



70. JAHRGANG • JUNI

06
2016

STÄDTE- UND GEMEINDERAT

HERAUSGEBER STÄDTE- UND GEMEINDEBUND NORDRHEIN-WESTFALEN

online
Mit den
mitteilungen



StGB NRW · Kaiserswerther Str. 199-201 · 40474 Düsseldorf
PVSt · Deutsche Post AG · „Entgelt bezahlt“ · C 20 167

Wohnungswesen

Kommunal Agentur

Haushalt



STÄDTE- UND GEMEINDERAT

Die Fachzeitschrift für Kommunal- und Landespolitik in Nordrhein-Westfalen

STÄDTE- UND GEMEINDERAT ist die einzige unabhängige und ebenso die meistgelesene Fachzeitschrift für Kommunal- und Landespolitik in Nordrhein-Westfalen. Sie führt kommunale Wissenschaft und Praxis, Kommunalrecht und Kommunalpolitik zusammen. Die Zeitschrift hat sich als Diskussionsforum für neue Entwicklungen in der kommunalen Welt einen Namen gemacht.

Die 1946 erstmals verlegte Fachzeitschrift **STÄDTE- UND GEMEINDERAT** ist das offizielle Organ des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen. Als Spitzenverband kreisangehöriger Städte und Gemeinden repräsentiert dieser rund 9 Mio. Bürger und Bürgerinnen sowie 86 Prozent der Ratsmitglieder in Nordrhein-Westfalen.

STÄDTE- UND GEMEINDERAT enthält monatlich aktuelle Informationen aus den zentralen Interessengebieten der Kommunalpolitiker und Verwaltungsbeamten:

- Finanzen, Wirtschaft, Soziales, Schule und Kultur
- Verwaltungsfragen und Neue Steuerung
- Kommunalrecht
- Kommunale Wirtschaftsunternehmen
- Tourismus und Freizeit

Darüber hinaus enthält **STÄDTE- UND GEMEINDERAT** Sonderseiten, die überregional über Produkte und Neuheiten für den kommunalen Markt informieren. Der Leser erhält somit einen Überblick über Aktuelles aus den Bereichen:

- Bürokommunikation
- Umweltschutz
- Nutzfahrzeuge im öffentlichen Dienst
- Müll- und Abfallbeseitigung
- Verkehrswesen
- Landschaftspflege
- Wohnungswesen, Städtebau
- Freizeitanlagen, öffentliche Schwimmbäder
- Kommunale Energieversorgung
- Kreditwesen
- Raumplanung
- Krankenhausbedarf

Mit **STÄDTE- UND GEMEINDERAT** sind Sie abonniert auf Branchen-Information.

Schicken Sie den ausgefüllten Antwortcoupon an Frau Becker, Städte- und Gemeindebund NRW, Kaiserswerther Straße 199-201, 40474 Düsseldorf

Wenn es schneller gehen soll, faxen Sie uns den unterschriebenen Coupon:

FAX: 02 11/45 87-292



Ja, ich möchte **STÄDTE- UND GEMEINDERAT** kennenlernen! Bitte senden Sie mir die nächsten drei Ausgaben zum **Vorzugspreis von nur € 10,25** (inkl. MwSt. und Versand). Die Lieferung endet mit Zustellung des dritten Heftes und geht **nicht** automatisch in ein Jahresabonnement über.

Ja, ich kenne **STÄDTE- UND GEMEINDERAT** bereits und möchte die Zeitschrift (10 Ausgaben) **im günstigen Jahresabonnement** bestellen.

- gedruckt (€ 78,- inkl. MwSt. und Versand)
 elektronisch als Lese-PDF (€ 49,- inkl. MwSt. und Versand)

Name/ Vorname/Firma

Straße

Postleitzahl/Ort

Telefon/Fax

E-Mail

Ich bezahle per Bankabbuchung gegen Rechnung

IBAN

BIC

Kreditinstitut

Datum/Unterschrift

Vertrauens-Garantie: Das Abo können Sie innerhalb von 10 Tagen nach Absendung des Bestellcoupons schriftlich bei Frau Becker, Städte- und Gemeindebund NRW, Kaiserswerther Straße 199-201, 40474 Düsseldorf, widerrufen. Rechtzeitige Absendung genügt!

Bauen wird Wohnen

Fachleute reiben sich verwundert die Augen. Nachdem jahrelang vom Schrumpfen der Städte die Rede war und Abriss-Szenarien an die Wand gemalt wurden, steht jetzt wieder Wachstum auf der Tagesordnung. Die Gründe sind vielfältig. Zum einen macht sich der demografische Wandel mit Überalterung und Geburtenrückgang nicht so rasch bemerkbar wie prognostiziert. Zum anderen fühlen sich zigtausend Menschen von unserer boomenden Wirtschaft und unserem geordneten Staatswesen angezogen.

Die Zuwanderung aus den Staaten der EU und jüngst aus den Krisenregionen südlich davon erreicht einen neuen Rekordstand. Mehrere Millionen Flüchtlinge werden aller Voraussicht nach in Deutschland ein neues Zuhause suchen. Und dazu gehört eine ansprechende Wohnung, nachdem sie monatelang in Turnhallen oder kargen Gemeinschaftsunterkünften untergebracht waren. Diese Wohnungen gibt es nicht - zumindest nicht im Westen der Republik, wo auch Arbeitsplätze vorhanden sind. Also müssen sie neu gebaut werden. Dies ist gar nicht so einfach. In den vergangenen Jahren haben wir den Umweltschutz ständig weiterentwickelt. Aber energiesparendes Bauen ist erst einmal teuer. Außerdem fehlt es in den Ballungsräumen an Freiflächen - nicht nur in Großstädten, sondern auch in den Umlandkommunen.



In einem dicht besiedelten Land wie Nordrhein-Westfalen hat Flächen sparen zu Recht einen hohen Stellenwert - auch mit Blick auf den Klimawandel und die Zunahme von Wetterextremen. Aber der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen lässt sich nicht wegdiskutieren. Jetzt sind intelligente Konzepte nötig, wie man bereits bebaute Flächen besser nutzen, wie man flächensparend bauen kann, ohne dass die Bewohner und Bewohnerinnen sich später eingepfercht fühlen. Geld spielt dabei eine große Rolle. Wohl ist Wohnungsbau Aufgabe der Privatwirtschaft und privater Anleger. Doch diesen muss die Investition in Wohnungen mit bescheidenen Renditeaussichten schmackhaft gemacht werden. Förderprogramme von Bund und Land sind dabei der richtige Weg. Diese müssen aber vom Volumen her an den immensen Bedarf angepasst werden. Viele Kommunen, die sich jahrelang aus der Wohnungswirtschaft herausgehalten haben, denken jetzt wieder über ein stärkeres Engagement nach. Das hat Vorteile. Zum einen können sie Umfang, Tempo und Qualität des Wohnungsbaus besser steuern. Zum anderen werden sie ihrer Rolle als Manager der Flüchtlings-Integration gerecht. Denn nur wer gut wohnt, wird auch hier heimisch.



Dr. Bernd Jürgen Schneider
Hauptgeschäftsführer StGB NRW



Stadtmuseen

Konzepte - Perspektiven - Erfahrungen, hrsg. v. Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Materialien aus dem LWL-Museumsamt für Westfalen, Band 12, 20,5 x 24,5 cm, 122 S., 16 Euro, ISBN 3-927204-86-7

Stadtmuseen kämpfen mit schrumpfenden Budgets und begrenzten personellen Ressourcen. Gleichzeitig wächst der Erwartungsdruck im Hinblick auf Besucherzahlen, Modernisierung sowie Behauptung in einer vielschichtigen Kultur- und Freizeitlandschaft. Anhand von Praxisbeispielen werden unterschiedliche Wege aufgezeigt, wie Stadtmuseen diese Herausforderungen bewältigen können. Thematisiert werden etwa die Museumsberatung im Hexenbürgermeisterhaus Lemgo, die Erfahrungen vor und nach der Neueinrichtung des Widukind-Museums Enger und das Stadtmuseum Paderborn als Reflexionsort der Stadtgesellschaft.

Ausgezeichnete Praxisbeispiele

Kommunaler Klimaschutz 2015 - Ein Wettbewerb des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu), hrsg. v. Difu, A 4, 75 S., im Internet zu bestellen oder herunterzuladen unter www.difu.de

Neun Städte, Kreise und Gemeinden sind im vergangenen Jahr im Rahmen des Wettbewerbs „Kommunaler Klimaschutz 2015“ ausgezeichnet worden. In der Broschüre werden die Projekte der Preisträgerkommunen praxisnah und anschaulich dargestellt. Darunter sind auch der interkommunale und energieautarke Baubetriebshof der Stadt Beckum und das Kooperationsprojekt „KliKER - Klimaschutz in Kommunen in der Euregio Rhein-Waal“ unter Federführung der Stadt Rheinberg.



Arbeit in Aufsichts- und Verwaltungsräten

in kommunalen Unternehmen und Einrichtungen in Nordrhein-Westfalen, v. Prof. Dr. Frank Bätge, hrsg. v. SGK NRW, SGK-Schriftenreihe Band 36, 69 S., 10 Euro, Sonderpreise für SGK NRW-Mitglieder und Fraktionen, ISBN 3-937541-29-7

Die Arbeit in Aufsichts- und Verwaltungsräten gehört zu den verantwortungsvollsten Aufgaben ehrenamtlicher Kommunalpolitiker/innen. Die Broschüre informiert über deren Rechte und Pflichten in privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Gesellschaften. Thematisiert werden sowohl die Aufgaben innerhalb der Drittgremien als auch die Verpflichtungen gegenüber dem Rat, die Haftung der Aufsichtsrats- und Verwaltungsratsmitglieder, die Mitgliedschaft in Gesellschafterversammlungen, Zweckverbandsrat und -versammlung sowie der Sonderfall Sparkassen.

Inhalt 70. Jahrgang Juni 2016

Nachrichten 5

Thema **Wohnungswesen**

Philipp Deschermeier, Björn Seipelt, Michael Voigtländer
Der Baubedarf in NRW bis zum Jahr 2030 6

Sigrid Koeppinghoff
Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen 8

Rita Schwidessen
Sozialer Wohnungsbau und Nachverdichtung am Beispiel Dülmen 10

Barbara Hendricks
Die Wohnungsbau-Offensive der Bundesregierung 13

Susanne Fritzsche
Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge am Beispiel Nettetal 15

Ernst Uhig
Qualitätvolles Bauen bei begrenztem Budget 18

Ralph Ishorst, Jürgen Jankowski
Die Förderprogramme der NRW.Bank zum Wohnungsbau 20

Alexander Rychter
Pro und Contra Gründung kommunaler Wohnungsunternehmen 22

Beate Wiemann
Konzepte seriellen Wohnungsbaus im Lichte der Flüchtlingsproblematik 24

Jan Karwatzki
Die Folgen der Energiesparverordnung 2016 für das Bauen 26

Rudolf Graaff
Kommunale Positionen zur Wohnungsbauentwicklung 30

20 Jahre Kommunal Agentur NRW 33

Uwe Kutter
Der kommunale Haushalt als kalkulierbare Größe 34

Bücher 21
Europa-News 28
Gericht in Kürze 36

Titelfoto: Kurt Michel / pixelio.de

Innovation City Ruhr bald in weiteren 20 Quartieren

Das Erfolgskonzept „InnovationCity Ruhr“ macht Schule: In 20 ausgewählten Quartieren der Metropole Ruhr sollen ganzheitliche Quartiersentwicklungen nach dem Vorbild der Modellstadt Bottrop initiiert werden. Für das Projekt „InnovationCity Ruhr roll out“ ausgewählt wurden jeweils zwei Stadtteile in Gladbeck, Hamm und Mülheim an der Ruhr sowie jeweils ein Quartier in Castrop-Rauxel, Dorsten, Dortmund, Gelsenkirchen, Herne, **Herten**, **Lünen**, **Moers**, Oberhausen, **Oer-Erkenschwick**, Recklinghausen, **Waltrop**, **Wesel** und Witten. In den Kommunen sollen ganzheitliche Quartiersentwicklungen initiiert und der CO₂-Ausstoß deutlich reduziert werden. Gefördert wird das Vorhaben im Rahmen des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung.

Weniger Einbürgerungen in NRW im vergangenen Jahr

In NRW sind 2015 weniger Ausländer/innen eingebürgert worden als ein Jahr zuvor. Wie das Statistische Landesamt Information und Technik NRW mitteilte, erhielten im vergangenen Jahr 26.573 Personen einen deutschen Pass. Das waren 4,2 Prozent weniger als 2014. Gegenüber 2012, als die Zahl der Einbürgerungen mit 30.282 ihren Höchststand erreicht hatte, betrug der Rückgang rund zwölf Prozent. An erster Stelle in der Statistik der neuen Bundesbürger/innen in NRW stehen mit rund 23,4 Prozent frühere Türken und Türkinnen. Dahinter folgen Zugewanderte mit ehemals polnischer und kosovarischer Staatsangehörigkeit. Knapp die Hälfte aller Eingebürgerten war jünger als 30 Jahre. Fast jeder Zweite lebte zum Zeitpunkt der Einbürgerung bereits seit mindestens 15 Jahren in Deutschland.

Neue Themenroute „Wasser: Werke, Türme und Turbinen“

Die Route der Industriekultur widmet sich nun auch dem Thema Wasser und seiner Bedeutung für die industrielle Entwicklung im 19. Jahrhundert. Unter dem Titel „Wasser: Werke, Türme und Turbinen“ stellt die jüngste der insgesamt 28 Thementouren am Beispiel von 92 bekannten und weniger bekannten Orten die Geschichte der Wasserwirtschaft an Emscher, Ruhr, Lippe und Rhein dar. Die Route führt zu Talsperren im Sauerland, historischen Wassertürmen wie dem Lanstroper Ei in Dortmund sowie großen Anlagen der Wassergewinnung wie dem Pumpwerk Evinger Bach in Dortmund. Zu den besonders interessanten Stationen gehört auch die einstige Kläranlage Bernepark in Bottrop.

Mehr ehrenamtliches Engagement in Nordrhein-Westfalen

Immer mehr Menschen in Nordrhein-Westfalen engagieren sich ehrenamtlich. Wie NRW-Familienministerin Christina Kampmann mitteilte, gab es 2014 in NRW rund sechs Mio. freiwillige Helfer/innen in Vereinen, Kommunen und anderen Organisationen. Das waren 41 Prozent der Bevölkerung über 14 Jahre und damit 6,4 Prozent mehr als fünf Jahre zuvor. Die Zahlen stammen aus der

bundesweiten Freiwilligenerhebung des Bundesfamilienministeriums. Danach engagieren sich Männer mit rund 43 Prozent etwas häufiger als Frauen mit rund 39 Prozent. In den Altersgruppen der 14- bis 29-Jährigen und der 50- bis 64-Jährigen sind die Anteile der freiwillig Engagierten am höchsten. Für die Untersuchung waren 2014 bundesweit 28.690 Menschen in Telefoninterviews befragt worden.

Millionen-Zuschuss zum Ausbau von Radwegen

Nordrhein Westfalen will in Radwege investieren. Wie das NRW-Verkehrsministerium mitteilte, stellt das Land in diesem Jahr 9,4 Mio. Euro für Radwege an Landesstraßen und auf stillgelegten Bahnstrecken sowie für Bürgerradwege zur Verfügung. Der größte Anteil von sechs Mio. Euro ist für Radwege an den Landesstraßen vorgesehen. Die einzelnen Bauprojekte werden auf Vorschlag des Landesbetriebs Straßenbau von den Regionalräten bei den Bezirksregierungen benannt und in eine Rangfolge nach Wichtigkeit gebracht. In Radwege auf stillgelegten Bahntrassen, bei denen die landeseigene Bahnflächenentwicklungsgesellschaft koordinierend tätig ist, fließen 1,9 Mio. Euro. Für Bürgerradwege, die mit Unterstützung von Privatpersonen und Vereinen gebaut werden, gibt es 1,5 Mio. Euro.

Neues Zentraldepot für Museen und Kultureinrichtungen

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) will für seine Museen und andere Kultureinrichtungen in der Region ein neues zentrales Sammlungsdepot bauen lassen. Kulturausschuss und Bauausschuss des Verbandes haben dem Bau bereits zugestimmt. Das neue Zentraldepot soll in der Speicherstadt im Norden von Münster entstehen und rund 14 Mio. Euro kosten. Der LWL kündigte an, einen Teil der Räume für sein Museum für Kunst und Kultur und sein Naturkundemuseum in Münster sowie für die Archäologie, die Denkmalpflege und das verbandseigene Museumsamt nutzen zu wollen. Weitere Flächen des dreigeschossigen Gebäudes sollen anderen Nutzer(inne)n und vor allem Kommunen offenstehen. Die Städte Rheine, Gütersloh und Recklinghausen haben bereits Interesse signalisiert.

Ausgezeichnete Noten für Badeseen

In den Badeseen von Nordrhein-Westfalen kann weiterhin bedenkenlos geschwommen werden. Sie verfügen fast alle über eine ausgezeichnete Wasserqualität. Bei den Messungen im Sommer 2015 erhielten 103 Badestellen die Note „ausgezeichnet“. An sechs Stellen war die Wasserqualität „gut“. Nur der Rotter See in der Stadt **Troisdorf** erhielt die Note „ausreichend“. Grund dafür waren laut NRW-Umweltministerium Fäkalien einer großen Population von Wasservögeln und Wildgänsen. Damit die Wasserqualität auch in diesem Jahr so gut bleibt wie in den Vorjahren, sollten Badegäste keine Wasservögel füttern, eigene Abfälle stets mitnehmen und Verunreinigung sofort den Umweltbehörden melden. Während der Badesaison messen die Gesundheitsämter die Wasserqualität alle vier Wochen nach EU-weit einheitlichen Richtlinien.



FOTO: N. MANN/77 - FOTOLIA

Stein auf Stein

▲ In den Ballungsgebieten Nordrhein-Westfalens ist der Bedarf an Wohnungen jetzt schon groß und wird noch zunehmen

Der Baubedarf in NRW bis zum Jahr 2030

Nach Analysen des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln ist der NRW-Wohnungsbedarf infolge von EU-Arbeitsmigration und Flüchtlingszuwanderung nur durch starken Neubau abzudecken

Informationen über den künftigen Baubedarf sind für Investoren sowie die öffentliche Hand eine wichtige Entscheidungshilfe. Schließlich signalisiert der Abgleich von Bautätigkeit und Baubedarf mögliche Knappheiten und gibt Hinweise, ob mehr Bauflächen ausgewiesen werden müssen. Methodisch fußen Baubedarfsanalysen auf der demografischen Entwicklung, dem Volumen des Leerstands und der altersabhängigen Wohnflächen-Belegung respektive der Entwicklung der Haushaltsgrößen. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln hat im vergangenen Sommer eine Studie zum Baubedarf in allen deutschen Kreisen veröffentlicht. Für Nordrhein-Westfalen sind die Ergebnisse auf den ersten Blick äußerst zufriedenstellend. In NRW müssen bis 2020 jährlich rund 46.000 Wohnungen gebaut werden, und im Jahr 2014 wurden fast ge-

nauso viele Wohnungen gebaut. Doch auf den zweiten Blick ist das Ergebnis nicht mehr so überzeugend. Erstens, weil Baube-

darf und Bautätigkeit regional stark auseinanderfallen, und zweitens, weil der Baubedarf nicht zuletzt aufgrund der aktuell starken Zuwanderung deutlich gestiegen ist. In Großstädten wie Köln, Bonn oder Münster werden zu wenige Wohnungen gebaut. In Köln werden jährlich etwa 6.000 Wohnungen benötigt, gebaut wurden 2014 aber nur 3.800 Wohnungen. In Münster wurden 2014 rund 1.000 Wohnungen zu wenig gebaut, in Bonn rund 800. Auch in vielen weiteren Städten liegt die Bautätigkeit deutlich unter dem Bedarf. Die Folge dieses Wohnungsmangels sind steigende Preise und Mieten.

Teils über Bedarf Auf der anderen Seite wird in einigen Landkreisen deutlich zu viel gebaut. Im Hochsauerlandkreis oder im Kreis Siegen-Wittgenstein wurde letztlich doppelt so viel gebaut wie benötigt. Die Folge sind steigender Leerstand und eine Zersiedelung, welche die Infrastrukturkosten in die Höhe treiben. Es sei denn, der vorhergesagte Bevölkerungsrückgang kann noch aufgehalten werden.



DIE AUTOREN

Dr. Philipp Deschermeier ist Economist beim Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Björn Seipelt ist Economist beim Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Prof. Dr. Michael Voigtländer ist Leiter des Kompetenzfeldes Finanz- und Immobilienmärkte im Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Anlass zur Hoffnung bietet die aktuell starke Migration nach Deutschland. Die Nettozuwanderung betrug im Jahr 2015 mehr als eine Million Menschen und damit auch deutlich mehr als prognostiziert. Die Zuwanderung ist nicht nur aufgrund zahlreicher Flüchtlinge gestiegen, sondern auch aufgrund einer starken Arbeitsmarktmigration aus den EU-Staaten. Vieles spricht dafür, dass auch in den kommenden Jahren die Zuwanderung deutlich höher ausfallen wird als ursprünglich erwartet.

