

S.-H. Gemeindetag • Reventlouallee 6 • 24105 Kiel

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen  
und Sport des Landes Schleswig-Holstein  
Abteilung Landesplanung  
– IV 602 –  
Düsternbrooker Weg 104  
24105 Kiel

24105 Kiel, 02.07.2024

Reventlouallee 6/ II. Stock  
Haus der kommunalen Selbstverwaltung  
Telefon: 0431 570050-50  
Telefax: 0431 570050-54  
E-Mail: [info@shgt.de](mailto:info@shgt.de)  
Internet: [www.shgt.de](http://www.shgt.de)

Aktenzeichen: 61.02.03.00 Ki/Pe

per E-Mail an [landesentwicklungsplan@im.landsh.de](mailto:landesentwicklungsplan@im.landsh.de)

## **Teilfortschreibung „Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen“ des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein**

Sehr geehrte Frau Specht,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihre E-Mail vom 15. Mai 2024 und die damit verbundene Gelegenheit, zur Teilfortschreibung „Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen“ des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein Stellung nehmen zu können.

Die strikte und langjährige Anwendung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens hat die mittlerweile landesweit zu beobachtende Brisanz im Wohnungsmarkt verstärkt. Aktuell haben insbesondere die hohen Baukosten den Wohnungsbau weitgehend zum Erliegen gebracht. Über einen langen Zeitraum jedoch genoss der Wohnungsbau durch moderate Baukosten und attraktive Finanzierungskonditionen gute Rahmenbedingungen, die jedoch im ländlichen Raum durch den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen nur sehr begrenzt genutzt werden konnten.

Die durch den unzureichenden Wohnungsbau provozierte Situation spitzt sich durch die starke Zunahme touristischer Nutzungen, durch die Zunahme von Zweitwohnungen, die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie und den schlichten Mangel an Wohnraum in nahezu allen Landesteilen weiter zu.

Hinzu kommt, dass im Rahmen der Nachverdichtung und im Wege der Lückenbebauung realisierte Wohnungen immer häufiger nur durch einen Bebauungsplan ermöglicht werden können, mit der Folge, dass auch diese Einheiten auf den Entwicklungsrahmen angerechnet werden. Die Entwicklungskontingente von 10 bzw. 15 Prozent sowie ihre Gültigkeitsdauer von 15 Jahren entsprechen in keiner Weise dem tatsächlichen landesweiten Entwicklungsbedarf.

Derweil versucht das Land, mit großen finanziellen Kraftanstrengungen die Soziale Wohnraumförderung so auskömmlich und praktikabel zu gestalten, dass überhaupt bezahlbare Wohnungen gebaut werden können. Die Förderkonditionen sind einerseits ausdrücklich zu begrüßen und ein Erfolg, der über die Landesgrenzen hinaus Beachtung findet. Andererseits wird auch deutlich, dass die jahrelange bewusst herbeigeführte Strategie der Wachstumsbremse beim Wohnungsbau gescheitert ist und mittlerweile nur mit eben diesen großen Kraftanstrengungen in Ansätzen korrigiert werden kann. Die Konzentration der Entwicklungspolitik auf die Zentren hat entscheidende Fortschritte beim Wohnungsbau verhindert und die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt maßgeblich mitverursacht.

Im Ergebnis fordert der SHGT eine vollständige Aufhebung des Wohnbaulichen Entwicklungsrahmens, um den dringend benötigten bedarfsgerechten Wohnungsbau für Ältere, die ihr Eigenheim veräußern, für Familien, für Auszubildende und Studierende, ehrenamtlich Tätige in Feuerwehren und Vereinen und insbesondere im Tourismus Beschäftigte im ländlichen Raum realisieren zu können.

Wir können den in der Begründung dargelegten dringenden Bedarf an (weiteren) Wohnungen im ländlichen Raum auch durch Rückmeldungen aus den Reihen unserer Mitglieder insoweit ausdrücklich bestätigen, nicht nur bzgl. kleinerer Wohneinheiten. In diesem Zusammenhang entwickeln Gemeinden zunehmend innovative und flächensparende Bebauungsgebiete, wie sie etwa im Rahmen des Programms „Neue Perspektive Wohnen“ des Landes sichtbar geworden sind.

Bereits in seiner Stellungnahme zur Landesentwicklungsstrategie vom 19.09.2016 hatte der SHGT gefordert, die Potentiale aller Gemeinden zu nutzen. Insbesondere zur Wohnraumentwicklung hatte der SHGT gefordert, alle Teile des Landes und alle Arten von Kommunen in den Blick zu nehmen (S. 12 der Stellungnahme). Damit verbunden war die Forderung, die Mobilität auf die Bedürfnisse insbesondere der ländlichen Gemeinden anzupassen (S. 27 unserer Stellungnahme), die hohe Schulqualität auch kleiner Schulstandorte zu sichern (S. 22 f. unserer Stellungnahme) und die Breitbandversorgung sowie die Digitalisierung und die damit verbundenen Chancen (auch als Standortfaktor im ländlichen Raum) aktiv zu nutzen (S. 5 ff. unserer Stellungnahme).

Vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen begrüßen wir insoweit eine zumindest weitere Flexibilisierung des Entwicklungsrahmens, halten diese aber für unzureichend, um den Herausforderungen des Wohnungsmarktes begegnen zu können. Schließlich geht der Verordnungsentwurf selbst davon aus, dass durch die verringerte Anrechnung „...voraussichtlich nur wenige zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden können“ (s. Art. 1 Nr. 3 d) bb).

Mit freundlichen Grüßen

gez. Jörg Bülow  
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied