

**Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen**

**Protokoll**

48. Sitzung (nicht öffentlich)

14. September 1994

Düsseldorf - Haus des Landtags

13.30 Uhr bis 15.35 Uhr

Vorsitzender: Abgeordneter Schultz (SPD)

Stenograph: Scheidel

**Verhandlungspunkte und Ergebnisse:**

Seite

**1 Wohnungspolitische Offensive in Nordrhein-Westfalen  
- Mobilisierung von Bauland -**

Antrag  
der Fraktion der CDU  
Drucksache 11/7389

1

Der Ausschuß kommt nach kurzer Beratung überein, das Thema erneut auf die Tagesordnung zu setzen und dann bezüglich seiner Haushaltsrelevanz zu erörtern.

Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen  
48. Sitzung

14.09.1994  
sl-mj

Seite

**2 Gesetz über die Feststellung des Haushaltsplans des Landes Nordrhein-Westfalen für das Haushaltsjahr 1995 (Haushaltsgesetz 1995)**

Gesetzentwurf der Landesregierung  
Drucksache 11/7500  
Vorlagen 11/3182 und 11/3215

**a) Einführung in den Städtebauetat 1995  
durch den Minister für Stadtentwicklung und Verkehr**

2

Der Ausschuß nimmt den Bericht des MSV entgegen und überweist die ihn betreffenden Personaltitel aus dem Einzelplan 14 ohne weitere Beratung an den Unterausschuß Personal.

**b) Einführung in den Wohnungsbauetat 1995 durch die Ministerin für Bauen und Wohnen**

Der Ausschuß nimmt den Bericht des MBW entgegen und überweist die ihn betreffenden Personaltitel aus dem Einzelplan 15 ohne weitere Diskussion an den Unterausschuß Personal.

**3 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen  
- Landesbauordnung - (BauO NW)**

3

Gesetzentwurf der Landesregierung  
Drucksache 11/7153

Vorlage 11/3134  
Zuschriften 11/3371, 11/3406, 11/3420, 11/3440 und 11/3469  
Ausschußprotokoll 11/1292

in Verbindung damit:

Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen  
48. Sitzung

14.09.1994  
sl-mj

Seite

#### **4 Bauen ohne Genehmigung**

Antrag der Fraktion der F.D.P.  
Drucksache 11/6065

Ausschußprotokoll 11/1292

Der Ausschuß verständigt sich mit Blick auf die Anhörung zum Baukammerngesetz darauf, die Inhalte der auf der Einladung ausgewiesenen Tagesordnungspunkte 3, 4 und 9 gemeinsam zu behandeln.

Zum Kreis der anzuhörenden Sachverständigen sowie dem zugehörigen Fragenkatalog werden sich die Ausschußreferenten spätestens bis zum 21. September 1994 austauschen.

#### **5 Zweites Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (2. AFWoÄndG NW)**

Gesetzentwurf der Landesregierung  
Drucksache 11/7602

4

Der Änderungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN wird mit den Stimmen von SPD, CDU und F.D.P. gegen das Votum der Fraktion DIE GRÜNEN abgelehnt.

Der Änderungsantrag der Fraktion der SPD wird mit den Stimmen von SPD, CDU und F.D.P. gegen das Votum der Fraktion DIE GRÜNEN angenommen.

Der Gesetzentwurf in der geänderten Fassung wird mit den Stimmen von SPD, CDU und F.D.P. gegen das Votum der Fraktion DIE GRÜNEN angenommen.

Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen  
48. Sitzung

14.09.1994  
sl-mj

Seite

**6 Unsere Gesellschaft im Wandel:  
Neue Anforderungen an die Wohnungspolitik**

Antrag der Fraktion der CDU  
Drucksache 11/7066

Kein Diskussionsprotokoll

**7 Wohnungspolitische Offensive in Nordrhein-Westfalen  
- Veräußerung landeseigener Mietwohnungen zur  
Verbesserung der Förderung des Wohnungsneubaus  
in Nordrhein-Westfalen**

Antrag der Fraktion der CDU  
Drucksache 11/7388

9

Der Ausschuß erörtert das Thema auf der Grundlage des Antrags der CDU-Fraktion. Die Landesregierung geht auf spezielle Nachfragen der Abgeordneten ein. Das Thema wird im Rahmen der Haushaltsberatungen in bezug auf seine haushaltsrelevanten Aspekte erneut aufgegriffen.

**8 Wohnungspolitische Offensive in Nordrhein-Westfalen  
- Förderung der Gruppenselbsthilfe beim Eigenheimbau**

Antrag der Fraktion der CDU  
Drucksache 11/7387

12

Der Ausschuß berät dieses Thema und kommt überein, sich mit den haushaltsrelevanten Aspekten erneut zu gegebener Zeit zu befassen.

Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen  
48. Sitzung

14.09.1994  
sl-mj

Seite

**9 Mehr Wohnungen für weniger Geld  
Eine "Swatch-Haus"-Initiative auch für Nordrhein-Westfalen**

Antrag der Fraktion der F.D.P.  
Drucksache 11/7667

Das Thema ist im Zusammenhang mit den Tagesordnungspunkten 3 und 4 beraten worden.

**10 Terminplanung des Ausschusses für das erste Quartal 1995**

14

Der Ausschuß verständigt sich auf den 18. Januar 1995, 8. Februar 1995 und 15. März 1995 als Termine für die Sitzungen des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen im ersten Quartal 1995.