300.000 bis 400.000 Menschen konnten im vergangenen Jahr noch keinen Asylantrag stellen und werden daher erst in diesem Jahr in der Statistik erscheinen. Hinzu kommt der Familiennachzug, den man für Flüchtlinge entsprechend der Genfer Flüchtlingskonvention nicht einschränken kann. Nach den Erfahrungen der zurückliegenden Jahre holen durchschnittlich 65 Prozent der 18 bis 35-jährigen Männer drei Familienmitglieder nach. Selbst wenn also der Flüchtlingszustrom tatsächlich versiegen sollte, ist in den kommenden Jahren mit einer anhaltend hohen Nettozuwanderung zu rechnen.

Zwei Szenarien Die Bundesregierung ging Anfang 2016 noch von rund 500.000 Flüchtlingen jährlich bis 2020 aus. Auf Basis dieser zwei Szenarien - keine weiteren Flüchtlinge oder 500.000 zusätzliche Flüchtlinge jährlich bis 2020 - hat das IW Köln seine Baubedarfsanalyse aktualisiert, wobei jedoch deutliche Fragezeichen bezüglich der regionalen Verteilung bleiben. Nach dem so genannten Königsteiner Schlüssel muss NRW rund 20 Prozent der in Deutschland ankommenden Flüchtlinge aufnehmen. Die Verteilung auf die Kommunen bleibt jedoch dem Land überlassen. Sollte es zu keinen weiteren Fluchtbewegungen nach Deutschland kommen, entstünde eine zusätzliche jährliche Nachfrage nach Wohnungen von 14.000 Einheiten. Bleibt die Zahl der Flüchtlinge hoch, wären es 33.500 zusätzlich benötigte Wohnungen pro Jahr.

Ob diese Wohnungen tatsächlich gebaut werden müssen oder ob vorhandene Bestände genutzt werden können, hängt entscheidend von der regionalen Verteilung ab. Bei einer Verteilung entsprechend der Einwohnerzahl in den Kreisen könnten rund 20 Prozent des Wohnungsbedarfs durch Nutzung von Leerstand gedeckt werden. Schließlich gibt es teilweise erhebliche Leerstände. Bei einer gezielten Verteilung auf Regionen mit hohem Leerstand könnte die Quote weiter er-

höht werden. Umgekehrt würde bei einer Verteilung primär auf die Großstädte der Baubedarf deutlich größer ausfallen.

Risiko Leerstandnutzung Die gezielte Verteilung nach Leerstand hätte zwei wichtige Vorteile. Die Nutzung leer stehender Wohnungen ist selbstredend die günstigste Form der Wohnungsversorgung, zumal auch die Mieten in den ländlichen Gebieten äußerst moderat sind. Zudem könnte der Bevölkerungszuwachs den Kommunen dort neue demografische Perspektiven eröffnen. Es gibt jedoch auch große Risiken. Viele eher schrumpfende Kreise verfügen nicht über die Infrastruktur, um Integration zu gewährleisten. So fehlt es an Lehrer/innen und Sozialarbeiter/innen, die dringend notwendig sind. Investiert das Land oder der Bund in diese Infrastruktur, sieht die Lage besser aus. Problematisch ist es dagegen, wenn Arbeitsplätze fehlen, die dringend notwendig sind, um den Menschen die Integration zu erleichtern und ihnen eine Perspektive zu bieten. Und nicht zuletzt entspricht das Leben in Dörfern und Landkreisen nicht den Wunschvorstellungen der Flüchtlinge. Diese zieht es eher zu ihren Landsleuten in den Städten. Zwar kann die regionale Verteilung über ein Wohnortzuweisungsgesetz gesteuert werden. Aber es steht zu befürchten, dass dann zumindest einige in den Großstädten in den Untergrund abtauchen - was der Integration zuwiderlaufen würde.

Mehr Neubau erforderlich So oder so bleibt es dabei, dass in den Großstädten in NRW - mit Ausnahme der Ruhrgebietsmetropolen - mehr gebaut werden muss. Die Innenentwicklung allein wird hier nicht ausreichen, zumal viele Bauvorhaben auch von der Bürgerschaft regelrecht bekämpft werden.

Vielmehr sind neue Stadtviertel erforderlich, um den Wohnungsmarkt deutlich zu entlasten. Dies erfordert neue Investitionen in die Infrastruktur wie etwa Straßen, Schulen und Kindergärten. Neue Stadtviertel eröffnen auch die Möglichkeit, die gewünschte soziale Durchmischung zu realisieren.

Über Leichtbauweise und Serienfertigung können auch im Neubau günstige Wohnungen entstehen, die nicht nur für Schutzsuchende, sondern auch für Studierende, Senior/innen oder ganz allgemein gering Verdienende attraktiv sein können. Werden diese Gebäude mit Mehrfamilienhäusern, Stadthäusern oder Reihenhäusern sowie einer ansprechenden Infrastruktur kombiniert, können urbane und gemischte Stadtviertel entstehen.

An Rücknahme denken Überdies sollte so gebaut werden, dass Immobilien nach zehn oder 15 Jahren auch wieder vom Markt genommen werden können. Denn die Anzahl der Studierenden wird zurückgehen, und möglicherweise werden in einigen Jahren bei Entspannung der Lage im Nahen Osten auch viele Schutzsuchende wieder in ihre Heimat zurückkehren.

Es bleibt somit eine große Unsicherheit in Bezug auf den tatsächlichen Baubedarf. Hilfreich für NRW wären aber in jedem Fall Verbesserungen bei der Vernetzung der Städte. Vielfach liegen in NRW wachsende und schrumpfende Städte nebeneinander. Umso besser es möglich ist, von einer Stadt in die andere zu pendeln - bevorzugt mit dem ÖPNV -, desto eher werden schrumpfende Städte als Wohnstandorte angenommen. Damit könnten Großstädte entlastet werden, und kleine Städte könnten ihre Perspektiven verbessern. ●



FOTO: ANTHONY LEOPOLD - FOTOLIA

◀ Vor allem in Großstädten sind Mietwohnungen für Menschen mit mittleren und kleinen Einkommen Mangelware



Geld nachgelegt

▲ Mit dem Ausbau der Wohnraumförderung will das Land NRW einer drohenden Wohnungsnot entgegenwirken

Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen

Mithilfe neuer Förderkonditionen und mehr Geld will die NRW-Landesregierung Investoren zum Bau preisgünstiger Wohnungen motivieren, die in vielen Städten und Regionen Mangelware sind

Der Handlungsdruck für die Wohnungspolitik ist enorm. Aktuelle Berechnungen des NRW-Bauministeriums weisen auf einen zusätzlichen Wohnungsbedarf in Nordrhein-Westfalen von rund 400.000 Wohnungen bis 2020 hin. Dabei bleiben die Wohnungsmärkte extrem heterogen. Besonders dynamische Stadtregionen wie die Rheinschiene, aber auch Münster, Aachen und deren Umlandgemeinden haben sich auf mehr Wachstumsdruck einzustellen. Auch die Städte Essen und Dortmund müssen sich auf ein Bevölkerungswachstum einstellen, das deutlich über die Prognosen der vergangenen Jahre hinausgeht. In anderen Landesteilen dürften sich frühere Befürchtungen einer starken Schrumpfung relativieren.

Hoher Wohnungsbedarf Erste Modellrechnungen des NRW-Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr sowie der NRW.BANK kommen zu dem Ergebnis, dass allein zur Unterbringung der Flüchtlinge aus den Jahren 2015 und 2016 mittelfristig ein zusätzlicher Neubaubedarf von 120.000 Wohnungen entsteht. Dabei ist bereits eingerechnet, dass Leerstand in ei-



DIE AUTORIN

Sigrid Koeppinghoff ist Abteilungsleiterin im NRW-Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr

ner Größenordnung von rund 80.000 Wohnungen mobilisiert werden kann. Weitaus stärkere Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt als die aktuelle Zuwanderung haben jedoch andere Faktoren. Im Dezember 2015 hat IT.NRW eine aktualisierte Haushaltsmodellrechnung auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung 2015 vorgelegt. Diese Modellrechnung berücksichtigt eine längerfristig steigende Lebenserwartung, einen positiven - aber im Zeitablauf rückläufigen - Wanderungssaldo gegenüber anderen Bundesländern und dem Ausland, nicht jedoch die aktuellen Flüchtlingszahlen.

Weitaus mehr Haushalte Ergebnis dieser aktualisierten Haushaltsmodellrechnung ist ein Zuwachs bei der Anzahl der Haushalte um rund 312.000 bis 2020. Dies entspricht nach Nutzung eines regional vorhandenen strukturellen Leerstandes einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage aus rund 280.000 Haushalten in Nordrhein-Westfalen. Beide Entwicklungen zusam-

mengenommen erzeugen einen mittelfristigen Neubaubedarf von 400.000 Wohnungen.

Wesentliche Treiber dieser Entwicklung sind nicht die aktuellen Flüchtlingszahlen, sondern demografische Faktoren. Das bedeutet: Notwendig ist eine massive Steigerung des Wohnungsbaus über alle Preissegmente hinweg. Bei einem auf diese Weise ermittelten mittelfristigen Neubaubedarf von gut 80.000 Wohnungen jährlich und einer aktuellen Bautätigkeit von gerade einmal 50.000 Wohnungen jährlich ist offensichtlich, dass die Anspannung auf den engen Märkten in den kommenden Jahren noch zunehmen wird. Die dynamische Bevölkerungsentwicklung sowie der Zuzug von Flüchtlingen verstärken sich aktuell und führen zu weiteren Engpässen vor allem auf dem Teilmarkt für preisgünstigen Wohnraum.

Förderprogramm Wohnraum Das mittelfristige Wohnraumförderungsprogramm 2014 - 2017 schafft für Kommunen und Wohnungswirtschaft verlässliche Rahmenbedingungen, gezielt preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Jährlich steht ein Volumen von 800 Mio. Euro für Darlehen zur Verfügung. Damit können bezahlbare Mietwohnungen, Investitionen zur energetischen Erneuerung respektive zum Abbau von Barrieren oder der Erwerb selbst genutzten Wohneigentums unterstützt werden.

Zielgruppe der Wohnraumförderung sind Haushalte, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Darunter fallen aktuell zwischen 40 und 50 Prozent der Haushalte in Nordrhein Westfalen. Insofern richtet sich die Förderung nicht an Randgruppen, sondern an Haushalte aus der Mitte der Gesellschaft.

In den vergangenen Jahren hatte das niedrige Zinsniveau die Umsetzung des Förderprogramms erschwert. Denn den Investoren stehen günstige Kredite von Banken und Sparkassen zur Verfügung, die nicht

mit Sozialbindung wie im geförderten Wohnungsbau einhergehen.

Neue Anreize Inzwischen wurden durch Tilgungsnachlässe wirksame Investitionsanreize geschaffen, die auch in der aktuellen Niedrigzinsphase den geförderten Wohnungsbau wettbewerbsfähig machen. Konkret bedeutet das, dass je nach Mietstufe ein Tilgungsnachlass von bis zu 25 Prozent auf die Förderzahlen gewährt wird. Das wirkt wie eine anteilige Zuschussförderung (siehe Tabelle unten).

Hinzu kommen je nach Art des Bauvorhabens Zusatzdarlehen mit einem 50-prozentigen Tilgungsnachlass beispielsweise für Kosten der Standortaufbereitung wie Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung, Altlastenbeseitigung, Abbrucharbeiten oder standortbedingte Mehrkosten für Gründungsmaßnahmen. Zusätzliche Fördermöglichkeiten mit Tilgungsnachlass bestehen auch bei der Errichtung von Kleinwohnungen, beim Einbau von Aufzügen oder bei konzeptionellen Beratungsleistungen im Vorfeld quartiersbezogener Erneuerungsstrategien.

Wohnungen für Flüchtlinge Im Sommer 2015 hat das Land ein zusätzliches Förderprogramm zur Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge gestartet, das sich an Wohnungsunternehmen oder die Kommunen selbst als Investoren richtet. Für diesen Wohnraum erhalten die Kommunen Bele-

gungsrechte zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylsuchenden, deren Aufenthaltstatus noch nicht geklärt ist und die in der Regel keinen Zugang zu Sozialwohnungen haben.

Neben dem Neubau, der anschließend als normaler Sozialwohnungsbestand zur Verfügung steht, werden auch Umbau und Herrichtung von vorhandenem Wohnraum gefördert. Das Programm ist gut angelaufen. Allein in der zweiten Jahreshälfte 2015 wurden mehr als 1.000 Wohnungen mit insgesamt 79 Mio. Euro gefördert.

Inzwischen hat das schrittweise Nachsteuern bei den Förderkonditionen die Bereit-



FOTO: NRW-BANK

▲ Das Uferviertel am Niederfeldsee in Essen-Altendorf wurde dank Förderung deutlich aufgewertet

Förderkonditionen Mietwohnungsbau			
	Grundpauschale pro qm Wohnfläche		Tilgungsnachlass
	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B	
Mietniveau 1	1.180 Euro	535 Euro	10 %
Mietniveau 2	1.390 Euro	695 Euro	10 %
Mietniveau 3	1.605 Euro	965 Euro	15 %
Mietniveau 4	1.765 Euro	1.180 Euro	25 %

◀ Ein Tilgungsnachlass gestaffelt nach Mietniveau schafft zusätzliche Investitionsanreize

schaft zur Investition in den geförderten Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen deutlich steigen lassen. Mit knapp 9.200 geförderten Wohnungen lagen die Förderergebnisse im Jahr 2015 um mehr als ein Drittel über dem Vorjahr. Jetzt kommt es darauf an, die attraktiven Förderkonditionen und die gestiegene Investitionsbereitschaft zu nutzen sowie Wohnungsbau und Stadtentwicklung in den Kommunen zur Chefsache zu machen.



*geschickt
genutzt*

*Insgesamt 70 moderne Wohnungen
ersetzen in Dülmen alte Werks-
wohnungen aus den 1950er-Jahren*

FOTOS (3): WSG KREIS COESFELD

Modernes Wohnquartier in zentraler Lage

In der Stadt Dülmen errichtete die Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft auf dem Areal alter Werkswohnungen 70 neue Unterkünfte im sozial und frei finanzierten Wohnungsbau

Die Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG (WSG) ist seit 1949 im öffentlich geförderten Wohnungsbau aktiv. Die Städte Billerbeck, Coesfeld und Dülmen, in denen die Wohnungsgenossenschaft aktiv ist, halten traditionell einige Genossenschaftsanteile. Bürgermeister oder Beigeordnete sind in Vorstand und Aufsichtsrat vertreten.

Durch die enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung ist die WSG für die Städte ein wichtiger und zuverlässiger Partner bei der Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum, aber auch Partner für andere Projekte der sozialen Infrastruktur. So engagiert sich die WSG bei der Bereitstellung von Kindertageseinrichtungen.

Ein in jüngster Zeit in den Fokus der Sanierung gerücktes Objekt ist die Baugruppe Nr. 1. Der Komplex mit 50 Werkswohnungen auf

einem 14.000 Quadratmeter großen Grundstück in ruhiger und zentraler Lage in Dülmen ist 1951 bezogen worden. Als Baumaterial diente gestampfter Lehm für die Kellersohle und Abbruchmaterial aus kriegszerstörten Gebäuden. Große Gärten für die Selbstversorgung mit Gemüse und Obst standen den Mieter/innen zur Verfügung.

Auslaufen als Werkswohnung Seit 2010 wurde die Wohnanlage nicht mehr für



DIE AUTORIN

Rita Schwiddessen ist Vorstand der Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld

Werkswohnungen genutzt. Die Bewirtschaftung der großen Gärten zur Selbstversorgung ging immer stärker zurück. Die Genossenschaft nutzte die Gelegenheit und erwarb das bisher im Erbbaurecht von einer örtlichen Unternehmerfamilie bereitgestellte Grundstück. Dies war die Grundlage für eine umfassende Neubau- und Nachverdichtungsmaßnahme.

Die Gebäude waren nicht modernisiert und befanden sich energetisch in einem äußerst schlechten Zustand. Die Bäder entsprachen nicht dem aktuellen Ausstattungsstandard. Anhand einer Bestandsaufnahme wurden die Kosten für eine Sanierung, die der aktuellen energiesparenden Technik entspricht und den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen Rechnung trägt, auf 850 Euro je qm Wohnfläche geschätzt (Stand 2010). Die Herstellung der Barrierefreiheit - Aufzug und Bäder - war in diesen Kosten nicht enthalten. Die hohen Sanierungskosten standen der Erhaltung der Bausubstanz entgegen.

Wichtig für alle am Projekt Beteiligten - Stadt Dülmen und WSG - war, die bisherige Nutzung für öffentlich geförderten Mietwohnungsbau beizubehalten, um in Dülmen

weiterhin günstigen Wohnraum anbieten zu können. Ergänzt werden sollte das Angebot durch freifinanzierte Mietwohnungen.

Bebauungsplan nötig Für diese Maßnahme waren ein Bebauungsplan und die Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich. Der erste Konzeptentwurf des Stadtplanungsbüros WoltersPartner aus Coesfeld war die Grundlage für den weiteren Planungs- und Abstimmungsprozess mit der Stadt Dülmen. Das Planungskonzept mit der genauen Aufteilung der Gebäudekubatur - der des öffentlich geförderten und der des freifinanzierten Wohnungsbaus - auf der Gesamtfläche erstellte das Büro PEP Pfeiffer-Ellermann-Preckel aus Münster/Lüdinghausen.

Die unterschiedlichen Belange konnten berücksichtigt werden. Dies betraf die Schaffung von Grünstrukturen und Wegeverbindungen innerhalb des Gebiets sowie zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen - Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten - wie auch die raumverträgliche Anordnung der PKW-Stellplätze. Die Konzepte der Genossenschaft konnten zügig mit den Vorstellungen der Stadt Dülmen zur Stadtentwicklung in Einklang gebracht werden. Stadtbaurat Clemens A. Leushacke zeigte sich zufrieden: „Die Zusammenarbeit mit

der WSG und den beauftragten Planern war vorbildlich.“

Ersatzquartier für Mieter/innen Den 50 Altmietern/innen der Wohnanlage - darunter viele ehemalige Gastarbeiter aus Portugal - wurden Ersatzwohnungen im Bestand der Genossenschaft angeboten mit der Option, später in den Neubau einzuziehen. Im Mai 2012 waren die Gebäude frei und der Abbruch konnte beginnen.

Innerhalb von zwei Jahren sind in 13 Gebäuden insgesamt 42 öffentlich geförderte Wohnungen - 47 bis 55 Quadratmeter je Wohnung - sowie 28 freifinanzierte Wohnungen - 55 Quadratmeter je Wohnung - entstanden. Die Baukosten wurden mit 8,2 Mio. Euro abgerechnet, finanziert mit 3,0 Mio. Euro öffentlichen Mitteln und 5,2 Mio. Euro Eigenmitteln der Genossenschaft. Die unter Fördergesichtspunkten zulässige Miete - die so genannte Bewilligungsmiete - wurde für die öffentlich geförderten Wohnungen auf 4,85 Euro je Quadratmeter netto kalt festgesetzt, für die freifinanzierten Wohnungen auf 6,85 Euro.

Die Nachfrage nach diesen Wohnungen war extrem groß. Ein guter Standard mit Aufzügen in allen Häusern von mehr als zwei Geschossen, barrierefreien Bädern, Fußbodenheizung, Fliesen in allen Wohnräumen, gro-

ßen Balkonen oder Mietergärten und großzügige helle Treppenhäuser führten dazu, dass alle Wohnungen weit vor Bezugsfertigkeit vermietet wurden.

Wechsel reibungslos Auch der Umzug der Altmietern/innen ging reibungslos und zur Zufriedenheit der Betroffenen vonstatten. Einige Mieter/innen nahmen den Wechsel zum Anlass, sich ganz neu zu orientieren. Andere blieben in den von der Genossenschaft angebotenen Ersatzwohnungen, viele zogen in ihr angestammtes Quartier zurück. Eine Mieterin aus dem Jahr 1951 ist mit 91 Jahren am 01.11.2013 in den Neubau eingezogen und lebt nun zufrieden in ihrer Wohnung - Tür an Tür mit ihrer Tochter.

