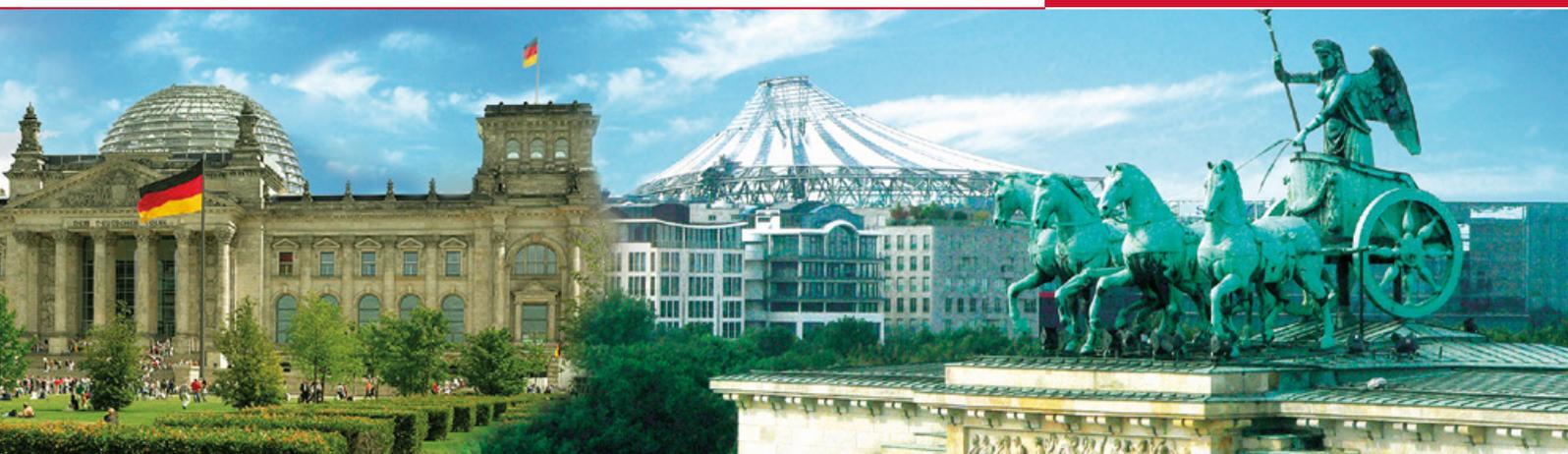




DEUTSCHER  
LANDKREISTAG

# Bezahlbares Wohnen und Bauen in den Landkreisen

Umfrageergebnisse – Handlungsansätze – Gute Beispiele



## **Schriften des Deutschen Landkreistages**

### **Band 142**

der Veröffentlichungen des Vereins für Geschichte  
der Deutschen Landkreise e.V.

Herausgeber: Deutscher Landkreistag, Berlin  
Redaktion: DLT-Pressestelle

Gesamtherstellung: Gödecke+Gut, Berlin

**ISSN 0503-9185**

# Vorwort

Die aktuelle wohnungs- und baupolitische Diskussion konzentriert sich zu stark auf die angespannten Wohnungsmärkte in einigen Großstädten und Ballungsräumen, während die Situation in ländlichen Räumen zu wenig Beachtung findet. Die undifferenziert generalisierte Forderung „Bauen, Bauen, Bauen“ greift deshalb zu kurz und verkennt die unterschiedliche Ausgangslage und die Bedarfe sowohl bezogen auf die Ballungsräume selbst – nicht jede Großstadt wächst – als auch in Bezug auf die unterschiedlichen ländlichen Räume. Es gilt daher, die Wohnungsdiskussion auf eine sachbezogene und abgewogenere Grundlage zu stellen.

Der Deutsche Landkreistag hat aus diesem Grunde eine Online-Umfrage „Bezahlbares Wohnen in den Landkreisen“ durchgeführt. Ziel der Umfrage war es, einen Überblick über die wohnungspolitische Lage in den Landkreisen sowie über die kreisbezogenen Handlungsansätze zu gewinnen. An der Umfrage haben sich 107 der 294, d. h. mehr als ein Drittel aller Landkreise beteiligt. Von den Landkreisen, die an der Umfrage teilgenommen haben, sind 84 % ländlich geprägt.

Die Ergebnisse unserer Umfrage verdeutlichen, dass ein vermeintlicher Gegensatz in dem Sinne, dass die Landkreise in ländlichen Räumen zunehmende Leerstände verwalten, während in den Städten Wohnungsnot herrscht, nicht besteht. Vielmehr lässt sich erstens feststellen, dass auch in zahlreichen ländlich geprägten Landkreisen die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zunehmend schwieriger wird. Gleichzeitig müssen sich – zweitens – bei rund 2 Mio. leerstehenden Wohneinheiten andere Landkreise aufgrund von aktuellen oder künftigen Bevölkerungsverlusten mit dem Thema Leerstandsmanagement auseinandersetzen. Die Auswertung der Umfrage zeigt drittens, dass einige Landkreise aufgrund der örtlichen

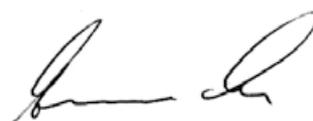
Verhältnisse unterdessen mit dem Fehlen von bezahlbarem Wohnraum und mit leerstehenden Wohneinheiten konfrontiert sind. Dies macht umso deutlicher, dass es stets einer differenzierten Betrachtung der wohnungspolitischen Verhältnisse bedarf.

Soweit es im kreisangehörigen Raum an bezahlbarem Wohnraum mangelt, liegt der Grund darin, dass – ebenso wie im städtischen Bereich – hohe Baukosten und fehlendes Bauland die Wohnraumversorgung erschweren. Die Betonung der Wichtigkeit der gemeindlichen Innenentwicklung in den Antworten der Landkreise unterstreicht gleichwohl, dass dieses Bauland vorwiegend innerhalb der vorhandenen Ortslagen zu suchen ist, um attraktive räumliche Strukturen zu erhalten.

Berlin, im Februar 2020



**»Es bedarf stets einer differenzierten Betrachtung der wohnungspolitischen Verhältnisse im ländlichen Raum.«**



Prof. Dr. Hans-Günter Henneke  
Geschäftsführendes Präsidialmitglied  
des Deutschen Landkreistages

# Inhalt

<b>Geleitwort: Die Bedeutung des bezahlbaren Wohnens im ländlichen Raum (Horst Seehofer)</b> .....	<b>5</b>
<b>I. Wohnungs- und Baupolitik</b> .....	<b>7</b>
Baukultur und dezentrale Konzentration (Barbara Ettinger-Brinckmann).....	<b>7</b>
Wohnungssituation in den Landkreisen.....	<b>8</b>
Kreisliche Strategien zur Wohnraumversorgung .....	<b>9</b>
Landkreis Augsburg: Wohnraumbörse .....	9
Kreis Bergstraße: Berater für Wohnungsbau.....	9
Landkreis Böblingen: Bündnis für bezahlbaren Wohnraum .....	10
Landkreis Osnabrück: Wohnraumversorgungskonzept.....	11
Landkreis Passau: Wohnraumbörse für Geflüchtete.....	11
Saarpfalz-Kreis: Qualifizierter Mietspiegel.....	12
Kreis Stormarn: Bündnis für bezahlbares Wohnen.....	12
Baulandmobilisierung in den Landkreisen.....	<b>13</b>
Landkreis Aichach-Friedberg: Kreisgutareal in Aichach .....	14
Landkreis Oldenburg: Kreisgrundstück in Wildeshausen.....	14
Landkreis Oberhavel: Kasernengelände in Lehnitz .....	15
Kreislicher Umgang mit Leerständen.....	<b>16</b>
Landkreis Cochem-Zell: Energiedorf-Projekt.....	17
Landkreis Gießen: Revitalisierungs-Richtlinie und Altbau-Beratungs- und Informationszentrum .....	17
Landkreis Osnabrück: ToolBox Wohnen .....	18
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt: Leerstandsmanagement.....	18
Landkreis Schweinfurt: Innenentwicklungskonzept.....	19
<b>II. Wohnungswirtschaft</b> .....	<b>20</b>
Kommunale Wohnungsunternehmen sind unverzichtbar für Stadt und Land (Axel Gedaschko).....	<b>20</b>
Wohnungswirtschaftliche Aktivitäten der Landkreise.....	<b>21</b>
Landkreis Ebersberg: Wohnbaugesellschaft .....	22
Landkreis Harburg: Wohnungsbaugesellschaft.....	22
Rems-Murr-Kreis: Kreisbaugesellschaft.....	23
<b>III. Bauverwaltung</b> .....	<b>24</b>
Bauaufsicht und Bauordnungsrecht (Hans-Joachim Grote).....	<b>24</b>
Baugenehmigungsverfahren in den Landkreisen.....	<b>25</b>
Heidekreis: Digitale Baugenehmigung .....	26
Landkreis Neustadt an der Waldnaab: Jahresbericht „BAU-NEWS“ .....	26
Kreis Warendorf: Modellprojekt „Digitales Baugenehmigungsverfahren“ .....	27
<b>IV. Eigentumsbildung</b> .....	<b>28</b>
Wohneigentum im ländlichen Raum (Jörg Münning).....	<b>28</b>
Kreisliche Unterstützung von Eigentumsbildung.....	<b>29</b>
Kreis Borken: Wohnraumförderung.....	30
Landkreis Cloppenburg: „Jung kauft Alt“ .....	30
Landkreis Lüchow-Dannenberg: Gemeinschaftliches Wohnen.....	30
Landkreis Roth: Denkmalbörse.....	31
<b>Ausgewählte Strukturdaten der Landkreise im vergleichenden Überblick</b> .....	<b>32</b>

# Die Bedeutung des bezahlbaren Wohnens im ländlichen Raum

von Horst Seehofer

Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat



Die Wohnungsfrage ist eine der zentralen sozialen Fragen unserer Zeit. Sie betrifft alle Stadttypen und Landgemeinden, das Umland der Ballungszentren ebenso wie die ländlichen Räume. Letztlich betrifft sie auch die Sozialstrukturen und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit unseres Landes.

In den vergangenen Jahren ist es auf zahlreichen Wohnungsmärkten zu einer spürbaren Verknappung des Angebotes und zu einer deutlichen Steigerung von Miet- und Kaufpreisen gekommen. Der enorme Zuzug in die urbanen Zentren, in die Groß- und Universitätsstädte, hat diese Entwicklung noch einmal beschleunigt. Immer mehr Menschen haben unter diesen Bedingungen Schwierigkeiten, für sich und ihre Familie eine bezahlbare Wohnung zu finden. Das gilt in erster Linie für Großstädte, aber längst hat diese Entwicklung auch kleinere Städte im Umland der prosperierenden Agglomerationsräume erreicht. Auch diese Kleinstädte stehen unter dem Druck, Bauland bereitzustellen und die notwendigen Infrastrukturen auszubauen.

Wer jedoch versucht, eine Antwort auf die Wohnungsfrage ausschließlich in den Städten und Ballungszentren zu finden, der wird scheitern. Wir müssen zentrale ebenso wie ländliche Räume in den Blick nehmen. Denn auch in ländlichen Räumen steht Bauland nicht immer zur Verfügung oder der Immobilienbestand entspricht häufig nicht den heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen.

Mit den Beschlüssen auf dem Wohngipfel begegnen wir diesen Herausforderungen aktiv. Gemeinsam mit den Ländern und Kommunen haben wir ein breites Maßnahmenpaket vereinbart. Es basiert auf vier Säulen: Investiven Impulsen für den Wohnungsbau, Sicherung von bezahlbarem Wohnraum sowie Baukostensenkung und Fachkräftesicherung.

Ein erklärtes Ziel unserer Wohnraumoffensive ist, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und qualitativ hochwertigen Wohnraum in den Städten und in ländlichen Räumen zu schaffen. Qualität im Wohnungsbau muss heißen, eine ganzheitliche Gebäudeplanung in eine integrierte Stadtentwicklung einzubetten. Nur Wohnungen und öffentliche Räume, die einem hohen baukulturellen Anspruch

gerecht werden, können einen nachhaltigen Beitrag zum Klimaschutz und zu lebenswerten Räumen leisten.

Über unterschiedliche Programme und Maßnahmen fördern wir die Reaktivierung und den Wohnungsbau in ländlichen Räumen. So leistet die Städtebauförderung schon heute einen entscheidenden Beitrag, um die Lebensqualität auch außerhalb der Metropolen zu stärken. Etwa die Hälfte der Bundesmittel fließt in ländliche Regionen. Jährlich stellt der Bund insgesamt 790 Millionen Euro für die Städtebauförderung bereit – das ist Rekordniveau.

Gerade für kleinere Städte, ob in zentralen Lagen oder ländlichen Räumen, bieten die Programme die Chance, neue Stadtqualitäten zu schaffen und die vielfältigen Folgen des demografischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wandels zu bewältigen. Vor allem die Programme „Stadtumbau“, „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ tragen zur Stärkung von Klein- und Mittelstädten und zur Revitalisierung der Stadt- und Ortskerne in ländlichen Räumen und mittlerweile auch in zentralen Lagen bei. Die Sanierung leer stehender Altbauten sowie Anpassung der Immobilien an zeitgemäßes Wohnen hilft, Leerstand zu beseitigen und die Innenentwicklung zu stärken. Auch Investitionen in soziale Infrastruktur sowie Mobilität der Menschen tragen zur Funktionsfähigkeit, Attraktivitätssteigerung und Vitalität der Städte, Gemeinden und Landkreise bei.

Der Wettbewerb „Menschen und Erfolge“ meines Hauses zeigt eindrucksvoll, dass gute Lösungen vor Ort entstehen. Mit ihm erkennen wir das hohe Engagement der Menschen in ländlichen Räumen an. Der diesjährige Aufruf, der im Juli 2019 endete, trägt den Titel „Lebenswerte Stadt- und Ortskerne in ländlichen Räumen“, u. a. mit dem Themenfeld „Gebauter weiterentwickeln - Neue Qualität schaffen“.

Die Eigeninitiative der Bürgerinnen und Bürger ist ein Schlüssel für die Attraktivität der Städte und Gemeinden in den ländlichen Räumen. Die kooperative Stadtentwicklung ist dazu ein zentrales Element. Diese sieht die Stadtgesellschaft als lokale Wissensträger und Experten, neben Verwaltung und lokaler Politik. In der Kleinstadtakademie, die in diesem Jahr als Pilotphase startet, sollen Stadtgesellschaft, Politik, Planung und Wissenschaft gemeinsam zu zentralen Themen der Kleinstädte vernetzt arbeiten und gegenseitig lernen. Eines der Themen des Projektauftrags „Innovative Ansätze zur nachhaltigen Kleinstadtentwicklung“ in der zweiten Jahreshälfte, der sich an Kommunen richtet, wird „Wohnen“ sein. Unter dem Dach der Initiative

meines Hauses „Kleinstädte in Deutschland“ werden die Ergebnisse des Städtebauförderungsprogramms Kleinere Städte und Gemeinden, des Wettbewerbs sowie der Kleinstadtakademie gebündelt und Politik sowie Öffentlichkeit vermittelt.

Mit dem im Herbst 2018 eingeführten Baukindergeld stärken wir auch die Eigentumbildung im ländlichen Raum. Wir können bereits heute von einer Erfolgsgeschichte sprechen. Vielen jungen Familien wird damit erst der Schritt ins Wohneigentum ermöglicht.

Ein genauer Blick zeigt: Die Herausforderungen in den Regionen und Städten sind höchst unterschiedlich.

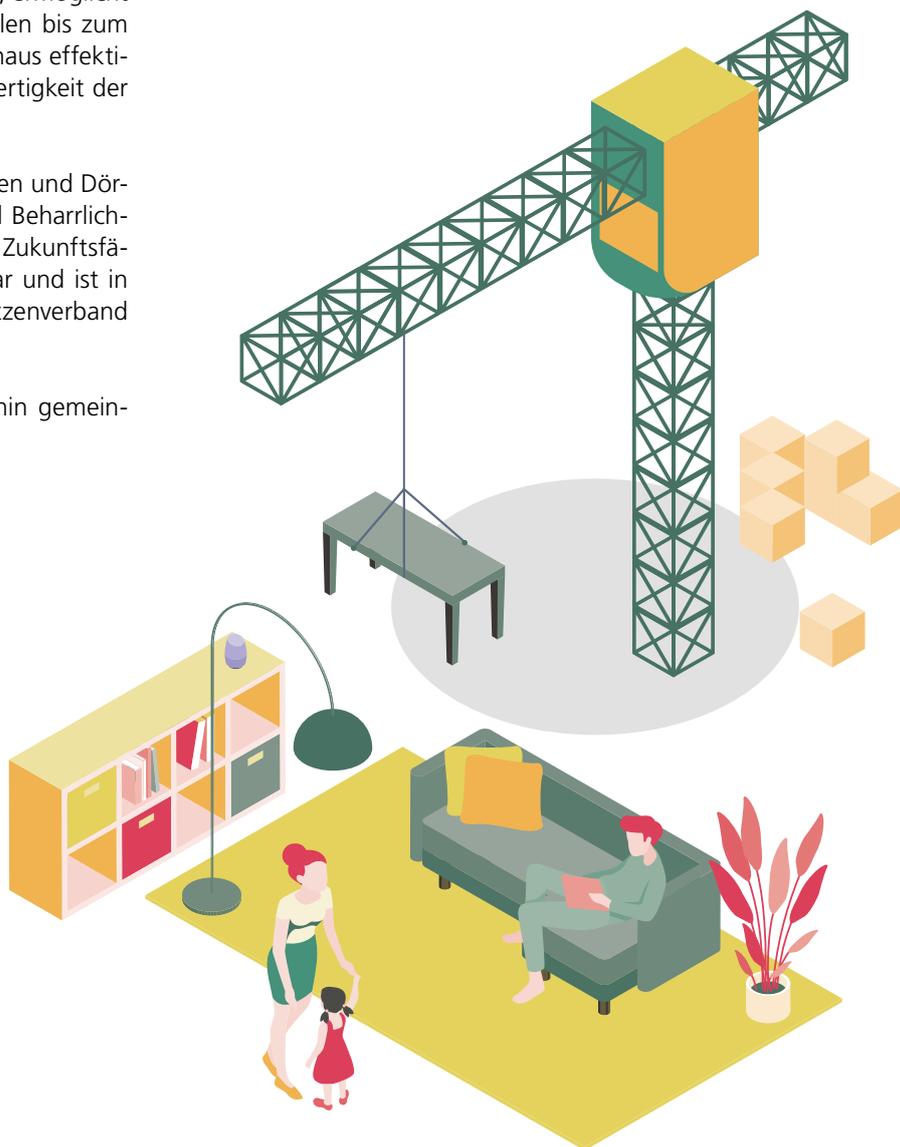
Politik für gleichwertige Lebensverhältnisse in Deutschland ist ein Schwerpunkt meines politischen Regierungshandelns. Mit den nun vorgelegten umfassenden Empfehlungen der Kommission zur Umsetzung der Ergebnisse für gleichwertige Lebensverhältnisse soll eine gute Zusammenarbeit zwischen Städten in Metropolregionen und in ländlichen Räumen, die eine hohe Lebensqualität in allen Kommunen und den sozialen Zusammenhalt sichert, ermöglicht werden. Mit den Handlungsempfehlungen sollen bis zum Ende der 19. Legislaturperiode und darüber hinaus effektive und sichtbare Schritte hin zu einer Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse erreicht werden.

Die ländlichen Räume sind mit ihren Kleinstädten und Dörfern ein vitales Stück Heimat. Mit Tatkraft und Beharrlichkeit können wir die Voraussetzungen für ihre Zukunftsfähigkeit sichern. Der Deutsche Landkreistag war und ist in diesem Zusammenhang als kommunaler Spitzenverband ein zentraler Partner des Bauministeriums.

Lassen Sie uns die Herausforderungen weiterhin gemeinsam angehen.