\*\*\*\*\*



Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen  
48. Sitzung

14.09.1994  
sl-mj

**5 Zweites Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (2. AFWoÄndG NW)**

Gesetzentwurf der Landesregierung  
Drucksache 11/7602

**Abgeordneter Kuhl (F.D.P.)** bittet die Landesregierung darum, zu den Presseverlautbarungen des Deutschen Städtetages betreffend die Fehlsubventionierung Stellung zu nehmen.

**Ministerin für Bauen und Wohnen Brusis** teilt mit, der Deutsche Städtetag habe in der Anhörung der Landesregierung Bedenken gegen den Gesetzentwurf geäußert und sich grundsätzlich für eine Beibehaltung der langen Übergangsfrist des Bundesgesetzes zum 1.1.1997 ausgesprochen. Zum einen habe er herausgestellt, daß die Einnahmen aus der Fehlbelegeabgabe bei der Umsetzung der neuen Einkommensgrenzen zum 1.10.1994 in den nächsten Jahren niedriger ausfielen als im Falle einer Beibehaltung der niedrigen Grenzen; zum anderen sei ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand zu leisten, der bei einer Beibehaltung der bisherigen Einkommensgrenzen nicht zu leisten sei.

In der Anhörung hätten der Städtetag und mit ihm die kommunalen Spitzenverbände eine pauschale Absenkung der Fehlbelegungsabgabe unterbreitet, wie es jetzt im Gesetzentwurf vorgesehen werde. Dieser Vorschlag bedeute einen erheblich niedrigeren Verwaltungsaufwand. Das jetzt vorliegende Schreiben des Deutschen Städtetages bestätige die zu vor erwähnte Grundsatzposition erneut und weise darauf hin, daß eine pauschale Absenkung der Fehlbelegungsabgabe akzeptiert werde. Die kommunalen Spitzenverbände begrüßten darüber hinaus, daß die Neuveranlagung, die für bestimmte Jahrgänge eigentlich ab 1.1.1995 notwendig gewesen wäre, bis zum 1.1.1996 geschoben werde.

Zur Kostensituation für die Kommunen: Bei der letzten Novellierung des Fehlbelegergesetzes habe das Land die Verwaltungskostenpauschale für die Kommunen angehoben. Allerdings hätten die Kommunen in der letzten Zeit verstärkt darüber geklagt, daß diese Pauschale nicht ausreiche, um die Verwaltungskosten zu decken. Das Ministerium werde diesen Klagen nachgehen und ein Gutachten in Auftrag geben, um die Höhe der Kosten zu ermitteln. Im Gesetzentwurf sei darauf hingewiesen worden, daß eine solche Überprüfung stattfinden werde und aufgenommen

Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen  
48. Sitzung

14.09.1994  
sl-mj

werde, was an zusätzlichem Verwaltungsaufwand durch die pauschale Absenkung geschehe.

**Abgeordneter Jaeger (CDU)** erinnert daran, ohne die Anstrengungen der Regierung in Bonn hätte dieses Thema heute nicht auf der Tagesordnung stehen können. Seine Fraktion unterstütze die Umsetzung auf Landesebene, die allerdings wesentlich früher und ohne die jetzt notwendige Eile hätte durchgeführt werden können. Mit einem längeren Vorlauf hätten die Städte mehr Zeit gehabt, sich auf die neue Situation einzustellen. Inhaltlich decke sich der Gesetzentwurf in etwa mit den Vorstellungen seiner Fraktion aus dem Jahre 1992.

Er wolle wissen, ob der Terminplan auf keinen Fall gefährdet sei? Wie sei es um die tatsächliche Höhe der Fehlbelegeabgabe bestellt? Die Zahlen zu diesem Komplex fielen recht unterschiedlich aus.

**Abgeordneter Wolf (SPD)** bestätigt, der Dank an Bonn sei durchaus gerechtfertigt, zumal Ministerin Brusis die dortige Regierung "auf das Pferd gehoben habe".

(Abgeordnete Decking-Schwill [CDU]: Sie haben gesagt, Sie würden nicht zustimmen! - Ministerin Brusis: Da müssen Sie etwas falsch verstanden haben!)

Die Landesregierung habe mit ihrem Gesetzentwurf den Weg aufgezeigt, wie dem berechtigten Anliegen der Kommunen Rechnung getragen werde. Im übrigen - das gelte auch in bezug auf den GRÜNEN-Antrag - vertrete die SPD-Fraktion eine grundsätzlich andere Position bezüglich der Milderung der Abgabenlast der betroffenen Haushalte. Das Gesetz habe nie der Maximierung der Einnahmen für den Wohnungsbau gedient, sondern dazu, den Subventionsvorteil der Nichtberechtigten abzuschöpfen. Zum 1.10.1994 habe eine Gleichstellung zu erfolgen.

Seine Fraktion habe einen Änderungsantrag eingereicht. Dort gehe es um die Leistungsbescheide für die Erhebungsstufen, die um 50 Pf herabgesetzt werden sollten. Ausgenommen werden sollten diejenigen, die schon aufgrund einer geringeren ortsüblichen Vergleichsmiete herabgesetzt worden seien. Nach dem Kenntnisstand der SPD-Fraktion werde es Fälle geben, in denen die Herabsetzung unter 50 Pfennig liegen werde.

**Abgeordnete Nacken (GRÜNE)** fühlt sich durch die Position des Städtetages bestätigt; deshalb halte ihre Fraktion den Antrag aufrecht. Es solle eine Entkoppelung

Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen  
48. Sitzung

14.09.1994  
sl-mj

zwischen der Sozialwohnungsberechtigung und der Fehlbelegungsabgabepflicht eingeführt werden, um zumindest eine gewisse Schadensbegrenzung zu betreiben.