Die Investition hat sich gelohnt. Entstanden ist ein stadtnahes Wohnquartier mit eigener Qualität. Trotz Nachverdichtung verfügt das Quartier über großzügige Freiflächen. Das Ergebnis konnte nur auf Basis eines vertrauensvollen Zusammenwirkens von Genossenschaft, Stadt Dülmen, Planer/innen und Mieter/innen erreicht werden. „Das Projekt ist aus meiner Sicht äußerst gelungen“, betont Dülmens Bürgermeisterin Lisa Strem-lau. „Die Gebäude sind optisch ansprechend und bieten gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum in zentraler Lage für die Bürgerinnen und Bürger.“ ●

▼ Die neuen Mehrfamilienhäuser verfügen über großzügige und helle Treppenhäuser



▲ Die nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechenden Werkwohnungen wurden abgerissen



jetzt viel tun

FOTO: IMMANUEL GIEL / COMMENS.WIKIMEDIA.ORG

▲ Der Bund fördert Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Wohnungsbau wie etwa Studierenden-Wohnheime

Die Wohnungsbau-Offensive der Bundesregierung

Das Bundesbauministerium will gemeinsam mit den Kommunen durch ein Bündel von Maßnahmen den Rückstand beim Bau bezahlbarer und umweltfreundlicher Wohnungen aufholen

Es wird wieder mehr gebaut in Deutschland. Nach 240.000 Wohnungen im Jahr 2014 sind im vergangenen Jahr 270.000 Wohnungen neu gebaut worden. In diesem Jahr werden es wohl 300.000 sein. Heute ist Konsens: Bezahlbares Wohnen und Bauen ist für unsere gesamte Gesellschaft ein zentrales Thema geworden. Deutschland muss ein Land der Chancen sein - für alle Menschen, die hier leben. Die Wohnungspolitik trägt wesentlich dazu bei.

Hinter uns liegen Zeiten, in denen das Bauen und Investieren in den Wohnungsbau deutlich weiter unten auf der öffentlichen Agenda standen. Auch deswegen steigen vielerorts die Mieten, sind Wohnungsmärkte angespannt. Die Bundesregierung geht das Problem gemeinsam mit den Ländern - in deren Zuständigkeit der Wohnungsbau hauptsächlich liegt - nun offensiv und pragmatisch an.

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat ganze Arbeit geleistet, um diese große gesellschaftliche Herausforderung zu meistern. Ich habe auf der Grundlage der Empfehlungen des Bündnisses im November 2015 ein Zehn-Punkte-Programm für eine Wohnungsbau-Offensive vorgestellt und im März 2016 dem Bundeskabinett vorgelegt:

1. Bauland bereitstellen sowie Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben
2. Wohnsiedlungen nachverdichten, Brachflächen und Baulücken schließen
3. Soziale Wohnraumförderung und genossenschaftliches Wohnen stärken
4. Zielgenaue steuerliche Anreize für mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen
5. Bauordnungen harmonisieren - Aufwand reduzieren

6. Normen, Standards und gesetzliche Anforderungen im Bauwesen auf den Prüfstand stellen
7. Serielles Bauen für anspruchsvollen und günstigen Wohnraum forcieren
8. Stellplatzverordnungen flexibler ausgestalten
9. Energieeinsparungsgesetz, Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz strukturell neu konzipieren
10. Gemeinsam für mehr Akzeptanz von Neubauvorhaben werben

Einiges bewegt Wir haben bereits eine Menge bewegt und Lösungen gefunden, die noch vor zwei Jahren undenkbar gewe-



DIE AUTORIN

Dr. Barbara Hendricks ist Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit



mehrfach aktiv

Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus entsteht in Nettetal-Kaldenkirchen ein Mehrfamilienhaus, in dem zunächst Flüchtlinge und Asylsuchende untergebracht werden

Wohnraum für Flüchtlinge - Praxisbeispiel Nettetal

Um für die wachsende Anzahl von Flüchtlingen dauerhafte Unterkünfte zu schaffen, hat die Stadt Nettetal neu gebaut, Immobilien gekauft sowie eigene Gebäude saniert und reaktiviert

Bereits im Jahr 2013 wurde die Unterbringung der Asylsuchenden in Nettetal intensiv diskutiert. Im Nachhinein sollte sich dies als Glücksfall erweisen, da 2013 noch hinreichend Zeit war, unterschiedliche Möglichkeiten der Unterbringung von Asylsuchenden und Flüchtlingen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit, der Optionen für künftige Nutzungsalternativen, der sozialen Aspekte sowie der städtebaulichen Integration zu bewerten und dann eine fundierte Entscheidung zu treffen. Da die vorhandenen Containeranlagen nach einer Nutzungsdauer von gut 25 Jahren nicht mehr bewohnbar waren, mussten Alternativen gefunden werden. In einigen Fällen konnten die nicht mehr nutzbaren Container ersatzlos entfernt werden, da die Zahl der Asylsuchenden gesunken war oder



DIE AUTORIN

Susanne Fritzsche ist Technische Beigeordnete der Stadt Nettetal und Vorstand der Baugesellschaft Nettetal AG

diese in Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaften der Stadt Nettetal und des Kreises Viersen untergebracht werden konnten. Der Nettebetrieb als eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Nettetal ist für die Bereitstellung und Bewirtschaftung der gesamten Infrastruktur der Stadt - Immobilien, Liegenschaften, Straßen, Wege, Grünflächen und Kanäle - verantwortlich.

Er wurde beauftragt, zu ermitteln, welche Unterbringungsmöglichkeit mittel- und langfristig für die Stadt die wirtschaftlichste und flexibelste wäre und wie den Bedürfnissen von Flüchtlingen und Asylsuchenden am besten entsprochen werden könnte.

Neubau statt Container In diesem Zusammenhang wurde zum einen eine umfassende Sanierung der vorhandenen Container wie auch Ankauf oder Leasing neuer oder gebrauchter Container respektive Pavillons, zum anderen die Errichtung eines konventionellen mehrgeschossigen Gebäudes betrachtet. Hinsichtlich der Nachhaltigkeit - der Möglichkeit, das Gebäude später als Wohnhaus im Niedrigpreissegment zu nutzen -, aber auch aufgrund der wesentlich höheren Wohnqualität fiel im Sommer 2013 die Entscheidung zugunsten eines Neubaus mit Einzelwohnungen in konventioneller mehrgeschossiger Bauweise inmitten eines Wohngebietes im Nettetaler Ortsteil Lobberich.

Nach Aufstellung eines Bebauungsplans, der bereits die Option für ein zweites Gebäude vorsah, begannen die Bauarbeiten im Frühjahr 2014 nach Bereitstellung der Mittel im Wirtschaftsplan des Nettebetriebs und Ausschreibung. Es entstand ein zweigeschossiger, verlinkerter Massivbau mit acht Zweiraumwohnungen, die mit jeweils eigener Hauseingangstür über einen Laubengang erschlossen werden.

Die Wohnungen können mit bis zu acht Personen belegt werden. Der Laubengang ermöglicht eine Querlüftung aller Wohnungen und schafft zudem eine Verantwortlichkeit für das „eigene Haus“. Es wurden in jeder Wohnung zwei separate Sanitärräume zur Verfügung gestellt - Toilette mit Waschbecken sowie Dusche mit Waschbecken -, um Konflikte zwischen den Bewohner/innen zu minimieren.

Gute Ausstattung Alle Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die zunächst zentral gesteuert wird. Später ist eine dezentrale raumbezogene Steuerung vorgesehen. Zum Waschen und Trocknen der Wäsche wurde eine Waschküche eingerichtet. Das Gebäude hat eine Bruttogeschossfläche von 533 Quadratmeter und eine Wohnfläche von 351 Quadratmeter. Die Errichtung verursachte Gesamtkosten von 788.000 Euro.

Bereits Anfang des Jahres 2015 zeichnete



▲ In den neuen Unterkünften gibt es modern ausgestattete Badezimmer



▲ Ein weiteres Bauvorhaben unterhält der Nettebetrieb der Stadt Nettetal im Ortsteil Breyell

sich bei leicht steigenden Flüchtlings- und Asylsuchendenzahlen der Bedarf ab, ein weiteres Gebäude zu errichten. Aufgrund der intensiven Diskussion im Jahr 2013 entschied der Rat kurzfristig nach Abbruch der alten Containeranlage, auf diesem Grundstück ein weiteres Gebäude mit nahezu identischem Grundriss und Aussehen zu errichten.

Aufgrund dessen konnten in einzelnen Leistungsphasen Architekten- und Ingenieurleistungen reduziert sowie die Bauabläufe aufgrund der Erfahrungen des ersten Bauvorhabens optimiert werden. Außerdem wurde durch das Programm „NRW Bank Flüchtlingsunterkünfte mit einem Zinssatz von Null Prozent“ eine günstige Finanzierung sichergestellt.

So konnten die Baukosten bei gleicher Bruttogeschossfläche auf 725.000 Euro reduziert werden. Mit der Baumaßnahme wurde Ende Mai 2015 begonnen. Das Gebäude konnte bereits im Januar 2016 bezogen werden.

Reaktivierung Hauptschule Diese bis dahin geordnete Vorgehensweise wurde auch in Nettetal im Sommer 2015 durch den Ansturm von Flüchtlingen und die Aufforderung des Landes, eine Notunterkunft für zunächst 150, dann 200 Personen bereitzustellen, durcheinander gebracht. Eine leerstehende Hauptschule musste wieder in Betrieb genommen werden. Hierzu waren der Einbau einer neuen Heizung sowie eines neuen Trinkwassernetzes erforderlich. Daneben waren erhebliche Arbeiten an den elektrischen Anlagen durchzuführen.

Zugleich wurden zwei größere gewerbliche Privatgebäude angemietet und zur Unter-

bringung von Flüchtlingen umgebaut. Dies ging mit erheblichen baulichen Investitionen einher. Es mussten ausreichend sanitäre Einrichtungen geschaffen werden. Großflächige Räume mussten im Trockenbau in kleinere Wohnräume, Schlafräume und Küchen aufgeteilt werden. In der Regel mussten die Heizungsanlagen erweitert oder erneuert werden.

Als besonders aufwändig erwies sich die Ertüchtigung des baulichen Brandschutzes - Brandmeldeanlagen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Notausgänge sowie provisorische zweite Rettungswege. Daneben stellte der betriebliche Brandschutz - sprich: Kontrolle des Nutzendenverhaltens, insbesondere Freihalten von Rettungswegen, und Erläutern des Verhaltens im Brandschutz - eine kontinuierliche Herausforderung für die Verwaltung dar.

Zweiter Neubau Die neue Wohnraumförderung des Landes NRW bot zusätzliche Lösungsansätze. Die Baugesellschaft Nettetal AG entschied sich, unter den neuen Rahmenbedingungen - hier spielte insbesondere der Tilgungsverzicht eine Rolle - auf Basis des Typentwurfs des Nettebetriebs ein Gebäude im sozialen Wohnungsbau in Nettetal-Kaldenkirchen zu errichten. Dieses sollte gemäß den Förderrichtlinien zunächst der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden dienen. Auch wenn der Entwurf im Hinblick auf die geforderte Barrierefreiheit überarbeitet werden muss-

te, ergaben sich auch hier Einsparungen durch die erneute Verwendung des bereits zweifach erprobten Entwurfs. Zudem konnte die extrem kurze Bauzeit nochmals optimiert werden.

Aufgrund des großen Engagements aller Beteiligten und der guten Zusammenarbeit zwischen Stadt, Kreis und Wohnungsbaugesellschaft sowie einer engen Abstimmung mit den politischen Gremien und dem Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft konnten von der Entwurfs- über die Ausführungsplanung, über den Ankauf des Grundstücks, die Schaffung von Planungsrecht, die Baugenehmigung bis zur Förderzusage des Kreises die Planungen Ende November 2015 abgeschlossen werden.

Balkone und die erforderlichen Stellplätze werden - auch wenn gemäß den Förderbestimmungen nicht erforderlich - bereits heute mit errichtet, um das Gebäude in das umliegende Wohngebiet einzufügen. Auch der Aufzugsschacht wird - ohne Einbau des Aufzugs - mit errichtet. Baubeginn fand bereits im Januar 2016 statt. Der Bezug ist für August 2016 vorgesehen. Bei einer Gesamtwohnfläche von 442 Quadratmeter betragen die Gesamtkosten einschließlich Nebenkosten nach der Kalkulation 970.000 Euro. Bislang werden diese Kosten leicht unterschritten.

Unterkunft saniert Parallel hierzu hat der Nettetrieb eine seit langem leerstehende und für den Verkauf vorgesehene Obdachlosenunterkunft mit Mitteln des neuen Förderprogrammes für den sozialen

Wohnungsbau reaktiviert und kernsaniert. Auch hier wurden die Öfen ersetzt durch eine moderne Fußbodenheizung. Die Elektro- und Sanitärinstallation wurden erneuert, und in allen Wohnungen wurden barrierefreie Bäder eingebaut.

Die Wärmedämmung wurde, soweit wirtschaftlich sinnvoll, deutlich verbessert. Auf eine Veränderung der Wohnungsgrundrisse wurde verzichtet, da diese auch heute noch den Standards des sozialen Wohnungsbaus entsprechen. Die Förderung für das Gebäude mit 400 Quadratmeter Wohnfläche umfasst ein Darlehen von 390.000 Euro mit einem Tilgungsnachlass von 107.500 Euro. Dies entspricht einem Zuschuss von rund 265 Euro pro Quadratmeter. Dem gegenüber stehen Umbaukosten von

gut 490.000 Euro. Durch eine auf Nachhaltigkeit, Qualität und Integration abzielende Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden konnten qualitätvolle Wohnungen und Unterkünfte und damit hervorragende Startbedingungen für eine Integration der Menschen geschaffen werden.

Durch frühzeitigen Einstieg in diese Überlegungen und breitgefächerte Strategien zur Unterbringung konnte es bis heute vermieden werden, Flüchtlinge in Zelten unterzubringen oder der Bevölkerung Turnhallen zu entziehen. Die Stadt Nettetal ist der Auffassung, dass mit dieser nachhaltigen Handlungsweise sowie einer intensiven haupt- und ehrenamtlichen Betreuung die Integration der Neubürger/innen dauerhaft gelingen kann. ●

DEPOT FÜR ORGANISCHE FUNDE

600 Jahre alte Lederschuhe und Stoffreste, Ketten aus Holz oder Angelhaken und Spielsteine aus Knochen: Textilien und andere organische Zeugnisse aus der Vergangenheit sind äußerst selten unter archäologischen Funden - und zudem besonders empfindlich. Damit sie optimal konserviert werden können, hat der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) in Münster ein neues Sonderdepot angelegt. Dort werden die vom Zerfall bedrohten organischen Materialien im 35

Quadratmeter großen so genannten Organikraum gelagert. Ein Dampf-Luftbefeuchter sorgt dabei für eine konstante relative Luftfeuchtigkeit zwischen 50 und 60 Prozent.



FOTO: LWL / BURGEMEISTER

► SANIERUNG MIT ELASTOTEC-VERFAHREN

Fallrohrsanierung

Innenbeschichtung statt Austausch

- Kein Eingriff in die Bausubstanz
- Für jedes Rohrmaterial geeignet
- In kurzer Zeit wieder funktionsfähig
- Dauerelastisch, selbsttragend

Wir beraten Sie gerne: **0 23 31 - 78 88 - 320**

rohr@lobbe.de · www.lobbe.de

LOBBE®

Qualität am Bau: Für das Gemeinschafts-Wohnprojekt „Pöstenhof Lemgo“ erhielt die h.s.d.architekten GbR 2015 die „Auszeichnung vorbildlicher Bauten in NRW“

trotz
sparen
schön

Qualitätvoll bauen bei begrenztem Budget?

Aus Sicht der nordrhein-westfälischen Architekt/innen muss hochwertiges Bauen nicht teuer sein, wenn Anforderungen klar definiert sind und rein funktionelles Material verwendet wird

Große Stückzahlen in kurzer Zeit zu günstigen Kosten - dieser Dreiklang industrieller Fertigung ist derzeit wieder in der Immobilienwirtschaft zu hören. Und das ist gut so. Denn angesichts der Engpässe auf dem Wohnungsmarkt der Wachstumsstädte und der intensiven Zuwanderung, die gegenwärtig stattfindet, führt an einem Wohnungsneubau in großem Maßstab kein Weg vorbei.

Das ist Herausforderung und Chance zugleich. Gefragt sind die bewährte Expertise und das professionelle Know-how der Planungs- und Baubranche in gleicher Weise wie Innovationsgeist und Experimentierfreude.

Der Einsatz für bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnungs- und Mietwohnungsbau ist den nordrhein-westfälischen Architektinnen und Architekten, Innenarchitekt/innen, Landschaftsarchitekt/innen und Stadtplaner/innen seit langem ein besonderes Anliegen. Denn die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum, der den Veränderungen des demografischen Wandels gerecht wird, steigt in Nordrhein-Westfalen bereits seit

Jahren kontinuierlich - trotz rückläufiger Bevölkerungszahl.

Erhebliche Engpässe Zu niedrige Baufertigstellungsquoten und ein weiterhin rückläufiger Bestand an preisgebundenen Wohnungen hat insbesondere auf den Wohnungsmärkten entlang der Rheinschiene und in den Universitätsstädten von NRW bereits zu erheblichen Wohnungsengpässen und steigenden Mieten geführt. Seit Jahren übersteigt hier die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum das Angebot.

Diese Asymmetrie wird nun durch die anhaltende Zuwanderung von Flüchtlingen verschärft. Mittelfristig werden durch die aktuelle Zuwanderung allein in Nordrhein-West-

falen in den kommenden Jahren rund 200.000 Wohnungen benötigt. Denn viele heutige Geflüchtete und nachziehende Familienangehörige sind zukünftige Einwohner/innen und Mieter/innen. Ebenso wie die zahlreichen Bürgerinnen und Bürger, die auf den Wartelisten der kommunalen Wohnungsgesellschaften und Baugenossenschaften stehen, benötigen sie bezahlbaren Wohnraum.

Doch Sorgfalt muss vor Schnelligkeit gehen. Trotz des immensen quantitativen Drucks auf den Wohnungsmarkt dürfen bewährte Kriterien des Wohnungsbaus nicht aufgegeben werden. Quantität und Qualität sind aus Sicht der deutschen Architektenschaft zwei Seiten einer Medaille und müssen im Wohnungsbau trotz knapper kommunaler Finanzressourcen Hand in Hand gehen.

Qualität trotz Finanzgrenzen Qualitätsvoller Wohnungsbau ist - dies zeigt ein aktuelles Argumentations- und Forderungspapier der deutschen Architektenschaft - auch bei begrenztem Budget realisierbar - vorausgesetzt, die Anforderungen sind klar definiert und der Investor setzt auf eine qualitätvolle Planung. Die direkten und indirekten Kosten für den Wohnungsbau können heute unter Berücksichtigung klarer Prinzipien und bei Anwendung eines „Instrumentenkastens“ signifikant gemindert werden, ohne



DER AUTOR

Dipl.-Ing. Ernst Uhing
ist Präsident der
Architektenkammer
NRW

dass dies zulasten der architektonischen und städtebaulichen Qualität geht.

Da es gerade in den angespannten Wohnungsmärkten in der Regel an Bauland für den erforderlichen Wohnungsneubau mangelt, müssen Städte und Gemeinden dichter und kompakter werden. Dazu ist verstärkt Flächenpotenzial im Innenbereich zu identifizieren und zu mobilisieren. Brachen und Gewerbeflächen müssen nachgenutzt, Aufstockung bestehender Gebäude muss ermöglicht werden. Sinnvoll erscheint an dieser Stelle aus Sicht der deutschen Architektenschaft eine Reform der Grundsteuer. Diese müsste so ausgestaltet sein, dass sie tatsächlich Anreize zur Bebauung unbebauter Grundstücke setzt.

Nachverdichtung und Schließung von Baulücken bieten viele Vorteile für die Kommunen. Die bestehende Infrastruktur wird weiter genutzt, einzelne Stadtviertel erhalten vitalisierende Impulse und die Stadt bleibt attraktiv sowie lebenswert. Auch ökonomisch ist die Nutzung innerstädtischer Brachen sinnvoll.

Innenbereich günstiger Eine Vergleichsrechnung im Auftrag der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen zeigt, dass für die Entwicklung einer Wohneinheit im Außenbereich 26.000 Euro aufgewendet werden mussten. Für eine vergleichbare Erschließung im Innenbereich lag der Wert lediglich bei etwas über 1.000 Euro je Wohneinheit. Das Geld, das eingespart wird, wenn man auf die Neuausweisung von Bauland verzichtet, kann von den Kommunen eingesetzt werden, um den Bestand durch Zuschüsse nach dem Opportunitätskostenprinzip mit kommunalen Mitteln zu fördern.

Wie kommt man in kurzer Zeit zu neuer baulicher und städtebaulicher Qualität? Kommunale Wohnungsbaugesellschaften sollten bei der Planung von Neubauten Wettbewerbe durchführen. Architektenwettbewerbe sind ein bewährtes Instrument, um innovative Ideen für ein qualitativvolles Bauen und für städtebaulich bereichernde Lösungen zu finden. Sind sie gut vorbereitet, führen Wettbewerbe zu Kosteneinsparungen und zu Konzepten, die rasch umgesetzt werden können und die dauerhaft Qualität schaffen.

Einsparungsmöglichkeiten ergeben sich auch durch die Verwendung einfacher Materialien und Bauweisen. In vielen Ausbaugewerken können ohne funktionale Nachteile kostengünstige Materialien verwendet werden, etwa im Bereich der Bodenbeläge, Wandfliesen, Türen, Elektro- und Sanitärin-

stallationen. Eine vorausschauende Planung sorgt dafür, dass diese bei geänderten Anforderungen im Laufe des Lebenszyklus eines Gebäudes unproblematisch ausgetauscht sowie bei Bedarf durch höherwertige Materialien ersetzt werden können.

Vorteil Serienbau Eine besondere Bedeutung kommt angesichts der Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt dem seriellen und modularen Wohnungsbau zu. Die Position der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen ist an dieser Stelle eindeutig: Serieller und modularer Wohnungsbau ist eine Chance, wenn er baukulturellen Werten verpflichtet ist.

Der serielle Wohnungsbau ist keine neue Erscheinung. Es waren stets Architekt/innen, die vor dem Hintergrund akuter Wohnungsnot hierzu innovative Beiträge geleistet haben. Viele Beispiele zeigen, dass serieller Wohnungsbau auch in qualitativvoller Architektur realisiert werden kann - man besuche nur die „Hufeisensiedlung“ von Bruno Taut und Martin Wagner in Berlin, die seit 2008 Weltkulturerbe ist, oder die von Hans Scharoun, Walter Gropius und Otto Bartning geplante „Siemensstadt“ ebenfalls in Berlin. Aber auch der Werksiedlungsbau in NRW bietet zahlreiche Beispiele. Diese zeigen, dass bauliche Dichte und serielle Gestaltungskon-

lingt, den städtebaulichen und gestalterischen Bezug zum Standort herzustellen. Eine Grundvoraussetzung dafür ist eine frühzeitige städtebauliche, architektonische, funktionale und ökonomische Zielformulierung.

Es gilt allerdings hervorzuheben, dass das Bauen mit seriellen Systemen nicht zwangsläufig preiswerter sein muss als die traditionelle Bauweise. In beiden Bereichen sind Baukosten von 1.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und weniger realisierbar. Eine Vorfertigung bietet aber immer Vorteile wie Rationalisierung, Präzision, Witterungsunabhängigkeit, Termin- und Kalkulations-sicherheit.

Selbstredend sind alle Akteure am Markt gehalten, aus den Erfahrungen der Vergangenheit zu lernen. Bauen in großem Maßstab verpflichtet zu einer besonderen Sorgfalt. Denn dabei wird über das Leben vieler Menschen befunden, die hier künftig auf vergleichsweise engem Raum zusammenleben. Deshalb darf serielles Bauen kein stereotypes Bauwerk produzieren, und deshalb ist Vorelementierung nicht mit Plattenbauweise zu verwechseln. Für größere Siedlungsprojekte und neue Quartiere gilt das Ziel, eine lebendige Mischung von Wohnangeboten zu erreichen, was Größe und Zuschnitt, aber auch was Mietpreis und Belegung angeht. Preisgünstiger Wohnungsbau kann ambitio-



FOTO: TOMAS RIEHLE

▲ Die „Auszeichnung vorbildlicher Bauten in NRW“ 2015 ging auch an das Architektur Contor Müller Schlüter in Wuppertal für die Studentenwohnanlage Ostersiepen

zierte Projekte und über Jahrzehnte lebenswerte Quartiere hervorbringen. Die deutschen Architekt/innen und Stadtplaner/innen greifen auf einen Erfahrungsschatz von mehr als 100 Jahren zurück und blicken mit dem technischen und sozialen Wissen von heute nach vorn. Die aktuellen Herausforderungen bieten vielfältige Chancen. ●

Bezug zum Standort Serielles Bauen findet insbesondere dort Akzeptanz, wo es ge-

zierte Projekte und über Jahrzehnte lebenswerte Quartiere hervorbringen. Die deutschen Architekt/innen und Stadtplaner/innen greifen auf einen Erfahrungsschatz von mehr als 100 Jahren zurück und blicken mit dem technischen und sozialen Wissen von heute nach vorn. Die aktuellen Herausforderungen bieten vielfältige Chancen. ●

Impuls zum Bauen



Am Niederfeldsee in Essen-Altendorf konnten durch eine flexible Wohnraumförderung 62 hochwertige Mietwohnungen geschaffen werden

Mit günstigem Geld gegen Wohnungsknappheit

Um die gestiegene Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu befriedigen, bietet die NRW.Bank Förderprogramme auf der Basis zinsgünstiger Kredite an, die stark in Anspruch genommen werden

Krieg, Gewalt und Verfolgung veranlassen derzeit weltweit viele Menschen dazu, ihre Heimat zu verlassen. Angesichts der großen Anzahl stehen viele Städte und Gemeinden vor der Herausforderung, die Neuankömmlinge unterzubringen und zu integrieren. Dabei geht es nicht nur um das Errichten von Erst- und Notunterkünften, sondern auch um die dauerhafte Unterbringung in Wohnungen. Für Kommunen bedeutet dies eine große Aufgabe, sind doch bei vielen die Haushalte angespannt.

Doch die Städte und Gemeinden müssen die Aufnahme und Unterbringung von Flüchtlingen nicht allein stemmen. Das Land Nordrhein-Westfalen und die NRW.BANK haben zwei Förderprogramme aufgelegt, damit Flüchtlinge möglichst rasch eine angemessene Unterkunft sowie langfristig eine Wohnung finden. Bereits im Dezember 2014 hat die NRW.

BANK das Programm „NRW.BANK. Flüchtlingsunterkünfte“ aufgelegt, das regen Zuspruch erfährt. Damit werden grundsätzlich alle Investitionen in Erwerb und Bau sowie in die Modernisierung und Ausstattung von Flüchtlingsunterkünften finanziert. Das Programm richtet sich an Kommunen und Kommunalverbände.

Starker Zuspruch Vom Beginn des Programms bis Ende 2015 hat die NRW.BANK 160 Darlehen mit einem Volumen von insgesamt 160,1 Mio. Euro zugesagt. Damit konnten Unterbringungsplätze für rund 18.000 Personen finanziert werden. Außerdem lassen sich über das Programm NRW.BANK-Infrastruktur Flüchtlingsunterkünfte errichten, die von Privaten finanziert werden.

Die Stadt Essen gehörte zu den ersten Antragstellenden für das zinslose Darlehen NRW.BANK.Flüchtlingsunterkünfte. Die

Stadt baut auf dem Gelände des ehemaligen Bauernhofs Overhammshof die zentrale Erstaufnahmeeinrichtung des Landes NRW für Asylsuchende. Hier entstehen eine Unterkunft für 800 Asylsuchende, Räumlichkeiten für eine Zentrale Ausländerbehörde (ZAB) sowie eine Außenstelle des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF). Außerdem gibt es für die Flüchtlinge eine Mensa mit 400 Plätzen, einen Kiosk, eine Cafeteria, ein Spielhaus und einen kleinen Sportplatz.

Nachhaltig nutzbar Für wohnungswirtschaftliche Investitionen, bei denen die

DIE AUTOREN



Ralph Ishorst ist Kundenbetreuer Öffentliche Kunden bei der NRW.BANK



Jürgen Jankowski ist Förderberater in der Wohnraumförderung bei der NRW.BANK

dauerhafte Wohnraumversorgung im Mittelpunkt steht, bietet das Programm „Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge“ attraktive Konditionen an. Damit werden kommunale Wohnungsunternehmen, Privatpersonen und die Wohnungswirtschaft gezielt bei der Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge unterstützt. Gefördert werden nachhaltig nutzbare Wohnungen.

Die Förderung sieht zinsgünstige Darlehen vor, wenn unterschiedliche Wohnungskategorien bereitgestellt werden. Das Programm greift zum Beispiel bei Miet- und Genossenschaftswohnungen, Eigentumswohnungen, die vermietet werden, Gruppenwohnungen und Mieteinzelhäusern.

Das Programm erzielte allein im zweiten Halbjahr 2015 ein Fördervolumen von 79,9 Mio. Euro, mit dem 1.027 Wohnungen geschaffen werden. Einer der ersten Investoren, die dieses Programm nutzen, ist die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt (GWL). Sie investiert zwei Mio. Euro, um in Lippstadt zwei Häuser in zwei-

geschossiger Bauweise zu errichten. Davon werden rund 1,2 Mio. Euro mithilfe der sozialen Wohnraumförderung finanziert. Die Gebäude werden komplett an die Stadt Lippstadt vermietet. Im Oktober 2016 sollen die insgesamt zwölf Wohnungen bezugsfertig sein.

Soziale Wohnraumförderung Auch wenn im Moment niemand exakt voraussagen kann, wie viele Flüchtlinge kommen oder hier bleiben, ist eines klar: Infolge der Flüchtlings-Zuwanderung wird die Wohnungsnachfrage in Nordrhein-Westfalen mittelfristig steigen. Um die Größenordnung und den zusätzlichen Wohnungsbedarf einzuschätzen, haben die NRW.BANK und das NRW-Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr eine Modellrechnung entwickelt. Diese geht davon aus, dass mit den Flüchtlingen, die 2015 gekommen sind und 2016 noch kommen werden, etwa 200.000 neue Haushalte entstehen. Wichtig ist allerdings, die gesamte Marktentwicklung im Blick zu ha-

ben. Denn die Bevölkerung von NRW wächst auch ohne Flüchtlinge. Seit 2012 übersteigt der Zuzug den hiesigen Negativsaldo von Geburten und Todesfällen. Entsprechend ist durch den Umzug vor allem junger Menschen in die Städte sowie die Zuwanderung von EU-Bürgern und -Bürgerinnen nach Deutschland bis 2020 von einem zusätzlichen Bedarf an 280.000 Wohnungen auszugehen.

Insbesondere in den von Wachstum geprägten Regionen stellt sich die Frage nach der Bezahlbarkeit von Wohnraum. Denn die große Nachfrage treibt die Mieten in die Höhe. Deshalb wächst die Bedeutung der sozialen Wohnraumförderung. Denn der Bau geförderter Mietwohnungen und der Erhalt bestehender Mietwohnungen werden immer wichtiger, um die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum sicherzustellen. Als Förderbank für Nordrhein-Westfalen bietet die NRW.BANK ein breites Spektrum an Fördermöglichkeiten für Investoren, um preisgünstige Wohnungen zu schaffen sowie Quartiere aufzuwerten. ●

BAUNUTZUNGS- VERORDNUNG

Von Gustav-Adolf Stange, 3. Auflage 2015, 782 Seiten, Format: 16,5 x 23,5 cm, ISBN: 978-3-8293-1221-9, Kommunal- und Schul-Verlag, 69 Euro

Im Kommentar wird die Baunutzungsverordnung auf Grundlage der neueren Literatur sowie der einschlägigen Rechtsprechung aktuell und kompetent erläutert. Die Baunutzungsverordnung beinhaltet die notwendige Ergänzung der planungsrechtlichen Bestimmungen des Baugesetzbuchs. Zu nennen sind die Vorschriften, die Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen betreffen. Im Einzelnen ist dies insbesondere die Art der baulichen Nutzung in Wohngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten.

Der Verlagstitel wendet sich an alle mit dieser Rechtsmaterie befassten Personen und Institutionen, vor allem an die für die Bauleitplanung zuständigen Kommunen und deren Aufsichtsbehörden. Die Kommentierung ist eine zuverlässige Arbeits- und Orientierungshilfe für sämtliche mit dem Thema befassten Gerichte, Rechtsan-

wälte, Architekten und Ingenieure, Planer und Sachverständige, Bauunternehmen, Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften, Bildungseinrichtungen sowie für alle interessierten Privatpersonen.

Az.: 20.1.2 001/002

IMMOBILIENRECHT

Kommentar von Rainer Lemke (Hrsg.), 2. Auflage 2015, 1988 Seiten, gebunden, 159 Euro, ISBN 978-3-452-28065-7, Carl Heymanns Verlag

Der „Lemke“ bündelt alle notwendigen rechtlichen Informationen rund um den Abschluss und die Abwicklung von Grundstücksgeschäften in einem Buch. Kommentiert werden die einschlägigen Vorschriften des BGB und des GNotKG sowie sämtliche Vorschriften der GBO, des ErbbauRG und des WEG. Die vertieften Darstellungen der Wertermittlung und der Besteuerung von Immobilien runden das Werk ab.

Der Kommentar zum Immobilienrecht erläutert die relevanten Bestimmungen für die Praxis derjenigen, die mit den rechtlichen Aspekten von Immobiliengeschäften befasst sind: Notare, Rechtsanwälte, Richter gleichermaßen wie Rechtspfleger, Makler, Verwalter. Die Neuauflage berücksichtigt u. a. die Änderungen des Grundbuchsrechts durch das Gesetz zur Einführung eines Da-

tenbankgrundbuchs (DaBaGG), das neue Kostenrecht durch das GNotKG, die aktuelle Rechtsprechung und die Literatur seit der Veröffentlichung der Voraufgabe.

Az.: 22.4 003/001

COMPLIANCE

Handbuch für die öffentliche Verwaltung. Von Stober/Ohrtmann (Hrsg.), 2015, ca. 772 Seiten, kart., ISBN: 978-3-17-023330-0, Kohlhammer Verlag, 120 Euro

Praxisnah, klar, verständlich, komprimiert und umfassend bereitet dieses Werk das Organisationsthema Compliance für die öffentliche Hand auf. Es leistet praktische Orientierungs- und Umsetzungshilfe. Es fächert die Compliance-Grundlagen der Verwaltung und die spiegelbildlich daran anknüpfenden Anforderungen an ein Compliance-Management auf, die sich durch vielfältige Besonderheiten von denen der Privatwirtschaft unterscheiden. Über dieses praxisnahe Herzstück des Werkes hinaus lenkt es den Blick auch auf die Compliance-Spezifika in öffentlichen Unternehmen, öffentlich-rechtlich organisierten Verwaltungseinheiten, administrativen Unterstützungsprozessen und verwaltungsrechtlichen Sektoren.

Az.: 14.0.14

selber machen

Pro und Contra Gründung kommunaler Wohnungsunternehmen

Da der Wohnungsbedarf wider Erwarten rasant gestiegen ist, erwägen viele Kommunen die Einrichtung eigener Wohnbau-Unternehmen - eine sinnvolle Maßnahme, aber kein Allheilmittel

Die Debatte über ein Für und Wider die Neugründung kommunaler und öffentlicher Wohnungsunternehmen kann nicht geführt werden ohne eine Debatte über aktuelle wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Herausforderungen. Hierbei lohnt sich ein Blick in die jüngere Vergangenheit. Seit Beginn des 21. Jahrhunderts vertrat eine wachsende Zahl von Akteuren die Position, Deutschland sei „fertig gebaut“. Glaubwürdige Prognosen sagten eine demografische Entwicklung voraus, die sich insbesondere durch Schrumpfungprozesse und eine zunehmende Alterung der Gesellschaft auszeichnen würde. Insbesondere unter dem Eindruck der prognostizierten Bevölkerungsabnahme wurden Weichenstellungen vorgenommen, die eher den Rückbau von Wohnungen begünstigten. Schließlich ging 2006 die soziale Wohnraumförderung in die Gesetzgebungskompetenz der Länder über. Anders als in Nordrhein-Westfalen aber auch in Bayern und der

Freien und Hansestadt Hamburg - alles Länder, die sich seit vielen Jahren durch attraktive Wohnungspolitik und entsprechende Wohnungsbauförderinstrumente auszeichnen - wurden die vom Bund überwiesenen Kompensationsmittel in vielen Bundesländern nicht zweckgebunden eingesetzt.

Prognosen zu korrigieren Aus heutiger Sicht bleibt daher festzustellen: Viele Prognosen haben sich als zumindest korrekturbedürftig erwiesen, und die Entwicklung auf den Wohnungsmärkten folgt längst nicht mehr den Voraussagen der Vergangenheit.



DER AUTOR

Alexander Rychter ist Direktor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen

▲ Kommunale Wohnungsunternehmen können dazu beitragen, qualitätvollen und günstigen Wohnraum für alle zu schaffen

Der Neubau bezahlbarer Wohnungen für breite Teile der Bevölkerung hat sich zu einem der wichtigen Themen entwickelt. Den Bedarf von Wohnungen, die in den kommenden Jahren zusätzlich zur normalen Neubautätigkeit entstehen sollen, beziffern das NRW-Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr sowie die NRW.Bank mittelfristig auf 400.000 Einheiten.

Dabei ist wichtig zu betonen, dass dieser große Bedarf als Ursache bei Weitem nicht nur die wachsende Zahl von Menschen hat, die vor Krieg und Vertreibung fliehen und hier ein neues Zuhause suchen. Die gestiegene Wohnungsnachfrage ist auch durch die innerdeutsche Migration sowie den Zuzug von - in der Regel gut ausgebildeten - jungen Menschen aus Südeuropa, die angesichts einer erschreckend hohen Jugendarbeitslosigkeit ihre Chance auf eine berufliche Zukunft in Nord- und Westeuropa suchen, zurückzuführen. Er fokussiert sich primär auf die Wachstums- und Metropolkommunen sowie zahlreiche Universitätsstädte, die so genannten Schwarmstädte.

Bedingungen ungünstig Trotz dieser Tendenzen war die Gestaltung der wohnungspolitischen Rahmenbedingungen ins-

besondere auf Bundesebene eher kontra-produktiv. Hierzu gehört eine Vielzahl gesetzgeberischer Maßnahmen, die in der Summe nicht geeignet sind, Investitionen in den Mietwohnungsbau zu fördern. Zu nennen sind - die Wohnungswirtschaft einseitig belastende - Veränderungen des Mietrechts, eine kontinuierliche Verschärfung des Energieeinsparrechts - Stichwort EnEV 2016 - sowie steigende steuerliche Belastungen, namentlich die Entwicklung der Grunderwerbsteuer in vielen Ländern.

Die Wohnungswirtschaft hat in den zurückliegenden Jahren immer wieder darauf hingewiesen, dass der durch diese gesetzgeberischen Entscheidungen maßgeblich beeinflusste Rückgang insbesondere des Mietwohnungsbaus unweigerlich zu Verwerfungen auf vielen Wohnungsmärkten und zwangsläufig zu Nachfrageengpässen führen wird. Diese Voraussagen sind nun eingetreten, und so gewinnt das Thema auf der kommunalpolitischen Ebene spürbar an Relevanz.

Vor allem in den Wachstumsmetropolen, aber auch ihren unmittelbaren Verflechtungsräumen sind die angespannten Wohnungsmärkte ein Thema, das alle Menschen bewegt. In ländlichen Regionen, die auch weiterhin von Schrumpfung bedroht sind, entscheidet demgegenüber eine kluge Bau- und Liegenschaftspolitik darüber, ob die Schrumpfung in einer Region gemeistert wird und ob diese Region weiterhin attraktiv sowie lebenswert bleibt.

Klare Vorteile Wo kommunale oder öffentliche Wohnungsunternehmen existieren, haben die kommunalpolitisch Verantwortlichen erkennbare Vorteile. Das örtliche, stadtverbundene Wohnungsunternehmen ist ein wichtiges Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung und des Stadtaufbaus sowie ein Kompetenzzentrum für Wohnungsverwaltung und -neubau.

Hinzu kommen zahlreiche Aufgaben wie die Verwaltung kommunaler Liegenschaften und der Neubau von Kindertagesstätten oder anderen gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen. Mit seinen Investitionen trägt ein solches Unternehmen zudem zur wirtschaftlichen Entwicklung der Kommune bei. Durch seine sozialverträgliche Mietpolitik, durch seine Verlässlichkeit und sein langfristiges Engagement ist es ein wichtiger Faktor zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes.

Dabei darf jedoch nicht übersehen werden, dass Wohnungsunternehmen - ob kommu-

nal, öffentlich, kirchlich, genossenschaftlich oder privatwirtschaftlich - in Kommunen immer nur in dem Rahmen aktiv werden können, der ihnen von der Politik eingeräumt wird. Städte und Gemeinden, die derzeit die Gründung kommunaler und öffentlicher Wohnungsunternehmen erwägen, können auf das umfangreiche Beratungsangebot der wohnungswirtschaftlichen Verbände zurückzugreifen. Wichtig ist jedoch für kommunalpolitische Entscheidungsträger/innen, sich bewusst zu machen, dass es auf Seiten der Kommune mit einer solchen Gründung allein nicht getan ist.

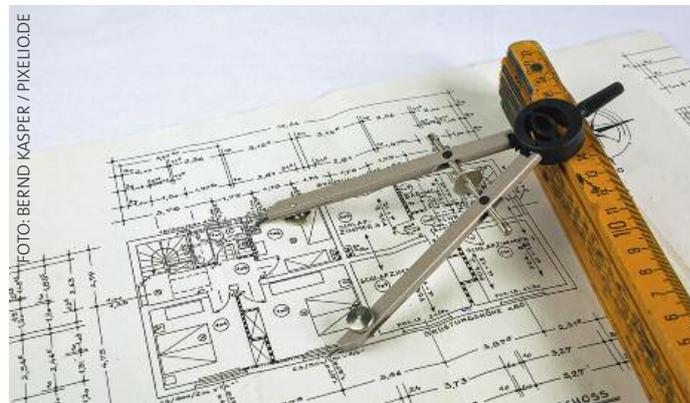
Wichtige Weichenstellungen Wichtige Weichenstellungen sind vorzunehmen. Was beispielsweise in vielen Städten fehlt, ist Bauland. Grundstücke müssen zu bezahlbaren Preisen verfügbar sein, damit bezahlbarer Neubau entstehen kann. Vergabe- und Genehmigungsprozesse sollten so schlank wie möglich gestaltet, langfristige Strategien der Stadtentwicklung sollten festgelegt werden. Wohnungsbau sollte in den Rathäusern wieder eine hohe Priorität erhalten. Nicht alle Bürgerinnen und Bürger sind mit Nachverdichtung oder Gebäude-Aufstockung in den Städten glücklich. Oft wird in den

Jahren um mehr als 50 Prozent steigen lassen. Damit sind eben auch die Mieten gestiegen. Auch ein kommunales oder öffentliches Wohnungsunternehmen muss ökonomisch nachhaltig agieren.

Die Entscheidung, eine kommunale oder öffentliche Wohnungsgesellschaft zu gründen, kann ein mittel- und langfristig sinnvoller Schritt für eine Stadt oder Gemeinde sein. Alle Probleme auf einen Schlag lösen wird man damit jedoch nicht. Kommunen müssen unterschiedliche Stellschrauben nutzen, um Bauherren dabei zu unterstützen, kostengünstig Mietwohnungen zu bauen.

Auch andere Partner An dieser Stelle ist es wichtig, auf die vielen engagierten Wohnungsunternehmen der Privatwirtschaft, auf die kirchlichen und industrieverbundenen Wohnungsunternehmen sowie insbesondere auf die vielen Wohnungsgenossenschaften hinzuweisen. Auch sie stellen für Städte und Gemeinden einen erheblichen Mehrwert dar.

Die 480 Mitgliedsunternehmen des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen werden 2016 gemeinsam nahezu zwei Mrd. Euro in die Instandhaltung ihrer Immobilien sowie



◀ Wie der Bau eines Hauses will die Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens gut geplant sein

Wohn- und Stadtquartieren Protest gegen Veränderungen laut - selbst wenn man sich eben noch über steigende Mieten oder fehlenden Wohnraum im Wohn- und Stadtquartier beschwert hat. Kommunen sollten diese Diskussion offen führen sowie in den Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern eintreten. In diesem Zusammenhang können lokale Bündnisse für Neubau und Wohnen helfen, eine Mentalität des Aufbruchs und des Zusammenhalts in der Kommune zu schaffen. Zudem ist Wohnungsneubau schlichtweg zu teuer geworden. Stellplatzregelungen, ständig steigende Anforderungen an die Energieeffizienz und viele weitere Faktoren haben die Baupreise in den vergangenen zehn

in den Wohnungsneubau investieren. In vielen Kommunen, die nicht oder nicht mehr über eigene Wohnungsbauunternehmen verfügen, haben sie deren Aufgaben ganz oder teilweise übernommen, agieren als verlässliche Partner, tragen in erheblichem Maß zur Stadt- und Quartiersentwicklung bei. Langfristig engagiert, nachhaltig vor Ort verankert sowie mit einem erheblichen Interesse an lebenswerten Städten und Gemeinden bieten sie sich als natürliche Verbündete an für all jene Kommunen, in denen die Neugründung kommunaler Wohnungsunternehmen nicht infrage kommt, um den Herausforderungen der Wohnungsmärkte zu begegnen. ●



eins -
zwei -
fertig

Flüchtlingsproblematik und Konzepte seriellen Wohnungsbaus

Um rasch die erforderlichen Wohnungen für Flüchtlinge und gering Verdienende herzustellen, setzt die NRW-Bauwirtschaft auf den Zeit- und Kostenvorteil serieller Produktionskonzepte

Der 2015 rasant gestiegene Zustrom von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen hat eine bereits bestehende Problematik noch einmal verstärkt ins Lichte der Öffentlichkeit gerückt: In Nordrhein-Westfalen fehlt es an preisgünstigen Wohnungen.

Während sich der Wohnungsbau in den vergangenen Jahren nicht über eine schlechte Auftragslage beklagen konnte, darf jedoch nicht darüber hinweggesehen werden, in welchen Segmenten Wohnungsbau überwiegend stattfand. Insbesondere der hochpreisige und luxuriöse Wohnungsbau in den innerstädtischen Lagen der nordrhein-westfälischen Großstädte und Universitätsstädte wurde mit großer Dynamik vorangetrieben. Das andauernde Zinstief hat diesen Trend weiter positiv beeinflusst.

Die wahre Knappheit besteht jedoch seit einigen Jahren eher am entgegengesetzten Ende: im sozialen respektive preisgedämpften Wohnungsbau. Während Jahr für Jahr mehr Wohnungen aus der Mietpreisbindung herausfallen, suchen finanziell schwächere Bevölkerungsgruppen wie Alleinerziehende, Auszubildende und Studierende, Singles oder Senioren nach preisgünstigen Wohnungen. Der allgemein an Fahrt gewinnende Zuzug in die Städte - insbesondere



DIE AUTORIN

Prof. Beate Wiemann ist Hauptgeschäftsführerin des Bauindustrieverbandes NRW e.V.

▲ Durch verstärkten Einsatz von Fertigelementen können beim Wohnungsbau Kosten vermieden und Zeit gespart werden

in die Groß- und Universitätsstädte des Landes - führt zu weiterer Knappheit. Setzt man die drei Bereiche Sprache, Arbeit und Wohnen als Indikatoren für eine erfolgreiche Integration von Flüchtlingen in die deutsche Gesellschaft voraus, wird deutlich, wie unmittelbar notwendig ein forciertem Neubau von Wohnungen in Nordrhein-Westfalen ist.

Hoher Baubedarf Deutschlandweit wurden im vergangenen Jahr rund 265.000 Wohnungen fertiggestellt. Fachleute der Wohnungs- und der Bauwirtschaft gehen jedoch von einem jährlichen Bedarf von 400.000 Wohnungen aus. Für Nordrhein-Westfalen hat Bauminister Michael Groschek in seiner „Wohnungsbauoffensive“ die Bereitstellung von 200.000 Wohnungen zusätzlich in den kommenden Jahren als Ziel vorgegeben. Davon sollen allein 120.000 Wohnungen zusätzlich neu gebaut werden, während 80.000 Wohnungen aus dem Bestand einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Geht man von rund 60.000 Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen im Jahr

2015 aus, bedeutet dies für die hiesigen Unternehmen eine immense Kapazitätsausweitung. Für die Bauwirtschaft in Nordrhein-Westfalen gewinnt der Wohnungsbau grundsätzlich immer mehr an Bedeutung. Die Branche steht bereit, diesen Mehrbedarf an Wohnraum in den kommenden Jahren abzudecken.

Zahlreiche nordrhein-westfälische Bauunternehmen haben ihre Kapazitäten bereits aus dem sich seit Jahren unterdurchschnittlich entwickelnden Wirtschaftsbau zurückgezogen und konzentrieren sich verstärkt auf den Wohnungsbau. Der Vorteil: Innovationen, die im Wirtschaftsbau bereits erfolgreich erprobt wurden, können nun mit entsprechendem Know-how in den Wohnungsbau einfließen.

„Seriell“ sinnvolle Ergänzung Neben dieser Kapazitätsverschiebung bedarf es jedoch weiterer beschleunigender Faktoren, um den immensen Wohnraum-Mehrbedarf rechtzeitig und in hoher Qualität bei angemessenen Kosten zu befriedigen. Aus Sicht der Bauindustrie Nordrhein-Westfalen ist der „Serielle Wohnungsbau“ eine sinnvolle Ergänzung zum konventionellen Wohnungsbau, um die Wohnraum-Knappheit effektiv zu beseitigen.

Von besonderer Bedeutung ist, dass der „Serielle Wohnungsbau“ sich nicht nur für die Unterbringung von Flüchtlingen eignet und aufgrund seines - zu Unrecht verbreiteten - zweifelhaften Ansehens nicht ausschließlich mit Flüchtlingsunterkünften assoziiert werden darf. Vielmehr bietet das serielle Bauen die Möglichkeit, eine Vielzahl bedürftiger Wohnungssuchender mit adäquatem Wohnraum zu versorgen, ohne Abstriche an der Qualität oder der äußeren Erscheinung zu machen.

„Serieller Wohnungsbau“ ist eben nicht mehr die „Platte“ aus den 1970er-Jahren oder die Wiederauferstehung der „Neuen Heimat“ mit unvermeidlicher Ghettobildung durch Großsiedlungsbau in den Städten. Vielmehr bietet diese Bauweise heute bedeutsame Vorteile. „Serieller Wohnungsbau“ - sprich: serielle Fertigung und Produktion einzelner Elemente eines Gebäudes nach industriellem Maßstab - ist heute durchweg mit einem architektonischen Anspruch zu verbinden. Durch die Vielzahl unterschiedlicher, unter anderem durch hiesige Bauunternehmen entwickelter Modelle lassen sich die nach Geschossanzahl, Farbgestaltung, Fassadenmaterialien, Dachtyp und Raumaufteilung differenzier-

baren Gebäude durchweg in städtebauliche Konzepte und in das umgebende Quartier einfügen.

Allzu oft Unikate Die Erstellung eines Bauwerks ist in der heutigen digitalisierten, optimierten und schnelllebigen Zeit allzu oft Arbeit an einem Unikat. Anders als die Automobilindustrie oder die Unterhaltungselektronikbranche produziert die Bauindustrie bisher zu selten einzelne Komponenten bis hin zu ganzen Gebäudeteilen in Serie. Skaleneffekte, die durch verringerte Kosten bei großer Stückzahl entstehen, lassen sich zumeist nicht erzielen. Gerade diese sind - angesichts der Kostensteigerungen im Wohnungsbau, bedingt durch regulatorische Standards und technische Anforderungen - von besonderer Relevanz, will man preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen. Durch den „Seriellen Wohnungsbau“ lassen sich Baukosten von unter 1.000 Euro pro Quadratmeter realisieren, was in vielen Regionen etwa einem Drittel des heute Üblichen entspricht.

Neben geringen Kosten bringt die serielle Vorfertigung von Gebäudeelementen in der Fabrik weitere Vorteile. Jeder Arbeitsschritt, der in der Produktionshalle und nicht auf der Baustelle ausgeführt wird, reduziert das Risiko der Arbeitsstätte „Baustelle“. Just-in-time-Prozesse reduzieren Lagerhaltung auf der Baustelle und unterstützen die Logistik bei Baulückenschließung mit eingeschränkter Lagerfläche.

Weniger störanfällig Der „Serielle Wohnungsbau“ ist dadurch weniger wetterabhängig und weniger anfällig für Störungen in der Baustellenlogistik, bei der Anlieferung von Rohstoffen oder durch Rücksicht auf betroffene Anwohner/innen. Zugleich ermöglicht der hohe Wiederholungsgrad der industriellen Produktion und der Automatisierungsgrad die Steigerung der Qualität der einzelnen Elemente im Vergleich zu einem in höherem Maße durch „Menschenhand“ geschaffenen Gebäudeteil. Neben der gesteigerten Effizienz durch reduzierte Kosten sowie durch verhinderte Baustellenrisiken und optimierte Qualität kann das Bauen durch den Einsatz seriell gefertigter Bestandteile zudem deutlich beschleunigt werden. Dies ist nicht nur auf die - in Zukunft weiter auszubauende - Typengenehmigung in der Planungsphase zurückzuführen, sondern vor allem auf den beschleunigten Fertigungs- und Bauprozess.

Werden die Elemente in der Fabrik vorfabriziert, müssen diese auf der Baustelle nur noch zusammengefügt werden. Dadurch lassen sich Bauzeiten deutlich kürzer als sechs Monate realisieren. Nicht nur, aber gerade für die rasche adäquate Unterbringung von Flüchtlingen ist dies ein riesiger Vorteil.

Sparsame Baukastensysteme Die Bandbreite des „Seriellen Wohnungsbaus“ reicht dabei von der seriellen Vorfertigung der technischen Gebäudeausstattung über

Angesicht des großen Bedarfs an neuen Wohnungen gewinnt serieller Wohnungsbau zunehmend an Bedeutung



FOTO: MOTORRADCBR - FOTOILA

weniger ist mehr

Mauer- oder Wandtafeln bis hin zur Fertigung von Modulen. Somit lassen sich insbesondere in der Kostengruppe 400 - Technische Anlagen - immense Kostenvorteile durch montagefreundliche, universell in unterschiedlichen Gebäudetypen einsetzbare und reversible Elemente erreichen. Wählt man in Zukunft die technische Gebäudeausrüstung aus einem oder mehreren Baukastensystemen aus, ist diese universeller einsetzbar und ermöglicht bei einer späteren Sanierung zudem die Trennung von Rohbau und Ausbaustruktur.

Wird das Gebäude unter Verwendung fertiger Module errichtet, ist dieses je nach späterer Verwendung umfangreich zu erweitern oder umzunutzen. Durch die Serienfertigung der Module, die zu einzelnen Räumen oder Einheiten zusammengesetzt werden, entfällt größtenteils die sonst notwendige Planungsphase.

Plus an Flexibilität Es wird deutlich: Der „Serielle Wohnungsbau“ ist durch Innovationen getrieben, die nicht nur einen optimierten Bauablauf, sondern auch ein besseres und überaus flexibles Endprodukt ermöglichen. Gesetzt den Fall, ein durch serielle Fertigung errichtetes Gebäude dient zu Beginn der Unterbringung von Flüchtlingen, so ist dieses durch Verschieben oder Herausnehmen trennender Wände einfach und schnell zu einem Senioren- oder Studentenwohnheim und zu preiswertem Wohnraum umzubauen.

Im Ergebnis können Räume zu einem größeren zusammengefügt oder anders aufgeteilt werden, um für eine anderweitige Zweit- oder Drittnutzung umgestaltet zu werden. Zukünftige Anforderungen an eine weitgehende Barrierefreiheit werden in einer Vielzahl der bekannten Modelle problemlos erfüllt. Gleiches gilt im Übrigen für die Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016. Somit verbindet der „Serielle Wohnungsbau“ kostengünstige Fertigung mit energiesparender Nutzung.

Da der bestehende rechtliche Rahmen den „Seriellen Wohnungsbau“ nahezu nicht behindert, obliegt es den Kommunen, die vorhandenen Modelle auf ihre Tauglichkeit im eigenen Umfeld zu prüfen und diese in steigender Anzahl vor Ort preisgünstig, flexibel, schnell und in hoher Qualität zu realisieren. ●



Auswirkungen der EnEV-Aktualisierung 2016

Während zum Jahresbeginn 2016 diverse Energiebedarfsparameter bei Neubauten abgesenkt worden sind, lässt eine weitere Verschärfung analog der EU-Richtlinie auf sich warten

Seit 2002 werden Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden bei Neubau und Sanierung in der Energieeinsparverordnung (EnEV) definiert. Deren aktuelle Fassung von November 2013 ist am 1. Mai 2014 in Kraft getreten und brachte zunächst keine generelle Verschärfung mit sich. Stattdessen wurde bereits in der EnEV 2014 vorgesehen, dass eine Verschärfung der Anforderungen an Neubauvorhaben zum 1. Januar 2016 in Kraft treten sollte. So ist es dann auch geschehen: Seit Anfang

dieses Jahres gelten strengere Grenzwerte für den Jahresprimärenergiebedarf und den Wärmeschutz von Neubauten. Die Höhe der einzuhaltenden Anforderungswerte wird mit einem so genannten Referenzgebäudeverfahren ermittelt. Dazu wird das geplante Gebäude mit einer in der EnEV vorgegebenen technischen Ausstattung hinsichtlich des baulichen Wärmeschutzes und der Anlagentechnik durchgerechnet. Der so ermittelte Wert für den Jahresprimärenergiebedarf des Referenzgebäudes muss seit dem 1. Januar 2016 nicht mehr nur eingehalten, sondern um 25 Prozent unterschritten werden.

Lediglich Hallen mit dezentraler Gebläse- oder Strahlungsheizung sind von dieser Verschärfung ausgenommen. Bei Wohngebäuden erfolgt zudem eine Umstellung der Nebenanforderung an den baulichen Wärmeschutz, die sich nun ebenfalls am Refe-



DER AUTOR

Dipl.-Ing. Jan Karwatzki ist Architekt und Referent beim Öko-Zentrum NRW in Hamm



▲ Für den Bau neuer Häuser und Wohnungen gelten seit 1. Januar 2016 anspruchsvollere Energiestandards

renzgebäude orientiert. Der durchschnittliche Dämmwert der Gebäudehülle, der so genannte Transmissionswärmeverlust-Koeffizient, der sich aus der Referenzausstattung ergibt, darf nicht überschritten werden. Dies stellt - je nach Fensterflächenanteil - des Gebäudes eine Verschärfung um rund 20 Prozent gegenüber dem bisherigen Verfahren dar.

Mittelwert nach Bauteilgruppen Bei Nichtwohngebäuden richtet sich die Nebenanforderung nicht an den durchschnittlichen Dämmwert der gesamten Gebäudehülle, sondern an Mittelwerte einzelner Bauteilgruppen, um zwischen transparenten und lichtundurchlässigen Bauteilen differenzieren zu können. Diese Anforderungen an die so genannten U-Querwerte wurden Anfang des Jahres 2016 ebenfalls um rund 20 Prozent verschärft. Gleichzeitig wurde der anzusetzende Primärenergiefaktor für den Energieträger Strom von 2,4 auf 1,8 reduziert. Damit sollen die Verluste bei Gewinnung und Transport eines Energieträgers bis zum Gebäude pauschal berücksichtigt werden. Die Reduktion des Primärenergiefaktors für

Strom erfolgt vor dem Hintergrund, dass durch den steigenden Anteil erneuerbarer Energien in der Tat immer weniger Primärenergie zur Stromproduktion aufgewendet werden muss.

Diese Änderung hat jedoch zur Folge, dass die dargestellte 25-prozentige Verschärfung der Anforderungen an den Jahresprimärenergiebedarf bei Gebäuden mit strombasierten Heizsystemen durch die Reduktion des Primärenergiefaktors für Strom um ebenfalls 25 Prozent vollständig kompensiert wird und somit dort nicht greift. Dies stellt eine deutlich Bevorteilung strombasierter Heizsysteme wie beispielsweise Wärmepumpenanlagen dar.

Auswirkung auf Energieeffizienz In einem Begleitgutachten¹ zur Novellierung der EnEV im Jahr 2012 sowie einem späteren Ergänzungsgutachten² wurde untersucht, wie sich unterschiedliche Verschärfungsstufen auf das Anforderungsniveau und dessen generelle Wirtschaftlichkeit auswirken. Dabei wurden anhand von Mustergebäuden die jeweils einzuhaltenden Anforderungswerte ermittelt.

Für ein dort untersuchtes typisches freistehendes Einfamilienhaus reduziert sich der zulässige Jahresprimärenergiebedarf von 82 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr ($\text{kWh}/\text{m}^2\text{a}$) auf $61,5 \text{ kWh}/\text{m}^2\text{a}$. Der Anforderungswert für den baulichen Wärme-

schutz (Wärmedurchgangskoeffizient) verschärft sich von $0,40 \text{ Watt pro Quadratmeter und Kelvin (W}/\text{m}^2\text{K}$) auf $0,367 \text{ W}/\text{m}^2\text{K}$. Dies entspricht einer Erhöhung der erforderlichen Dämmstoffstärken um zwei bis drei Zentimeter.

Zudem wurde in dem Gutachten ein zweiseitig angebautes Mehrfamilienhaus untersucht, für das sich der Anforderungswert an den Jahresprimärenergiebedarf von $58,4 \text{ kWh}/\text{m}^2\text{a}$ auf $43,8 \text{ kWh}/\text{m}^2\text{a}$ verschärft. Der Anforderungswert für den baulichen Wärmeschutz wird hier von einem deutlich höheren Ausgangswert von $0,65 \text{ W}/\text{m}^2\text{K}$ auf $0,416 \text{ W}/\text{m}^2\text{K}$ reduziert. Für den Fall, dass der bauliche Wärmeschutz auch zur Einhaltung des Jahresprimärenergiebedarfs beitragen muss, bedeutet das eine Erhöhung der erforderlichen Dämmstoffstärken um fünf bis sieben Zentimeter.