Horst Seehofer  
Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat



# I. Wohnungs- und Baupolitik

## Baukultur und dezentrale Konzentration

von Barbara Ettinger-Brinckmann,  
Präsidentin der Bundesarchitektenkammer



Jedem Reisenden durch europäische Länder wird auffallen, dass Deutschland mit seiner klaren planungsrechtlichen Trennung von Innenbereich und Außenbereich seine Landschaft vor Zersiedlung schützen kann. Ein überaus großer Wert, von dem hoffentlich noch viele Generationen profitieren werden. Die Versorgung durch Nahrung, Maßnahmen gegen

den Klimawandel, der Schutz unserer Natur und Kultur sind ohne einen sorgfältigen Umgang mit Land und Landschaft außerhalb der Städte, Gemeinden und Landkreise nicht möglich. Ohne eine solche Regionalplanung, die Siedlungsräume und Landschaft möglichst klar und konsequent voneinander trennt, sind auch lebenswerte und lebendige Kommunen nicht zu erhalten.

Nachdem es zu Beginn dieses Jahrtausends hieß, Deutschland sei fertig gebaut, die Kapazitäten für Planen und Bauen könnten zurückgefahren werden, und wir hätten es eher mit schrumpfenden Städten zu tun, so stehen wir nun – wenn auch sicher nicht in allen Landesteilen – vor der Frage, wie und wo wir Bauland mobilisieren können. Und das gilt, wie der Deutsche Landkreistag ja ermittelt hat, nicht nur für Metropolen, sondern auch für mehr als die Hälfte der Landkreise.

Wir müssen kluge Entscheidungen treffen, wenn wir neues Bauland ausweisen wollen. Was sicher alle vermeiden wollen, sind seelenlose und ausufernde Neubaugebiete am Rande von leer fallenden Ortskernen oder neue Großsiedlungen ohne ausreichende Infrastruktur. Gute Architektur und sorgsame Stadtplanung können Siedlungsgefüge aufwerten, ergänzen und wiederbeleben und neue Identifikationsorte schaffen. Es geht also um den sparsamen Umgang mit Fläche und zugleich um Baukultur, womit wir die lebenswerte Gestaltung der Städte und Gemeinden meinen. Denn Städtebau ist nicht nur eine Aufgabe der Großstädte, sondern ist in gleicher Weise eine Herausforderung für jede Gemeinde.

Wohnen ist wichtigster Impulsgeber für die Entwicklung einer jeglichen Gemeinde, muss aber im Zusammenhang mit der nötigen Versorgung gedacht werden; eine gewisse

Dichte und Effizienz sind auch in kleinen Städten und selbst in dörflichen Strukturen für die Lebensqualität erforderlich. Das bedeutet: Wir müssen neue Nutzungen für leer stehende Gebäude finden, wir müssen lebendige Schul- und Gemeindezentren fördern, Anreize für lokale Wirtschaft, zum Beispiel in Bestandsgebäuden, schaffen. Wir müssen lernen, den ländlichen Raum stärker zu schätzen und die Qualität der Provinz zu sichern. Damit dies gelingen kann, benötigen wir vor allem gut geplante und effiziente Infrastrukturen, damit das Bauen und Wohnen auf dem Land eine weiterhin attraktive Alternative zur städtischen Kultur bleibt. Und wir müssen flächensparend planen und bauen.

Der Blick auf die reale Flächenentwicklung und die Zahlen ist ernüchternd. Bei nahezu gleichbleibender Bevölkerung und eher zurückgehender Industrie ist von 1990 bis heute die versiegelte Fläche von 40.000 km<sup>2</sup> auf mehr als 50.000 km<sup>2</sup> angewachsen. Ein Fortschritt immerhin ist die deutliche Verlangsamung seit Mitte der Neunzigerjahre. Damals wurden noch ca. 120 ha täglich neu versiegelt, heute sind es aber immer noch 62 ha bei einem politisch gesetzten Ziel für 2020 von 30 ha. Außerdem steigt der Flächenanspruch eines jeden Bewohners seit Jahren. Während 1960 noch etwa 20 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Einwohner genügte, sind es heute etwa 46 m<sup>2</sup>, dabei allerdings äußerst ungleich verteilt. Die Bundesstiftung Baukultur hat im Baukulturbericht 2018 diese dramatische Entwicklung des Flächenverbrauchs ausführlich dokumentiert.

Auch die Bundesarchitektenkammer (BAK) geht davon aus, dass sich mit Innenentwicklung insbesondere in begehrten Städten letztendlich nicht genügend Bauland, insbesondere für preisgünstiges Bauen, gewinnen lässt. Es gilt also, auch die Potenziale im Umland zu nutzen – gegen den ökologischen Unsinn, hier (in der Stadt) zu bauen, um dort (auf dem Land) vorhandenen Bestand verfallen zu lassen. Aus unserem Positionspapier „Wohnungsbau für alle“: „Regionalplanung unter dem Leitbild der Dezentralen Konzentration ist das Instrument, um auch unter den aktuellen demografischen und sozialen Bedingungen Voraussetzungen für verträgliche Flächenausweisungen und Umwidmungen zu schaffen. Regionalplanung muss Anreize für kommunale Entwicklung schaffen zur Entlastung der Metropolen und zugleich durch dezentrale Konzentration Zersiedlung verhindern und Flächenverbrauch minimieren.“ Dezentral heißt, Aktivierung der Potenziale im Umfeld der Metropolen entlang vorhandener oder reaktivierbarer Entwicklungsachsen, die mit privaten und öffentlichen Dienstleistungen ausgestattet sind; und Konzentration heißt, dass auch hier die BAK zum Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ steht.

In den letzten Jahrzehnten hat sich bei der Ansiedlung gewerblicher und industrieller Nutzungen die interkommunale Zusammenarbeit bewährt. Die BAK sieht darin ein

wichtiges Instrument für die Schaffung von Wohnbauflächen: „Im Gegenstromprinzip der Regionalplanung müssen die Kommunen auf kommunale Konkurrenz verzichten, ihren prognostizierten Wohnflächenbedarf und ihr angestrebtes Wohnflächenangebot abstimmen und untereinander ausgleichen“ (siehe Bezahlbarer Wohnungsbau für alle, 2016, S. 2). Ein Appell auch an die Metropolen, wie es die „Territoriale Agenda der Europäischen Union 2020“ schon 2011 formulierte: „Städte sollten gegebenenfalls über die Grenzen ihres Verwaltungsgebiets hinausblicken und ihr Augenmerk auf funktionale Regionen unter Einbeziehung der Umlandgemeinden richten.“

Vor allem ist nur dort neues Bauland auszuweisen, wo es Arbeitsangebote gibt. Umgekehrt sollten alle Bestrebungen der Landkreise und kleineren Gemeinden unterstützt werden, Arbeitsplätze dort anzusiedeln, wo es bereits ein Wohnungsangebot gibt. Neues Bauland ist nur dort – auch ökologisch – sinnvoll, wo dieser Qualitätsgewinn nicht durch lange Fahrwege im Alltag wieder zunichte gemacht wird.

Und an das Fördern muss die Forderung einer guten Gestaltung geknüpft werden. Denn nur schöne, gut gestaltete Gebäude werden dauerhaft geschätzt und nachhaltig genutzt und können die Außenwände eines attraktiven öffentlichen Raumes bieten. Der Auftrag an uns Architekten, Landschaftsarchitekten, Innenarchitekten und Stadtplaner muss also lauten: gute Gestaltung für den Einzelnen und für die Gemeinschaft, die Öffentlichkeit. Die Geschichte der Baukultur wird auch auf dem Land geschrieben. Und dazu müssen wir Gehör und Unterstützung bei den Bauherren, der Verwaltung und der örtlichen Politik erhalten.

Heute steht das Bauen von bezahlbaren Wohnungen im Vordergrund, aber neben diesem aktuellen Ziel muss auch die Zukunft bedacht werden, denn einmal Gebautes hat eine lange Lebensdauer. Die Leipzig Charta fordert daher zu Recht, „attraktive, nutzerorientierte öffentliche Räume mit hohem baukulturellen Niveau zu schaffen. Baukultur ist in einem umfassenden Sinne zu verstehen, als Gesamtheit aller die Qualität des Planens und Bauens beeinflussenden kulturellen, ökonomischen, technischen, sozialen und ökologischen Aspekte.“ ■

### Wohnungssituation in den Landkreisen

In Bezug auf die Wohnungssituation vor Ort verdeutlichen die meisten Kreise (61 %), dass auch hier stellenweise oder punktuell bei der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum Schwierigkeiten bestehen (vgl. Abb. 1). Dies bestätigt den Befund, dass es einer differenzierten Betrachtung in Bezug auf wohnungspolitische Aktivitäten bedarf. Die Kreise, bei denen flächendeckend Probleme bei der Beschaffung bezahlbaren Wohnraums bestehen und bei denen es keine derartigen Probleme gibt, halten sich die Waage. Ihre insgesamt geringe Zahl prägt nicht das Gesamtbild.

Die Landkreise nennen als häufigste Ursachen für die Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung das Fehlen von Wohnungen im unteren bzw. mittleren Preissegment (71 %) und steigende Mieten (52 %). Als weitere Ursachen werden oft fehlendes Bauland (37 %), starker Zuzug (36 %) und die Unterbringung von Flüchtlingen (24 %) angegeben.

Als geeignetes Instrument zur Lösung für die Versorgungsschwierigkeiten nennen die Landkreise Instrumente zur Verbesserung der Wohnraumversorgung wie die Tätigkeit der kommunalen Wohnungswirtschaft (63 %) und die Unterstützung bei der Aktivierung von Leerständen (48 %). Auch die Mobilisierung von Bauland (45 %) sowie die Förderung des genossenschaftlichen Wohnens (39 %) und von selbstgenutztem Wohneigentum (38 %) schätzen viele Landkreise als geeignete Instrumente ein (vgl. Abb. 2).

### Gibt es in Ihrem Landkreis nennenswerte Schwierigkeiten bei der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum?

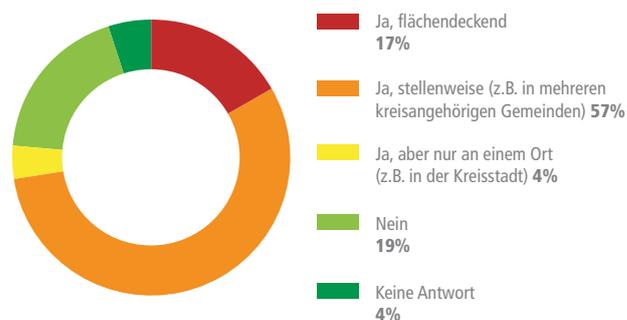


Abbildung 1

### Was sind geeignete Instrumente zur Aufrechterhaltung bzw. Verbesserung der Wohnraumsituation?

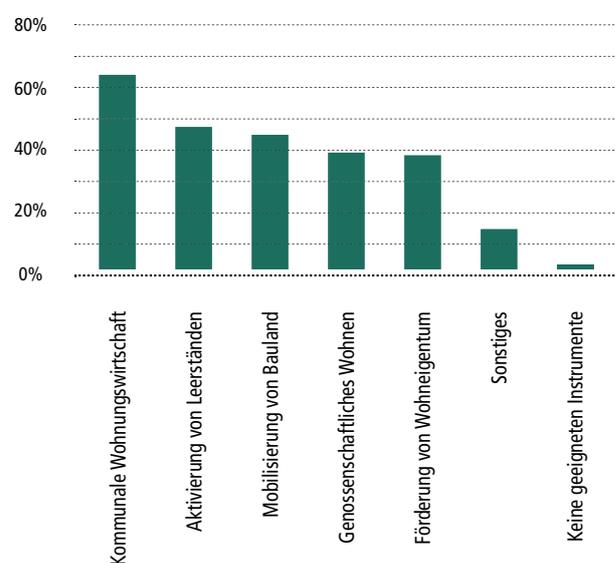


Abbildung 2

### Kreisliche Strategien zur Wohnraumversorgung

Ein Drittel der Landkreise verfügt über eine Strategie für die Wohnraumversorgung im Kreisgebiet oder plant die Erstellung einer solchen Strategie (vgl. Abb. 3). Als Beispiele hierfür werden von den Landkreisen u. a. kreiseigene Wohnraumversorgungskonzepte, diesbezügliche Förderrichtlinien und Bündnisse für bezahlbares Wohnen auf Kreisebene angeführt.

Gibt es in Ihrem Landkreis eine Strategie für die Wohnraumversorgung oder ist die Erstellung einer Strategie geplant?

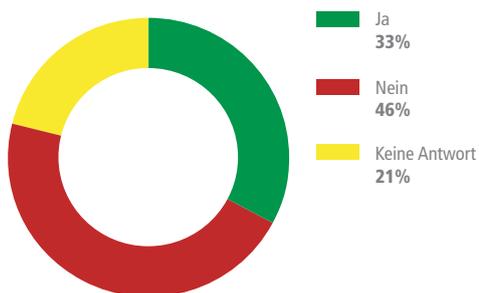


Abbildung 3

#### Landkreis Augsburg: Wohnraumbörse

Der Landkreis Augsburg leidet, wie auch andere wirtschaftlich starke Landkreise, unter einem akuten Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Besondere Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt haben alleinerziehende Mütter und Väter, Familien und Personen im Bezug von existenzsichernden Leistungen, Familien und Personen in anderen schwierigen Lebenslagen und anerkannte Flüchtlinge und Asylberechtigte. Vor diesem Hintergrund gilt es vor allen Dingen leer stehenden Wohnraum, der bisher noch nicht vermietet ist, nach Möglichkeit einer Mietverwendung zuzuführen.

Die „Wohnraumbörse für den Landkreis Augsburg“ bietet im Rahmen einer Online-Plattform potenziellen Vermietern die Möglichkeit leer stehenden Wohnraum zu angemessenen Konditionen zu vermitteln. Hierfür wurde im Fachbereich Soziale Leistungen ein zentraler Ansprechpartner für Vermieter bestimmt, der als Vermittlungsstelle zu Fachstellen (Jobcenter, Jugendamt, Besonderer Sozialer Dienst, Integrationslotsen) dient. Die Vermieter sollen es so einfach wie möglich haben, um die Bereitschaft für eine Zurverfügungstellung von Mietobjekten zu erhöhen (z. B. wird auch Hilfestellung bei der Beschaffung eines Energieausweises und der Vermittlung von Entrümpelungs-, Entsorgungs- und Wohnungsauflosungsteams geleistet). Über die Online-Plattform akquirierte Vermietungsangebote werden je nach Wunsch der Vermieter an eine oder mehrere Fachstellen weitergeleitet,

um einen Kontakt zwischen potenziellen Mietern und zukünftigen Vermietern herzustellen.



In jeder Fachstelle wurde ein Ansprechpartner für die Wohnraumbörse benannt. Es besteht Kontakt zur „Mieterqualifizierung nach dem Neusässer Konzept“, die bei Bedarf potenziellen Mietern zertifizierte Schulungen anbietet, um deren Chancen auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern. Werbematerialien (Flyer) wurden erstellt und begleitende Presse- und Öffentlichkeitsarbeit (Zeitungartikel, Facebook-Auftritt des Landkreises) durchgeführt.

Die Wohnraumbörse für den Landkreis Augsburg startete im August 2018. ■

#### Kreis Bergstraße: Berater für Wohnungsbau

Die Wirtschaftsförderung Bergstraße GmbH unterstützt die Städte und Gemeinden im Kreis Bergstraße bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Hierzu ist mit Unterstützung des Kreises im Mai 2018 die Stelle eines Beraters für Wohnungsbau eingerichtet worden. Dieser setzt bei den Bedürfnissen der Städte und Gemeinden an und bietet Beratung und Unterstützung für die vor Ort geplanten und gewünschten Projekte. Die Beratungsleistungen umfassen nahezu alle Bereiche der Projektentwicklung und reichen von der Grundstückssuche und -vorbereitung bis hin zur Vermittlung von Kontakten zu Unternehmen der Bau- und Wohnungswirtschaft.

Von den Städten und Gemeinden im Kreis Bergstraße werden Beratungsleistungen vor allem in den Bereichen preisgünstige Mieten, Flächenverfügbarkeit und zeitgemäße Wohnungsangebote nachgefragt. So werden beispielsweise im Themenfeld „preisgünstiger Mietwohnungsbau“ Modelle erarbeitet, wie Mietwohnungsbau günstig erstellt und dauerhaft bezahlbar erhalten werden kann. Neben der Recherche von innovativen und kostengünstigen Bauformen, welche an die lokalen Gegebenheiten angepasst sind, erfolgt auch eine Beratung zur dauerhaften Sicherung von preisgünstigen Mieten, etwa über Konzeptvergaben und genossenschaftliche Modelle.

Für 2019 ist vorgesehen, in zwei Musterkommunen die Baulückenreaktivierung voranzutreiben. Hierzu wurden bereits Baulücken über ein online-basiertes Flächenmanagement erfasst und bewertet. Die Einbindung der Eigentümer und die Aktivierung des Marktes erfolgen durch die Kommunen mit Unterstützung durch den Berater für Wohnungsbau. Die Ergebnisse sollen im Anschluss allen Gemeinden im Kreis bei der Baulückenreaktivierung zu Gute kommen.

Das Angebot der Wirtschaftsförderung Bergstraße bietet den Städten und Gemeinden die Möglichkeit, explizites Praxiswissen zur Grundstücks- und Immobilienprojektentwicklung in die Rathäuser zu holen und dadurch frühzeitig auch Informationen zur Kostenentwicklung und Absatzmärkten mit in die Planungen einfließen lassen zu können. ■

 **Landkreis Böblingen: Bündnis für bezahlbaren Wohnraum**

Der Landkreis Böblingen mit nahezu 400.000 Einwohnern liegt mitten im Herzen von Baden-Württemberg und ist geprägt von einer starken Wirtschaftsleistung seiner Unternehmen. Die Entwicklungs- und Forschungszentren der Firmen Daimler, Porsche, Bosch, Bertrand sowie die Ansiedelung der Firmen IBM und Hewlett-Packard machen den Landkreis zur innovativsten Region innerhalb der EU. 8,2 % aller Beschäftigten sind Ingenieure. Im Prognos-Zukunftsatlas werden mit Platz 4 unter 401 kreisfreien Städten und Landkreisen glänzende Zukunftsperspektiven bestätigt. Dieser Zukunftsoptimismus führt zu einem erheblichen Zuzug von Fachkräften und entgegen früheren amtlichen Prognosen zu einem erheblichen Bevölkerungswachstum. Die Kehrseite dieser glänzenden Medaille: Pendlerströme werden länger, der Wohnraum ist knapp, die Immobilienpreise explodieren und bezahlbarer Wohnraum für Normalverdiener, für die Versorgung mit Fachkräften insbesondere in der Pflege und beim Handwerk sowie für junge Familien und Sozialleistungsempfänger ist zur Mangelware geworden.

Unter der Moderation des Landrats wurde im Jahr 2016 ein kreisweites Bündnis für bezahlbaren Wohnraum mit

Vertretern der Städte und Gemeinden, Immobilienwirtschaft, Architektenkammer, Liga der freien Wohlfahrtspflege und dem Verband Region Stuttgart gegründet. Ein gemeinsames Strategiepapier zu den möglichen Handlungsoptionen für Kommunen und Landkreis schaffte das Bewusstsein, rasch für den Fachkräftebedarf und für die bauwillige junge Generation kreisweit zusätzliche 14.000 Wohneinheiten zu realisieren. Sonst droht als Wachstumsbremse die Abwanderung von Erwerbstätigen sowie Unternehmen. Ein klares Signal des Bündnisses an die Marktakteure ist die Festschreibung von Spielregeln zur Einmischung preisgünstigen Wohnraums bei Neubauprojekten mit einem verpflichtenden Mindestanteil an gebundenen Mietwohnungen und die Flächenvergabe als Konzept. Die Informationsplattform des Bündnisses und Fachveranstaltungen platzieren gute Praxisbeispiele und aktivieren den Fachaustausch unter den Kommunen. Eine proaktive Innen- und Außenentwicklung in allen 26 Städten und Gemeinden, Flächenvergaben nach sozialen und stadtentwicklungspolitischen Kriterien, die soziale Durchmischung in den (Neubau-)Wohngebieten, der Einsatz der vielfältigen Instrumente zur Preisdämpfung, die Berücksichtigung des erforderlichen Geschoßwohnungsbaus (Einfamilienhäuser lösen das Problem nicht) sind politischer Grundkonsens.