Gebe es, so Abgeordneter Kuhl (F.D.P.), außer der Stellungnahme des Städtetages ein Feedback aus den Kommunen? Bis wann werde das von der Landesregierung erwähnte Gutachten vorliegen? Würden eventuell rückwirkend ab dem 1.10. die Verwaltungskosten erstattet?

**Ministerin für Bauen und Wohnen Brusis** kommt in ihrer Erwiderung zunächst auf das Wohnungsbauförderungsgesetz zu sprechen, das eine Vielzahl von Einzelaspekten geregelt habe. Bei der Anhebung der Einkommensgrenzen sei es auf die Gesetzesvorlage des Bundesrates eingegangen, die das Land Nordrhein-Westfalen initiiert habe. Sie habe nie daran gedacht, für Nordrhein-Westfalen die Zustimmung zu verweigern. Alle Bundesländer hätten im übrigen zugestimmt.

Der Einlassung, daß der Gesetzentwurf zu spät vorgelegt worden sei, halte sie entgegen, daß das MBW intensive Gespräche mit den einzelnen Spitzenverbänden für erforderlich gehalten habe. Erst im Anschluß an diese Unterredungen sei der Gesetzentwurf vorgelegt worden. Diese Reihenfolge halte sie für sinnvoll, weil zunächst die Umsetzbarkeit abgesichert sein müsse.

Zum Feedback aus den Kommunen: Zwar gebe es keine Stellungnahme aus einzelnen Kommunen; allerdings habe das Land intensiv mit den kommunalen Spitzenverbänden diskutiert. Da es bei der pauschalen Absenkung Fehlbelegungsabgabe in der Regel nur um eine Umstellung von EDV-Programmen gehe, würden in der Umsetzung keine Probleme gesehen. Die Landesregierung habe den Kommunen mitgeteilt, daß der Gesetzentwurf im Landtag zur Beratung eingebracht worden sei. Damit könnten sich die Kommunen im Grundsatz darauf einstellen, daß möglicherweise noch im September ein solcher Gesetzentwurf beschlossen werde.

Den Termin für das Inkrafttreten (1.10.1994) hätten nicht die Länder, sondern der Bund vorgegeben, dem die Länder nicht widersprochen hätten. Angesichts dieses Termins halte sie es nicht für sozialverträglich, daß es gewisse Einkommensschichten gebe, die ab dem 1.10. eine Wohnberechtigung für den sozialen Wohnungsbau hätten, in der Nachbarwohnung aber jemand bei gleichem Einkommen eine Fehlbelegungsabgabe zahle. Das könne nicht gutgehen. Die GRÜNEN verträten in dieser Hinsicht eine andere Auffassung.

(Zustimmung der Abgeordneten Nacken [GRÜNE])

Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen  
48. Sitzung

14.09.1994  
sl-mj

Die Argumente der GRÜNEN können sie insofern nachvollziehen, als im Zusammenhang mit der Ausweitung der Einkommensgrenzen die Frage nach den Sozialschwächsten gestellt werden müsse. Da sie den sozialen Wohnungsbau beibehalten wolle, könne sie nicht akzeptieren, daß dieser zu einem Wohnungsbau für soziale Randgruppen werde. Der soziale Wohnungsbau müsse für eine breite Bevölkerungsschicht offenbleiben. Beispiele aus Frankfurt bestätigten sie in ihrer Einschätzung. Im übrigen gebe es das Wohngeld und Instrumente zur Steuerung des Belegungsrechtes. All das müsse offensiv eingesetzt werden.

In einer Veröffentlichung des Städtetages habe sie gelesen, daß sich in Köln und Duisburg die Fehlbelegungsabgabe halbiert habe. Das hänge mit der dortigen Struktur der Fehlbeleger zusammen, könne aber nicht verallgemeinert werden, weil mehr als 50 % der Fehlbeleger oberhalb der Grenze derjenigen liege, die aus der Verpflichtung zur Zahlung der Fehlbelegungsabgabe herausfalle. Deren Abgabe werde im übrigen nicht halbiert, sondern nur um 50 Pfennig gesenkt.

Was geschehe mit den Haushalten, bei denen schon aufgrund der ortsüblichen Vergleichsmiete eine Kappung vorliege? - Zwar sehe die Landesregierung das nicht so; machbar sei das allerdings. Die Gleichbehandlung werde dadurch noch forciert.

**Abgeordnete Nacken (GRÜNE)** bittet um Informationen: Gebe es bereits entsprechende Haushaltsansätze oder solle das über einen Nachtragshaushalt geregelt werden? Warum solle es keine Entkoppelung geben? Immerhin habe sich die Marktlage geändert. Die unteren Einkommenschichten kämen aus ihrer schlechten Lage nicht mehr heraus. Das, was an Sozialwohnungen geschaffen worden sei, erreiche die untersten Einkommenschichten nicht.

Aus Erfahrungen ihrer Heimatstadt Soest, bemerkt **Abgeordnete Heemann (SPD)**, könne sie die Anhebung der Einkommensgrenzen nur begrüßen. Durch eine Spreizung des Kreises der Bezugsberechtigten werde den dort geballt auftretenden Problemen entgegengewirkt.

"Veränderte Marktlage" bedeutet für den **Abgeordneten Hunger (SPD)**, daß die Situation der Wohnberechtigten im sozialen Wohnungsbau noch in den 60er Jahren ganz anders ausgesehen habe. Die anspruchsberechtigte Schicht sei damals viel größer gewesen, als es bei den unteren Einkommensgrenzen der letzten Jahre der Fall gewesen sei.

Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen  
48. Sitzung

14.09.1994  
sl-mj

Die Schaffung preisgünstigen Wohnraums für die Schichten, die von der Abgeordneten Nacken zu Recht erwähnt worden seien, werde nicht dadurch bewerkstelligt, daß die Subventionstatbestände verändert würden, sondern indem für diesen Kreis von Menschen mehr preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werde. Der Vorschlag, zu diesem Zweck die Steuervergünstigungen für Bezieher hoher Einkommen zu nutzen, die sich Eigentum anschaffen wollten, stehe im Raum. Die Bundesgesetzgebung müsse entsprechend verändert werden.

**Abgeordneter Jaeger (CDU)** regt an, in einem weiteren Schritt eine Regelung zu schaffen, die für eine bessere Durchmischung der Mieterstrukturen Sorge. Bei der einkommensorientierten Miete im Neubau werde es wahrscheinlich so sein, daß die Mieterstruktur "gesünder" sei. Das Thema solle nach den Haushaltsberatungen erneut aufgegriffen werden.

Die Durchmischung, legt **Ministerin für Bauen und Wohnen Brusis** dar, werde durch die Anhebung der Einkommensgrenzen erreicht, weil nicht nur die Haushalte mit sehr niedrigem Einkommen eine Wohnberechtigung erhielten, sondern auch Haushalte, die ein etwas höheres Einkommen aufwiesen. Beim Neubau bemühe sich die Landesregierung um eine Mischung von erstem und zweitem Förderweg. Das gelinge in den meisten Fällen.

(Abgeordneter Jaeger [CDU]: Vergessen Sie den dritten Förderweg nicht!)

Nach ihrem Verständnis gehe es der GRÜNEN-Fraktion darum, finanzielle Mittel zur Förderung von Wohnraum für Sozialschwache zu erhalten. Zutreffend sei, daß aufgrund des Gesetzentwurfs das Aufkommen aus der Fehlbelegeabgabe sinken werde und die Mittel zukünftig für den Neubau von Wohnungen nicht mehr zur Verfügung stünden.

Immerhin aber sei die Fehlbelegeabgabe nie dazu gedacht gewesen, Mittel für den sozialen Wohnungsbau zu rekrutieren, sondern eine Fehlsubventionierung abzuschöpfen. Es gehe nicht an, daß damit Sozialhilfeempfänger durch eine Fehlbelegeabgabe zur Finanzierung von Wohnungen für sozial noch Schwächere herangezogen würden. Das jetzige Prinzip basiere auf steuerpolitischen Instrumenten und Investitionen in den sozialen Wohnungsbau. Das halte sie nach wie vor für richtig.

Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen  
48. Sitzung

14.09.1994  
sl-mj

Sie gehe gleichfalls davon aus, daß es nicht möglich sei, eine Ausgleichsabgabe auf die Sozialmiete für diejenigen zu erheben, die nach dem Gesetz wohnberechtigt seien. Per Bundesgesetz sei die Ausgleichsabgabe nämlich definiert. Das, was das Land entsprechend dem Verfassungsgerichtsurteil "Fehlbelegeabgabe" nenne, sei nach Bundesgesetz "Ausgleichsabgabe".

(Abgeordnete Nacken [GRÜNE]: Dann nehmen wir einen anderen Begriff!)

Das Problem, um das es den GRÜNEN gehe, sei bereits gelöst: Dort, wo Gruppen wohnberechtigt im sozialen Wohnungsbau wohnten, die über ein höheres Einkommen verfügten, könne eine höhere Sozialmiete abverlangt werden.

## **7 Wohnungspolitische Offensive in Nordrhein-Westfalen - Veräußerung landeseigener Mietwohnungen zur Verbesserung der Förderung des Wohnungsneubaus in Nordrhein-Westfalen**

Antrag der Fraktion der CDU  
Drucksache 11/7388

**Abgeordneter Jaeger (CDU)** weist auf die Intention des Antrags seiner Fraktion hin, landeseigene Mietwohnungen aus der Hand zu geben. Diese sollten von den gegenwärtigen Nutzern erworben werden können. Durch den Verkauf würden überdies Mittel gewonnen, die für den Wohnungsbau bzw. zur Absicherung der Bau-landerschließung eingesetzt werden könnten. - Seien bereits Wohnungen aus dem landeseigenen Bestand von 1000 (siehe Haushaltsplan) veräußert worden? Wie hoch sei der Erlös? - Wo, fragt **Abgeordneter Kuhl (F.D.P.)** ergänzend, seien diese Wohnungen veräußert worden und mit welchem zu erzielenden Erlös?

**Abgeordneter Schumacher (SPD)** legt dar, der Erläuterungsband beziffere die Mieteinnahmen für 1995 auf 7,4 Mio DM. Diesen stünden Aufwendungen von insgesamt 1,35 Mio DM gegenüber. Wertverbessernde Investitionen ausgeklammert, ergebe sich eine Nettoeinnahme von 6 Mio DM. Der Neubauwert bezogen auf die Erstellung 1970 werden mit 53 Mio DM angegeben. Der Mieter würde beim Kauf mehr bezahlen als den Verkehrswert und der Makler weniger, da er sie umwandeln und unter anderen Strukturen weiterführen könne.