FOTO: EHRENBURG-BILDER - FOTOLIA

► Die Neuregelungen der Energieeinsparverordnung zielen auf eine Senkung des Energieverbrauchs durch effektive Fassadendämmung

¹ Untersuchung zur weiteren Verschärfung der energetischen Anforderungen an Gebäude mit der EnEV 2012 - Anforderungsmethodik, Regelwerk und Wirtschaftlichkeit, BMVBS-Online-Publikation 05/2012, Hrsg.: BMVBS, Juni 2012

² Ergänzungsgutachten zum Wirtschaftlichkeitsgutachten für die Fortschreibung der Energieeinsparverordnung, BMVBS-Online-Publikation 30/12, Hrsg.: BMVBS, Dezember 2012

Höhere Baukosten In dem Bericht der Baukostensenkungskommission des Bundes³ wird auch auf die durch die Verschärfungen der EnEV ausgelösten Mehrkosten beim Bauen eingegangen. Dazu wurden bereits vorliegende Gutachten zur EnEV-Novellierung einbezogen. Die Kommission kommt zu dem Ergebnis, dass die Verschärfungen in den Kostengruppen 300 und 400 zu Mehrkosten zwischen sechs und sieben Prozent führen und folgert daraus, dass sich die EnEV „mit ihren gegenwärtigen Bilanzierungsparametern im Grenzbereich der Wirtschaftlichkeit aus betriebswirtschaftlicher Sicht befindet“.

Die Verschärfung der EnEV-Neubauanforderungen wirkt sich auch auf die Förderung der Energieeffizienz im Gebäudebereich durch die KfW Bankengruppe aus. Da das gesetzliche Anforderungsniveau in der Systematik der KfW-Effizienzhäuser nun quasi bereits bei einem Effizienzhaus 75⁴ liegt, beträgt der Abstand der gesetzlichen Mindestanforderung zu einem förderfähigen Effizienzhaus 70 nur noch fünf Prozentpunkte. Diese geringe Differenz und die Tatsache, dass das Effizienzhaus 70 bereits seit vielen Jahren am Markt etabliert und tausendfach erprobt ist, führten dazu, dass die KfW die Förderung des Effizienzhauses 70 im Neubau von Wohngebäuden zum 31. März 2016 eingestellt hat.

Weitere Reduktion Die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD)⁵ fordert die Einführung eines „Niedrigstenergiestandards“ im Neubau ab Ende 2020 und für öffentliche Gebäude bereits bis Ende 2018. Vor diesem Hintergrund ist die Bundesregierung in der Pflicht, bis Anfang 2017 durch die EnEV die Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Niedrigstenergiegebäuden zu definieren.

Auf einer Sonderkonferenz der Bauminister/innen der Länder am 13. April 2016 hat Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks über die Weiterentwicklung des Energieeinsparrechts bei Gebäuden berichtet. Ein aktuelles Gutachten empfiehlt der Bundesregierung die Fortführung der bis-

ZUR SACHE

AB WANN IST DIE VERSCHÄRFUNG ANZUWENDEN?

Für genehmigungs- oder anzeigepflichtige Bauvorhaben ist nach § 28 EnEV diejenige Fassung relevant, welche zum Zeitpunkt des Bauantrags respektive der Bauanzeige oder -kenntnisgabe gilt. Für alle Bauvorhaben, für die ein Antrag noch 2015 gestellt worden ist, sind die Verschärfungen somit nicht relevant, auch wenn erst 2016 oder später mit dem Bau begonnen wurde oder noch begonnen wird.

herigen EnEV-Systematik und die Definition des Niedrigstenergiestandards im Neubau auf dem Niveau eines KfW-Effizienzhauses 55.

Die Erwartungen ihrer Länderkolleg/innen konnte die Bundesbauministerin damit jedoch nicht erfüllen. Das von der Konferenz im Herbst 2015 formulierte Ziel einer strukturellen Neukonzeption von EnEV und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), die eine hohe Klimaschutzwirkung mit niedrigen Bau- und Bewirtschaftungskosten vereinbaren muss, sei gegenwärtig nicht erreicht, urteilten die Bauminister/innen.

Die Länder fordern nun die Einberufung der bereits im Herbst vereinbarten Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft und eine inhaltliche Abstimmung der Weiterentwicklung zwischen Bundesbauministerium und Bauministerkonferenz. Eine EnEV-Novelle bis Ende 2016 wird angesichts dieser Verzögerung vermutlich lediglich das Pflichtprogramm der noch offenen Punkte aus der EU-Gebäuderichtlinie respektive dem Energieeinsparungsgesetz umfassen. Eine konzeptionelle Neuausrichtung noch in diesem Jahr erscheint unwahrscheinlich. ●

Weitere Informationen
im Internet unter
www.oekozentrum-nrw.de



Europäisches Jahr des kulturellen Erbes

2018 wird vermutlich im Zeichen des kulturellen Erbes stehen. Auf dem Europäischen Kulturforum am 19. April 2016 in Brüssel hat der EU-Kommissar für Bildung, Kultur, Jugend und Sport, Tibor Navracsics, angekündigt, unter dem Motto „Sharing Heritage“ 2018 ein Europäisches Jahr des kulturellen Erbes durchzuführen. Die Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien, die Kultusministerkonferenz, die deutschen kommunalen Spitzenverbände und das Deutsche Nationalkomitee für Denkmalschutz, die sich für ein Europäisches Kulturerbejahr eingesetzt hatten, begrüßten die Entscheidung. Der Beschluss ist nun Sache des Europäischen Rates und des Europäischen Parlaments, die sich frühzeitig für ein solches Themenjahr ausgesprochen hatten.

Europapreis für Girona in Spanien

Die spanische Stadt Girona erhält in diesem Jahr den Europapreis des Europarates für die Förderung des europäischen Gedankens und des Miteinanders der Menschen in Europa. Insgesamt zeichnet der Europarat 29 europäische Städte und Gemeinden mit Preisen für vorbildliche Partnerschaftsarbeit aus - darunter auch zehn deutsche Kommunen. Städte und Gemeinden aus NRW sind diesmal nicht unter den Preisträgern.

Veranstaltungen mit AdR

Unter dem Motto „Reden wir über Europa!“ will der Ausschuss der Regionen (AdR) lokale Veranstaltungen in den EU-Mitgliedstaaten finanziell unterstützen, die von AdR-Mitgliedern, Regionen und Kommunen oder deren Interessenverbänden initiiert werden. Bürgerdialoge und Debatten mit jungen Menschen zur politischen Agenda und Zukunft der EU können ebenso gefördert werden wie Diskussionen mit Interessenträger(inne)n zu AdR-Stellungnahmen. Auch die Durchführung von Konferenzen und Seminaren zu den Auswirkungen von EU-Maßnahmen auf kommunaler und regionaler Ebene ist

³ Bericht der Baukostensenkungskommission im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen, Endbericht, Hrsg.: BMUB, November 2015

⁴ Ein Effizienzhaus 75 benötigt im Vergleich zu einem Standard-Neubau nur 75 Prozent der Primärenergie

⁵ Energy Performance of Buildings Directive, EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, 2010/31/EU vom 19. Mai 2010

denkbar. Weitere Informationen im Internet unter <http://cor.europa.eu/de/events/Pages/cor-local-events.aspx>.

Karlspreis für Papst Franziskus

Papst Franziskus ist am 6. Mai 2016 im Vatikan in Rom mit dem Internationalen Karlspreis zu Aachen ausgezeichnet worden. Dies ist die älteste und bekannteste Ehrung für Persönlichkeiten, die sich um Europa und die europäische Einigung verdient gemacht haben. EU-Ratspräsident Donald Tusk, EU-Kommissionspräsident Jean-Claude Juncker und EU-Parlamentspräsident Martin Schulz hielten eine gemeinsame Laudatio für Franziskus, der die Auszeichnung als erster Pontifex erhielt.

Europapunkt in Bonn

In Nordrhein-Westfalen gibt es nun ein weiteres Europa-Informationszentrum. Bei der Einweihung des neuen Europa-Punktes am 28. April 2016 in der Bonner Regionalvertretung der Europäischen Kommission freuten sich deren kommissarischer Leiter Steffen Schulz und Bonns Oberbürgermeister Ashok-Alexander Sridharan über die neue



Anlaufstelle für Bürger/innen in Sachen Europa. Da mehr als die Hälfte der Deutschen laut der jüngsten Eurobarometer-Umfrage sich nicht gut über EU-Angelegenheiten informiert fühlten, schließe der Europa-Punkt für Bonn und die Region eine Lücke.

Amsterdam neue iCapital

Amsterdam ist die Europäische Hauptstadt für Innovation 2016. Die niederländische Stadt erhielt den mit 950.000 Euro dotierten iCapital Award der Europäischen Kommission für ihren von unten nach oben gerichteten Innovationsansatz, der auf intelligentem Wachstum, Start-ups, Lebensqualität und digitaler sozialer Innovation beruht. Berlin, Eindhoven, Glasgow, Mailand, Oxford, Paris, Turin und Wien gehörten ebenfalls zu den Finalisten. Turin errang den mit 100.000 Euro dotierten zweiten Preis, und Paris konnte sich über den dritten Platz sowie 50.000 Euro freuen. Insgesamt

hatten sich 36 Städte aus zwölf Ländern am Wettbewerb beteiligt, um die Nachfolge der Stadt Barcelona anzutreten. Diese hatte 2014 die erstmals vergebene Auszeichnung Europäische Innovationshauptstadt errungen.

Fotowettbewerb „My City“

Der diesjährige Fotowettbewerb der Europäischen Umweltagentur „European Environment Agency“ steht im Zeichen der Städte. Unter dem Motto „My City“ sind Bürger/innen aufgerufen, ihre persönlichen Eindrücke sowie positive oder negative Wahrnehmungen aus europäischen Städten im Bild festzuhalten. Es gibt drei Wettbewerbskategorien: nachhaltiger Lebensstil in der Stadt, städtische Fortbewegungsmöglichkeiten und Freizeit in der Stadt. Für das beste Foto jeder Kategorie gibt es 1.000 Euro. Teilnehmen können Bürger/innen ab 18 Jahre aus der Europäischen Union, der Europäischen Freihandelszone, der Türkei sowie den kooperierenden Westbalkanstaaten. Einsendeschluss ist der 15. August 2016. Informationen im Internet unter www.eea.europa.eu/about-us/competitions/my-city.

JUNGE EUROPAFORSCHER/INNEN UNTERWEGS IN DETMOLD



FOTO: STADT DETMOLD

Sie haben viel gelernt über berühmte Europäer/innen, die auf Detmolds Straßenschildern zu finden sind: die **Viertklässler des Grundschulverbundes Freiligrathschule/ Remmighausen** (Foto). Bei strahlendem Sonnenschein suchten sie in Detmolds Straßen nach Spuren Europas, erforschten die Namensgebenden von Straßen und Plätzen und klebten europäische Sterne auf den Boden. Am Hasselter Platz, in der Bach- und Bismarckstraße, in der Saint-Omer-Straße, an der Freiligrathschule sowie vielen anderen Orten sind diese Spuren mit Stern nun zu finden. Die Idee ist dem Walk of Fame in Los Angeles nachempfunden und zeigt den europäischen Stern mit dem Namen der jeweiligen dort aufgefundenen europäischen Berühmtheit. In Zusammenarbeit mit der Stadt Detmold erarbeiteten die Schüler/innen zudem eine Ausstellung, die im Juli 2016 in der Stadtbücherei Detmold gezeigt wird. Der Walk of Europe kann demnächst auch von anderen Europaforschenden über die App „Action-Bound“ der Stadtbücherei virtuell abgegangen werden.

Bündel von Maßnahmen



▲ Mehr neue Wohnungen können nur entstehen, wenn Bund und Länder für den Bau geeignete Rahmenbedingungen schaffen

Kommunale Positionen zur Wohnungsbauentwicklung

Um in wenigen Jahren bis zu 400.000 Wohnungen in NRW zu bauen, sind gesetzliche Änderungen und Lockerungen an unterschiedlichen Stellen bei Bund und Land notwendig

Die Flüchtlingszuwanderung im zurückliegenden Jahr hat offenkundig gemacht: In vielen Gemeinden und Städten in Nordrhein-Westfalen fehlen seit längerem geeignete Wohnungen. Dies gilt nicht nur für Kommunen im Ballungsraum, die deutlich mehr bezahlbaren Wohnraum benötigen, sondern auch für wachsende Kommunen im ländlichen Raum.

Nach Berechnungen der NRW.BANK und des NRW-Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV)¹ entsteht allein durch den Zuzug von Flüchtlingen 2015 und 2016 und den zu erwartenden Familiennachzug eine mittelfristige Wohnungsnachfrage von rund 200.000 Haushalten. Dafür können durch Mobilisierung von etwa 50 Prozent der leerstehenden Wohnungen in NRW 80.000 Wohnungen im Bestand genutzt werden. Daneben besteht außerdem ein Neubaube-

darf infolge des demografischen Wandels respektive des Wanderungsverhaltens der Bevölkerung von weiteren 280.000 Wohnungen bis 2020. Die Berechnungen der NRW.BANK und des MBWSV werden durch eine Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Grundsatz bestätigt.²

Stadt-Umland-Verständigung Dieser Gesamtbedarf von 400.000 Wohneinheiten soll durch eine Wohnungsbauoffensive des



DER AUTOR

Rudolf Graaff ist Beigeordneter für Bauen und Umwelt beim Städte- und Gemeindebund NRW

Landes und so genannte regionale Kooperationen abgedeckt werden. Dazu wird das MBWSV in diesem Jahr in den betroffenen Planungsregionen so genannte Regional-Konferenzen durchführen, um Kooperationsräume zwischen Kommunen zur Aktivierung des Wohnungsneubaus zu identifizieren und

ZUR SACHE

REGIONAL-KONFERENZEN

Nunmehr stehen die ersten Termine fest. Diese finden am **22.06.2016** in Troisdorf für die Region Bonn / Rhein-Sieg-Kreis, am **05.07.2016** in Krefeld für die Region Düsseldorf / Niederrhein und am **07.07.2016** in Leverkusen für die Region Köln statt. Weitere Regional-Konferenzen werden nach der Sommerpause abgehalten.

¹ Modellrechnung: Zusätzliche Wohnungsneubaunachfrage durch die Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen, MBWSV NRW u. NRW.Bank, Februar 2016

² Wohnungsmarktprognose 2030 – aktuelle Ergänzung um eine Bedarfskomponente „Flüchtlinge“, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), April 2016

regionale Kooperationen anzuregen. Alle Verantwortlichen aus Wohnungspolitik, Wohnungswirtschaft und Bauindustrie sind aufgefordert, an der Belebung des Wohnungsbaus mitzuwirken. So haben bereits im vergangenen Jahr kommunale und private Wohnungsunternehmen ihre Investitionen im geförderten Wohnungsbau deutlich erhöht. 2015 wurden in NRW rund 9.200 Wohneinheiten mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung - 28 Prozent mehr als im Vorjahr - gefördert.³

Vor allem für die Neuschaffung von Mietwohnungen sind deutlich mehr Mittel abgerufen worden. Angesichts der Prognose ist aber eine weitere Erhöhung der Wohnungsbautätigkeit in allen Preissegmenten notwendig. Da im sozialen Wohnungsbau bei einzelnen Bewilligungsbehörden schon jetzt eine Überzeichnung des Fördervolumens festzustellen ist, müssen die Mittel der Wohnraumförderung von 800 Mio. Euro dringend erhöht werden.

Mehr Fördergeld Insofern ist der Beschluss des NRW-Landtags vom 21.04.2016 zu begrüßen, das Fördervolumen der NRW.Bank 2016 um mindestens 300 Mio. Euro aufzustocken. Ungeklärt ist noch die Finanzierung der Tilgungsnachlässe, die über den Landeshaushalt oder über Bundesmittel sichergestellt werden muss.

Um den tatsächlichen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in Deutschland zu decken, muss auch der Bund seine Ausgleichszahlungen für die soziale Wohnungsbauförderung von gegenwärtig zugesagt einer Mrd. Euro auf mindestens zwei Mrd. Euro pro Jahr erhöhen. Diese Finanzmittel müssen von den Ländern in gleicher Höhe kofinanziert und zweckgebunden eingesetzt werden. Gleichwohl wird Wohnungsneubau nicht in dem geforderten Umfang möglich, wenn es nicht gelingt, private Unternehmen und Investoren einzubeziehen. Insofern ist der Entwurf der Bundesregierung zu einem „Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus“⁴ grundsätzlich zu begrüßen.

Vorteile bei Abschreibung Mit einer befristeten Sonderabschreibung soll die Schaffung neuer Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment in ausgewiesenen Fördergebieten unterstützt werden. Dazu soll ein neuer § 7 b ins Einkommensteuer-

gesetz eingefügt werden. Dem Gesetzentwurf zufolge soll es 2016 bis 2018 eine Sonderabschreibung geben, nach der Investoren bis zu 35 Prozent der förderfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten für Mietwohnungen steuerlich geltend machen können.

Die Abschreibung soll allerdings nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt geltend zu machen sein. Darunter fallen neben Gebieten, in denen die Mietstufen 4 bis 6 der Wohngeldverordnung festgelegt sind, auch Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze für Mieterhöhungen respektive Gebiete mit Mietpreisbremse. Beide Gebietskategorien wurden in NRW festgelegt.

Unter Berücksichtigung dieser Tatbestände können in NRW nur 82 Kommunen an der steuerlichen Förderung partizipieren. Das ist vor dem Hintergrund der geplanten Wohn-



▲ Für die Errichtung von Wohnungen ist auch die Ausweisung weiterer Bauflächen nötig

sitzaufgabe von Flüchtlingen und dem Wunsch der Landesregierung nach regionalen Kooperationen zwischen Großstädten, die besonders unter Wohnungsmangel und Zuzug leiden, und deren Umlandgemeinden, die nur teilweise von dem neuen § 7 b EstG erfasst werden, nicht akzeptabel. Der Neubaubedarf wird - insbesondere im Falle einer Wohnsitzaufgabe für Flüchtlinge - weit über die Metropolen hinausgehen. Daher dürfen Steuererleichterungen für Investitionen in den Mietwohnungsneubau nicht auf Gebiete mit „angespanntem Wohnungsmarkt“ beschränkt werden.

Flächen mobilisieren Der Neubau von Wohnungen setzt geeignete Bauflächen voraus. Selbstredend wird bei der Entwicklung von Bauland der Innenentwicklung aus ökologischen, ökonomischen, aber auch sozialen Gründen der Vorzug gegeben. Dazu sind

aber bestehende Hemmnisse abzubauen. Im Rahmen der anstehenden Städtebaurechtsnovelle ist insofern ein neuer Baugebietstyp mit flexibler Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten zu schaffen.

In dem neuen „urbanen Baugebiet“ müssen die strenge Abgrenzung zwischen Wohn- und Gewerbegebiet aufgegeben, für eine Nutzungsmischung akzeptable Lärmschutzwerte geschaffen und eine höhere Nutzungsdichte zugelassen werden. Hierdurch sowie durch eine behutsame Nachverdichtung kann zusätzlicher Wohnraum in den Innenstädten und Ortslagen entstehen.

Der Bund sollte zudem ein neues Innenentwicklungsmaßnahmengbiet (IEG) ins Baugesetzbuch aufnehmen. Damit können in begründeten Einzelfällen Grundstücke im Innenbereich bei dringendem Wohnraumbedarf von der Kommune aufgekauft und der baulichen Entwicklung zugeführt werden. Auch die Einführung eines „zonierte Satzungsrechts“, mit dem Kommunen die Möglichkeit gegeben wird, bebaubare Grundstücke zur Baulandmobilisierung mit einer höheren Grundsteuer zu belegen, wäre ein wichtiger Schritt.

Baukosten zu hoch In den vergangenen zehn Jahren sind die Baukosten mit 36 Prozent schneller gewachsen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Daher gehört auch die Normung und die bautechnische Regelsetzung auf den Prüfstand. Für die preiswerte und beschleunigte Schaffung von Wohnungen muss der Bund zudem die Energieeffizienzstandards auf das Niveau von 2009 absenken. Denn allein die am 01.01.2016 in Kraft getretene Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) führt bei Neubauten zu Mehrkosten bis zu zehn Prozent.

Zudem bedürfen die EnEV und das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz einer Neukonzeption und Optimierung mit dem Ziel, eine hohe Klimaschutzwirkung mit niedrigen Bau- und Betriebskosten zu vereinbaren. Von weiteren Verschärfungen im Zuge einer geplanten EnEV-Novelle 2017 muss

³ Bericht „Soziale Wohnraumförderung 2015“ – Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen, NRW.Bank, März 2016

⁴ Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus, Drucksache 18/7736 vom 29.02.2016

hingegen abgesehen werden. Maßnahmen der Innenentwicklung und der Nachverdichtung allein werden in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt und geringen Innenentwicklungspotenzialen nicht ausreichen, um den festgestellten Wohnungsneubaubedarf zu erfüllen. Denn der vom MBWSV und der NRW.Bank festgestellte Gesamtbedarf von 400.000 Wohneinheiten entspricht einem Flächenbedarf von 11.000 Hektar.⁵ In den Stadtzentren und Ortslagen vieler Kommunen fehlt es aber an geeignetem Baugrund.