Bürgerdialog: Bezahlbarer Wohnraum im Landkreis Böblingen.  
© Landratsamt Böblingen

Mit dem jüngsten Programm zur Aktivierung von Wohnungsleerständen für Menschen im unteren Einkommensdrittel und für Transferleistungsempfänger legt der Landkreis Böblingen für seine Kommunen einen weiteren Schwerpunkt. Nach dem Erfolgsmodell des Stadtkreises Karlsruhe soll die Bereitschaft zur Wohnungsvermietung mit Hilfe einer „Kümmerer-Stelle“ unterstützt werden. Sanierungszuschüsse und die Möglichkeit der Vermietung an den Landkreis mit mehrjährigen Belegungsrechten garnieren das Programm. Denn neue Wohnungen in der erforderlichen Anzahl lassen sich nicht so schnell bauen, wie sie im Augenblick benötigt werden. ■



### Landkreis Osnabrück: Wohnraumversorgungskonzept



Bezahlbarer Wohnraum in der Gemeinde Wallenhorst.  
© Landkreis Osnabrück

Für den Landkreis Osnabrück stellte sich 2015/16 die Aufgabe, ein Konzept für die Wohnraumversorgung zu erstellen, welches sowohl die regionalen Analysen und Trends für das Landkreisgebiet, wie auch die lokalen Spezifika der 21 kreisangehörige Gemeinden berücksichtigt. Dabei sollte es nicht nur um eine reine Bestandsaufnahme gehen. Ziel war die Erarbeitung eines strategisch-planerischen Konzeptes auf dessen Grundlage sich die Wohnungsmarktakteure direkt auf den Weg machen können, die Handlungsoptionen in der Praxis umzusetzen. Mit Blick auf das Ziel, ein strategisch-planerisches Konzept zu erarbeiten, wurde die Idee geboren, das Wohnraumversorgungskonzept in drei Teile zu untergliedern:

- Zum ersten wurden die im gesamten Landkreis wirkenden Megatrends (Singularisierung, Altersgerechtes Bauen, Nachfragespezifika der Wohnprofile usw.) herausgearbeitet und auf ihre Wirkung hin analysiert.
- Das Wohnraumversorgungskonzept stellte sich zum zweiten der Aufgabe, wie die Spezifika der 21 lokalen Wohnungsmärkte in einem Konzept zu berücksichtigen seien. Hierzu wurden in Gemeindedatenblättern die für die Wohnungsmarktentwicklung relevanten Daten und Fakten für jede kreisangehörige Kommunen zusammengestellt. Zusammen mit den Aussagen zu den Megatrends gelang es so, den schmalen Grat zwischen allgemeinen Analyse- und Trendaussagen und der Erarbeitung einer kaum zu bewerkstellenden Fülle an Daten zu beschreiten. Im nächsten Schritt ging es darum, erste Handlungsempfehlungen zu formulieren. Auch hier wurde die Balance gefunden zwischen zu allgemeinen Überschriften und zu kleinteiligen Empfehlungen.

- Auf der Basis der bisherigen Praxisarbeit des Landkreises in Kooperation mit seinen Kommunen sowie mit den vor Ort relevanten Wohnungsmarktakteuren wurde das Wohnraumversorgungskonzept um einen dritten Teil, die ToolBox Wohnen, ergänzt. In dieser ToolBox Wohnen finden sich praxiserprobte Instrumente, mit denen die Wohnungsmärkte jeweils (pro-)aktiv weiterentwickelt werden können (s. S. 18). ■



### Landkreis Passau: Wohnraum- börse für Geflüchtete

„Was im Landkreis Passau bereits gut klappt, soll nun bayernweit Schule machen“, schrieb das Bayerische Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Integration 2017 in einer Pressemitteilung. Damals griff der Freistaat Bayern die erfolgreiche Idee einer Online-Wohnraumbörse für anerkannte Asylbewerber aus dem Landkreis Passau auf. Die damalige Integrationsministerin Dr. Emilia Müller war vom Nutzen dieser lokalen Vermittlungsplattformen überzeugt: „Trotz des teils angespannten Wohnungsmarktes in Bayern, gibt es in den Kommunen häufig noch großes Wohnraumpotenzial.“ Die Wohnraumbörsen seien dabei eine Hilfestellung für die künftigen Mieter und Vermieter, besser zusammenzufinden, so die Ministerin, denn eigenständiges Wohnen sei ein wichtiger Schlüssel zur Integration.



Projektleiter Rainer Sterr (r.) erläutert der zuständigen Abteilungsleiterin Verena Schwarz und Landrat Franz Meyer die Arbeitsweise der Online-Wohnraumbörse für Flüchtlinge.  
© Landratsamt Passau

Die im Landratsamt Passau entwickelte Funktionsweise eines solchen Portals ist denkbar einfach: Mittels eines Online-Formulars können Mietangebote abgegeben werden, die vom Landratsamt dann über die örtlichen Helferstrukturen an die Wohnungssuchenden weitergegeben werden. Dank dieses Konzepts konnte im Landkreis Passau der Anteil anerkannter Asylbewerber in den staatlichen Unterkünften deutlich reduziert werden. Bislang wurden knapp 800 Bewerber vermittelt.

Die Problematik der sogenannten „Fehlbeleger“ – also Personen, deren Asylverfahren bereits mit dem Ergebnis der Anerkennung der Flüchtlingseigenschaft abgeschlossen ist und die somit aus den staatlichen Unterkünften ausziehen müssten – war ursprünglich Anlass für die Schaffung der Online-Wohnraumbörse. Im ersten Jahr gingen rund 140 Mietangebote in der Wohnraumbörse des Landkreises ein. Die Zahl der Personen, denen damit bereits zum Projektstart 2017 eine private Wohnung vermittelt werden konnte, beläuft sich auf rund 500.

Dass alle anerkannten Asylbewerber in Bayern selbstbestimmt in privaten Wohnungen leben, ist vor dem Hintergrund einer gelingenden Integration das erklärte Ziel des Sozialministeriums. „Wir werden hier auch weiterhin mit den Kommunen an einem Strang ziehen. Deshalb bringen wir das Passauer Modell der Wohnungsbörse für Anerkannte als erfolgreiches Best-Practice-Beispiel mit einer Anschubfinanzierung in die Fläche“, so eine Mitteilung des Ministeriums. Von dort heißt es weiter, dass der Freistaat die Einrichtung einer solchen Online-Wohnungsbörse nach dem Vorbild aus dem Passauer Land mit bis zu 10.000 Euro fördern werde.

Landrat Franz Meyer sieht die Wohnraum-Börse als Teil eines groß angelegten Integrations-Maßnahmenpakets im Landkreis Passau. „Schon 2015, bei der Bewältigung der großen Flüchtlingswelle hat sich der Landkreis Passau bewiesen und auch jetzt können wir mit unserer Online-Wohnraumbörse bei uns im Passauer Land und als Vorbild für ganz Bayern einen wichtigen Beitrag zur Integration der Asylsuchenden leisten“, so der Landrat. Neben der Wohnraumbörse hat der Landkreis u.a. Integrationslotsen installiert und koordiniert mit einer eigenen Fachkraft die Bildungsangebote für Flüchtlinge. ■

 **Saarpfalz-Kreis: Qualifizierter Mietspiegel**

Im Jahr 2008 hat sich der Saarpfalz-Kreis erstmalig mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels auseinandergesetzt, damals nur für die Stadt Homburg. Auslöser war das Verlangen des Sozialgerichtes nach einem schlüssigen Konzept bei der Ermittlung der Kosten der Unterkunft. Die Leistungen nach dem SGB II sehen die Übernahme der Kosten für den Wohnraum und die Heizung vor. Nach verwaltungsinterner Abstimmung entschied sich der Saarpfalz-Kreis dazu, den Vorgaben aus dem Sozialgesetzbuch auf der Grundlage eines qualifizierten Mietspiegels zu entsprechen. Nachdem die Auswertungen zur Miethöhe beim Sozialgericht Anerkennung gefunden hatten, wurde mit dem Qualifizierten Mietspiegel 2014 erstmals das gesamte Kreisgebiet erfasst. Damit konnte die ursprüngliche Forderung nun für alle beteiligten Kommunen erfüllt werden.



© Saarpfalz-Kreis

Diese kleine Erfolgsgeschichte wurde Anfang dieses Jahres mit dem Qualifizierten Mietspiegel 2018 fortgeschrieben. Bei der Erhebung zu einem qualifizierten Mietspiegel müssen, um eine wissenschaftliche Auswertung sicherstellen zu können, alle mietpreisbildenden Faktoren nach § 558 Abs. 2 BGB abgefragt werden. Aufgrund dieser komplexen Aufgabenstellung wurden hierzu eigens geschulte und verpflichtete Interviewer eingesetzt. Dies führte zu einer hohen Qualität der Ergebnisse und ermöglichte zusätzlich eine qualifizierte Erhebung zu den umlagefähigen Betriebskosten, welche ebenfalls „Kosten der Unterkunft“ darstellen. Somit standen zu deren Bestimmung, wie es das Sozialgericht fordert, regional erhobene Daten zur Verfügung.

Der Mietspiegel hat über das ursprüngliche Ziel hinaus den Mietwohnungsmarkt des Saarpfalz-Kreises für alle Marktteilnehmer transparent gemacht. Er dient Mietern und Vermietern gleichermaßen als Orientierungshilfe. Er wird sowohl bei der Erstellung von Gutachten als auch bei der Schlichtung außergerichtlicher Mietstreitigkeiten und ebenso bei Entscheidungen vor Gericht angewendet. Der Mietspiegel hat sich mittlerweile so etabliert, dass interessierte Bürgerinnen und Bürger, Makler, Sachverständige, Banken und Verbände schon vor der Veröffentlichung bei der Kreisverwaltung anrufen, um sich über Neuerungen und die Entwicklung der Mietpreise zu erkundigen. ■

 **Kreis Stormarn: Bündnis für bezahlbares Wohnen**

Der Kreis Stormarn liegt verkehrsgünstig zwischen den beiden Großstädten Hamburg und Lübeck, mit deren Wohnungsmärkten er stark verflochten ist, sodass der dortige Druck sich auch auf den hiesigen Wohnungsmarkt niederschlägt. Das hat in den letzten Jahren zu starken Preissteigerungen am Immobilienmarkt und fehlenden Angeboten in vielen Bereichen des Wohnungsmarktes, insbesondere dem bezahlbaren Sektor, geführt.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Landes sieht für den Zeitraum 2014-2030 ein weiteres Wachstum von 6,4 % für den Kreis Stormarn voraus. Daraus resultiert bis 2030 ein Bedarf von rund 1.000 neuen Wohnungen pro Jahr.

Diese Erkenntnisse waren die Grundlage für die Kreispolitik, das „Stormarner Bündnis für bezahlbares Wohnen“ ins Leben zu rufen, um eine bessere Vernetzung der kreisangehörigen Kommunen mit der Wohnungswirtschaft zu ermöglichen. Neben dem Kreis sind der Großteil der kreisangehörigen Städte und Gemeinden seit 2018 Mitglieder des Bündnisses, ebenso wie auf der Seite der Wohnungswirtschaft der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) und der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) sowie acht einzelne Wohnbauunternehmen und -genossenschaften. Ziel des Bündnisses ist es, qualitätsvolles und bedarfsgerechtes Wohnen im Kreisgebiet verstärkt zu gestalten und zu unterstützen. Das Bündnis will dazu beitragen, für alle Bevölkerungsgruppen im Kreisgebiet bedarfsgerechten, infrastrukturell gut angebundenen und bezahlbaren Wohnraum in angemessener städtebaulicher Qualität neu zu schaffen und zu erhalten. Insgesamt sieht sich die Wohnungswirtschaft im Rahmen des Bündnisses in der Lage, 400 bis 500 Wohnungen jährlich zu erstellen, dies setzt jedoch voraus, dass in den Kommunen genügend Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden. Dabei sollen Mietwohnungen entstehen, die langfristig von verlässlichen Wohnungsunternehmen gehalten werden.

Als Hilfestellung ermöglicht das Bündnis die Vermittlung und Begleitung potenzieller Projekte zwischen Kommunen und Unternehmen, schon im frühen Planungsstadium. Projekte können über ein formalisiertes Verfahren gemeldet werden. Der Kreis Stormarn führt die Geschäftsstelle des Bündnisses und fungiert als Mittler zwischen Kommunen und Wohnungswirtschaft. ■

### Baulandmobilisierung in den Landkreisen

In Bezug auf die Mobilisierung von Bauland weist knapp der Hälfte der Landkreise (46 %) darauf hin, dass punktuell oder an verschiedenen Stellen Schwierigkeiten bestehen. Dieses unterstreicht auch die zunehmenden Flächenkonflikte in Bezug auf die unterschiedlichen Nutzungen im ländlichen Raum, maßgeblich forciert auch durch den Ausbau erneuerbarer Energien und den zunehmenden Aufkauf von landwirtschaftlichen wie von Waldflächen durch Investoren. Die Zahl derjenigen Landkreise, die keine nennenswerten Schwierigkeiten bei der Mobilisierung von Bauland benennen (27 %), ist allerdings mehr als drei Mal so hoch wie die der Landkreise, die diesbezüglich flächendeckend Schwierigkeiten sehen (vgl. Abb. 4).

In einigen Landkreisen (15 %) gab oder gibt es eigene Aktivitäten der Kreisverwaltung, um Bauland in größerem Umfang zur Verfügung zu stellen. Als Beispiele werden die

Zurverfügungstellung von ehemaligen kreiseigenen Liegenschaften für den Wohnungsbau oder die Begleitung von Konversionsvorhaben genannt.

#### Gibt es in Ihrem Landkreis nennenswerte Schwierigkeiten bei der Mobilisierung von Bauland?

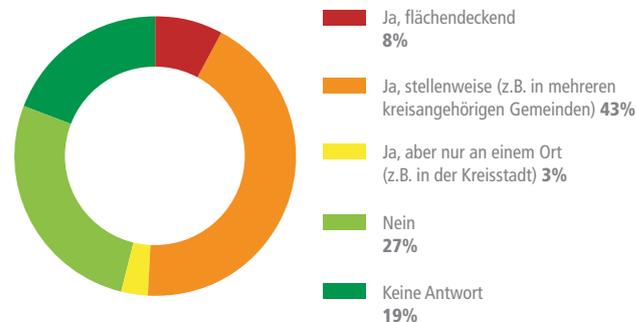


Abbildung 4

Zur Verringerung der bestehenden Schwierigkeiten bei der Baulandmobilisierung halten die Landkreise am häufigsten (34 %) die weitere Stärkung und ggf. finanzielle Förderung der gemeindlichen Innenentwicklung für angezeigt (vgl. Abb. 5). Steuerliche Anreize z. B. für Landwirte oder Grundstückseigentümer hält ein Viertel der Landkreise für hilfreich. Einige Landkreise sprechen sich für die Erweiterung des städtebaurechtlichen Instrumentariums der Gemeinden (18 %), für eine Erhebung einer Grundsteuer C (16 %), für eine Verbesserung der interkommunalen Zusammenarbeit ggf. koordiniert durch die Kreisebene (16 %), für gesetzgeberische Lösungen für immissionsschutzrechtliche Konfliktlagen (16 %) und für eine Stärkung der Kompetenzen der Gemeindeverwaltungen (10 %) aus. Nur vereinzelte Landkreise sehen keinerlei Möglichkeit zur Verbesserung der Baulandmobilisierung (5 %), da z. B. vor Ort keine Flächen mehr verfügbar sind.

#### Wie können die Schwierigkeiten bei der Baulandmobilisierung im Kreisgebiet verringert werden?



Abbildung 5



### Landkreis Aichach-Friedberg: Kreisgutareal in Aichach

„Das Kreisgutareal als Ideendrehscheibe“ titelte eine Lokalzeitung 1999 ihren Artikel über die Semesterarbeiten von 17 Architekturstudenten der Fachhochschule Augsburg. Tatsächlich erfreuten damals die studentischen Visionen die Kreisräte, die sich im Kreuzgratgewölbe des ehemaligen landwirtschaftlichen Gutes in Aichach versammelt hatten, um die Arbeiten zu begutachten. Sieben Jahre später wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, mit dem Ziel ein neues Siedlungsgebiet auf den landkreiseigenen Flächen um die stillgelegte Hofanlage zu realisieren.



Einer von drei öffentlichen Plätzen im Siedlungsgebiet.  
© Landkreis Aichach-Friedberg

Das Areal unterscheidet sich in vielfacher Weise von sonstigen Flächen für eine Siedlungsentwicklung. Es liegt im Stadtgebiet wenige Gehminuten vom Stadtzentrum von Aichach entfernt, mit allen Infrastruktureinrichtungen in der unmittelbaren Nachbarschaft. Die Fläche wurde bereits vielfältig genutzt und sollte lediglich einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Anschluss an das Biomasseheizkraftwerk ermöglicht eine umweltfreundliche Energieversorgung für das neue Wohngebiet. Die Nachbarschaft zum Naherholungsgebiet „Hennental“ ist ein weiterer positiver Standortfaktor. All das sind auch Kriterien, die den Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Baugesetzbuches entsprechen. Mit dieser Innenentwicklung und der Umnutzung von baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich wird das vorrangige Ziel erreicht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und eine Zersiedelung der Landwirtschaft zu verhindern.

2009 wurde ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Aichach geschlossen. 2012 trat auf der Grundlage eines überarbeiteten Siegerentwurfs der Bebauungsplan zur städtebaulichen Neuordnung des Kreisgutareals in Kraft. Wesentliche Entwurfsgedanken, wie zum Beispiel der Erhalt des Baumbestands als Siedlungsauftakt, die orthogonale städtebauliche Grundstruktur, die sich an der bestehenden Hofanlage orientiert, die Schaffung öffentlicher Plätze im Gebiet sowie die lärmabschirmende Positionierung der

Gebäude wurden durch Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.

Die neue Wohnsiedlung auf einer Fläche von ca. 5 ha wurde abschnittsweise entwickelt und ist heute fast vollständig bebaut. Es sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser auf den ca. 60 Grundstücken um die Hoffläche des denkmalgeschützten Kreuzgratgewölbes entstanden. Die Grundstücke wurden auf Grundlage des Einheimischenmodells der Stadt Aichach und im Bieterverfahren an Privatpersonen vergeben. Die „alte“ Hofstelle wird heute als Außenstelle des Landratsamtes, Kreis- und Heimatbücherei und als Sitz des Staatlichen Schulamtes genutzt. Im denkmalgeschützten Kreuzgratgewölbe befindet sich ein repräsentativer Veranstaltungsraum des Landkreises. 20 Jahre nach den ersten studentischen Ideen ist in zentraler Lage Aichachs eine neue Wohnsiedlung entstanden, die den Bewohnern ein attraktives Wohnumfeld bietet. ■



### Landkreis Oldenburg: Kreisgrundstück in Wildeshausen

Der Landkreis Oldenburg liegt im nordwestlichen Teil von Niedersachsen, grenzt dort an die Städte Oldenburg und Delmenhorst und steht außerdem in räumlicher Beziehung zum Land Bremen. Seine rund 130.000 Einwohner verteilen sich auf sechs Gemeinden, eine Samtgemeinde sowie die Stadt Wildeshausen, die zugleich Kreisstadt ist. Durch die Nähe zu den Städten ist der Landkreis nicht nur ein attraktiver Gewerbestandort sondern auch traditionell ein ebenso attraktiver Wohnstandort. Folglich bestand und besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, aber auch nach (bezahlbaren) Mietwohnungen. Die in den letzten Jahren steigende Zahl von Wohnberechtigungsscheinen machte deutlich, dass das Segment des sozial geförderten Wohnraums besonders in den Blick genommen werden musste, da hier Engpässe offensichtlich wurden.

Kreispolitik und -verwaltung waren sich deshalb im Jahr 2016 einig, durch ein externes Büro ein kreisweites Wohnraumversorgungskonzept erarbeiten zu lassen. In diesen Prozess eingebunden waren Vertreter aller im Kreistag vertretenen politischen Parteien, die Kreisverwaltung, alle acht Kommunen sowie die über Förderanträge entscheidende Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank). Insgesamt wurde für den Zeitraum bis 2020 ein kreisweiter Bedarf von 360 sozial geförderten Mietwohnungen festgestellt.

Ein wichtiger Partner bei der Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes ist die GSG Oldenburg Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH (GSG) mit Sitz in Oldenburg, an der auch der Landkreis Oldenburg Mitgesellschafter ist. So hat die GSG neben mehreren anderen sozial geförderten

Projekten im Kreisgebiet eine Wohnanlage mit drei Wohngebäuden und zusammen 56 Wohnungen verschiedener Größe in Wildeshausen auf einem ehemals kreiseigenen Grundstück errichtet. Da der ursprüngliche Zweck dieses unbebauten Grundstücks entfallen war, konnte das Grundstück 2016 an die GSG verkauft werden, um dadurch einen wichtigen und sichtbaren Beitrag für die Schaffung von sozial geförderten Wohnungen zu erreichen. Der Kreistag des Landkreises Oldenburg hat mit dem Verkauf des Grundstückes zudem ein deutliches Signal setzen wollen, um auch andere zu motivieren, sich im sozialen Wohnungsbau zu engagieren.



Die neue Wohnanlage auf dem ehemaligen Kreisgrundstück in Wildeshausen.

© Landkreis Oldenburg

Mittlerweile sind von den 360 benötigten Wohnungen rund 130 errichtet worden oder in Bau, was einer Quote von 36 % entspricht. Insofern müssen weiterhin Anstrengungen unternommen werden, um eine Bedarfsdeckung von 100 % zu erreichen. Dabei spielen nicht nur für die hiermit befassten Wohnungsbaugesellschaften die Grundstücksverfügbarkeit zu angemessenen Preisen bei steigenden Baupreisen und die Schaffung der notwendigen baurechtlichen Rahmenbedingungen eine wichtige Rolle, um die Investitionsbereitschaft zu fördern. ■



### Landkreis Oberhavel: Kasernengelände in Lehnitz

Der Landkreis Oberhavel liegt im „Speckgürtel“ im Norden Berlins. Seit die Mietpreise in der Hauptstadt explodieren, entscheiden sich immer mehr junge Familien dafür, in beliebten Orten wie Oranienburg und Hohen Neuendorf im Grünen zu wohnen und zugleich die Vorzüge der Großstadtnähe zu genießen. Der Landkreis und seine Gemeinden arbeiten stetig daran, dass sowohl Alteingesessene und Neuzugezogene beste Bedingungen vorfinden – und dazu zählt eben auch bezahlbarer Wohnraum.

2015 hat die landkreiseigene Oberhavel Holding Besitz- und Verwaltungsgesellschaft mbH (OHBV) die ehemalige Märkische Kaserne in Lehnitz, einem Ortsteil der Stadt Oranienburg, von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben. Mit der steigenden Zahl der Asylsuchenden in den Jahren 2014/15 wurde das Gelände mit dem Ziel erworben, Gemeinschaftsunterkünfte für Asylsuchende zu errichten. Zeitweise waren in fünf Gebäuden über 600 Menschen untergebracht. Bereits im ersten Quartal 2016 reagierte der Landkreis Oberhavel auf die sinkende Zahl von Asylbewerbern und beschloss den Abbau der Kapazitäten in Gemeinschaftsunterkünften und die Schaffung neuer Wohnungen. Teile der auf dem Gelände bestehenden Gebäude wurden seither und werden weiterhin sukzessive zu einer Wohnsiedlung umgebaut.

In diesem Zuge sind allein auf dem ehemaligen Kasernengelände in Lehnitz bis heute bereits 70 Wohnungen entstanden. Zwei weitere Wohnblöcke mit jeweils 35 Wohnungen sollen Ende des Jahres 2019 bzw. 2020 entstehen. „Wir sind die ersten Schritte hin zu mehr bezahlbarem Wohnraum in zentraler Lage in Oberhavel erfolgreich gegangen“, sagt Landrat Ludger Weskamp. Das Wohnquartier soll ein breites Spektrum abdecken. Neben Wohnungen, die den SGB II und SGB XII-Maßgaben entsprechen, entstehen auch bezahlbare, kleinere Wohnungen für junge und ältere Menschen. „So schaffen wir ein lebenswertes Wohngebiet, in dem Menschen unterschiedlicher Herkunft und mit unterschiedlichen Einkommen Tür an Tür ihren Alltag gestalten“, so Weskamp. Der Standort ist optimal: Zu Fuß oder mit den Rad erreichen die Mieter in wenigen Minuten die Innenstadt Oranienburgs. Lehnitz hat sogar einen eigenen S-Bahnhof. Mit der S-Bahn ist man innerhalb von 30 Minuten in der Berliner City.



Ein bereits fertiggestellter Wohnblock.

© OHBV mbH

Um die Entwicklung des Wohngebietes auf dem Gelände weiter voranzutreiben, ist aktuell der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der OHBV, der Stadt Oranienburg und der Stadt Hohen Neuendorf in Abstimmung. „Ziel ist es, dass gesamte Areal ganzheitlich weiterzuentwickeln, mit aller Infrastruktur, die zu einem Wohngebiet gehört. Der Landkreis errichtet dort eine Oberschule. Wünschenswert ist auch ein Supermarkt“, so Weskamp. ■

### Kreislicher Umgang mit Leerständen

In der Umfrage des Deutschen Landkreistages gibt weniger als ein Drittel der Landkreise (30 %) an, dass es dort in nennenswertem Umfang langfristig leer stehende Wohneinheiten gibt oder dass in Zukunft aufgrund von Wegzug oder der demografischen Entwicklung erhebliche Leerstände zu erwarten sind (vgl. Abb. 6). Deutlich mehr als die Hälfte der Landkreise hat dagegen angegeben, dass dort keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen und auch künftig nicht zu erwarten sind (58 %).

**Gibt es in Ihrem Landkreis in nennenswertem Umfang langfristig leer stehende Wohneinheiten und/oder sind in Ihrem Landkreis in Zukunft aufgrund von Wegzug oder der demografisch Entwicklung erhebliche Leerstände zu erwarten?**

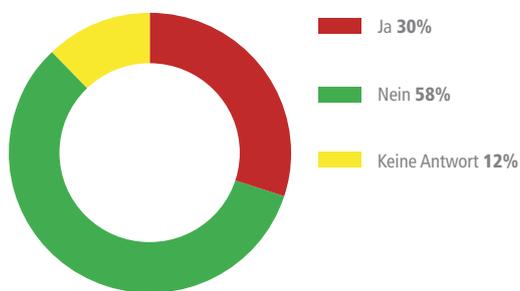


Abbildung 6

Ein elektronisches Leerstandskataster gibt es in einzelnen Landkreisen (7 %). Etwa die Hälfte der Landkreise, in denen ein solches Kataster bereits vorhanden ist, bewertet es als hilfreich für ihre Arbeit. Für die andere Hälfte ist das vorhandene elektronische Leerstandskataster dagegen nicht hilfreich, da es z. B. nur von einem Teil der kreisangehörigen Gemeinden gepflegt wird und somit lückenhaft ist.

In 21 % der Landkreise gibt es eigene Aktivitäten der Kreisverwaltungen, um langfristig leer stehende Wohneinheiten wieder zu aktivieren bzw. künftige Leerstände zu verhindern. Genannt werden hier als Beispiele Maßnahmen des Regionalmanagements, der Aufbau von kreisweiten Immobilienportalen sowie die Unterstützung der kreisangehörigen Gemeinden durch Beratung und Informationsaustausch. Daneben geben 22 % der Landkreise an, dass es Aktivitäten der kreisangehörigen Gemeinden gibt, wie z. B. „Jung kauft alt“-Programme oder ein gemeindliches Leerstandsmanagement. Aktivitäten seitens der Kreisverwaltungen gibt es sowohl in Landkreisen, die von Leerständen in nennenswertem Umfang betroffen sind, als auch dort, wo dies absehbar nicht der Fall ist. Zum Teil finden kreisliche und gemeindliche Aktivitäten parallel statt. 16 % der Landkreise geben an, dass zur Aktivierung von Leerständen Fördermittel genutzt werden, insbesondere von den kreisangehörigen Gemeinden im Rahmen der Städtebauförderung. In 48 % der Landkreise gibt es keine Aktivitäten im Zusammenhang mit Leerständen, allerdings gehören diese

ganz überwiegend zu der Gruppe von Landkreisen, die von der Problematik nicht betroffen ist.

**Gibt es rechtliche oder tatsächliche Hindernisse, die eine Aktivierung von Leerständen bzw. die Schaffung von neuen Wohneinheiten erheblich behindern?**

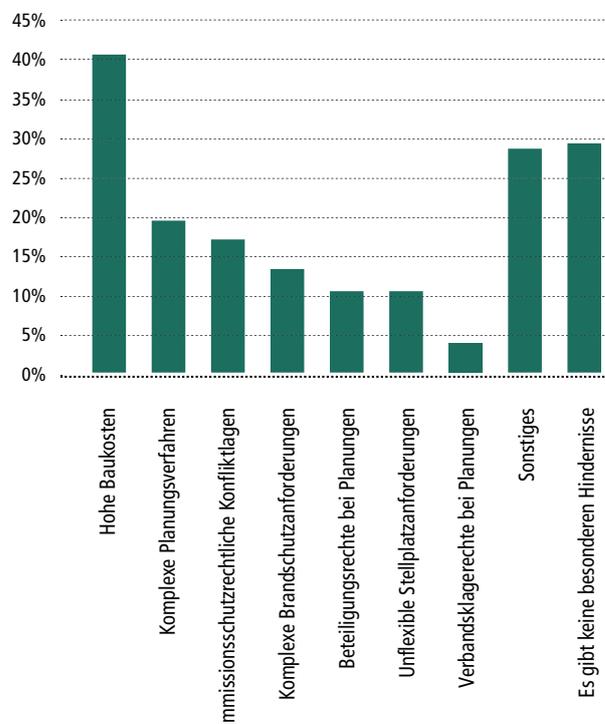


Abbildung 7

Gefragt nach rechtlichen oder tatsächlichen Hindernissen für eine Aktivierung von Leerständen bzw. für die Schaffung von neuen Wohneinheiten geben 29 % der Landkreise an, dass keine besonderen Hindernisse bestehen (vgl. Abb. 7). Dagegen sehen 40 % der Landkreise in den hohen Baukosten ein Hindernis für die Aktivierung bzw. Schaffung von Wohnraum. 20 % der Landkreise beklagen die Komplexität der Verfahren zur Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen. 17 % geben immissionsschutzrechtliche Konflikte als Hindernis an. Daneben werden von einigen Landkreisen weitere Schwierigkeiten genannt, wie die Komplexität der Brandschutzanforderungen (13 %), ausgeprägte Beteiligungsrechte bei Planungen (10 %) und unflexible Stellplatzanforderungen (10 %). Vereinzelt wird auf die bestehenden Verbandsklagerechte bei Planungen (4 %), Schwierigkeiten mit den Eigentümern (4 %) und Anforderungen des Denkmalschutzes (3 %) hingewiesen. ■



### Landkreis Cochem-Zell: Energiedorf-Projekt

Das Projekt „Cochem-Zeller Energiedorf“ verfolgt das Ziel, ganze Dörfer nachhaltig zu stärken und zukunftsfähig aufzustellen. Durch energetische Dorferneuerung, Aufwertung alter Siedlungs- und Wohngebiete, Steigerung von Energieeinsparung/-effizienz und Einsatz von Erneuerbaren Energien soll die Attraktivität des Dorflebens deutlich erhöht, Ortskerne gestärkt und Leerstände vermieden werden. Außerdem sollen die lokale Wertschöpfung erhöht und Bürger an Investitionen im Energiebereich beteiligt werden.

Um auch finanzschwachen Kommunen die Entwicklung hin zu einem Energiedorf zu ermöglichen, mussten Fördermittel in hohem Umfang akquiriert werden. Herzstück des Konzeptansatzes ist das Förderprogramm Nr. 432 „Integrierte Quartierskonzepte“ der KfW-Bank. Die Förderung i. H. v. 65 % der Konzeptkosten wird durch das Land Rheinland-Pfalz auf 85 % bzw. 95 % (finanzschwache Kommunen) erhöht. Das Projekt startete im Sommer 2015 mit 14 Kommunen. Der Landkreis Cochem-Zell war der erste Landkreis in Rheinland-Pfalz, der das Förderprogramm der KfW systematisch für eine flächendeckende energetische Sanierung seiner Kommunen nutzte und die Themen „lokale Energiewende“ und „Dorfinnerentwicklung“ hierüber verbunden hat.



Auszeichnung der teilnehmenden Kommunen durch Umweltstaatssekretär Dr. Thomas Griese und Landrat Manfred Schnur.

© Landkreis Cochem-Zell

Zurzeit werden fünf der fertiggestellten Quartierskonzepte in einem sog. Sanierungsmanagement, das wiederum mit den gleichen Konditionen gefördert wird, umgesetzt. In dem 2-Säulen-Modell des gemeinsamen Sanierungsmanagement für die fünf Kommunen sind die Rollen klar verteilt. Der Sanierungsmanager kümmert sich auf Objektebene um die Sanierung privater, kommunaler und gewerblicher Immobilien, während ein externes Ingenieurbüro für die Umsetzung der Dorfwärme konzepte verantwortlich ist. Das Gesamtprojekt wird durch die Energieagentur des Landkreises (unser-klima-cochem-zell e. V.) koordiniert. Die Kundenakquise für die Dorfwärmenetze startet im Sommer 2019, wobei flächendeckende Netze über das gesamte Gemeindegebiet geplant sind. In Kombination mit direkten Glasfaseranschlüssen, beides unter Federführung der

Kreiswerke Cochem-Zell als Betreiber der Netze, kann im Falle einer erfolgreichen Projektumsetzung ein wesentlicher Beitrag zur zukunftssicheren Entwicklung der Gemeinden geleistet und Leerstände vermieden werden. ■



### Landkreis Gießen: Revitalisierungs-Richtlinie und Altbau-Beratungs- und Informationszentrum

In Hessen ist Wohnungs- und Wohnbaupolitik Aufgabe der Städte und Gemeinden. Trotzdem hat der Landkreis Gießen die Initiative ergriffen, um bei der Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse unterstützend tätig zu werden. Nach einer durch den Kreis veranlassten Wohnraumanalyse wurde 2017 die SWS (Sozialer Wohnungsbau und Strukturförderung im Landkreis Gießen) GmbH gegründet, der mittlerweile 15 der 17 kreisangehörige Gemeinden angehören. Darüber wurde bislang die Schaffung von 100 neuen Wohneinheiten angestoßen.

Trotz der Unterstützung bei der Schaffung von Wohnungsneubau verliert der Landkreis die in vielen Orten historisch gewachsenen Ortskerne nicht aus dem Blick. Hier setzt die im Frühjahr 2019 auf den Weg gebrachte Richtlinie zur Revitalisierung der Ortskerne an. Diese soll dazu beitragen, den Erhalt und eine Neunutzung historischer und für viele Dörfer charakteristischer Gebäude zu unterstützen. Zugleich soll so Wohnraum inmitten der Dörfer geschaffen werden. Wer Gebäude, die denkmalgeschützt oder aus anderen Gründen erhaltenswert sind, restauriert und einer Neunutzung als Wohnraum zuführt, kann eine Förderung durch den Landkreis Gießen beantragen. Voraussetzung ist ein Mindestvolumen des Vorhabens von 25.000 Euro. Der Landkreis gewährt bis zu 30 % der förderfähigen Investitionskosten, maximal 75.000 Euro. Die Antragsberatung erfolgt zunächst über die Gesellschafterversammlung der SWS, über die Vergabe entscheidet der Kreisausschuss gemäß Förderrichtlinie.



Das historische Gebäude in Grünberg, in dem das ALBIZ entsteht.

© Landkreis Gießen

Diese Initiative geht eng einher mit einem weiteren Ansatz, den der Landkreis Gießen verfolgt, um Erhalt und Revitalisierung historischer und identitätsstiftender Gebäude zu unterstützen. So gibt der Landkreis Informationen und Impulse rund um die Sanierung historischer Gebäude, deren Besonderheiten, Belange des Denkmalschutzes und Fördermöglichkeiten über das Altbau-Beratungs- und Informationszentrum, kurz ALBIZ. Diese Einrichtung, getragen vom Landkreis Gießen und unterstützt von der SWS, der Stadt Grünberg und einem Förderverein, entsteht im vermutlich ältesten noch erhaltenen Fachwerkhaus der Altstadt von Grünberg. Die Sanierung dieses für Interessierte offenen Gebäudes ermöglicht es, einzelne Gewerke nachzuvollziehen. Das ALBIZ bietet Einblicke in die Bausubstanz, Fachvorträge, Beratung und Vernetzung. ■

- Kenntnis der lokalen Wohnungsmarktdynamik – insbesondere darüber, bei welchen Immobilien ein Generationswechsel anstehen könnte (QuartiersCheck).



Verwilderter Garten beim zu großen Einfamilienhaus.

© Landkreis Osnabrück

### **Landkreis Osnabrück: ToolBox Wohnen**

Bereits bei den ersten konzeptionellen Gedanken zu den Inhalten und zum Aufbau des Wohnraumversorgungskonzeptes des Landkreises Osnabrück war klar, dass dieses nicht „in der Schublade“ verschwinden soll (s. S. 11). Es wurde die Idee geboren, das Wohnraumversorgungskonzept um eine ToolBox Wohnen zu ergänzen. Darin finden die Akteure auf lokaler Ebene zahlreiche praxiserprobte Instrumente, mit denen die Wohnungsmärkte jeweils individuell (pro-)aktiv weiterentwickelt werden können.

In jeder Gemeinde altert die Wohnbevölkerung. Die Wohnwünsche sowie Ansprüche an Wohnformen, Wohnumfeld, Gesundheits-/Pflegedienstleistungen und Mobilität ändern sich. Gleichzeitig suchen junge Familien, Paare und Singles Wohnungen. Bezahlbares Wohnen wird immer wichtiger. Zugleich rückt die Revitalisierung des Wohnungsbestands in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten in den Fokus. Daraus resultieren vor allem folgende Ziele, die mit der ToolBox aufgegriffen werden:

- Frühzeitige Mobilisierung marktgängiger Flächen für relevante Nutzungen bzw. erwünschte Zielgruppen an zentrumsnahen Standorten (Wohnbauflächen-Finder).
- Aufbau einer Kommunikations-Plattform, um die Wohnwünsche von Alt und Jung kennenzulernen und im Dialog mit der Wohnungswirtschaft die passenden Wohnungsangebote bereitzustellen (Zukunftsforum Wohnen).
- Konzeptvergabe städtischer Grundstücke für den Wohnungsbau, um soziale und wohnungspolitische Kriterien zu unterstützen und bestimmte Marktsegmente (z. B. bezahlbarer Wohnraum, Senioren) zu fördern.

Der QuartiersCheck geht über die reine Beobachtung der Wohnungsmarktentwicklung hinaus. Mit diesem Instrument kann herausgearbeitet werden, wann das Ende des aktuellen Nachfragebooms – gerade auch nach Ein- und Zweifamilienhäusern – in Sicht kommt. Wann „kippt“ der Markt? Wann gerät der Generationswechsel in den „alternden“ Ein- und Zweifamilienhausgebieten ins Stocken? Meistens reichen schon die Kenntnisse der Akteure vor Ort aus, um einmal jährlich in diesen Baugebieten die Altersstruktur der Einwohner und die Anzahl der Leerstände zu erfassen. Wenn nicht, kann auf die Daten des Einwohnermeldewesens zurückgegriffen werden. Auf einer sog. Alters-Leerstands-Karte (ALK) wird die räumliche Verteilung der relevanten Daten deutlich. Empfehlenswert ist die jährliche Erstellung einer ALK, da auf diese Weise der Zeitpunkt erkennbar wird, ab dem der Generationswechsel in den betreffenden Baugebieten nicht mehr von der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern im Bestand getragen wird. So kann rechtzeitig die Politik zur Baulandausweisung in einer Kommune kritisch in den Blick genommen werden, um keine Überangebote bzw. die „Leerstände von morgen“ zu erzeugen. ■

### **Landkreis Saalfeld-Rudolstadt: Leerstandsmanagement**

Der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt hat sich von 2016 bis 2018 als eine von zwölf Modellregionen in Deutschland am Bundesforschungsvorhaben MORO Lebendige Regionen mit dem Projekt „Kommunen im Gleichgewicht – Resiliente Strukturen sichern Zukunft“ beteiligt. Ziel ist es im weitesten Sinn, die „Negativspirale“ aus schwierigen kommunalen Haushaltslagen und die sich in der Folge ergebenden, zunehmenden Einschränkungen in der Wohn- und Lebensqualität zu durchbrechen. Eine sehr sichtbare Folge

des demografischen Wandels ist der Leerstand. Dieser wurde im Rahmen des MORO als ein fast alle Gemeinden des Landkreises betreffendes Problem mit akutem Handlungsbedarf untersucht.



Landrat Marko Wolfram eröffnete im August 2018 die Konferenz „Perspektiven der Innenentwicklung. Wie Planer, Kommunen und Bauherren gemeinsam lebendige Ortskerne schaffen“.

© Arne Nowacki

Vor diesem Hintergrund hat sich der Landkreis unter dem Leitbild „Vorrang Innenentwicklung“ zum Ziel gesetzt, im Rahmen der zweiten Projektphase (2019 bis 2021) ein regionales Leerstandsmanagement aufzubauen und die Gemeinden bei der Umsetzung zu unterstützen. Die Bandbreite umzusetzender Maßnahmen reicht dabei von der Aktivierung leer stehender Immobilien bis hin zum Rückbau, um attraktive Baulücken im Innenbereich zu schaffen oder Brachflächen zu revitalisieren. Neben einem umfangreichen Screening der Region, wurden in Phase eins Kriterien zur Erhebung und Bewertung des Leerstandes entwickelt, die in die Entwicklung des Flächenmanagementtools „FLOO Thüringen“ eingeflossen sind. Darüber hinaus wurden Zielgruppen und Raumlagekriterien analysiert und ein umfangreicher Aktions- und Maßnahmenplan für die Region erstellt.

Zu den in der zweiten Projektphase umzusetzenden Maßnahmen zählen die derzeit stattfindende Erhebung und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale, die Eigentümeransprache, um Interessenslagen und tatsächliches Potenzial zu ermitteln, die Durchführung von Fachveranstaltungen und Beratungen rund um das Thema Innenentwicklung und Bauen im Bestand, die Etablierung einer Immobilienbörse sowie die Entwicklung einer dauerhaften Struktur für die Aufgabe Leerstandsmanagement. Das Vorhaben soll durch ein externes Planungsbüro begleitet werden. ■

 **Landkreis Schweinfurt:  
Innenentwicklungskonzept**

Der Landkreis Schweinfurt zählt mit seinen knapp über 115.000 Einwohnern laut Bevölkerungsprognosen seit einigen Jahren zu den stabilen Landkreisen. Dennoch braucht

es Ideen und Konzepte, um die Attraktivität der einzelnen Gemeinden künftig zu bewahren. Daher hat der Landkreis Schweinfurt 2017 beschlossen, mit einem eigenen Innenentwicklungskonzept die bereits auf Bezirks- und Landesebene bestehenden Förderprogramme zu ergänzen, um bei Bürgern weitere Anreize für das Bauen oder Sanieren im Ortskern zu schaffen. Das Konzept setzt sich aus den vier Bausteinen Information und Sensibilisierung, Anerkennung, Bauberatung und Bauabfall zusammen.

Bei den ersten beiden Bausteinen spielt insbesondere die stetige Bewusstseinsbildung eine große Rolle, um gängige Denkmuster aufzuweichen und das Bauen im Ortskern als attraktive Alternative zum Neubaugebiet darzustellen. Hierzu erstellte das Regionalmanagement diverse Informationsmaterialien wie eine Broschüre und eine Wanderausstellung. Mit der Verleihung des Gestaltungspreises „punctum“ an insgesamt fünf Preisträger im Oktober 2018 feierte auch der Baustein Anerkennung eine gelungene Premiere.

Die beiden Bausteine Bauberatung und Bauabfall stellen ein neues finanzielles Anreizsystem auf Landkreisebene dar. Bauinteressierte im Altort können zur Ideenfindung ein für sie kostenloses Erstberatungsgespräch mit einem Architekten führen. Die kostenlose Erstbauberatung, über das Programm LEADER gefördert, im Wert von bis zu 500 Euro kann für die Gebäude in den festgelegten Fördergebieten beantragt werden. Als Ergebnis erhalten die Bauinteressierten eine Beratungsdokumentation für ihre weitere Bauplanung.



Das zu einem Wohnhaus umgebaute Stallgebäude in Breitbach (Markt Oberschwarzach) war 2018 eines der fünf Preisträger des Gestaltungspreises „punctum“.

© Pascal Rohé

Beim Baustein Bauabfall werden (Teil-)Abriss- und Entkernungsmaßnahmen an Gebäuden im definierten Fördergebiet sowie die damit verbundenen Kosten für eine rechtmäßige Entsorgung des Bauabfalls finanziell unterstützt, um eine qualitative Weiterentwicklung der Ortskerne sicherzustellen. Pro Wirtschaftseinheit ist eine Maximalförderung von 10.000 Euro bei einem Fördersatz von bis zu 20 % auf die förderfähigen Nettokosten möglich. Die Mittel hierfür werden ausschließlich aus dem Kreishaushalt bereitgestellt. Die Förderung des Landkreises ist grundsätzlich mit weiteren Förderprogrammen kombinierbar. ■

## II. Kommunale Wohnungswirtschaft

### Kommunale Wohnungsunternehmen sind unverzichtbar für Stadt und Land

von Axel Gedaschko,  
Präsident des GdW Bundesverbandes deutscher  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.



Das Thema des bezahlbaren Wohnens ist die soziale Frage unserer Zeit. Auch im vergangenen Jahr wurden wieder zu wenige Wohnungen in Deutschland gebaut. Nur 27.040 Sozialwohnungen und damit nur 34 % der benötigten Sozialwohnungen wurden 2018 fertiggestellt. Und nur 70 % der benötigten Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Gleichzei-

tig hat die Bevölkerungszahl in Deutschland mit 83 Mio. Einwohnern einen neuen Höchststand seit der deutschen Vereinigung erreicht. Insofern sind alle Kräfte gefordert, um das Angebot von bezahlbarem Wohnraum rasch auszubauen. Der GdW hat im Juni daher ein Maßnahmenpaket mit 20 kurzfristig zu realisierenden Vorschlägen der Politik vorgelegt. Statt Pläne für einen Mietendeckel oder Mehrbelastung durch eine Grundsteuerreform brauchen wir eine systematische Stärkung der Rahmenbedingungen für ein ausreichendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum. Mietendeckelung in Großstädten verstärkt nur die Sogwirkung der Städte und schwächt die ländlichen Gebieten. Ein in jeglicher Hinsicht fatales politisches Signal. Die vom Deutschen Landkreistag wiederum durchgeführte Befragung bei seinen Mitgliedern zeigt, wie wichtig die Frage einer Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung gerade auch außerhalb der Großstädte ist.

Rund 750 kommunale Wohnungsunternehmen bewirtschaften 2,4 Mio. Wohnungen und geben damit 5 Mio. Menschen eine Heimat. Sie versorgen breite Schichten der Bevölkerung mit guter Wohnqualität zu bezahlbaren Mieten und beziehen dabei auch die Menschen mit ein, die sich aus eigener Kraft nicht auf dem Wohnungsmarkt behaupten können. Sie sind entscheidende Akteure, wenn es darum geht, das Abrutschen tendenziell instabiler Quartiere zu verhindern und haben eine große Bedeutung bei der Integration sozialer Randgruppen, wie Zuwanderer, Flüchtlinge, Obdachlose und andere Bevölkerungsgruppen, die auf den Wohnungsmärkten sonst wenig bis keine Chancen hätten. Immerhin rund 7,4 Mrd. Euro haben kommunale Wohnungsunternehmen 2018 allein in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung investiert.

Darüber hinaus investieren sie weitere erhebliche Beträge u. a. in die Stadtentwicklung und funktionierende Nachbarschaften.

Dabei ist Wohnungswirtschaft auch außerhalb der Großstädte stark vertreten. Rund 67 % der vom GdW und seinen Regionalverbänden vertretenen Wohnungsunternehmen befinden sich mit ihrem Unternehmenssitz außerhalb der Großstädte. Eine bundesweite Befragung dieser 1.870 Unternehmen (jenseits der Metropolen) hat folgende Verteilung ergeben: 9 % liegen in einer Landgemeinde, 42 % in einer Kleinstadt und 49 % in einer Mittelstadt. Damit sind sie wichtige Partner in Stadt und Land. Der GdW zählt übrigens rund 90 Wohnungsunternehmen mit einer Beteiligung von Landkreisen zu seinen Mitgliedern.

Kommunale Wohnungsunternehmen erleben in den letzten Jahren eine echte Renaissance. So finden inzwischen auch Neugründungen in den Regionen statt, in denen vorher große Bestände oder ganze Wohnungsunternehmen privatisiert wurden, aber auch in Mittelstädten und in einem Landkreis. Durch den immer weiter wachsenden Nachfragedruck steigt die Bedeutung kommunaler Wohnungsunternehmen. Gerade angesichts sinkender Belegungsrechte an Sozialwohnungen sind Wohnungsunternehmen ein wichtiges noch verbleibendes Steuerungsinstrument auf den lokalen Wohnungsmärkten der Städte und Kommunen. Und in den Regionen mit schrumpfender bzw. stagnierender Bevölkerungszahl sind sie auch wichtige Partner beim Stadtumbau. Die jährliche statistische Vollerhebung des GdW hat für 2018 ergeben, dass die Leerstandsquote in den neuen Ländern wieder ansteigt (8,3 %), der Anstieg ist insbesondere in Sachsen-Anhalt deutlich sichtbar (10,4 % Leerstand). Entsprechend eng ist in vielen Regionen auch der ökonomische Spielraum der Wohnungsunternehmen. Die dortigen Themen stehen dort diametral zu den Wohnungsfragen in den Metropolen.

Eine GdW-interne Befragung hat ergeben, dass Wohnungsunternehmen in den Regionen außerhalb der Großstädte Dienstleistungen anbieten, die weit über das eigentliche Vermietungsgeschäft hinausgehen: 44 % bieten Mietergärten, 32 % einen Nachbarschaftstreff, 34 % zusätzliche Angebote im Quartier, 28 % Tourismusangebote und 27 % kulturelle Angebote, 15 % übernehmen inzwischen Verantwortung beim Stadtmarketing. Auch kümmern sie sich um den Betrieb von Pflegeheimen bzw. bieten betreutes Wohnen (31 %), 17 % bieten Pflegeberatung an und eine gleiche Zahl baut, verwaltet oder betreibt sogar Schulen oder Kitas. Wohnungsunternehmen sind damit zentrale Ansprechpartner für Leben und Freizeit gerade auch in den Landkreisen. Als größte Herausforderung betrachten Wohnungsunternehmen übrigens den Fachkräftemangel sowie

ein unzureichendes Wohnungsangebot für ältere Zielgruppen, aber auch für junge Familien.

In der Publikation „Wo findet Integration statt?“ des Wissenschaftszentrums Berlin vom Juni 2019 wird eine weitere Dimension der Herausforderungen unserer Gesellschaft beschrieben: „Die wirtschaftlich schwächeren Städte des Ostens, des Nordens und Westens stehen ... vor einer weiteren gesellschaftlichen Herausforderung: der zunehmend ungleichen Verteilung von armen Bevölkerungsgruppen innerhalb des städtischen Raumes, die durch die Auslandszuwanderung der Jahre 2014 bis 2017 weiter zugenommen hat.“ Insofern ist es kaum verwunderlich, dass 76 % der vom GdW befragten Unternehmen die Förderung des Stadtumbaus als wichtig erachten. 72 % geben dies für die Förderung des altersgerechten Umbaus und 69 % für das Programm „Soziale Stadt“ und ebenso viele für die soziale Wohnraumförderung an. Um in den Regionen besser voranzukommen, bedarf es einer Stärkung regionaler Planungsverbände unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft. Ein gemeinsames Projekt von Wohnungswirtschaft, dem Saale-Holzland-Kreis sowie der Stadt Jena zeigt eindrucksvoll, wie wichtig der Austausch zwischen Stadt und Land ist.

Übrigens: nur 18 % der befragten GdW-Unternehmen haben angegeben, dass keine Zusammenarbeit mit Landkreisen besteht. Insofern fühlt sich der GdW darin bestärkt, wohnungspolitische Themen, wie unlängst bei der Reform des Wohngeldes, gemeinsam mit dem Deutschen Landkreistag an die Politik zu adressieren. Auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit. ■

### Wohnungswirtschaftliche Aktivitäten der Landkreise

Die Umfrage des Deutschen Landkreistages ergibt mit Blick auf kreisliche Aktivitäten im Bereich Wohnungswirtschaft, dass etwas mehr als ein Drittel der Landkreise (36 %), entweder bereits über ein kommunales Wohnungsunternehmen verfügt bzw. an einem solchen beteiligt ist oder eine Gründung bzw. Beteiligung beabsichtigt (vgl. Abb. 8). Dort, wo bereits ein solches kommunales Wohnungsunternehmen besteht, gibt rund die Hälfte der Landkreise an, dass eine nennenswerte Erhöhung des Wohnungsbestandes des Unternehmens geplant ist. Begründet wird dies vor allem mit der hohen Nachfrage.

Einzelne Landkreise verfügen auch über einen eigenen größeren Wohnungsbestand von mehr als 20 Wohnungen oder beabsichtigen, einen solchen Wohnungsbestand im kreislichen Eigentum zu schaffen (8 %). Beispielhaft nennt ein Landkreis in einer Metropolregion als Grund für die beabsichtigte Vergrößerung des eigenen Wohnungsbestandes die Notwendigkeit der Schaffung von Bedienstetenwohnungen zum Zwecke der Personalgewinnung und -sicherung.

### Ist Ihr Landkreis im Bereich der kommunalen Wohnungswirtschaft aktiv?



Abbildung 8

Die Hälfte der Landkreise gibt an, keine wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten zu unternehmen. Am häufigsten wird hierfür als Grund genannt, dass kein Bedarf bestehe. Hierbei handelt es sich überwiegend um Landkreise, in denen es keine Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung gibt. Daneben weisen einige Landkreise auf ein starkes gemeindliches Engagement im Bereich der Wohnungswirtschaft oder fehlende finanzielle Mittel des Landkreises hin. Vereinzelt werden Restriktionen des kommunalen Wirtschaftsrechts als Grund angeführt.

### Engagiert sich Ihr Landkreis im Bereich des genossenschaftlichen Wohnens (z.B. durch Förderung oder Beteiligungen) oder ist ein solches Engagement geplant?

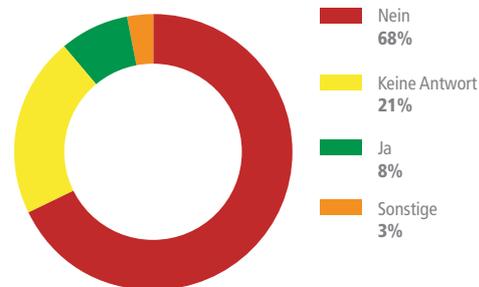


Abbildung 9

Einzelne Landkreise (8 %) engagieren sich im Bereich des genossenschaftlichen Wohnens, indem sie z. B. Beteiligungen an örtlichen Wohnungsbaugenossenschaften halten (vgl. Abb. 9). Andere Landkreise leisten Zuschüsse zu Bauvorhaben von Wohnungsbaugenossenschaften, insbesondere damit dort neue Sozialwohnungen geschaffen werden. ■



### Landkreis Ebersberg: Wohnbaugesellschaft

Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen ist eines der Megathemen im Landkreis Ebersberg. Bis 2035 wird die Einwohnerzahl, die derzeit bei knapp 144.000 Einwohnern liegt, um über 17 % steigen. Die Mieten sind in den letzten Jahren explodiert. Das hat Folgen für die Region. Die Menschen, die hier ihr Leben lang zu Hause waren, können sich Wohnraum nicht mehr leisten, Facharbeiter ziehen weg, nehmen lange Fahrtwege zur Arbeit in Kauf und verstopfen Straßen und Schienen, was zu großen Infrastrukturproblemen führt. Deshalb gründete der Landkreis die Wohnbaugesellschaft Ebersberg gKU. Obwohl dies keine originäre Aufgabe der Landkreise ist, wollte der Landkreis die zuständigen Kommunen mit Know-how und Fördermittel für die Schaffung von günstigem Wohnraum unterstützen.



Das fertiggestellte Gebäude in Grafing mit 21 bezahlbaren Wohnungen.

© Karl Obermayer

Gegründet wurde das Unternehmen am 19.12.2016, schon im April 2018 wurden die ersten 21 Wohnungen in der Stadt Grafing vermietet. Spatenstich für weitere 7 Wohnungen in der Gemeinde Moosach ist noch im Juli 2019. Gebaut wird schnell – mit Generalübernehmerverträgen vergeht vom Spatenstich bis zum Einzug kein Jahr. Nun startet der Landkreis ein nächstes Projekt. Der Kreistag hat am 18.3.2019 beschlossen, die WBE gKU mit der Errichtung von 100 Personalwohnungen für Mitarbeiter der Kreisklinik zu beauftragen, um dem Pflegemangel abzumildern. Die Umsetzung erfolgt abschnittsweise. Baubeginn für das erste Haus soll 2020 sein.

Gefördert werden alle Projekte vom Freistaat Bayern mit dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP). Die Baukosten und der Bodenrichtwert des Grundstücks werden mit 30 % gefördert, sodass nahe 50 % Förderung erreicht werden. Die restlichen 50 % werden über verbilligte Darlehen ausgereicht, die ebenfalls über das KommWFP gefördert werden. Eigenes Personal beschäftigt das gKU nicht, der Personalaufwand wird über einen Überlassungsvertrag des gKU mit dem Landkreis eingebracht. Ziel ist es, dass alle 21 Gemeinden Mitglied

im gKU werden. Vorteil für die Kommunen ist, dass die gemeindlichen Haushalte nicht belastet sind und im gKU Rücklagen für Instandhaltungen gebildet werden. Ein erfolgreiches Modell ist entstanden im wirtschaftsstärksten Landkreis Deutschlands, der bereits dreimal von FocusMO-NEY diese Auszeichnung erhielt, in diesem Jahr unter der Überschrift: „Die Power der Provinz“. ■



### Landkreis Harburg: Wohnungsbaugesellschaft

Wirtschaftliches Wachstum, ein attraktives Lebens- und Arbeitsumfeld – die Attraktivität des Landkreises Harburg macht sich auch im Immobiliensektor bemerkbar. Kontinuierlich steigende Mietpreise haben es Beziehern kleinerer oder mittlerer Einkommen in den vergangenen Jahren immer schwerer gemacht, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Auch Unternehmen leiden darunter, dass Arbeitsplätze nicht besetzt werden können, weil potenzielle Arbeitnehmer keinen geeigneten Wohnraum in der Umgebung finden.

Im Landkreis Harburg hat man beschlossen, auf diese Situation aktiv einzuwirken. Im September 2017 wurde mit der KWG eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft in Form einer GmbH gegründet. Gründungsgesellschafter sind der Landkreis selbst, die Sparkasse Harburg-Buxtehude und mit neun Kommunen ein Großteil der zum Landkreis gehörenden Städte, Gemeinden und Samtgemeinden. Gemeinsames Ziel ist es, in den kommenden sechs bis sieben Jahren rund 800 Wohnungen zu bauen. Das erste Objekt mit zehn Wohnungen wird in Kürze fertig gestellt, zahlreiche weitere Projekte gehen in diesem Jahr in die Realisierung.