Z A 2 . 2101 (1995)

Düsseldorf, den 7. September 1994

S p r e c h z e t t e l

zu TOP 2. a) - Haushalt 1995 - der 48. Sitzung  
des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen  
am 14. September 1994

Kurze Zusammenfassung des Städtebauhaushalts 1995

A n r e d e ,

der Städtebauhaushalt 1995 setzt sich wie in den Vorjahren  
im wesentlichen aus folgenden Positionen zusammen:

- aus den im Rahmen des Kommunalen Steuerverbundes  
ausgewiesenen Stadterneuerungsmitteln des Landes,
- aus den Mitteln für den Grundstücksfonds und
- allerdings nur noch in geringerem Umfang aus den  
Städtebaumitteln des Bundes.

Angesichts der strukturpolitischen Bedeutung des Städtebauhaushalts konnte erreicht werden, daß die nach dem Haushaltsentwurf 1995 zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel - soweit es die Landesseite betrifft - im wesentlichen dem Volumen des Vorjahres entsprechen. Beim Grundstücksfonds ergibt sich durch das mit dem Nachtragshaushalt 1994 eingeführte Strukturprogramm sogar eine Mittelaufstockung.

Mit dem Haushaltsentwurf 1995 werden damit die Voraussetzungen für eine Fortsetzung der nordrhein-westfälischen Stadtentwicklungspolitik der letzten Jahre geschaffen. Auch unter stark veränderten finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen hält die Landesregierung an ihrer bewährten Politik der erhaltenden Stadterneuerung fest. Sie leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Strukturpolitik und zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Nordrhein-Westfalen. Allerdings müssen die großen Schwerpunkte dieser Politik mit größerer Zielgenauigkeit angegangen und schneller realisiert werden. Insbesondere in der Verkehrsberuhigung und bei der Einrichtung von Tempo-30-Zonen muß auf aufwendige bauliche Maßnahmen verzichtet werden, statt dessen hat das Ziel einer flächendeckenden Verbesserung Vorrang. Wie bereits im Vorjahr gilt: Manches Wünschenswerte muß und kann auf später verschoben werden, wenn es gelingt, das jetzt Notwendige konsequent und zügig zu realisieren.

1. Die Landesmittel für die Stadterneuerung, die wie in den Vorjahren über das Gemeindefinanzierungsgesetz zur Verfügung gestellt werden, sind bei Kapitel 20 030 Titel 883 11 mit 330,7 Mio DM veranschlagt (Vorjahr: 385,0 Mio DM). Dieser Betrag reicht zur Abdeckung der in den vergangenen Jahren für die Bewilligung von Stadterneuerungsmaßnahmen in Anspruch genommenen Verpflichtungsermächtigungen, die in 1994 fällig werden, aus.

Für die Weiterförderung begonnener und für neue Maßnahmen steht wie in 1994 ein Bewilligungsrahmen von 390,0 Mio DM zur Verfügung, der sich wie folgt zusammensetzt:

- aus den Verpflichtungsermächtigungen bei den Landesmitteln in Höhe von 355,0 Mio DM,
- den für Stadterneuerungsmaßnahmen vorgesehenen Mitteln der Bedarfszuweisungen nach § 18 des Gemeindefinanzierungsgesetzes 1995 in Höhe von 15,0 Mio DM und
- aus den Verpflichtungsermächtigungen zu Lasten von Bundesmitteln in Höhe von 20,0 Mio DM.

Dieser Finanzrahmen wird ergänzt durch Mittel aus EU-Programmen, wie Ziel 2, Konver, Resider, aus dem Handlungsrahmen für die Kohlegebiete und aus dem Standortförderungsprogramm NRW von insgesamt rd. 57,0 Mio DM.

Diese Mittel sind im Einzelplan 08 des Wirtschaftsministers veranschlagt und werden dem MSV im Einzelfall zur Bewirtschaftung übertragen.

2. An Bundesmitteln für die Stadterneuerung sind bei Kapitel 15 040 Titel 883 10 die zur Abwicklung alter Maßnahmen erforderlichen Kassenmittel in Höhe von 50,0 Mio DM und die bereits erwähnten Verpflichtungsermächtigungen für Neubewilligungen in Höhe von 20,0 Mio DM veranschlagt.

Insgesamt beträgt der Mittelrahmen für die alten Länder 80,0 Mio DM. Dieser Mittelrahmen reicht bei weitem nicht aus, die dringenden Stadterneuerungsaufgaben in den alten Bundesländern zu bewältigen. Es ist zu fordern, daß die Bundesmitfinanzierung für die alten Länder wieder auf die ursprünglich vereinbarte Höhe von 660,0 Mio DM (NRW-Anteil: rd. 173,0 Mio DM) angehoben wird, um die strukturpolitisch wichtigen Stadterneuerungsaufgaben mit hoher Priorität fortsetzen zu können. Dies ist auch deshalb zu fordern, weil der Bund selbst Anreize für einen erhöhten Mittelbedarf durch die unbefristete Übernahme des Instrumentariums der "Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme" ins Baugesetzbuch gesetzt hat. Ein erhöhter Mittelbedarf ergibt zusätzlich infolge der Umnutzung von Militärbrachen.

Neben diesen Streichungen ist zu berücksichtigen, daß seit 1992 keine Strukturhilfemittel mehr gewährt werden. Die noch vorhandenen vorhandenen anteiligen Reste dienen der Ausfinanzierung bewilligter Maßnahmen. Die entsprechenden Titel im Haushaltsplan sind daher mit einem Strichansatz versehen.

3. Die Mittel, die zur Abwicklung des auslaufenden Ruhrprogramms in Höhe 3,0 Mio DM bei Kapitel 15 040 Titel 883 40 nachgewiesen sind, dienen ausschließlich zur Abdeckung bereits bestehender Verpflichtungen.
  
