

83 5

**Ministerium
für Bauen und Wohnen
des Landes
Nordrhein-Westfalen**

VORLAGE
11/2403

**Einführung in den Haushalt 1994
- Einzelplan 14 -**

**durch das
Ministerium für Bauen und Wohnen**

am 22.09.1993 im Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen

1. Kapitel

Aufgabenplanung, Koordinierung, Haushalt, Personal, Organisation.

1. Allgemeine Einführung

Mit dem Haushaltsplan 1994 setzt das Ministerium für Bauen und Wohnen konsequent seinen in dieser Legislaturperiode eingeschlagenen Weg fort.

Daß dabei die Wohnungspolitik unverändert ein zentrales Handlungsfeld der Landesregierung geblieben ist, weist nicht nur die Tatsache aus, daß auch das Wohnungsbauprogramm 1994 die wohnungspolitischen Zielvorgaben der Landesregierung übertrifft, sondern wird auch durch die Aktivitäten der Landesregierung bei der Einbringung oder Beratung von Gesetzen zur Wohnungspolitik in den Bundesrat belegt.

Daß mit dem Wohnungsbauprogramm 1994 die Zielvorgaben der Landesregierung übertroffen werden, ist nur durch erhebliche finanzielle Leistungen des Landes möglich, obwohl nach der mittelfristigen Finanzplanung des Bundes mit einem Rückgang der Bundesmittel bei den Zuschüssen für den Mietwohnungsbau in einer Größenordnung von über 54 Mio. DM gerechnet werden muß.

Die inhaltlichen Vorstellungen der Landesregierung zur Weiterentwicklung wohnungspolitischer Handlungsansätze kommen in dem dem Bundesrat am 9. März 1993 zugeleiteten Gesetzentwurf des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1993 und dem in Vorbereitung befindlichen Entwurf des Wohnungsbaufinanzierungsgesetz 1993 zum Ausdruck.

Im Hinblick auf die Mietenpolitik hat die Landesregierung in den vergangenen Jahren mehrere Gesetzentwürfe in den Bundesrat eingebracht, die im wesentlichen auf eine angemessene Mietpreisbegrenzung und die erforderliche Verbesserung des Kündigungsschutzes abzielten.

Darüber hinaus liegt ein besonderer Handlungsschwerpunkt auf der Umsetzung ökologisch orientierter und kostensparender Konzepte des Bauens.

Das gilt nicht nur für den Wohnungsbau, sondern auch für die Staatliche Bauverwaltung.

Diesem Gesichtspunkt wird - unter anderem - auch die novellierte Landesbauordnung Rechnung tragen.

Bei der Novellierung der Landesbauordnung kommt dem Gesichtspunkt, weitere Maßnahmen zur Vereinfachung und Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens festzuschreiben, gleiche Bedeutung zu.

Bei der Staatlichen Bauverwaltung muß, als Folge der Zusammenfassung der Finanzbau- und Staatshochbauverwaltung zum 1.1.1993, der Neuordnung der Mittelinstanz Priorität zuerkannt werden. Als Ziel ist anzustreben, diese Neuordnung zum 1.1.1994 abgeschlossen zu haben.

2. Ressortforschung

Um den inhaltlichen Anforderungen an die dem Ministerium für Bauen und Wohnen gestellten Aufgaben gerecht werden zu können, sollen für wissenschaftliche und experimentelle Untersuchungen auf den Gebieten des Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesens im Haushalt 1994 bei Kapitel 14 040 Titelgruppe 70 insgesamt 1.665 Mio. DM zur Verfügung gestellt werden.

Im laufenden Forschungsprogramm werden unter anderem die folgenden Schwerpunktthemen untersucht:

2.1 Wohnungspolitik und Wohnungsmarkt

Mit dem Forschungsprojekt "Wohnen im Alter" wird untersucht, mit welchen Maßnahmen das Ziel "Älter werden - Wohnen bleiben" in der Praxis umgesetzt werden kann.

In einer öffentlichen Veranstaltung zum Thema "Barrierefreies Wohnen" wurden mit Experten und Verbänden Anregungen zur Modifizierung der Wohnungsbauförderung für Senioren und Behinderte erarbeitet.

Mit dem Projekt "Bestandsaufnahme und Perspektiven kleiner Wohnungsbaugenossenschaften" sollen Ansatzpunkte erforscht werden mit dem Ziel, zusätzliche Kräfte für den Wohnungsbau zu aktivieren.

Die Chancen, Ausbildungs- und Beschäftigungsinitiativen mit Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum zu verbinden, werden gleichfalls geprüft.

Zur Analyse der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung wird die Mietpreisbildung in beispielhaften regionalen Wohnungsteilmärkten untersucht.

2.2 Ökologie und Umwelt

In einem mehrjährigen Projekt werden die Strategien untersucht, Energiesparpotentiale im Gebäudebestand und im Neubau zur Reduzierung des CO²-Ausstoßes zu verbessern.

Die konstruktiven Auswirkungen der neuen Wärmeschutzverordnung werden untersucht, um einen praxisbezogenen Ratgeber zu erstellen.

2.3 Effektivierung des Verwaltungshandelns

Die künftige Arbeit der Bauaufsicht- und Vergabebehörden wird wesentlich bestimmt sein von der Zugriffsmöglichkeit auf nationale und europäische Datenbanken.

Die Entwicklung einer unterstützenden Datenbank-Software ist erforderlich, um zu ermöglichen, Gesetze, Rechtsverordnungen und technische Regeln (national/europäisch) miteinander zu verknüpfen, die Ergebnisse optisch darzustellen und für Verwaltungsentscheidungen verfügbar zu machen. Im Forschungsprogramm 1994 wird diese Arbeit fortgesetzt.

3. Weiterbildung von Multiplikatoren für ökologisches Bauen

Die Notwendigkeit, ökologisches Bauen in dem Bewußtsein aller am Bau Beteiligten zu verankern und dieses Erfordernis transparenter werden zu lassen, ist unumgänglich. Diesem Ziel sollen die beispielhaft angeführten Projekte dienen:

3.1 Europa-Symposium zum ökologischen Bauen

Die Erkenntnis, daß ökologisches Bauen nicht mehr ein Luxus für Idealisten, sondern aus umweltpolitischen Gründen eine Notwendigkeit ist, hat sich inzwischen auch auf internationaler Ebene durchgesetzt. Mittler-

weile liegen zahlreiche Erfahrungen mit ökologischen Bauprojekten aus verschiedenen europäischen Ländern vor. Im Dialog mit unseren Nachbarn ist es möglich, voneinander zu lernen und Anregungen für neue Wege und zukünftige Konzepte zu bekommen.

Vor diesem Hintergrund wurde im vergangenen Jahr vom 19. bis 21. Oktober das Europa-Symposium in Schloß Raesfeld zum "Ökologischen und kostengünstigen Bauen im internationalen Vergleich" mit großem Erfolg durchgeführt. Aus dem Wunsch vieler Tagungsteilnehmer nach einer Vertiefung bestimmter Themen entwickelte sich die Idee einer Workshop-Reihe im Euregio-Raum. Der erste Workshop zum Themenkomplex "Ökologische Baustoffe" (Gewinnung und Herstellung, Handel und Kosten, Abbruch-Recycling-Wiederverwendung) findet in der deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens vom 27. bis 29. Oktober 1993 statt. Die weiteren Veranstaltungen sind in der Region Aachen und in den Niederlanden geplant.

3.2 Forschungsprojekt über "Die Umsetzung ökologisch orientierter und kostensparender Konzepte des Bauens und Wohnens im Ländervergleich (ÖKOBIL)"

Im Zentrum der in Auftrag gegebenen Studie "Die Umsetzung ökologisch orientierter und kostensparender Konzepte des Bauens und Wohnens im Ländervergleich" steht die Dokumentation von Praxiserfahrungen in den beiden Nachbarländern Österreich und Niederlande. Aus dem Vergleich der unterschiedlichen Strategien werden Transfermöglichkeiten für die Weiterentwicklung der Praxis in Nordrhein-Westfalen im Hinblick auf eine vermehrte Breitenwirkung ökologisch orientierten Bauens und Wohnens abgeleitet.