Die KWG am Start: v. li. Bürgermeister Hans-Heinrich Höper, Landrat Rainer Rempe, Bürgermeisterin Martina Oertzen, KWG-Geschäftsführer Joachim Thurmann, Sparkassen-Vorstandsvorsitzender Heinz Lüers, Bürgermeister Dirk Seidler, Bürgermeister Wolfgang Krause.

© Landkreis Harburg

Der Gründung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft gingen umfangreiche Abstimmungsprozesse voraus. Seitens der Kreisverwaltung wurden Gespräche mit allen Bürgermeistern, Gemeindevertretern und Verwaltungen

geführt. Unterstützung gab es durch eine Arbeitsgruppe aus Bürgermeistern, dem Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen und Bremen sowie dem ehemaligen Geschäftsführer einer Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft und der Sparkasse Harburg-Buxtehude.

Um die Baukosten möglichst gering zu halten und damit auch günstigere Mieten (im Durchschnitt nicht mehr als 8,50 Euro nettokalt/m<sup>2</sup>) zu ermöglichen, setzt die KWG unter anderem auf serielles Bauen in Form von Generalübernehmerverfahren. Der Vorteil: Häuser können bei diesem Verfahren mehrfach wiederholend und ohne Änderungen errichtet werden – schneller und günstiger als beim konventionellen Vorgehen. Geplant ist außerdem, ein Drittel der Wohnungen im Bereich sozialer Wohnungsbau zu schaffen. Grundlage dafür soll ein eigens von der KWG entwickeltes Musterhaus sein, dessen Grundrisse im sozialen Wohnungsbau förderfähig sind.

Insgesamt will die KWG in den kommenden fünf Jahren bis zu 150 Mio. Euro in den Bau von Wohnungen investieren. Die Immobilien sollen im Bestand der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft verbleiben, von ihr verwaltet und bewirtschaftet werden. ■



Das Pilotprojekt im Postweg in Plüderhausen verbindet klimafreundliches Bauen und gefördertes Wohnen: 12 Sozialwohnungen sind hier in zwei Gebäuden auf einer früheren Brache direkt am Bahnhof der Gemeinde entstanden.

© Rems-Murr-Kreis

„Aus meiner Sicht ist das eine gute Investition, denn bezahlbarer Wohnraum wird dringend benötigt“, so der Landrat. „Wenn der Rems-Murr-Kreis mit seiner Nähe zu Stuttgart weiter attraktiv sein soll, auch für die dringend benötigten Fachkräfte, dann darf es kein Ding der Unmöglichkeit sein, eine bezahlbare Mietwohnung zu finden. Dafür wollen wir unseren Beitrag leisten und dadurch bleibende Werte schaffen.“ ■



### Rems-Murr-Kreis: Kreisbaugesellschaft

Bezahlbarer Wohnraum ist Mangelware – nicht nur in der Landeshauptstadt Stuttgart. Eine Prognos-Studie bestätigt für den benachbarten Rems-Murr-Kreis einen „hohen bis sehr hohen Nachfrageüberhang“. Der Landkreis hat deshalb mit der Kreisbaugesellschaft einen intensiven Strategieprozess durchlaufen und ein Investitionsprogramm für Bezahlbaren Wohnungsbau angestoßen. Der Kreistag hat diesem Vorhaben am 18.12.2017 zugestimmt. Oberstes Ziel dieses Programms ist die Schaffung von 500 neuen bezahlbaren Wohneinheiten in den kommenden zehn Jahren. Der Wohnungsbestand soll auf diese Weise von rund 750 Wohnungen auf rund 1.250 Mietwohnungen erhöht werden.

„Wir leisten als Landkreis bereits heute einen substanziellen Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum. Wir sind traditionell anders aufgestellt, als andere Kreise“, sagt Landrat Dr. Richard Sigel. Viele Kommunen sehen keine Notwendigkeit einer eigenen Wohnbaugesellschaft, sie schätzen stattdessen die Erfahrung und die Arbeit der Kreisbaugesellschaft. Daher stellt der Landkreis in den kommenden Jahren rund zehn Millionen Euro bereit – damit zusätzlich rund 500 neue bezahlbare Wohneinheiten entstehen können. Dieses Investitionsprogramm ist eine bewusste Stärkung der Kreisbaugesellschaft durch den Landkreis, mit jährlich mindestens einer halben Million Euro Eigenkapital. Aktuell im Bau beziehungsweise in konkreter Planung sind rund 200 neue bezahlbare Wohnungen.



## III. Bauverwaltung

### Bauaufsicht und Bauordnungsrecht

von Hans-Joachim Grote,  
Minister für Inneres, ländliche Räume und Integration  
des Landes Schleswig-Holstein und Vorsitzender der  
Bauministerkonferenz



Nicht nur die Städte, sondern auch die ländlichen Räume müssen zukunftsfest gemacht werden. Die Kreise können aufgrund ihrer Erfahrungen dabei wichtige Koordinierungsaufgaben übernehmen. Die extremen Baulandengpässe und hohen Erstellungskosten von Wohnungsneubau in den Städten bieten die Chance, geeignete Standorte auf dem Land dauerhaft und

mit einer zukunftsgerechten lebendigen Infrastruktur ausgestattet aufzuwerten. Dabei geht es nicht allein um Ortszentren und neue Wohnquartiere. Mindestens ebenso wichtig sind die Ziele im Bereich des Verkehrs und der Infrastruktur, der Energie und der Digitalisierung. Die bestehenden Wohnungsbaupotenziale aller Kommunen zu aktivieren wird nur gelingen, wenn die infrastrukturellen Potenziale umfassend miteingeplant werden.

Auch in den ländlichen Räumen wird ein attraktives Wohnungsangebot gebraucht – im verdichteten Bauen, im barrierefreien Geschosswohnungsbau und in neuen zukunftsweisenden Formen für attraktives flächen- und energiesparendes Wohneigentum. Unabdinglich ist dazu eine ausgewogene interkommunale Vernetzung. Vorhandene Stärken und Potenziale können weiter gestärkt und Defizite andernorts ausgeglichen werden. Auch sollen Stadt-Umland-Kooperationen zu gegenseitigem Nutzen in der Stadt- und Siedlungsentwicklung noch intensiver erprobt und angelegt werden. Das wäre nicht nur gesellschaftlich und sozial ein Gewinn, sondern auch ein Erfolg in der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung.

Bedarfsgerechten Wohnraum in allen Teilen des Landes für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen, ist eines der vordringlichsten Ziele unserer Gesellschaft insgesamt und zugleich eine sehr vielschichtige Aufgabe, die von verschiedenen Seiten anzugehen ist. Die Kommunen müssen sich wieder stärker im sozialen Wohnungsbau engagieren, das Management der Ressource Bauland ist zu verbessern, die Landesentwicklungspläne sind zu überarbeiten und die Programme zur Wohnraumförderung zu optimieren. Überdies müssen die Bauaufsichtsbehörden in die Lage versetzt werden, über

Bauanträge zeitnah zu entscheiden. Durchschnittliche Bearbeitungszeiten von deutlich mehr als drei Monaten sind nicht hinnehmbar.

Als ein wesentlicher Grund für die Verfahrensverzögerungen wird vor allem der Personalmangel genannt. In der Tat wird es für die Bauaufsichtsbehörden immer schwieriger, geeignetes Personal zu rekrutieren. Hier zeigen sich die Auswirkungen des Fachkräftemangels. Zumindest kurzfristig ist keine Abhilfe in Sicht. Bezahlbarer Wohnraum wird jedoch kurzfristig benötigt. Und so gilt es, sich auf andere Lösungen zu konzentrieren.

Zu denken ist hier zunächst an eine Vereinfachung und Vereinheitlichung der Rechtsvorschriften. Die Bauminister sind sich darüber einig, dass das Bauordnungsrecht bundesweit harmonisiert werden sollte. Auf diese Weise könnten z. B. Planungs- und Realisierungsprozesse für Planer und Bauherren, die in mehreren Bundesländern aktiv sind, spürbar erleichtert werden. Und hier hat sich schon einiges getan. Einzelne Länder haben ihre Landesbauordnungen bereits an die Musterbauordnung der Bauministerkonferenz angeglichen, wobei jedoch auch landesspezifischen Regelungsbedarfen Rechnung zu tragen ist. In Schleswig-Holstein sind wir auch gerade dabei, eine solche Angleichung vorzunehmen. Dabei stehen wir im Austausch mit Hamburg, überdies mit den Nordländern Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg und Niedersachsen.

Ein weiter Lösungsvorschlag ist die Einführung einer Typengenehmigung für serielles Bauen als weiteres verfahrensrechtliches Instrument. Mit Gesetz vom 1.10.2019 wurde die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein entsprechend geändert. Ein Allheilmittel sind die Typengenehmigungen aber nicht. Da sich diese lediglich auf das Gebäude an sich, sprich auf dessen Konstruktion, beziehen können, bleibt der Grundstücksbezug, etwa in planungsrechtlicher Hinsicht unberücksichtigt. Ohne Grundstücksbezug kann aber kein Baurecht erteilt werden. Dies wäre schon aus nachbarrechtlichen Gründen nicht möglich. Daher bedarf es neben einer Typengenehmigung immer noch einer zweiten, grundstücksbezogenen Genehmigung.

Vor diesem Hintergrund erscheint es vielversprechender, die Möglichkeiten des Bauens ohne Baugenehmigung zu erweitern. In vielen Landesbauordnungen ist das Instrument der Genehmigungsfreistellung vorgesehen. In Schleswig-Holstein ist es schon jetzt möglich, die Errichtung oder Änderung von Gebäuden der Größenklassen 1 bis 3 (d. h. bis zu einer Höhe von 7 m, gemessen bis zur Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraums) von einer Genehmigung freizustellen, dies bei einer maximalen Verfahrensdauer von einem Monat. Voraussetzung dafür ist, dass das Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten

Bebauungsplans liegt, dessen Festsetzungen diesem nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Zur Verfahrensbeschleunigung soll die Genehmigungsfreistellung in Schleswig-Holstein bis zur Hochhausgrenze (22 m) ausgeweitet werden. Die Genehmigungsfreistellung könnte somit für sämtliche Gebäude außer Sonderbauten erfolgen.

Weiteres Thema wird auch die Digitalisierung sein. Zum einen ist eine elektronische Abwicklung der Baugenehmigungsverfahren geeignet, die Beteiligung anderer Behörden (z. B. des Naturschutzes) zu beschleunigen. Zum anderen sind Bund, Länder und Kommunen, und damit auch die Bauaufsichtsbehörden, durch das Onlinezugangsgesetz aufgefordert, ihre Leistungen bis Ende 2022 über Verwaltungsportale digital anzubieten und diese Portale zu einem Verbund zu verknüpfen. Hier gibt es noch viel zu tun. In Schleswig-Holstein haben einzelne Kreise bereits die Initiative ergriffen und bereiten eigene Portallösungen für „virtuelle Bauämter“ vor. Wenngleich es derzeit noch Insellösungen sind, gilt es, diese Vorreiter zu unterstützen. Denn sie können zur Grundlage späterer Verbundportale werden. Eine Unterstützung kann z. B. darin bestehen, dass etwaige verwaltungsrechtliche Hindernisse aus dem Weg geräumt werden.

Noch immer fordern die Landesbauordnungen, dass der Bauantrag und die Bauvorlagen zu unterschreiben sind. Solche Formerfordernisse sind auf die aktuellen digitalen Übertragungswege anzupassen. Zwar sieht das allgemeine Verwaltungsrecht inzwischen elektronische Verfahren vor, die geeignet sind, die traditionelle Schriftform zu ersetzen. Die anerkannten Verfahren, wie z. B. De-Mail, erfordern aber einen nicht unerheblichen Anmeldungsaufwand für die Bürgerinnen und Bürger. Hier wäre es wünschenswert, wenn die Schwelle niedriger gesetzt wird und zum Beispiel das POSTIDENT-Verfahren zugelassen wird. Ob dies möglich ist, wird derzeit geprüft. Überdies bereiten die Länder, die Streichung der Schriftformerfordernisse in der Musterbauordnung vor. Etwaige Formerfordernisse, so sie denn unverzichtbar sind, sowie die Möglichkeit zu deren elektronischen Ersetzung sollen dann in der Muster-Bauvorlagenverordnung geregelt werden. ■

### Baugenehmigungsverfahren in den Landkreisen

Die Kreisverwaltungen nehmen für den kreisangehörigen Raum regelmäßig die Aufgaben als untere Bauaufsichtsbehörden wahr und sind damit für die Prüfung und Genehmigung von Bauvorhaben zuständig. Die Umfrage des Deutschen Landkreistages hat ergeben, dass die durchschnittliche Bearbeitungszeit für die Erteilung einer Baugenehmigung für ein Wohnbauvorhaben (Ein-/Mehrfamilienhaus) – abzüglich der Zeit für die Nachforderung von erforderlichen Antragsunterlagen – in 39 % der Landkreise weniger als zwei Monate beträgt (vgl. Abb. 10). In 32 % der Landkreise beträgt die Bearbeitungszeit zwischen zwei und vier Monaten. Nur einzelne Kreisverwaltungen benötigen für die Bearbeitung zwischen vier und sechs Monaten

(4 %) und nur in einem Landkreis dauert die Bearbeitung länger als sechs Monate (1 %).

**Wie lange beträgt in Ihrer Kreisverwaltung die durchschnittliche Bearbeitungszeit (abzüglich der Zeit für die Nachforderung von erforderlichen Antragsunterlagen) für die Erteilung einer Baugenehmigung für ein Wohnbauvorhaben (Ein-/Mehrfamilienhaus)?**

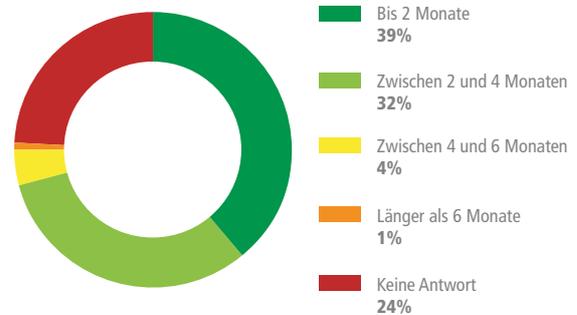


Abbildung 10

Als mögliche Maßnahme, wie die Baugenehmigungsverfahren erheblich beschleunigt werden könnten, geben die Landkreise eine zügigere Beteiligung anderer Behörden (37 %) und die Vereinfachung von Rechtsvorschriften (32 %) an, wobei hier vor allem auf Regelungen in den einzelnen Landesbauordnungen abgestellt wird (vgl. Abb. 11). Zur Verfahrensbeschleunigung wünschen sich die Landkreise häufig eine Digitalisierung der Bauverwaltung bzw. des Genehmigungsverfahrens (30 %) und eine Stärkung der fachlichen Kompetenzen der Entwurfsverfasser (25 %). Einige Landkreise befürworten aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung eine länderübergreifende Vereinheitlichung der Bauvorschriften (18 %) und vereinfachte Genehmigungsverfahren für serielle Bauten (13 %).

**Durch welche Maßnahmen könnten die Baugenehmigungsverfahren erheblich beschleunigt werden?**



Abbildung 11

15 % der Landkreise halten eine erhebliche Beschleunigung nicht für möglich, hierbei handelt es sich jedoch ganz überwiegend um Kreisverwaltungen, in denen die Bearbeitungszeit ohnehin weniger als zwei Monate dauert. ■



## Heidekreis: Digitale Baugenehmigung

Im Heidekreis werden alle Verwaltungsverfahren zum Thema Bauen vollständig elektronisch bearbeitet. Dies bietet mehrere Vorteile: Als Bauherr oder bevollmächtigter Entwurfsverfasser können nahezu alle Verfahren online ausgelöst werden. In diesem Fall werden keine Unterlagen in Papierform mehr benötigt. Unabhängig davon, wie das jeweilige Verwaltungsverfahren ausgelöst wurde, ermöglicht die Online-Plattform Bauen des Heidekreises jederzeit einen Einblick in die Akte des Verfahrens. Die Schritte im Einzelnen:

The screenshot shows the 'Niedersächsisches Antragsystem für Verwaltungsleistungen Online' interface. It displays the title 'Errichtung eines Einfamilienhauses' and a progress indicator 'Was ist jetzt zu tun?'. The steps listed are: 1. Fill out the form, 2. Attach documents, 3. Sign the form and documents, and 4. Submit the form. There are also buttons for 'Vorgang einreichen', 'Stappelsignatur', 'Vorgang umbenennen', and 'Vorgang löschen'. The 'Anlagen zum Formular' section shows icons for 'Regional- und Bauplanung im Heidekreis', 'Immissionsschutz im Heidekreis', and 'Bauen im Heidekreis'.

Online-Bauakte des Heidekreises.

© Heidekreis

- Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser stellt den Bauantrag papierlos im Serviceportal des Formularservers aus den von ihm digital erstellten Entwürfen zusammen und lädt diesen vom eigenen System hoch. Unterlagen können auch nach und nach ergänzt werden.
- Sind Antragsformular und Bauvorlagen vollständig, werden diese durch den Entwurfsverfasser mit der Signaturkarte qualifiziert unterschrieben.
- Der Bauantrag wird abschließend an den Server des Heidekreises übergeben und von dort medienbruchfrei in das Fachverfahren cabs übernommen.
- Die Verfahrensakte wird im Fachverfahren automatisiert angelegt.
- Mit einer Wiedervorlage im System wird die zuständige Sachbearbeitung über den Eingang des neuen Bauantrags informiert.
- Die vom System übernommenen Daten, zum Beispiel die Angaben zum Entwurfsverfasser, zur Lage des Baugrundstücks oder die Angaben zu

den Bauvorlagen werden überprüft und bei Bedarf korrigiert und die Angaben zum Verfahren vervollständigt.

- Antragsteller und Entwurfsverfasser erhalten eine postalische Benachrichtigung über den Eingang des Bauantrags. Gleichzeitig werden die Zugangsdaten für die Online-Plattform Bauen des Heidekreises mitgeteilt, auf der der Stand des Verfahrens jederzeit einsehbar ist.
- Im Rahmen der Erstprüfung wird die zuständige Kommune digital über den Eingang des Bauantrags informiert und gleichzeitig um die Abgabe einer Stellungnahme oder die Prüfung zum Erteilen des Einvernehmens gebeten.
- Im Verfahren werden zeitgleich alle erforderlichen Fachdienststellen beteiligt und um ihre Stellungnahmen gebeten, die von den internen Fachdienststellen direkt in der Verfahrensakte erstellt und von den externen Fachdienststellen über die Online-Plattform in die Akte eingestellt werden.
- Ergänzende Unterlagen oder fehlende Nachweise werden von dem Entwurfsverfasser über die Online-Plattform Bauen digital nachgereicht.
- Nach Abschluss der Prüfung wird aus den Bauvorlagen und den fachlichen Komponenten die Gesamtgenehmigung erstellt und die Antragstellerin oder der Antragsteller postalisch informiert.

- Die Baugenehmigung steht allen Verfahrensbeteiligten digital auf der Online-Plattform zur Einsicht zu Verfügung.
- Die Gebühr und die Anweisung der Zuschläge erfolgt automatisiert über eine Schnittstelle zum Kassenprogramm.
- Für den Außendienst steht jeder Sachbearbeiterin und jedem Sachbearbeiter ein Outdoor-Tablet zur Verfügung, um auch vor Ort die Aufgaben papierlos und digital erledigen zu können. ■



## Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab: Jahresbericht „BAU-NEWS“

Das Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab hat 2019 erstmals den Jahresbericht „BAU-NEWS“ veröffentlicht. Damit möchten Landrat Andreas Meier und sein Team aus Baurechtlern und Bautechnikern über die Arbeit im Bauamt im abgelaufenen Jahr berichten.

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 1.491 Fälle gegenüber 1.422 im Vorjahr im Bauamt bearbeitet. Neben den „normalen“ Baugenehmigungsverfahren gab es immer mehr Sonderbauten, Freistellungen, Werbeanlagen, Tekturen oder Abweichungen zu bearbeiten. Das Bauamt steht naturgemäß im Fokus der Bürger, aber auch von Firmen und Gemeinden. Oft werden vermeintlich lange Bearbeitungszeiten kritisiert. Diese entstehen zumeist durch fehlende Unterlagen in den Bauanträgen oder es müssen mehrere, teilweise externe Fachstellen gehört werden. Diese benötigen ebenfalls einige Zeit für ihre Stellungnahmen oder benötigen teilweise auch Gutachten, die die Gesamtbearbeitungszeit weiter verlängern.