4. Der Stadterneuerungsetat wird ergänzt durch die Mittel des Grundstücksfonds, die zur Mobilisierung von Gewerbe-, Industrie- und Wohnbauflächen durch die Reaktivierung der in erheblichem Ausmaß vorhandenen Brachflächen eingesetzt werden.

Nach dem Haushaltsentwurf 1995 steht dem Grundstücksfonds - neben dem Strukturprogramm - wie im Vorjahr ein Mittelrahmen von rd. 180,0 Mio DM zur Verfügung.

Der Mittelrahmen setzt sich im wesentlichen zusammen aus:

- 22,75 Mio DM Ansatzmittel und  
7,50 Mio DM Verpflichtungsermächtigungen  
bei Kapitel 15 040 Titel 821 10,
- rd. 36,0 Mio DM revolving einzusetzende zu  
erwartende Erlöse und
- rd. 114,0 Mio DM aus EU-Programmen, dem Handlungs-  
rahmen für Kohlerückzugsgebiete und dem Standort-  
förderungsprogramm NRW, die im Einzelplan 08 des  
Wirtschaftsministers ausgewiesen und im Einzelfall  
dem MSV zur Bewirtschaftung übertragen werden.

Für das vom Grundstücksfonds durchzuführende Strukturprogramm, das mit dem Nachtragshaushalt 1994 eingeführt worden ist, sind Ansatzmittel von 50,0 Mio DM und Verpflichtungsermächtigungen von 15,0 Mio DM veranschlagt worden. Dieses Strukturprogramm ist Teil der Bemühungen der Landesregierung, den Strukturwandel in den Unternehmen der Stahlbranche und in den Stahlregionen zu unterstützen. Mit den Mitteln des Programms von insgesamt 130,0 Mio DM sollen von den Stahlfirmen angebotene, nicht mehr betriebsnotwendige Flächen, die siedlungs- und stadtstrukturell von Bedeutung sind, nach dem üblichen Verfahren des Grundstücksfonds zu einem vertretbaren Kaufpreis erworben und mit einem bestmöglichen Mitteleinsatz, insbesondere aus den regionalen Wirtschaftsförderungsprogrammen und den zu erzielenden Verkaufserlösen hergerichtet und erschlossen werden.

**Ilse Brusi**  
**Ministerin für Bauen und Wohnen**  
**des Landes Nordrhein-Westfalen**

**48. Sitzung des Landtagsausschusses**  
**für Städtebau und Wohnungswesen**  
**am Mittwoch, dem 14. September 1994**  
**hier: TOP 2 b Einführung in den Haushalt 1995**

Ihnen liegt der ausführliche Einführungsbericht meines Hauses zum Haushaltsentwurf 1995 vor.

Ich will mich darauf beschränken, Sie auf einige zentrale Schwerpunkte des Haushaltsentwurfs für 1995 aufmerksam zu machen.

Die Wohnungspolitik bleibt unverändert zentrales Handlungsfeld der Landesregierung. Das von der Landesregierung beschlossene mehrjährige Wohnungsprogramm für die Jahre 1991 bis 1994 wird auch im Jahr 1995 fortgesetzt. Der für diese Programme geltende Grundsatz, mindestens 26.700 Wohneinheiten mit einem Finanzierungsaufwand von mindestens 2,735 Mrd. DM jährlich zu schaffen, wird damit auch im Jahr 1995 - wie bereits in den Jahren zuvor - durch erhebliche finanzielle Anstrengungen des Landes NRW überschritten.

Trotz des Abbaus der Bundesfinanzhilfen um 121,3 Mio. DM - das sind rund 20 % - will die Landesregierung auch 1995 ein Wohnungsbauprogramm von mindestens 30.000 Wohnungen mit einem Volumen von 3,05 Mrd. DM durchführen.

Aus dem Landeshaushalt werden die komplementären Mittel zu den Bundesfinanzhilfen in Höhe von 476,5 Mio. DM zur Verfügung gestellt. Aus dem Landeswohnungsbauvermögen werden 1,838 Mio. DM beigesteuert. 158 Mio. DM kommen aus dem Fehlbelegungsabgabeaufkommen und 100 Mio. DM aus dem Bundestreuhandvermögen für Bergarbeiterwohnungen dazu.

Das bedeutet, daß in dieser Legislaturperiode insgesamt rund 16,1 Mrd. DM für den Bau von ca. 162.000 Sozialwohnungen bereit standen bzw. stehen.

Eine beachtliche Leistung - meine ich, deren Hauptlast das Land getragen hat. Nordrhein-Westfalen hat in dieser Legislaturperiode mehr Geld für den sozialen Wohnungsbau eingesetzt als die Bundesregierung allen Westbundesländern zur Verfügung gestellt hat. Dreiviertel der Leistungen im sozialen Wohnungsbau werden bisher von den Bundesländern bezahlt.

Anrede,

Das heißt:

Wir in Nordrhein-Westfalen haben mehr getan als wir versprochen haben.

Das hatte auch Auswirkungen auf den freifinanzierten Wohnungsbau. 1993 wurden in NRW insgesamt 84.132 Wohnungen fertiggestellt - eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 11,1 %. Von Januar bis Juli dieses Jahres stiegen die Baugenehmigungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 20,4 %.

Dies zeigt: die in der zweiten Hälfte der 80er Jahre an den Wohnungsmärkten entstandene Verunsicherungen sind weitgehend überwunden. Die Investitionen in den Wohnungsbau sind wieder eine echte Alternative zu anderen Anlageformen geworden.