Außenentwicklung nach Bedarf In diesen Fällen ist eine bedarfsgerechte Außenentwicklung notwendig. Dazu sind zunächst die Reserveflächen der Flächennutzungspläne und der Regionalpläne zu aktivieren. Letztere betragen laut Siedlungsflächenmonitoring zum 01.01.2014 rund 19.000 Hektar.⁶ Jedoch spiegelt dieses Ergebnis nicht mehr den aktuellen Stand wider und lässt zudem unberücksichtigt, dass viele Flächen infolge mangelnder Verkaufsbereitschaft ihrer Eigentümer nicht mobilisiert werden können oder der Nutzung aufgrund immissionsrechtlicher oder naturschutzrechtlicher Restriktionen dauerhafte planerische Hindernisse entgegen stehen. Außerdem müssen aus Gründen der Wirtschaftsförderung Flächen über den tatsächlichen Bedarf hinaus als Planungsalternativen zur Verfügung stehen, von denen nur die tatsächlich benötigten Flächen entwickelt werden. Nur eine solche Flächenverfügbarkeit trägt dazu bei, Abhängigkeit von Eigentumsverhältnissen zu minimieren, Bodenpreissteigerungen einzudämmen und Entwicklungsblockaden zu verhindern.

Landesentwicklungsplan Kommunen müssen in der Lage sein, auf örtlichen Bedarf und Entwicklungen flexibel sowie zeitnah zu reagieren. Raumordnerische Vorgaben müssen daher Flexibilität zulassen und situationsgerecht anzuwenden sein. Hierzu muss auch der neue Landesentwicklungsplan (LEP) beitragen. Dazu ist zum einen eine Aktualisierung der Bevölkerungsprognose des LEP-Entwurfs und zum anderen die Aufgabe des 5-Hektar-Ziels erforderlich. Das im Herbst 2015 neu gefasste Unterkapitel „1,2 Demografischen Wandel gestalten“ geht trotz einer aktualisierten Bevölkerungsprognose von IT.NRW für den Zeitraum 2014 bis 2025 lediglich von einer Bevölkerungszunahme von 0,9 Prozent aus⁷. Das entspricht einem Zuwachs von 158.000 Menschen.

Insofern soll es bei den Grundtendenzen des demografischen Wandels bleiben. Allerdings sollen die Wirkungen später eintreten als bisher erwartet - mit der Folge, dass langfristig auch die Nachfrage nach Wohnfläche zurückgehen wird. Aufgrund der aktualisierten Daten des demografischen Wandels wurden daher keine Änderungen an den Festlegungen getroffen.

Flüchtlinge einrechnen Allerdings bilden diese Ausführungen nicht den seit 2014 massiv angestiegenen Zuzug von Menschen aus Krisenländern im süd- und außereuropäischen Raum nach NRW ab - 2015 etwa 202.000 zugewiesene Flüchtlinge. Das MBWSV geht nach der genannten Modellrechnung⁸ davon aus, dass allein durch den Zuzug von Flüchtlingen 2015 und 2016 und dem nachfolgendem Familiennachzug in NRW eine mittelfristige Wohnungsnachfrage durch rund 500.000 Menschen mit einem dauerhaften Bleiberecht entsteht. Das entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 2,8 Prozent nur in den Jahren 2015 und 2016. Für diese Menschen muss angemessener Wohnraum geschaffen werden. Hierfür sind Flächen erforderlich, die in der Bedarfs-

ermittlung des LEP-Entwurfs bislang nicht berücksichtigt worden sind. Hinzu kommt noch die seit 2012 positive demografische Entwicklung.

5-Hektar-Ziel obsolet Zum anderen muss das 5-Hektar-Ziel im LEP aufgegeben werden. Zwar ist es gegenüber dem Entwurf von 2013 nicht mehr als Ziel, sondern als Grundsatz der Raumordnung vorgesehen. Die Pflicht, das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche in NRW bis zum Jahr 2020 auf fünf Hektar und langfristig auf „netto null“ zu reduzieren, genügt aber auch als Grundsatz der Raumordnung nicht den rechtlichen Anforderungen der Bestimmbarkeit des Flächeneinsparung. Es bleibt unklar, welchen Anteil die sechs Planungsregionen sowie die 396 Städte und Gemeinden in NRW von diesem 5-Hektar-Ziel jeweils im Rahmen ihrer Siedlungsflächenentwicklung umsetzen sollen und wie dieser Anteil zu bestimmen ist. Kriterien für die Aufteilung der jährlich zur Neunutzung stehenden 1.825 Hektar auf die NRW-Kommunen werden nicht genannt.

Zudem wird die Problematik dieser raumordnerischen Festlegung an dem aktuell vom MBWSV und der NRW.Bank festgestellten Wohnungsneubaubedarf deutlich. Die bis zum Jahr 2020 benötigten 11.000 Hektar entsprechen einer Flächenentwicklung in den kommenden fünf Jahren von jährlich 2.200 Hektar und „verbrauchen“ damit bereits sechs Hektar pro Tag. Selbstredend werden davon auch viele Flächen im Innenbereich aktiviert. Aber in diesen sechs Hektar sind noch keine Flächen für die Entwicklung neuer Industrie- und Gewerbegebiete oder für den Neubau respektive Ausbau von Verkehrswegen berücksichtigt. Das 5-Hektar-Ziel ist somit als politisches Leitbild berechtigt, um die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen, aber als rechtliche Vorgabe ungeeignet. Denn es schränkt die Regionalplanung unangemessen ein und erschwert die Aktivierung des Grundstücksmarktes sowie die Wohnbaulandmobilisierung. ●

BUCHTIPPS BEIHILFENRECHT NORDRHEIN- WESTFALEN

Unterstützungsgrundsätze, Vorschussrichtlinien - Kommentar von Karl-Heinz Mohr, Ministerialrat a. D., und Horst Sabolewski, Regierungsdirektor im Finanzministerium des Landes NRW. 103. Ergänzungslieferung, Stand Januar 2016, 338 Seiten, 84,90 Euro. Loseblattausgabe, Grundwerk 3.800 Seiten, DIN A5, in drei Ordnern, 139 Euro bei Fortsetzungsbezug (249 Euro bei Einzelbezug). ISBN 978-3-7922-0153-4, Verlag W. Reckinger, Siegburg

Die Beihilfenverordnung ist mit Verordnung vom 1. Dezember 2015 mit Wirkung zum 1. Januar 2016 geändert worden. Im Teil A des Kommentars werden mit der 103. Ergänzungslieferung (Stand Januar 2016) die neuen Bestimmungen abgedruckt und gleichzeitig in den geltenden Verordnungstext eingearbeitet. Daneben werden die mehrfach geänderten Vorschriften des Fünften Buches Sozialgesetzbuch (Gesetzliche Krankenversicherung) auf den neuesten Stand gebracht.

Az.: 14.5.1

⁵ Modellrechnung: Zusätzliche Wohnungsneubaunachfrage durch die Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen, MBWSV NRW u. NRW.Bank, Februar 2016

⁶ Siedlungsflächenmonitoring Nordrhein-Westfalen, Ergebnisbericht, Erhebung der Siedlungsflächenreserven 2014, Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen, November 2015

⁷ Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, überarbeiteter Entwurf vom 22.09.2015, Seite 4

⁸ Modellrechnung: Zusätzliche Wohnungsneubaunachfrage durch die Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen, MBWSV NRW u. NRW.Bank, Februar 2016

praktische Hilfe



▲ Bei der Festveranstaltung zum 20-jährigen Bestehen der Kommunal Agentur NRW würdigte NRW-Umweltminister Johannes Remmel die Arbeit des Beratungsunternehmens

Erfolgreich Beratung, Begleitung, Erfahrungsaustausch

Mit Vorträgen, Interviews und Gesprächsrunden feierte die Kommunal Agentur NRW des Städte- und Gemeindebundes NRW ihr 20-jähriges Bestehen in den Düsseldorfer Rheinterrassen

Ende April war es soweit: Die Kommunal Agentur NRW, eine Tochtergesellschaft des StGB NRW, konnte ihr 20-jähriges Bestehen feiern. In den Düsseldorfer Rheinterrassen würdigten rund 250 Gäste aus nordrhein-westfälischen Kommunen, Ingenieurbüros und der Landesverwaltung das Jubiläum.

Hauptredner auf der Festveranstaltung waren NRW-Umweltminister Johannes Remmel sowie Dr. Eckhard Ruthemeyer, Präsident des StGB NRW. Einen Rückblick auf die Entstehung der Kommunal Agentur NRW sowie einen Ausblick auf die künftige Arbeit gaben die Geschäftsführer Michael Lange und Dr. Peter Queitsch. Daran schlossen sich Vorträge und Interviews zu ausgewählten Themen mit kommunalem Bezug an.

Remmel stellte seine Rede unter das Motto „Und täglich grüßt das Murmeltier“ in Anlehnung an eine amerikanische Filmkomödie aus den 1990er-Jahren. Er hob dabei auf die regelmäßig wiederkehrenden Probleme

der Kommunen ab, die am besten mithilfe professioneller Beratung zu lösen seien. Der Soester Bürgermeister Dr. Eckhard Ruthemeyer wies darauf hin, dass die Kommunal Agentur, entstanden 1996 als „Dreimannbetrieb“, zum größten Dienstleistungsunternehmen eines kommunalen Verbandes bundesweit herangewachsen sei.

Vielfalt der Themen Das Spektrum der weiteren Vortragsthemen war breit gefächert. Es umfasste interkommunale Zusammenarbeit (Bürgermeister Wolfgang Pieper, Stadt Telgte), Finanzierung kommunaler Infrastruktur (Bürgermeister Erik Lierenfeld, Stadt Dormagen), Veränderung kommunaler Strukturen und ihre Auswirkung auf die Daseinsvorsorge (Bürgermeister Dr. Andreas Hollstein, Stadt Altena) sowie Strategien zur Klimaanpassung am Beispiel von Hochwasser- und Überflutungsschutz (Stadtdirektor Hartwig Schultheiß, Stadt Münster). Alle Vortragenden hoben die Bedeutung der Kommunal Agentur NRW als zuverlässige

ZUR SACHE

Das Unternehmen wurde 1996 mit Förderung des Landes NRW als Abwasserberatung NRW e. V. gegründet. Seitdem ist das Angebot an Dienstleistungen ständig gewachsen. Mit Blick auf das erweiterte Portfolio firmiert das Unternehmen seit 2012 als Kommunal Agentur NRW GmbH. Diese bringt Themen aus der täglichen Arbeit der NRW-Kommunen immer wieder ins Gespräch - beim Erfahrungsaustausch, als Vermittlerin zwischen Aufsichtsbehörden und Kommunen, aber auch auf allen für die Kommunen wichtigen Ebenen.

Weitere Informationen im Internet unter www.kommunalagenturnrw.de

ge Begleiterin der Kommunen hervor. WDR-Moderatorin Beate Kowollik brachte es zustande, im Dialog mit den Referenten auch sperrige Themen anschaulich zu vermitteln. Im Gespräch mit Dr. Kurt Rinnert, Leiter betriebsärztlicher Dienst der Stadt Köln, lenkte sie die Aufmerksamkeit der Gäste auf die Gesundheit der kommunalen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Nach mehreren Stunden der Fachvorträge, Rückfragen und Diskussionen konnten sich die Gäste mit einem kalt-warmem Buffet erfrischen. Für musikalische Akzente sorgte die Velberter Jazz-Formation Foss Doll. Bis in den Abend hinein nutzten viele die Gelegenheit, Kontakte aufzufrischen und mit den Beschäftigten der Kommunal Agentur NRW die Leistungen der vergangenen Jahre Revue passieren zu lassen. (gab) ●



gläserne Kasse

▲ Kommunen müssen die Finanzdaten im Auge behalten, um ihren Haushalt rechtzeitig aufstellen zu können

Der kommunale Haushalt - eine kalkulierbare Größe?

Wenn Kommunen die über das Jahr eingehenden Finanzdaten kontinuierlich verarbeiten und früh den Rat einbinden, kann der Haushalt - wie vom Gesetz gefordert - zum 01.01. in Kraft treten

Der Kommunalhaushalt bildet die finanzielle Grundlage des kommunalen Handelns. Darum ist es besonders wichtig, den aktuellen Finanzstatus im laufenden Haushaltsjahr zu kennen und den neuen Haushalt rechtzeitig in Kraft zu setzen. Dabei sind eine klare und transparente Finanzsituation sowie eine nachvollziehbare Haushaltsplanung unabdingbar. Denn die finanzielle Situation der Kommune spiegelt sich für die Bürger und Bürgerinnen letztlich im Spektrum der kommunalen Angebote und Einrichtungen sowie in der Abgabenlast wider. Nur so kann die Bürgerschaft im Sinne eines „Bürgerhaushaltes“ anhand der Kernfragen

- sind Steuerhöhungen und/oder Einsparungen erforderlich?

rungen erforderlich?

- werden diese von der Bürgerschaft mitgetragen?

mitgenommen und beteiligt werden. Auch für die Problematik, inwieweit Entscheidungen und finanzielle Lasten durch Dritte - Bund, Land, Landschaftsverbände und Kreise - den kommunalen Haushalt und damit den Haushaltsausgleich belasten, ist diese Transparenz erforderlich.

Regelmäßige Information Für eine sachliche Beurteilung der Finanzlage ist entscheidend, ab wann seitens der Verwaltung die Haushaltslage verlässlich dargestellt werden kann und muss. Maßgeblich dafür ist zunächst, wann welche finanztechnischen Daten und Erkenntnisse vor-

liegen. Das neue kommunale Finanzmanagement (NKF) hat dazu geführt, dass in allen Kommunen per Quartalsbericht zum 31.3., 30.6. und 30.9. sowie selbstredend zum Jahresende dem Rat der Finanzstatus - läuft die Haushaltsabwicklung wie geplant, gibt es Haushaltsverbesserungen oder -verschlechterungen - mitgeteilt wird oder mitgeteilt werden kann.

Jedes Ratsmitglied hat aufgrund seiner an das Mandat gebundenen persönlichen Budget- und Finanzverantwortung - siehe § 41 Abs. 1 Buchst. h Gemeindeordnung (GO) NRW - einen Auskunftsanspruch. Dies er-



DER AUTOR

Uwe Kutter
ist Beigeordneter
der Stadt Unna

gibt sich insbesondere aus dem Kontrollrecht - sprich: der Kontrollpflicht - des Rates und somit der Ratsmitglieder gemäß § 55 Gemeindeordnung (GO) NRW.

In diesem Kontext ist besonders wichtig, dass die Entwicklung des laufenden Haushaltes engmaschig von der Verwaltung beobachtet wird, um haushaltswirtschaftlich eingreifen zu können. Eine Haushaltssperre gemäß § 24 Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) NRW durch den Kämmerer ist unter dem Gesichtspunkt „Gefährdung des Haushaltsausgleichs“ dann erforderlich, wenn die finanzielle Situation der Kommune aus dem Ruder zu laufen droht. Dies bezieht sich sowohl auf die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen als auch die Entwicklung der Einzahlungen und Auszahlungen für Investitionen. Hiermit korrespondiert aufgrund der Budgethoheit des Rates dessen Recht, die Haushaltssperre des Kämmerers aufzuheben - siehe §§ 24 GemHVO und 81 Abs. 4 GO NW. Gerade für erhebliche überplanmäßige und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen bedarf es im Übrigen gemäß § 83 Abs. 2 GO NRW der Zustimmung des Rates.

Rechtzeitige Planung Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin als Leiter/in der Verwaltung ist nach § 80 Abs. 5 GO NRW dafür zuständig, dass der neue Haushalt spätestens einen Monat vor Beginn des Haushaltsjahres - beispielsweise der Haushalt 2016 bis zum 30. November 2015 - der zuständigen Aufsichtsbehörde - bei kreisangehörigen Kommunen ist dies der Kreis - angezeigt wird. Dies bedeutet, dass die vom Rat beschlossene Haushaltsatzung der Aufsichtsbehörde förmlich als Dokument vorgelegt wird.

Damit kann der vorgelegte Haushalt ab dem 1. Januar des neuen Jahres bekannt gemacht werden. Dies vermeidet eine vorläufige Haushaltsführung einer Kommune. Wird eine Haushaltsatzung erst später im laufenden Haushaltsjahr bekannt gemacht, gilt bis zu diesem Zeitpunkt die vorläufige Haushaltsführung gemäß § 82 GO NW.

Dies zieht erhebliche Restriktionen nach sich. So dürfen in dieser „haushaltsfreien“ Zeit insbesondere keine freiwilligen Leistungen gewährt werden. Ist ein Haushalts-Sicherungskonzept (HSK) notwendig, ist für die Bekanntmachung dessen Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde erforderlich.

Schätzung nicht möglich? Diese terminliche Vorgabe - als Sollvorschrift ausgestaltet - wird in der Praxis häufig missachtet - offenkundig mit Billigung der Aufsichtsbehörden. Dabei wird oft von der Verwaltung vorgetragen, eine „halbwegs seriöse Schätzung der Einnahmen und Ausgaben“ sei vorher - bis zum 30. November des Vorjahres - nicht möglich gewesen.

Stimmt diese Aussage wirklich? Der Erlass der Haushaltsatzung gemäß § 80 GO NRW setzt das Einarbeiten und Vorliegen folgender Parameter voraus:

1. Fortschreibung eines Planwerks: Dies ist die mittelfristige Finanzplanung der kommunalen Haushaltsplanung, der eine fünfjährige Ergebnis- und Finanzplanung zugrunde liegt. Die dem aktuellen Haushaltsjahr folgenden drei Planungsjahre sollen ausgeglichen sein (vgl. § 84 GO NRW). Die mittelfristige Finanzplanung ist jährlich mit der Haushaltsatzung anzupassen und fortzuführen.

2. Berücksichtigung budgetverändernder Beschlüsse: Gemeint sind durch Bund, Land, Kreis oder Kommune.

3. Berücksichtigung steuerungsrelevanter Rahmendaten:

- Orientierungsdaten - Grundlage sind die Steuerschätzungen (Beirat des BMF) als Grundlage der Einnahmeermittlungen für Bund, Länder und Kommunen. Diese finden zweimal im Jahr - Mitte Mai und Anfang November - statt, sodass Anfang Juli für das neue Haushaltsjahr verlässliche Orientierungsdaten vorliegen.

- Gemeindefinanzierungsgesetz - Der kommunale Finanzausgleich in NRW wird durch das jährliche GFG geregelt, welches Höhe und Struktur der Zuweisungen für die Kommunen festlegt. Verlässliche Modellrechnungen für das neue Haushaltsjahr ergeben sich aus den zwei Modellrechnungen, die im Juli und Oktober eines jeden Jahres vorliegen.

- Landschafts- und Kreisumlage - Diese Daten liegen ab Anfang September vor, da die Festsetzung der Kreisumlage - sie schließt die Landschaftsumlage ein - im Benehmen mit den kreisangehörigen Gemeinden zu erfolgen hat. Dies ist

sechs Wochen vor Aufstellung des Entwurfs der Haushaltssatzung einzuleiten (s. § 55 Abs. 1 KrO NRW). Der Sinn der Vorschrift liegt darin, dass der Umlagezahlende frühzeitig in den Prozess der Umlagefestsetzung - bedauerlicherweise eine rein formale Regelung - einbezogen wird (s. § 55 Abs. 2 KrO NRW).

- Real- und Verbundsteuerentwicklung - Die Realsteuerentwicklung - Grundsteuer B und Gewerbesteuer - liegt bei der Kommune; die Entwicklung der kommunalen Anteile an den Verbundsteuern - Einkommen- und Umsatzsteuer - ist ab Mitte/Ende Oktober durch Mitteilungen seitens IT.NRW - Landesbetrieb Information und Technik, Geschäftsbereich Statistik - verifizierbar.

- Budgetentwicklung - Bei der Haushaltsaufstellung liegt der 3. Quartalbericht bezüglich des laufenden Haushalts vor.

4. Einbringung des Haushaltsentwurfs: Dies geschieht ab Mitte Oktober in den Rat und eröffnet die Haushaltsberatungen mit dem Ziel „Anzeige der Haushaltsatzung bei der Aufsichtsbehörde am 30.11. und Inkrafttreten der Haushaltsatzung am 01.01. des Folgejahres“.