Bautechniker Marcus Rudnik, Kreisbaumeister Werner Kraus, Sachgebietsleiterin Bauverwaltung Christina Bauer, Abteilungsleiter Daniel Merk und Landrat Andreas Meier mit den „BAU-NEWS“.

© Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab

Um trotzdem Verbesserungen zu erreichen, wurde in den Bereichen Baurecht und Bautechnik das Personal jeweils um eine Person aufgestockt und interne Umstrukturierungen getroffen. Es wurden feste Teams aus jeweils einem „rechtlichen“ und einem „technischen“ Sachbearbeiter gebildet, die gemeinsam für bestimmte Gemeinden zuständig sind. Das hat sich ausgezahlt: Die Bearbeitungszeiten der Bauanträge im vereinfachten Verfahren haben sich von 2017 auf 2018 von 105 auf 59 Tage fast halbiert. Auch bei den aufwändigen Sonderbauten konnte die durchschnittliche Bearbeitungsdauer von 151 auf 97 Tage deutlich reduziert werden. Bei vollständigen Unterlagen wurden im Jahr 2018 teilweise Bearbeitungszeiten von einer Woche erreicht. Die zehn schnellsten Fälle beispielsweise wurden mit einer Bearbeitungszeit von einem bis fünf Tagen verbucht.

Darüber hinaus wurden drei Informations- und Schulungsveranstaltungen für gemeindliche Bauamtsmitarbeiter durchgeführt. Diese sollen dazu beitragen, die Vorprüfung der Unterlagen bei den Gemeinden zu erleichtern, damit beim Landratsamt dann möglichst vollständige Anträge eingehen. Für die Zukunft ist geplant, als „Pilot-Landratsamt“ den digitalen Bauantrag einzuführen. Davon verspricht sich Landrat Andreas Meier eine weitere Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens und nicht zuletzt eine Reduzierung der anfallenden Papiermenge. ■



### Kreis Warendorf: Modellprojekt „Digitales Baugenehmigungsverfahren“

Bauaufsichtsbehörden müssen komplexe Genehmigungsverfahren rechtssicher und zeitlich planbar bearbeiten. Eine digitale Bearbeitung bietet die Chance, die Verfahren erheblich zu beschleunigen. Der Kreis Warendorf verfolgt diese Ziele und beteiligt sich als Modellkommune am Projekt „Digitales Baugenehmigungsverfahren in NRW“. Grundlage des Digitalisierungskonzeptes war vor gut zehn Jahren eine Organisationsuntersuchung aller Arbeitsabläufe und Prozesse im Bauamt des Kreises Warendorf. Fach- und Querschnittsämter müssen zur Einführung digitaler Genehmigungsverfahren Maßnahmen koordiniert umsetzen. Dazu müssen u. a. im Haushalt die notwendigen Mittel zur Verfügung stehen. Wenn eine Bauaufsicht, die zügig arbeitet, auch als Teil der Wirtschaftsförderung verstanden wird, so ist die Politik in der Regel bereit, der Verwaltung die nötigen Ressourcen zur Verfügung zu stellen.

Nur wenn qualifiziertes Personal vorhanden ist, kann ein Digitalisierungsprojekt vorankommen. Als Vorteil erweist sich im Kreisbauamt Warendorf, dass dort der demographische Wandel bereits im Wesentlichen vollzogen ist. Seit 2011 werden Ingenieure fortlaufend zur Beamtenlaufbahn im gehobenen bautechnischen Dienst ausgebildet und eingestellt. Zu den technischen Voraussetzungen gehören leistungsfähige Dokumentenmanagementsysteme und Netzwerke sowie eine Fachsoftware, die 2014 umgestellt wurde. Bereits ein solcher Teilschritt bindet erhebliche personelle und finanzielle Ressourcen. Digitalisierung benötigt darüber hinaus wesentliche Arbeitsgrundlagen wie ein gutes Geoportal, das beim Kreis Warendorf vorhanden ist.

Das Modellprojekt „Digitales Baugenehmigungsverfahren“ wurde 2018 vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW initiiert. Ziele sind die Förderung der Wirtschaft und des Wohnungsbaus durch schnellere Baugenehmigungsverfahren sowie mehr Servicequalität. Zudem bietet Digitalisierung den Mitarbeitern neue Möglichkeiten für attraktive Home-Office und Teilzeitmodelle. Mit den Modellkommunen – den Kreisen Warendorf und Gütersloh sowie den Städten Dortmund, Ennepetal, Köln und Xanten – nimmt ein Querschnitt von Verwaltungen mit unterschiedlichen Ausgangssituationen teil. Wichtigste Aufgabe ist es, ein zentrales Serviceportal sowie Arbeitsplattformen zu entwickeln und den Bauaufsichtsbehörden zur Verfügung zu stellen. Zum Projektende 2021 erscheint ein Abschlussbericht. ■

## IV. Eigentumsbildung

### Wohneigentum im ländlichen Raum

von Jörg Münning,  
Vorstandsvorsitzender der LBS Westdeutsche Landesbausparkasse und Vorsitzender der LBS-Bausparkassenkonferenz



#### **Ohne Wohnungsbau kein wirtschaftlicher Erfolg im ländlichen Raum**

Der Zensus ergab 2011 in Deutschland einen rechnerisch weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Das Thema Wohnungsnot kam allenfalls zweimal im Jahr zu Semesterbeginn in den Medien der Universitätsstädte hoch – und das auch schon seit Jahrzehnten.

Heute, nur wenige Jahre später, machen die Fachleute eine Lücke von über 1 Mio. Wohnungen aus. Die fehlen aktuell überwiegend in den Städten, denn dort befinden sich die jungen Leute, die vor der Haushaltsgründung stehen. So ist in den letzten zehn Jahren die Zahl der Studierenden um die Hälfte auf rund 3 Mio. angestiegen.

Niedrige Einstiegsgehälter und befristete Arbeitsverträge sorgen anschließend dafür, dass in den Städten auch die Familiengründungen stattfinden: Bereits seit 2008 gibt es wieder mehr Kinder in den Städten als im ländlichen Bereich, ein Trend, der sich aktuell verstärkt. Selbst wenn das Leben im Umland günstiger ist, Wohnungswechsel und steigende Mobilitätskosten – bei seit Anfang der 90er Jahre praktisch unveränderter Pendlerpauschale – bleiben für junge Familien lange nicht finanzierbar. Auch die Zuwanderung wird überwiegend durch junge Leute bestritten, die in die Zentren streben. Nach dem Höhepunkt 2015 mit einem Wanderungsgewinn von gut 1,1 Mio. Personen pendelt sich die Zahl derzeit bei rund 400.000 pro Jahr ein.

All das führte zum Ziel im Koalitionsvertrag, bis zur nächsten Bundestagswahl 1,5 Mio. neue Wohnungen zu bauen, 375.000 im Jahr. Trotz erheblicher Anstrengungen gerade im Mietwohnungsbau wurde dieses Ziel schon im ersten Jahr um 90.000 verfehlt. Der Stau von 700.000 bereits genehmigten, aber noch nicht realisierten Wohnungen macht deutlich, dass die kurzfristig kaum zu erhöhenden Kapazitäten im Baugewerbe eine spürbare Steigerung des Wohnungsbaus unwahrscheinlich machen.

Neben den kaum verfügbaren Handwerkern ist das Thema Bauland ein weiterer wesentlicher Engpassfaktor für

die weitere Planung von Wohnbauvorhaben. Spätestens hier wird deutlich, dass eine Steigerung der Fertigstellungen keinesfalls allein durch die Städte zu stemmen sein wird. Denn die kämpfen heute schon mit Verkehrsinfarkt, Luftverschmutzung und Bürgerkonflikten durch zu hohe Verdichtung.

#### **Ohne Neubau droht in den Landkreisen Fachkräftemangel**

Die Landkreise stehen beim Thema Wohnungsbedarf bisher nicht im Fokus von Medien und Politik. Vereinzelt gab es sogar Untersuchungen, in denen auch wirtschaftlich prosperierenden ländlichen Regionen bescheinigt wurde, hier werde heute schon über Bedarf gebaut. In der Umfrage des Deutschen Landkreistages vom Herbst 2018 meldeten dagegen vier von fünf Landkreisen, sie hätten zumindest teilweise Probleme mit der Wohnraumversorgung.

#### **Fakten zum Bausparen**

**Jeder dritte deutsche Haushalt besitzt einen Bausparvertrag:** 22 Mio. Bausparer haben 27 Mio. Bausparverträge mit einer Gesamtsumme von 900 Mrd. Euro.

**Bei jeder zweiten Immobilienfinanzierung werden Bausparmittel eingesetzt,** bei Investitionen über 100.000 Euro (Erwerb und Modernisierung) sind es sogar zwei Drittel.

**Ein Fünftel der Wohnungsmarkt-Investitionen fließt über die Bausparkassen:** Bei über 40% aller deutschen Wohnungen war bzw. ist Bausparen Teil der Finanzierung.

Im Mai startete in den Räumen der LBS West die „Wohnraumoffensive Münsterland“ mit dem Ziel, auf die Gefahren fehlender Wohnungen auch in den Landkreisen hinzuweisen. Über 80 Akteure aus Politik, Wohnungsbau, Verwaltung und Finanzwirtschaft diskutierten den aktuell vorgelegten Wohnungsmarktreport des Pestel-Instituts (lbspresse.nrw). Der liefert erstmals belastbare Zahlen für alle Gemeinden des Münsterlandes, mit 1,6 Millionen Einwohnern größer als München und fast so groß wie Hamburg.

Wichtigstes Ergebnis: Aktuell fehlen im Münsterland mindestens 13.000 Wohnungen. „In der keine 100 km Luftlinie entfernten Landeshauptstadt Düsseldorf herrscht in manchen Köpfen offensichtlich die Meinung, der überwiegende Teil der münsterländischen Bevölkerung sei noch in der Landwirtschaft tätig“, merkte einer der zahlreich erschienenen Bürgermeister an – eine eklatante Unterschätzung der Leistungsfähigkeit einer solchen Region.



Diskutierten über Wohnungsmangel im ländlichen Raum: v. l. Henning Rehbaum (MdL NRW CDU), Jörg Münning (Vorstandsvorsitzender LBS West), Uwe Schramm (Vorstandsvorsitzender WohnBau), Dorothee Feller (Regierungspräsidentin Regierungsbezirk Münster), Mechtild Schulze Hessing (Bürgermeisterin Borken), Heinrich-Georg Krumme (Vorstandsvorsitzender Sparkasse Westmünsterland), Sigrid Koeppinghoff (Abteilungsleiterin NRW-Bauministerium), Matthias Günther (Vorstand Pestel-Institut), Miriam Beul (Moderation).  
© LBS Westdeutsche Landesbausparkasse

Vollbeschäftigung und eine gesunde mittelständische Arbeitgeberstruktur sorgen heute schon für einen harten Wettbewerb um dringend benötigte Fachkräfte. Neben der Arbeitgeberattraktivität und einer modernen Infrastruktur sind es vor allem angemessene, verfügbare Wohnungen, die die Entscheidung des potenziellen Arbeitnehmers beeinflussen. Ohne Wohnungen keine neuen Fachkräfte und damit ein drohender wirtschaftlicher Abstieg – so einfach ist die Rechnung. In allen Segmenten, vom Eigenheim bis hin zu bezahlbaren und barrierearmen kleineren Geschosswohnungen besteht Bedarf, auch das ergab die Studie.

**Der Schlüssel zur Lösung der Wohnungsnot liegt in privater Hand**

Vier von fünf Wohnungen in Deutschland werden von den Eigentümern selbst bewohnt oder von Privatpersonen vermietet. Dass stattdessen international tätige Wohnungskonzerne im Fokus von Politik und Medien stehen, ist eine bemerkenswerte Parallele zur Stadt-Land-Diskussion. Wenn Privatinitiative nicht wieder mehr motiviert und unterstützt wird, werden weder Wohnungsnot noch Klimawandel einzudämmen sein. Denn auch der durch niedrige Fertigstellungszahlen zunehmend überalterte Wohnungsbestand ist eine zunehmende Herausforderung – sowohl energetisch wie auch demografisch im Hinblick auf den enorm steigenden Bedarf an barrierearmen Wohnungen.

Wir brauchen eine Willkommenskultur für Privatinvestoren, für private Vermieter und Eigentümer – auch im ländlichen Raum. Insbesondere muss auch die künftige Generation die Chance bekommen, in Zeiten politisch abgeschaffter Zinsen genügend Eigenkapital für den Erwerb der eigenen vier Wände anzusparen. In den letzten fünf Jahren ist das Potenzial der Ersterwerber in der Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen in Ermangelung von ausreichendem Eigenkapital um ein Viertel zurückgegangen (empirica/LBS). Ein Signal in genau die andere Richtung wäre dringend erforderlich. ■

**Kreisliche Unterstützung von Eigentumsbildung**

In einzelnen Landkreisen (7 %) unternehmen die Kreisverwaltungen eigene Aktivitäten mit dem Ziel, die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum insbesondere von jungen Familien im Kreisgebiet zu unterstützen (vgl. Abb. 12). Als Beispiele werden die Begleitung durch eine Willkommensagentur des Landkreises oder die Information und Beratung potenzieller Eigentümer über diesbezügliche Landesförderprogramme und weitere finanzielle Unterstützungsangebote genannt. 31 % der Landkreise geben an, dass es im Bereich der Förderung von Wohneigentum junger Familien Aktivitäten der kreisangehörigen Gemeinden gibt. Als Beispiele für solche gemeindlichen Aktivitäten werden „Jung kauft Alt“-Programme und insbesondere die Gewährung von speziellen Vergünstigungen für junge Familien beim Grundstückserwerb genannt. 42 % der Landkreise weisen in der Umfrage auf die bestehenden Förderprogramme der Länder hin. Keinerlei Aktivitäten gibt es in 29 % der Landkreise.

**Gibt es in Ihrem Landkreis Aktivitäten oder Projekte, die das Ziel haben, die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum insbesondere von jungen Familien im Kreisgebiet zu fördern?**



Abbildung 12

Einige Landkreise (11 %) betreiben eine eigene Immobilienbörse, wobei die Schwerpunkte sich unterscheiden. Teilweise werden dort allgemeine Immobilienangebote zum Kauf und zur Miete eingestellt, teilweise findet eine Konzentration auf Gewerbeimmobilien statt. In einzelnen Landkreisen gibt es spezielle Börsen für Bauernhöfe oder historische Gebäude. ■

**Kreis Borken: Wohnraumförderung**

Geldgeschenke in der Form von Tilgungsnachlässen und attraktive Zinskonditionen kennzeichnen das Wohnraumförderungsprogramm 2018-2022 (WoFP) des Landes NRW. Das Programm ebnet den Weg zum eigenen Haus und ist auch interessant für Investoren (Mietwohnungsbau und Modernisierung).



Auch im Kreis Borken besteht Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Deshalb werden Interessierte auf verschiedene Weise über die unterschiedlichen Fördermöglichkeiten informiert. Neben den kreiseigenen Flyern mit ausführlichen Informationen zu den Förderbausteinen, die z. B. an Finanzdienstleister, Investoren, Wohnungsunternehmen, Kommunen, Eigenheimbauer und andere Interessierte übersandt werden, informiert der Kreis Borken zusätzlich im Rahmen von Vortragsveranstaltungen, auch in Zusammenarbeit mit einzelnen Kommunen, Finanzdienstleistern und Bildungseinrichtungen. Außerdem werden mehrmals jährlich Presseberichte veröffentlicht, um möglichst vielen Interessierten Informationen zur Förderung zukommen zu lassen. Neben verschiedenen Printmedien werden die Informationen u. a. auch auf der Internetseite und über die Facebook-Seite des Kreises Borken veröffentlicht.

Die unterschiedlichen Präsentationen und Veröffentlichungen zu den Fördermöglichkeiten u. a. auch mit der Darstellung von Förderbeispielen und der Erläuterung, dass die Einkommensgrenzen von fast 50 % der Haushalte in NRW unterschritten werden, vermitteln Interessierten die Möglichkeiten, die öffentliche Wohnraumförderung bietet. Zusätzlich werden natürlich im Rahmen individueller Förderberatungen potenzielle Antragsteller, die oft durch die genannten Veröffentlichungen und Veranstaltungen auf die Fördermöglichkeiten aufmerksam wurden, einzelfallbezogen informiert und beraten. ■

**Landkreis Cloppenburg: „Jung kauft Alt“**

Der Landkreis Cloppenburg unterstützt lokale Programme der kreisangehörigen Städte und Gemeinden, die nach dem Prinzip „Jung kauft Alt“ den Erwerb von Altbauten durch Familien oder die Erstellung von Altbaugutachten fördern.

Die Zuwendung des Landkreises stellt eine kleine „Kofinanzierung“ der kommunalen Initiativen dar, um ihre Kommunen für die Bedeutung und das Potenzial ihrer älteren Siedlungen zu sensibilisieren. Weitere Zielsetzung gemäß den Empfehlungen aus der kreisweiten Demografiestrategie und dem Wohnraumversorgungskonzept ist es, den Generationenwechsel in älteren Einfamilienhaussiedlungen zu fördern. Dazu sollten Hemmschwellen beim Ankauf von Bestandsimmobilien abgebaut werden und junge Familien beim Erwerb von ebendieser gefördert werden. Ein erfolgreicher Generationenwechsel ist deshalb von Bedeutung, weil die entstehende altersstrukturelle Durchmischung von Siedlungen zur besseren Auslastung der vorhandenen Versorgungsinfrastrukturen und Bildungs-/Betreuungseinrichtungen führt.

Die kreisangehörigen Städte und Gemeinden erhalten jeweils einmalig pro Jahr einen Zuschuss von 25 % ihres eigenen jährlich verbrauchten Programm-Budgets. Vorzulegen sind jeweils die Förderrichtlinien und der Nachweis der tatsächlich ausgegebenen Haushaltsmittel.

Von der Zuwendung Gebrauch gemacht hat u. a. die Gemeinde Lastrup mit ihrem Förderprogramm „Jung kauft Alt – alte Häuser für junge Familien“. Zuschüsse erhalten hier junge Familien, die in der Gemeinde Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser zur dauerhaften eigenen unmittelbaren Nutzung erwerben. Förderfähige Objekte sind ältere Bausubstanzen in allen Gemeindebezirken mit Sanierungstau. Die Gemeinde wirkt mittels einer gezielten finanziellen Förderung dem Entstehen von baulichen „Leerständen“ entgegen und erreicht zeitgleich eine energetische Verbesserung älterer Wohngebäude. Der Zuzug von Familien in ältere Wohngebiete führt zudem zu einer Verjüngung der entsprechenden Siedlungen und steigert ihre Attraktivität. Die Förderung ist eine freiwillige Leistung der Gemeinde. Für die Erstellung eines Altbaugutachtens mit Modernisierungsempfehlung und Kostenschätzung gewährt die Gemeinde ebenfalls einen einmaligen Zuschuss. ■

**Landkreis Lüchow-Dannenberg: Gemeinschaftliches Wohnen**

Im Landkreis Lüchow-Dannenberg (bekannt als „Wendland“) suchen Menschen auch aus den Ballungsgebieten neuen Arbeits- und Lebensraum. Dabei stellt die Suche

nach geeignetem Wohnraum oftmals ein Zuzugshemmnis dar. Es stehen zwar in unseren landwirtschaftlich geprägten Dörfern viele (Neben-)Gebäude und Hofanlagen leer, jedoch ist deren Kauf und Umbau realistischweise erst im Zusammenschluss mehrerer Parteien umsetzbar.