Neben anderen Faktoren hat dazu zweifellos die kontinuierliche und verlässliche Wohnungspolitik des Landes beigetragen.

Anrede,

Ich habe die Leistungen des Landes Nordrhein-Westfalen für die Versorgung der Menschen mit Wohnraum anhand von Zahlen und Fakten skizziert. Ich werde mich nicht an einer Irreführung der Bürger und Bürgerinnen beteiligen und so tun als seien die Wohnungsprobleme in Deutschland so gut wie gelöst.

U.a. angesichts des fortgesetzten Trends zur Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen dürfte sich die Nachfrage nach Wohnraum in den nächsten Jahren auf hohem Niveau einpendeln. Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht der heute noch existierenden Versorgungsprobleme einzelner sozialer Gruppen bleibt das Angebot preiswerter Wohnungen eine vorrangige und vordringliche Aufgabe. Das Land Nordrhein-Westfalen ist sich seiner Verantwortung auch zukünftig bewußt.

Dies vor allem als die Verstärkung und Verstetigung des Wohnungsbaus nicht nur ein sozial- und wohnungspolitisches, sondern auch ein ökonomisches Erfordernis ist. Das zeigt die aktuelle Bedeutung der Bauwirtschaft für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und für den Arbeitsmarkt.

Die Bauwirtschaft und insbesondere der Wohnungsbau zählen zu den wichtigsten Stützen der derzeitigen konjunkturellen Entwicklung. Verstärkter Wohnungsneubau, Um- und Ausbau sowie Modernisierung bedeuten nicht nur Investitionen, Arbeitsplätze und damit Einkommen in diesen Bereichen, sondern zugleich zusätzlich Impulse für Investoren anderer Unternehmen und Branchen und verbesserte Standortbedingungen für Nordrhein-Westfalen. Durch geeignete Förderangebote haben wir zusätzlich in den letzten Jahren die Strukturpolitik des Landes aktiv unterstützt und werden dieses Ziel auch weiter verfolgen.

Anrede,

Unsere Städte und Gemeinden müssen sich in den 90er Jahren mit einem Wachstumsschub in der Stadtentwicklung auseinandersetzen. Für unsere Städte und Gemeinden ist damit eine zusätzliche Bereitstellung von Bauland für das Wohnen, die Ausweitung neuer Gewerbegebiete und großflächiger Freizeitanlagen sowie der Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur verbunden. Zur Bewältigung dieses Wachstumsschubes bietet sich eine Strategie an, die von einer Fortsetzung der Innenentwicklung ausgeht, die aber bewußt eine flankierende Stützung der Siedlungsentwicklung durch Inanspruchnahme neuer Flächen vorsieht.

Mit der dauerhaften Verankerung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Baugesetzbuch und der Möglichkeit zur schnelleren Erschließung und Baureifmachung von Grundstücken sowie den erzielten Fortschritten bezüglich der Harmonisierung von Baurecht und Naturschutzrecht ist ein Rahmen für die beschriebene Herausforderung geschaffen worden, der von den Kommunen konsequent genutzt werden muß.

Insbesondere die Kommunen, die durch aktive Bodenpolitik einen Beitrag zur Senkung der Baukosten leisten, werden seit 1993 mit einem Kontingent von 1.400 Wohneinheiten aus dem Sonderprogramm "Wohnungen in neuen Siedlungen auf städtebaulichen Entwicklungsstandorten" unterstützt.

Nach wie vor bleibt auch 1995 der Bau und Erhalt von Wohnraum vor allem für Haushalte mit niedrigem Einkommen ein Schwerpunkt der

Fördertätigkeit. Das gilt für den Mietwohnungsbau aber auch für die Eigentumsbildung.

Nach den hohen Förderergebnissen im Eigentumsprogramm und der anhaltend hohen Zahl der gestellten Anträge ist auch 1995 - insbesondere für Haushalte mit niedrigem Einkommen - ein mit den Vorjahresansätzen vergleichbarer Mitteleinsatz vorgesehen.

Angesichts der Verschiebung des Altersaufbaus unserer Gesellschaft ist die Sicherung altengerechter Wohn- und Lebensverhältnisse zu einem zentralen gesellschaftspolitischen Thema geworden. Leitziel der nordrhein-westfälischen Wohnungspolitik ist es, alten Menschen ebenso wie jüngeren behinderten Menschen selbstbestimmtes Wohnen und eine selbständige Lebensführung zu ermöglichen, so lange sie dies wünschen und es ihnen möglich ist. Diejenigen, die nicht mehr allein leben können und in ein Heim einziehen müssen, sollen ihren Lebensabend in wohnlichen, menschenwürdigen Wohnverhältnissen verbringen können.

Der Ministerpräsident hat in seiner Regierungserklärung vom 15. August 1990 gesagt: "Wir brauchen Häuser und Wohnungen, in denen Menschen sich wohl fühlen können und wir müssen diese Häuser und Wohnungen so bauen, daß Natur und Umwelt möglichst wenig beansprucht werden. Das gilt für die bebaute Fläche ebenso wie für die verwendeten Materialien und für den Energiebedarf."

Die nordrhein-westfälische Wohnungspolitik ist auch dieser Zielvorgabe konsequent gefolgt.