Werden die genannten Finanz- und Budgetdaten valide eingearbeitet, ist eine seriöse Haushaltsaufstellung bis zum 30.11. des Jahres möglich. Anzumerken bleibt, dass der Städte- und Gemeindebund NRW tagesaktuell seine Mitgliedskommunen über die steuerungsrelevanten Rahmendaten informiert und die Bezirksregierung Mitte Januar die Bescheide über die Schlüsselzuweisungen für das laufende Haushaltsjahr erstellt sowie an die Kommunen verschickt. ●

Weitere Informationen im Internet:

www.mik.nrw.de/themen-aufgaben/kommunales/kommunale-finanzen

www.kgst.de/themenfelder/finanzmanagement
(Haushaltsplanung und -bewirtschaftung)

Wettbüro-Steuer in Dortmund bestätigt

Die Wettbürosteuer [Steuer auf das Vermitteln oder Veranstalten von Pferde- und Sportwetten in Einrichtungen, die neben der Annahme von Wettscheinen (auch an Terminals o. Ä.) auch das Mitverfolgen der Wettereignisse ermöglichen] ist eine örtliche Aufwandsteuer, die bundesgesetzlich geregelten Steuern, insbesondere der Renn- und Sportwettensteuer, nicht gleichartig ist. Dass die Möglichkeit, die Wettereignisse mitzuverfolgen, unentgeltlich zur Verfügung gestellt wird, steht ihrer Charakterisierung als Aufwandsteuer nicht entgegen. (Amtliche Leitsätze)

OVG NRW, Urteil vom 13.04.2016
- 14 A 1599/15 -

Die Beklagte erließ 2014 eine Vergnügungssteuersatzung für das Vermitteln oder Veranstalten von Pferde- und Sportwetten. Danach unterliegen der Besteuerung im Gebiet der Beklagten das Vermitteln oder Veranstalten von Pferde- und Sportwetten in Einrichtungen (Wettbüros), die neben der Annahme von Wettscheinen (auch an Terminals o. Ä.) auch das Mitverfolgen der Wettereignisse ermöglichen. Steuerschuldner ist der Satzung gemäß der Betreiber des Wettbüros. Die Bemessungsgrundlage der Steuer ist die Veranstaltungsfläche (qm) der genutzten Räume (Flächenmaßstab). Der Steuersatz im fraglichen Zeitraum betrug für jede angefangenen zwanzig Quadratmeter Veranstaltungsfläche 250 Euro je angefangenen Kalendermonat.

Der Kläger betreibt im Stadtgebiet der Beklagten eine Wettannahmestelle. Mit seiner Klage hat er eine Verletzung des Gleichheitssatzes gerügt, da die Steuer zwar Wettbüros, aber nicht die Wettannahmestellen der staatlichen Lotteriegesellschaften treffe, obgleich es hierfür mit Blick auf die Gleichartigkeit der abgegebenen Wetten keine Rechtfertigung gebe. Weiter sei der von der Beklagten herangezogene Flächenmaßstab zur Bemessung des Aufwands der Wettenden untauglich. Die Wettbürosteuer verstoße außerdem gegen das Regelungskonzept der Bundesländer und das Gleichartigkeitsverbot aus Art. 105 Abs. 2 a GG, da sie denselben Auf-

wand besteuere wie andere Abgaben, etwa nach dem Rennwett- und Lotteriegesezt. Die Wettbürosteuer sei ferner auch als Berufsausübungsregelung nach Art. 12 Abs. 1 GG unzulässig, da sie zur Erreichung des Lenkungszwecks ungeeignet sei, die Spiellust einzudämmen. Nachdem seine Klage in erster Instanz abgewiesen worden war, verfolgte der Kläger sie mit der Berufung zum OVG NRW weiter. Auch dort unterlag er. Das OVG stellt in seiner Begründung zunächst klar, dass die beklagte Stadt zum Erlass der Vergnügungssteuersatzung nach Art. 105 Abs. 2 a Satz 1 GG befugt war. Hiernach haben die Länder die Befugnis zur Gesetzgebung über örtliche Verbrauchs- und Aufwandsteuern, solange und soweit sie nicht bundesgesetzlich geregelten Steuern gleichartig sind. Das Gericht qualifiziert die Wettbürosteuer als eine örtliche Aufwandsteuer, die bundesgesetzlich geregelten Steuern nicht gleichartig ist.

Eine örtliche Aufwandsteuer im Sinne des Art. 105 Abs. 2 a GG solle die in der Einkommensverwendung für den persönlichen, über die Befriedigung des allgemeinen Lebensbedarfs hinausgehenden Lebensbedarf zum Ausdruck kommende wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Steuerschuldners bzw. bei einer - wie hier - indirekt erhobenen Steuer des Steuerträgers treffen. Die Wettbürosteuer der Beklagten treffe den Konsumaufwand des Wettkunden für das Wetten in einem Wettbüro.

Für die Charakterisierung der Steuer als Aufwandsteuer sei allein entscheidend, dass der Wettkunde, den die Steuer letztlich treffen soll, mit der Zahlung des Wetteinsatzes eine finanzielle Leistung erbringt, die neben der Finanzierung der Wette auch der Finanzierung des Wettbüros und damit auch der beim Wettbürobetreiber anfallenden Steuer dient. Zu Unrecht werde in der Klage - aber auch in der Rechtsprechung anderer Gerichte - der Charakter der Steuer als Aufwandsteuer infrage gestellt, weil eine Teilleistung, nämlich die Möglichkeit der Mitverfolgung der Wettereignisse, unentgeltlich und deshalb kein Aufwand als Steuergut vorhanden sei.



GERICHT IN KÜRZE

zusammengestellt
von Referent
Carl Georg Müller,
StGB NRW

Tatsächlich werde die Bereitstellung der Mitverfolgungsmöglichkeit - und im Übrigen auch die gesamte sonstige Tätigkeit des Wettbürobetreibers und des Wettveranstalters - von demjenigen finanziert, der einen Wetteinsatz tätigt, denn nach dem hier in Rede stehenden Geschäftsmodell werde der Gesamtaufwand des Wettbürobetreibers im Wesentlichen aus den Provisionszahlungen des Wettanbieters bestritten, die ihrerseits aus den Wetteinsätzen erwirtschaftet werden.

Dass kein der steuerbaren Veranstaltung betragsmäßig abgrenzbarer zurechenbarer Konsumaufwand und kein unmittelbarer rechtlicher Konnex zwischen Konsumaufwand und besteuertem Vergnügen vorhanden sein müsse, sei dem Vergnügungssteuerrecht geläufig. Durch das spezifische Vermarktungskonzept der Wettvermittlung oder Wettveranstaltung bei gleichzeitiger Mitverfolgungsmöglichkeit der Wettereignisse solle gegenüber reinen Wettannahmestellen ein erhöhter Wettumsatz generiert werden, der die Kosten des Betriebs des Wettbüros zuzüglich eines Gewinns abdecken soll.

Der Einordnung als Aufwandsteuer stehe auch nicht entgegen, dass sie aufgrund des gewählten Flächenmaßstabs auch dann anfallt, wenn Wettinteressierte sich im Wettbüro lediglich Sportereignisse anschauen, ohne zu wetten. Denn dieser Aufwand sei unzutreffend. Die Steuersatzung setze voraus, dass Wetten tatsächlich vermittelt oder veranstaltet worden sind. Der bloße Aufenthalt im Wettbüro, um sich Sportereignisse anzuschauen, unterliege keiner Besteuerung.

Ferner sei auch eine nur mittelbare Aufwandsbeziehung zwischen Steuerträger und Steuerschuldner über einen Dritten dem Recht der Aufwandsteuer geläufig, sodass unschädlich sei, dass der von den Steuerträgern, also den Wettkunden, getätigte Aufwand gegenüber den Wettanbietern erfolgt, nicht aber gegenüber dem die Steuer schuldenden Betreiber des Wettbüros, der regelmäßig, nämlich im Fall der Vermittlungsvariante, nicht der Wettanbieter ist. Maßgeblich sei insoweit nur, dass tatsächlich ein Aufwand für den steuerlich belasteten Konsum getätigt wird. Dies sei der Fall, denn aus den Wetteinsätzen werden die Provisionszahlungen des Wettanbieters für

die Vermittlung der Wetten durch den Wettbürobetreiber finanziert.

Sodann setzt sich das Gericht ausführlich mit dem in Art. 105 Abs. 2 a GG verankerten Gleichartigkeitsverbot auseinander und kommt zu dem Ergebnis, dass die Wettbürosteuer nicht als mit bundesgesetzlich geregelten Steuern gleichartig zu qualifizieren ist.

Anders als mit der Klage gerügt, stelle die Besteuerung zudem keinen unzulässigen Eingriff in die Berufsfreiheit aus Art. 12 Abs. 1 GG dar. Ein Eingriff in die Freiheit der Berufswahl liege vor, wenn die Steuer ihrer objektiven Gestaltung und Höhe nach es in aller Regel unmöglich macht, den angestrebten Beruf ganz oder teilweise zur wirtschaftlichen Grundlage der Lebensführung zu machen. Einer kommunalen Steuer komme danach eine erdrosselnde Wirkung zu, wenn mit der Ausübung des in Rede stehenden Berufs in der Gemeinde infolge dieser Steuer nach Abzug der notwendigen Aufwendungen kein angemessener Reingewinn erzielt werden könne. Dieser Betrachtung sei allerdings nicht der einzelne, sondern ein durchschnittlicher Betreiber im Gemeindegebiet zugrunde zu legen. Art. 12 GG gewährleiste keinen Bestandschutz für die Fortsetzung einer unwirtschaftlichen Betriebsführung. Daher sei zu ermitteln, ob der durchschnittlich zu erzielende Bruttoumsatz die durchschnittlichen Kosten unter Berücksichtigung aller anfallenden Steuern einschließlich eines angemessenen Betrages für Eigenkapitalverzinsung und Unternehmerlohn abdecken kann.

Dass vorliegend die Einnahmen des Wettbürobetreibers aus der Vermittlung und Veranstaltung der hier in Rede stehenden Wetten die durchschnittlichen Kosten nicht abdeckten und kein angemessener Unternehmerlohn mehr verbleibe, habe der Kläger weder substantiiert behauptet noch sei dies ersichtlich. Der Boom der Wettbüros lege die Annahme nahe, dass in diesem Geschäft gut verdient werden könne. Eine Tendenz zum Absterben der Wettbürobranche sei nicht erkennbar. Daneben komme es außerdem auf das Erreichen eines Lenkungszwecks nicht an. Die Steuer rechtfertige sich allein schon aus der Absicht, Einnahmen zu erzielen.

Ferner sei auch der Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG) gewahrt worden. Kein Verstoß liege darin, dass nur das Vermitteln oder Veranstalten von Pferde- und Sportwetten in Wettbüros besteuert werde, während

vor allem das Betreiben von reinen Wettannahmestellen keiner Besteuerung unterliegt. Die Bestimmung des Steuergegenstandes müsse lediglich auf einem nachvollziehbaren Sachgrund beruhen, der bei einer am Gerechtigkeitsgedanken orientierten Betrachtungsweise nicht als willkürlich angesehen werden kann.

Das Geschäftsmodell Wettbüro setze an der Schaffung einer Wettkampf-atmosphäre an, die zum Vermitteln bzw. Veranstalten von Wetten ausgenutzt wird und eine Steigerung des Wettumsatzes bewirken soll. Es gehe um die Anfeuerung der Wettleidenschaft, auch durch Schaffung eines Anreizes, sich in dem Wettbüro mit Dritten zu treffen. Demgegenüber befriedigten reine Wettannahmestellen lediglich das unabhängig von deren Existenz vorhandene Wettinteresse. Dieser Unterschied rechtfertige als sachlicher Grund die Besteuerung nur der Wettbüros.

Auch eine ausreichende Abgrenzbarkeit von Wettbüros und Wettannahmestellen unter Bestimmtheitsgesichtspunkten hält das Gericht aufgrund der städtischen Satzung für gegeben. Entscheidend sei eine Übertragungsdichte der Wettereignisse, die dem Wettbüro den für ihn prägenden Charakter zu geben vermag und die geeignet sei, Wettkampf-atmosphäre und einen Treffpunkt für Wettinteressierte zu schaffen. Eine bloße Ergebnismitteilung oder reine Radioübertragung reiche nicht aus. Erforderlich sei eine Fernsehübertragung, die allerdings nicht ständig live erfolgen müsse. Erst ein vollständiger Verzicht auf die Präsentation live übertragener Wettereignisse schließe das Tatbestandsmerkmal sicher aus. Insgesamt erfordere das genannte Merkmal, dass eine Mitverfolgungsmöglichkeit in zeitlich nennenswertem Umfang und auch in Form von Liveübertragungen geboten wird.

Schließlich genüge auch der in der Satzung verwendete Flächenmaßstab den rechtlichen Anforderungen. Die Bemessungsgrundlage der Veranstaltungsfläche, verstanden als die Fläche der für die Besucher bestimmten Räume einschließlich der Erfrischungsräume, aber ausschließlich der Kleiderablagen, Toiletten und ähnlicher Nebenräume sowie der Theken, ist wirksam, so das Gericht. Die Stadt sei nicht gezwungen gewesen, als Besteuerungsmaßstab auf den Wetteinsatz abzustellen.

Zwar sei der individuelle, wirkliche Vergnügungsaufwand der sachgerechteste Maßstab für die entsprechende Besteuerung. Dieser läge hier aber nicht im Wetteinsatz, sondern in dem durch den Betrieb des Wettbüros gegenüber einer reinen Wettannahmestelle gesteigerten Wettaufwand. Dieser lasse sich allenfalls

kalkulatorisch schätzen, einen Wirklichkeitsmaßstab in diesem Sinne gebe es also nicht. Außerdem sei der Gesetzgeber von Verfassungs wegen ohnehin nicht auf einen Wirklichkeitsmaßstab beschränkt. Wähle er einen anderen (Ersatz- oder Wahrscheinlichkeits-) Maßstab, so ist er allerdings auf einen solchen beschränkt, der einen bestimmten Konsumaufwand wenigstens wahrscheinlich macht. Dabei müsse der gewählte Maßstab einen zumindest lockeren Bezug zu dem Konsum-

aufwand aufweisen. Diesen zumindest lockeren Bezug stelle der Flächenmaßstab bei der Vergnügungssteuer grundsätzlich her, da bei pauschalierender und typisierender Betrachtung davon ausgegangen werden könne, dass der Umfang des Vergnügungsaufwands mit der Größe eines Betriebes wächst.

Eine Revision zum Bundesverwaltungsgericht ist im Urteil zugelassen, wohl auch vor dem Hintergrund, dass sich das OVG in seiner Entscheidung ausdrücklich gegen die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg gestellt hat, der der kommunalen Wettbürosteuer mit Urteil vom 28.01.2016 (Az. 2 S 1019/15, 2 S 2067/14) den Charakter einer örtlichen Aufwandssteuer abgesprochen und insbesondere den Flächenmaßstab verworfen hatte.

Wahlrecht und Parteisatzung

Bei der Wahlkandidatenaufstellung durch eine Partei sind Verstöße gegen das Satzungsrecht der Partei wahlrechtlich nur dann von Bedeutung, wenn damit auch ein Verstoß gegen elementare Voraussetzungen einer demokratischen Wahl verbunden ist (vgl. BVerfGE 89, 243). Ansonsten vermag auch die nachträgliche Feststellung der Unwirksamkeit der Kandidatenaufstellung durch ein



Schiedsgericht dieser Partei keinen Wahlfehler zu begründen. (Leitsätze)

VG Münster, Urteil vom 08.04.2016
- 1 K 2515/14 -

Der Kläger ist Bürger der beklagten NRW-Kommune. Er ist Mitglied der FDP und war bis 2014 Vorsitzender der Fraktion der FDP im Rat der Beklagten. Der Kläger wendet sich gegen die Gültigkeit der Wahl des Rates der Beklagten in 2014 und will eine Wiederholung der Wahl erreichen. Er moniert insbesondere, dass die Wahl der FDP-Kandidaten nicht ordnungsgemäß erfolgt sei. Die Wahl solle auf einen unzulässigen Vorschlag des Ortsverbandes der FDP Greven gründen. Die Satzung der FDP sei vielfach verletzt worden.

Im Oktober 2014 hatte der Rat der Beklagten zuvor die Einsprüche des Klägers zurückgewiesen und die Gültigkeit der Ratswahl festgestellt. Das Bundesschiedsgericht der FDP hatte mit Beschluss vom April 2015 demgegenüber festgestellt, dass die auf dem außerordentlichen Parteitag des FDP-Stadtverbandes im Vorfeld der Ratswahl gefassten Beschlüsse sowie die durchgeführten Wahlen eines neuen Vorstands unwirksam seien.

Das Verwaltungsgericht wies die Klage gegen den Ratsbeschluss, mit dem die Kommunalwahl für gültig erklärt wurde, ab. Rechtlich sei entscheidend, ob bei der Vorbereitung der Wahl Wahlfehler vorgekommen seien, die auf das Wahlergebnis im Wahlbezirk oder auf die Zuteilung der Sit-

ze aus der Reserveliste von entscheidendem Einfluss gewesen sein können. Ein solcher Wahlfehler liege aber nicht vor. Der Anwendungsbereich des Wahlprüfungsrechts umfasse sowohl Unregelmäßigkeiten bzgl. der Wahlhandlung und der Wahlergebnisfeststellung als auch Mängel der Wahlvorbereitung, sodass auch grundsätzlich die Kandidatenaufstellung in den Blick zu nehmen sei.

Dem stehe auch die weitgehende Autonomie einer Partei nicht entgegen. Die Kandidatenaufstellung ist nicht nur innerparteiliche Angelegenheit, sondern liege im Schnittpunkt zwischen innerparteilicher Willensbildung und staatlicher Wahl. Jedoch komme nicht allen Facetten der Kandidatenaufstellung wahlrechtliche Bedeutung zu. Vielmehr sei geboten, die Erheblichkeit von Wahlfehlern, die Dritte verwirklichen können, eng und strikt zu begrenzen, da die einmal durch Wahl hervorgerufenen Vertretungen wegen der diesen zukommenden Funktionen größtmöglichen Bestandsschutz verlangten.

Gemessen daran vermöchten die Einwendungen des Klägers gegen die Kandidatenaufstellung bei der FDP keinen Wahlfehler zu begründen. Der Kläger habe ausschließlich Satzungsverstöße bei der parteiinternen Kandidatenaufstellung bemängelt. Gegen den eigentlichen Wahlvorgang bei der Kandidatenwahl habe hingegen nichts gesprochen. Insoweit sei aber der Kernbestand an Verfahrensrätzen ersichtlich gewahrt, auf den es ankomme. ●

**STÄDTE- UND GEMEINDERAT**

Die Fachzeitschrift für Kommunal- und Landespolitik in Nordrhein-Westfalen

Herausgeber

Städte- und Gemeindebund
Nordrhein-Westfalen
Kaiserswerther Straße 199-201
40474 Düsseldorf
Telefon 02 11/45 87-1
Fax 02 11/45 87-211
www.kommunen-in-nrw.de

Hauptschriftleitung

Hauptgeschäftsführer
Dr. Bernd Jürgen Schneider

Redaktion

Martin Lehrer M. A. (Leitung)
Telefon 02 11/45 87-2 30
redaktion@kommunen-in-nrw.de
Barbara Baltsch
Debora Becker (Sekretariat)
Telefon 02 11/45 87-2 31

Abonnement-Verwaltung

Debora Becker
Telefon 0211/4587-231
debora.becker@
kommunen-in-nrw.de

Anzeigenabwicklung

Krammer Verlag Düsseldorf AG
Goethestraße 75 • 40237 Düsseldorf
Telefon 02 11/91 49-4 55
Fax 02 11/91 49-4 80

Layout

KNM Krammer Neue Medien
www.knm.de

Druck

D+L REICHENBERG GmbH
46395 Bocholt

Gedruckt auf
chlorfrei gebleichtem Papier

Die Zeitschrift erscheint monatlich mit Doppelnummern im Februar und Juli. Das Abonnement (Einzelpreis 78 € komplett, elektronisch 49 €, Mindestlaufzeit 1 Jahr) ist unbefristet und kann jederzeit begonnen werden. Bestellungen nur beim Städte- und Gemeindebund NRW, Kaiserswerther Str. 199-201, 40474 Düsseldorf, Internet: www.kommunen-in-nrw.de. Wird das Abonnement innerhalb der ersten zwölf Monate nicht mit einer Frist von einem Monat schriftlich gekündigt, verlängert es sich bis zum Ende des laufenden Kalenderjahres. Wird es dann nicht bis zum 30.11. - wirksam zum 31.12. - gekündigt, verlängert es sich um ein weiteres Kalenderjahr und bleibt dann jeweils mit einer Frist von einem Monat zum Jahresende kündbar. Die Abonnementgebühr wird - bei Abo-Beginn im laufenden Kalenderjahr - anteilig für die dann noch bezogenen Hefte sowie jeweils im 1. Quartal für das gesamte Kalenderjahr in Rechnung gestellt. Wird das Abonnement während des Kalenderjahres zum Ende der Mindestlaufzeit gekündigt und ist bereits die volle Jahres-Abonnementgebühr bezahlt, wird diese für die nicht mehr bezogenen Hefte anteilig zurückerstattet. Kein Buchhandelsrabatt. Die mit dem Namen des Verfassers/der Verfasserin veröffentlichten Beiträge geben dessen/deren persönliche Meinung wieder. Nachdruck oder elektronische Wiedergabe nur mit Genehmigung der Schriftleitung.

ISSN 0342-6106



**Themenschwerpunkt
Juli/August 2016:
Integration**