Nur: Wie finden sich diese Parteien für ein „Gemeinschaftliches Wohnen“ und in welchem rechtlichen Rahmen sollten sie sich dabei bewegen? Zur Beantwortung dieser Fragen haben die Klimaschutzleitstelle, der Seniorenstützpunkt und die Fachkräfteagentur Wendland e. V. durch gemeinsame Aktivitäten ein Netzwerk zum Thema „Gemeinschaftliches Wohnen auf großen Höfen“ angestoßen. Gemeinsam wurden seit 2017 verschiedene innovative Formate, wie Messen, Veranstaltungen mit Experten und Hofbesitzern, Stammtische, die Lernwerkstatt „Wohnprojekte im Wendland“ sowie eine Webplattform ([www.gemeinschaft-im-wendland.de](http://www.gemeinschaft-im-wendland.de)) initiiert, um Menschen mit gleichen Interessen zusammenzubringen und sie für die Entwicklung eigener – auch generationsübergreifender – Gemeinschaftswohnformen zu qualifizieren. Für die Zukunftsfähigkeit unseres Landkreises und die Belegung unserer Dörfer ist dies von immenser Bedeutung.

Die vier beteiligten Einrichtungen blicken aus unterschiedlichen Perspektiven auf das Thema „Wohnen in Gemeinschaft“. Die Klimaschutzleitstelle bekräftigt die gemeinsame Nutzung von Wohn- und Arbeitsräumen sowie eine energetische Sanierung und Bauen im Bestand. Der Seniorenstützpunkt Lüchow-Dannenberg informiert über gemeinschaftliches Leben im Alter, barrierefreies Wohnen und generationsübergreifendes Zusammenleben. Die Agentur Wendland e. V. engagieren sich für den Zuzug von Fachkräften bzw. jungen Hochschulabsolventen und möchten sicherstellen, dass ausreichend Wohnraum für neue Wendländer zur Verfügung steht. Die Resonanz auf die vielfältigen Vernetzungs- und Qualifizierungsveranstaltungen verdeutlicht den Bedarf und das große Interesse an gemeinschaftsbildenden Wohnformen. ■

### **Landkreis Roth: Denkmalbörse**

Der Landkreis Roth gilt mit seinen rund 2.066 Baudenkmalern als besonders denkmalreich, angefangen von Burgen

und Schlössern, über Gründerzeit- und Wohnstallhäuser, bis hin zu Feldkreuzen und Wegekapellen.

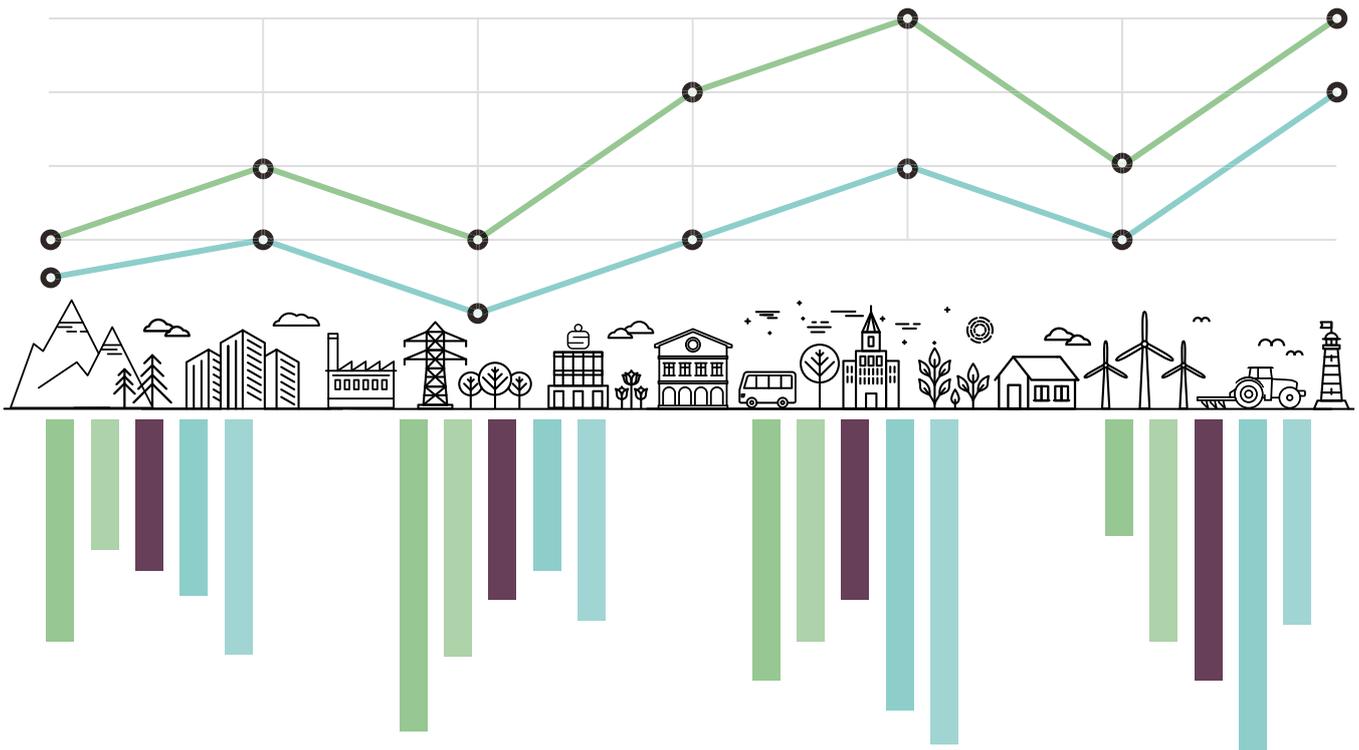
Der Landkreis Roth unterstützt schon seit Jahren den Erhalt und die Pflege historischer Gebäude. Die beste Garantie für den Erhalt ist eine dauerhafte Nutzung. Steht ein Gebäude erst einmal leer und erfährt keinen dauerhaften Bauunterhalt mehr, entstehen sehr schnell Bauschäden. Oft kommen auch noch Schäden durch Vandalismus hinzu. Diese Entwicklung ist umso bedauerlicher, als zum einen das Erscheinungsbild von Dörfern und Städten erheblich leidet und zum anderen Wohnraum dringend benötigt wird.

Wer nun ein Baudenkmal verkaufen will, steht einerseits oftmals am Anfang einer langwierigen Suche nach einem geeigneten Käufer. Andererseits ist es auch für potenzielle Käufer schwierig, da sie häufig gar nicht wissen, welche Baudenkmäler zum Verkauf stehen. Vor diesem Hintergrund hat der Landkreis Roth eine Denkmalbörse eingerichtet. Ab dem Jahr 2007 wurde daher – in Zusammenarbeit mit den Gemeinden im Landkreis – damit begonnen, leer stehende Gebäude systematisch zu erfassen und die jeweiligen Eigentümer dann zu kontaktieren, um ihnen die Möglichkeiten der Denkmalbörse darzulegen. In der Denkmalbörse können Denkmalbesitzer ihre Gebäude kostenlos zur Vermietung oder zum Verkauf anbieten. Das Landratsamt Roth tritt hierbei nicht als Vermittler oder Verhandlungspartner auf. Die Internetseite gibt nur die Informationen zu dem Gebäude weiter und nennt eine Kontaktadresse. Alle weiteren Gespräche und Verhandlungen führt dann der Eigentümer selbstständig.



Gebäude Maria-Dorothea-Str. 2 in Hilpoltstein nach der Instandsetzung.  
© Martin Danninger, Landkreis Roth

Im Laufe der vergangenen Jahre fanden so rund 25 verschiedene Baudenkmäler Aufnahme in die Denkmalbörse des Landkreises Roth. Manche bekamen recht schnell einen neuen Eigentümer, bei anderen wiederum dauerte dieser Prozess auch einmal mehrere Jahre. Ein besonders erfreuliches Beispiel ist hier das Gebäude Maria-Dorothea-Straße 2 in Hilpoltstein. Es wurde im Jahr 1396 über einem Keller des 12. Jahrhunderts errichtet und war Teil der Burganlage von Hilpoltstein. Nachdem es jahrelang ein Dasein als „hässliches Entlein“ fristen musste, haben die neuen Eigentümer das Gebäude mustergültig instandgesetzt und mit neuem Leben erfüllt. ■



## Ausgewählte Strukturdaten der Landkreise im vergleichenden Überblick

### » Bundesweit größte Landkreise

Fläche km<sup>2</sup>

1. Mecklenburgische Seenplatte .....	MV .....	5.495,62
2. Ludwigslust-Parchim .....	MV .....	4.766,79
3. Vorpommern-Greifswald .....	MV .....	3.945,57
4. Rostock.....	MV .....	3.431,29
5. Vorpommern-Rügen .....	MV .....	3.215,03
6. Uckermark .....	BB.....	3.076,96
7. Emsland.....	NI .....	2.883,67
8. Potsdam-Mittelmark .....	BB.....	2.592,07
9. Ostprignitz-Ruppin.....	BB.....	2.526,55
10. Stendal .....	ST .....	2.423,26
11. Bautzen.....	SN.....	2.395,60
12. Börde.....	ST .....	2.366,84
13. Region Hannover .....	NI .....	2.297,13
14. Altmarkkreis Salzwedel .....	ST .....	2.293,28
15. Dahme-Spreewald.....	BB.....	2.274,53
16. Oder-Spree.....	BB.....	2.256,76
17. Rendsburg-Eckernförde .....	SH.....	2.189,79
18. Märkisch-Oderland.....	BB.....	2.158,66
19. Prignitz.....	BB.....	2.138,57
20. Nordwestmecklenburg .....	MV .....	2.127,12
21. Osnabrück .....	NI .....	2.121,81
22. Mittelsachsen.....	SN.....	2.116,85
23. Görlitz .....	SN.....	2.111,41
24. Harz.....	ST .....	2.104,57
25. Teltow-Fläming.....	BB.....	2.104,22

### » Bundesweit kleinste Landkreise

Fläche km<sup>2</sup>

1. Main-Taunus-Kreis.....	HE .....	222,53
2. Neunkirchen .....	SL .....	249,80
3. Rhein-Pfalz-Kreis .....	RP.....	304,99
4. Fürth.....	BY .....	307,44
5. Lindau (Bodensee).....	BY .....	323,39
6. Offenbach.....	HE .....	356,24
7. Mettmann.....	NRW.....	407,22
8. Ennepe-Ruhr-Kreis .....	NRW.....	409,64
9. Regionalverband Saarbrücken .....	SL .....	410,95
10. Saarpfalz-Kreis.....	SL .....	418,28
11. Sonneberg .....	TH .....	433,61
12. Fürstenfeldbruck .....	BY .....	434,80
13. Rheinisch-Bergischer Kreis.....	NRW.....	437,32
14. Herford .....	NRW.....	450,41
15. Groß-Gerau.....	HE .....	453,03
16. Saarlouis.....	SL .....	459,36
17. Germersheim .....	RP.....	463,32
18. St. Wendel .....	SL .....	476,07
19. Hochtaunuskreis.....	HE .....	481,84
20. Starnberg.....	BY .....	487,72
21. Neu-Ulm .....	BY .....	515,84
22. Tübingen.....	BW .....	519,12
23. Lichtenfels.....	BY .....	519,94
24. Peine .....	NI .....	536,50
25. Unna.....	NRW.....	543,21

» Bundesweit einwohnerstärkste Landkreise

EW

1.	Region Hannover	NI	1.152.675
2.	Recklinghausen	NRW	616.824
3.	Rhein-Sieg-Kreis	NRW	599.056
4.	Städteregion Aachen	NRW	554.068
5.	Rhein-Neckar-Kreis	BW	546.745
6.	Ludwigsburg	BW	542.630
7.	Esslingen	BW	532.447
8.	Mettmann	NRW	485.409
9.	Rhein-Erft-Kreis	NRW	467.209
10.	Wesel	NRW	460.666
11.	Rhein-Kreis Neuss	NRW	449.408
12.	Steinfurt	NRW	446.565
13.	Karlsruhe	BW	442.673
14.	Ortenaukreis	BW	425.932
15.	Rems-Murr-Kreis	BW	424.878
16.	Main-Kinzig-Kreis	HE	418.208
17.	Märkischer Kreis	NRW	413.383
18.	Unna	NRW	393.934
19.	Böblingen	BW	389.548
20.	Borken	NRW	369.718
21.	Gütersloh	NRW	363.049
22.	Osnabrück	NI	356.140
23.	Offenbach	HE	351.692
24.	Lippe	NRW	349.069
25.	München	BY	346.433

» Bundesweit einwohnerschwächste Landkreise

EW

1.	Lüchow-Dannenberg	NI	48.357
2.	Sonneberg	TH	56.361
3.	Wittmund	NI	56.731
4.	Vulkaneifel	RP	60.705
5.	Cochem-Zell	RP	61.662
6.	Hildburghausen	TH	63.923
7.	Lichtenfels	BY	66.777
8.	Kronach	BY	67.474
9.	Sömmerda	TH	70.027
10.	Kusel	RP	70.764
11.	Holzminden	NI	71.144
12.	Kulmbach	BY	72.012
13.	Tirschenreuth	BY	72.730
14.	Wunsiedel i.Fichtelgebirge	BY	73.485
15.	Donnersbergkreis	RP	75.102
16.	Kyffhäuserkreis	TH	75.818
17.	Prignitz	BB	77.263
18.	Regen	BY	77.489
19.	Freyung-Grafenau	BY	78.345
20.	Rhön-Grabfeld	BY	79.796
21.	Birkenfeld	RP	80.728
22.	Lindau (Bodensee)	BY	81.148
23.	Saale-Orla-Kreis	TH	81.501
24.	Weimarer Land	TH	82.131
25.	Saale-Holzland-Kreis	TH	82.990

» Bundesweit dichtest besiedelte Landkreise

EW/km<sup>2</sup>

1.	Mettmann	NRW	1.192
2.	Main-Taunus-Kreis	HE	1.065
3.	Offenbach	HE	987
4.	Esslingen	BW	830
5.	Recklinghausen	NRW	810
6.	Regionalverband Saarbrücken	SL	803
7.	Ennepe-Ruhr-Kreis	NRW	793
8.	Ludwigsburg	BW	790
9.	Städteregion Aachen	NRW	784
10.	Rhein-Kreis Neuss	NRW	780
11.	Unna	NRW	725
12.	Rhein-Erft-Kreis	NRW	663
13.	Rheinisch-Bergischer Kreis	NRW	648
14.	Böblingen	BW	631
15.	Groß-Gerau	HE	599
16.	Herford	NRW	558
17.	Neunkirchen	SL	534
18.	Viersen	NRW	530
19.	München	BY	522
20.	Rhein-Sieg-Kreis	NRW	519
21.	Rhein-Neckar-Kreis	BW	515
22.	Rhein-Pfalz-Kreis	RP	504
23.	Region Hannover	NI	502
24.	Fürstfeldbruck	BY	501
25.	Rems-Murr-Kreis	BW	495

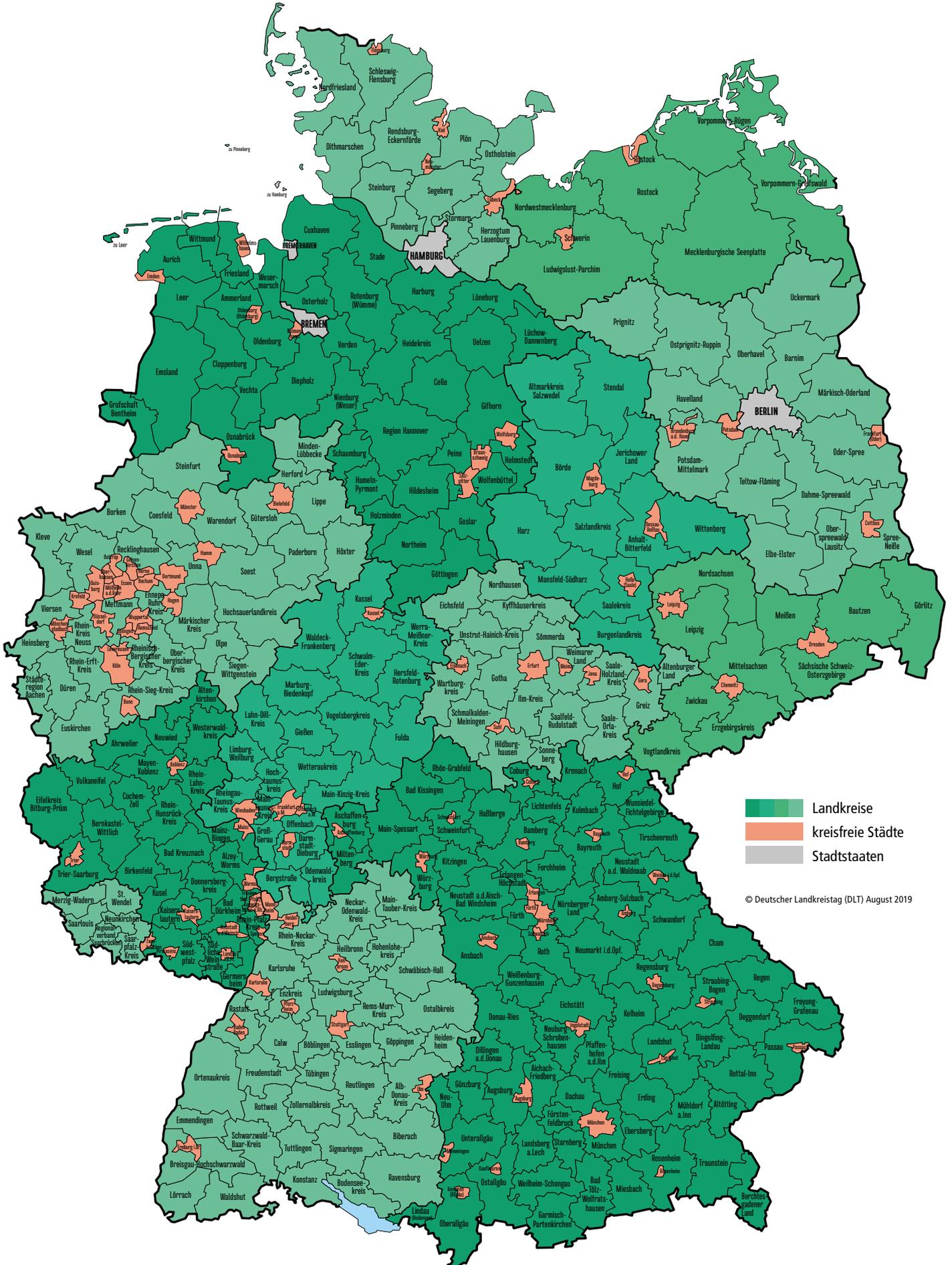
» Bundesweit dünnst besiedelte Landkreise

EW/km<sup>2</sup>

1.	Prignitz	BB	36
2.	Altmarkkreis Salzwedel	ST	37
3.	Uckermark	BB	39
4.	Ostprignitz-Ruppin	BB	39
5.	Lüchow-Dannenberg	NI	39
6.	Ludwigslust-Parchim	MV	45
7.	Mecklenburgische Seenplatte	MV	47
8.	Stendal	ST	47
9.	Elbe-Elster	BB	54
10.	Jerichower Land	ST	57
11.	Vorpommern-Greifswald	MV	60
12.	Eifelkreis Bitburg-Prüm	RP	60
13.	Rostock	MV	63
14.	Uelzen	NI	63
15.	Wittenberg	ST	66
16.	Neustadt a.d.Waldnaab	BY	66
17.	Tirschenreuth	BY	67
18.	Vulkaneifel	RP	67
19.	Hildburghausen	TH	68
20.	Vorpommern-Rügen	MV	70
21.	Spree-Neiße	BB	70
22.	Saale-Orla-Kreis	TH	71
23.	Börde	ST	73
24.	Vogelsbergkreis	HE	73
25.	Kyffhäuserkreis	TH	73



# Die 294 Landkreise in Deutschland



- Landkreise
- kreisfreie Städte
- Stadtstaaten

© Deutscher Landkreistag (DLT) August 2019



DEUTSCHER  
LANDKREISTAG



Deutscher Landkreistag

Ulrich-von-Hassell-Haus

Lennéstraße 11

10785 Berlin

Tel. 030 590097-309

Fax 030 590097-400

[www.landkreistag.de](http://www.landkreistag.de)

[info@landkreistag.de](mailto:info@landkreistag.de)