Beginnend mit dem Jahr 1991 hat das MBW den Bewilligungsbehörden außerhalb der schlüsselmäßig zugewiesenen Wohnungskontingente ein Sonderkontingent von zunächst 1.000 und später 1.450 Miet- und Genossenschaftswohnungen bereitgestellt. Im Rahmen dieses Sonderprogramms "Zukunftsweisende Bauvorhaben" fördern wir auch 1995 Projekte, die besonders hohe ökologische, soziale und städtebauliche Qualitätsziele realisieren. Mit Vorrang werden solche Projekte gefördert, die gleichzeitig Prinzipien des flächen- und kostensparenden Bauens verwirklichen sowie eine ausgewogene Sozialstruktur durch die Errichtung von Wohnungen sowohl im ersten als auch im zweiten Förderweg gewährleisten.

Ich weise darauf hin, daß die Umsetzung kostensparender und ökologisch orientierter Konzepte nicht nur im Wohnungsbau, sondern auch im staatlichen Hochbau mit Priorität verfolgt wird.

Neben dem Neubau gilt mein Augenmerk selbstverständlich auch der Bestandssicherung, sowohl was den Erhalt von Sozialbindungen angeht, als auch die Modernisierung des Wohnungsbestandes. Als Stichworte will ich hier nur nennen: die Einräumung kommunaler Besetzungsrechte, die Modernisierungs- und Ausbau- sowie die Ankaufsförderung.

Anrede,

Angesichts der zu erwartenden anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum hat das kostensparende Bauen in den nächsten Jahren einen außerordentlichen Stellenwert. Diese Herausforderung hat die Landesregierung auch mit dem vorgelegten Entwurf zur Novellierung der Landesbauordnung aufgenommen.

Schwerpunkte der Novelle sind:

- Maßnahmen zur Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens,
- die Neuregelung der Bauvorlageberechtigung,
- die Aufnahme von Vorschriften über ökologisches Bauen und
- die Umsetzung der EG-Bauproduktenrichtlinien.

Da das Land mit der Aufnahme entsprechender Verfahrensvorschriften weitgehend Neuland betreten hat, hat das Ministerium für Bauen und Wohnen ein Gutachten bei der Fa. Prognos zu den "Grenzen, Möglichkeiten und Auswirkungen innovativer gesetzlicher Regelungen auf das Bauordnungsverfahren in Nordrhein-Westfalen" in Auftrag gegeben.

Der Gutachter kommt zu dem Gesamtergebnis, daß die innovativen Regelungen der Novelle geeignet sind, die von der Landesregierung intendierten Ziele kurz- oder mittelfristig zu erreichen. Neben der durch die innovativen Regelungen der Novelle zu erwartenden Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens beschreibt der Gutachter die

Entlastungseffekte bei den Bauaufsichtsbehörden. Er betont, daß angesichts der angespannten Lage der öffentlichen Haushalte eine Konzentration des Staates auf zentrale hoheitliche Tätigkeitsfelder von hoher Relevanz sei.

Das Gutachten wird ihnen - wie zugesagt - Ende September mit der Stellungnahme der Landesregierung zugeleitet werden. Sie haben bereits einen Terminplan zur Erörterung des Regierungsentwurfs und der Gutachterempfehlungen aufgestellt.

Anrede,

Für die staatliche Bauverwaltung ist die für diese Legislaturperiode geplante aufbauorganisatorische Reform abgeschlossen. Die Neuordnung der staatlichen Bauverwaltung in Form der Zusammenfassung der Finanzbau- und Staatshochbauämter auf Ortsebene trat am 1. Januar 1993 in Kraft. Am 1. Januar 1994 folgte die Neuordnung der Mittelinstanzen ohne Friktionen.

In einem weiteren Schritt zur zukunftsorientierten Umgestaltung der staatlichen Bauverwaltung sind die staatlichen Bauämter einer umfassenden Organisationsuntersuchung unterzogen worden. Das Gutachten wird im Oktober 1994 vorliegen.

Für den staatlichen Hochbau gilt nach wie vor die grundsätzliche inhaltliche Orientierung, im Bauen Vorbild für die Privatwirtschaft zu sein. Das gilt für die Umsetzung ökologischer Prinzipien, für die Ästhetik und für die Qualität der Architektur, nicht zuletzt aber auch in Bezug auf das kostengünstige Bauen. Der Staatshochbau hat diesbezüglich vielfältige Beispiele vorzuweisen.

Im Dezember 1993 hat die Landesregierung beschlossen, das in geeigneten Fällen auch Investoren für das Land bauen können. Das herkömmliche Eigenbauverfahren und die Bauträger-, Leasing- und Mietkaufverfahren sowie die Anmietung stehen in haushaltsrechtlicher Hinsicht grundsätzlich gleichberechtigt nebeneinander. Es muß in jedem Einzelfall geprüft werden, welche Lösung die wirtschaftlichste für das Land ist.

Im Rahmen des Bauhaushalts haben nach wie vor die Grunderneuerung und die Bauunterhaltung bis auf weiteres Vorrang.

Anrede,

Abschließend will ich unterstreichen, daß wir mit der Novellierung der Landesbauordnung und der Optimierung der staatlichen Bauverwaltung zwei wesentliche Maßnahmen zur Effektivierung und Modernisierung der Verwaltung auf den Weg gebracht haben. Mit dem unverändert hohen Niveau unserer Wohnungsbauförderung und den damit verknüpften Qualitätszielen schafft die Landesregierung den Menschen in Nordrhein-Westfalen qualitativ hohen Wohnraum. Umfragen zur Wohnzufriedenheit zeigen, daß die Bürgerinnen und Bürger des Landes dies erkannt haben und daß sie dies anerkennen.