lungnahme	<b>nein</b>
68.	<b>Heikendorf</b>	6	Befürwortende und begründete Stellungnahme	<b>ja</b>
69.	<b>Horst (Holstein)</b>	6	Ablehnende Stel- lungnahme	<b>nein</b>
70.	<b>Kronshagen</b>	6	Ablehnende Stel- lungnahme	<b>nein</b>
71.	<b>Lütjensee</b>	6	Befürwortende und begründete Stellungnahme	<b>ja</b>
72.	<b>Probsteierhagen</b>	6	Befürwortende und begründete Stellungnahme	<b>ja</b>
73.	<b>Schönkirchen</b>	6	Ablehnende Stel- lungnahme	<b>nein</b>
74.	<b>Schwarzenbek</b>	6	Ablehnende Stel- lungnahme	<b>nein</b>
75.	<b>Schwentental</b>	6	Ablehnende Stel- lungnahme	<b>nein</b>
76.	<b>Stockelsdorf</b>	6	Befürwortende und begründete Stellungnahme	<b>ja</b>
77.	<b>Tornesch</b>	6	Befürwortende und begründete Stellungnahme	<b>ja</b>

## 5. Laufzeit der Landesverordnung

Die Laufzeit der Verordnung wird in § 2 geregelt. Der Ermächtigungsrahmen des § 201a Satz 5 BauGB wurde vollständig ausgeschöpft, da eine schnelle Entspannung des Wohnungsmarktes nicht realistisch ist und den Kommunen Planungssicherheit bei dem Einsatz der Instrumente des Baurechts gegeben werden soll. Zudem sind nicht alle Erleichterungen kurzfristig nutzbar, sondern haben einen verfahrensmäßigen Vorlauf. Dies gilt insbesondere für das besondere Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB), das den vorherigen Erlass einer kommunalen Vorkaufsrechtssatzung bedingt.

## 6. Karte



NR	Gemeinden
1	Ahrensböök
2	Ahrensburg
3	Ammersbek
4	Bad Bramstedt
5	Bad Schwartau
6	Bad Segeberg
7	Bargfeld-Stegen
8	Bargteheide
9	Barmstedt
10	Barsbüttel
11	Bönningstedt
12	Bordesholm
13	Börnsen
14	Büsum
15	Dahme
16	Ellerau
17	Elmshorn
18	Fehmarn
19	Geesthacht
20	Glinde
21	Grömitz
22	Großhansdorf
23	Halstenbek
24	Hasloh
25	Heikendorf
26	Heiligenhafen
27	Helgoland
28	Henstedt-Ulzburg
29	Hörnum (Sylt)
30	Kaltenkirchen
31	Kampen (Sylt)
32	Kellenhusen (Ostsee)
33	Kiel
34	Laboe
35	Lauenburg/Elbe
36	List auf Sylt
37	Lübeck
38	Lütjensee
39	Neustadt in Holstein
40	Norderstedt
41	Oststeinbek
42	Pinneberg
43	Probsteierhagen
44	Quickborn

45	Ratekau
46	Reinbek
47	Reinfeld (Holstein)
48	Rellingen
49	Scharbeutz
50	Schenefeld
51	Schönberg (Holstein)
52	Siek
53	Sankt Peter-Ording
54	Stockelsdorf
55	Sülfeld
56	Sylt
57	Tangstedt
58	Timmendorfer Strand
59	Tornesch
60	Trittau
61	Uetersen
62	Wedel
63	Wenningstedt-Braderup (Sylt)
64	Wentorf bei Hamburg
65	Wittdün auf Amrum
66	Wyk auf Föhr/Wrixum

# Kulisse § 201a – Ergebnis des Gutachtens nach Bewertung der Gemeindestellungsnahmen

Stand: 19.09.2022

■ Gemeinden in der Kulisse