Mit der geplanten Veröffentlichung der Untersuchung sollen die notwendigen Schritte zur Einleitung eines

gezielten Praxis-Transfers auf breiter Ebene geschaffen werden.

3.3 "Klima, Bauen und Wohnen" - Wuppertal-Konferenz

Der Energieeinsparung im Gebäudebereich kommt im Hinblick auf unsere Zukunftsgestaltung eine besondere Bedeutung zu. Eine effektive Reduzierung der klimabedrohenden Kohlendioxid-Emissionen wird nur unter Nutzung der Energiesparpotentiale im Gebäudebestand und Gebäudeneubau möglich sein.

Ein zentrales Anliegen der Wuppertal-Konferenz vom Mai 1993 war es, die Möglichkeiten zur Nutzung der Energiesparpotentiale im Gebäudebereich aufzuzeigen. Im Rahmen der vom MBW in Zusammenarbeit mit dem Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie durchgeführten Tagung wurden die Maßnahmen zur Förderung des energiesparenden Bauens aus der Sicht der verschiedenen Akteure vorgestellt. Von Seiten der Politik, der Wissenschaft und der Wirtschaft wurde hervorgehoben, daß die verbesserte Nutzung von Energie als das wichtigste Instrument eines umweltorientierten, zukunftsweisenden Handelns anzusehen ist. Dabei muß die Niedrigenergie-Bauweise Eingang in die allgemeine Baupraxis finden.

3.4 Ausstellung "Verantwortungsbewußtes, solares und klimagerechtes Bauen in der Staatlichen Bauverwaltung Nordrhein-Westfalen"

Die als Wanderausstellung konzipierten acht Tafeln zum "Ökologischen Bauen" informieren über umweltgerechte Maßnahmen im Staatlichen Hochbau. Das Spektrum der Themen reicht von der Darstellung des Stellenwertes der Computersimulation in der Gebäudetechnik über die Durchführung ökologischer Maßnahmen beim Bau des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes in Soest bis hin zur Betriebsüberwachung für Landesbauten, die

letztlich Einsparungen von durchschnittlich 20 % eintrug.

4. Planungen und Wettbewerbe zur Förderung von Innovationen im Bereich von Bauen und Wohnen (Kapitel 14 040 Titelgruppe 71)

Um die im Jahr 1991 begonnene Durchführung von innovativen Planungen und Wettbewerben auch 1994 fortsetzen zu können, sollen im Haushalt 1994 bei Kapitel 14 040 Titelgruppe 71 1.350.000 DM bereitgestellt werden.

Vorgesehen ist hier die Finanzierung von Wettbewerben im Zusammenhang mit der Internationalen Bauausstellung Emscherpark und dem Ökozentrum Hamm. Darüber hinaus wird hieraus das gemeinsame Modellvorhaben von Nordrhein-Westfalen und Dänemark "Das gesunde Haus" finanziert.

5. Neuorganisation der Staatlichen Bauverwaltung

Nachdem die Landesregierung am 06.10.1992 die Verordnung über die sachliche und örtliche Zuständigkeit der Staatlichen Bauämter beschlossen hat, sind die bisher unabhängig voneinander tätigen Finanzbau- und Staatshochbauämter mit Wirkung vom 01.01.1993 zu einheitlichen Staatlichen Bauämtern zusammengefaßt worden. Infolge der Neuordnung ist die Anzahl der bisherigen Bauämter von 39 deutlich auf 31 verringert worden.

5.1 Neuordnung der Mittelinstanz

Aufgrund der Änderung in der Ortsinstanz war eine entsprechende Neuordnung der Zuständigkeiten in der

Mittelinstanz erforderlich. Durch Beschluß der Landesregierung vom 08.06.1993 obliegt zukünftig den Regierungspräsidenten die Fachaufsicht über die Landesbauaufgaben, während die Fachaufsicht über die Bundesbauaufgaben bei den Oberfinanzdirektionen verbleibt. Die Dienstaufsicht über die Staatlichen Bauämter ist den Regierungspräsidenten übertragen. Mit diesem Beschluß war zugleich der Auftrag verbunden, in Zusammenarbeit mit den betroffenen Landesressorts und unter Berücksichtigung der Bundesinteressen die Umorganisation in der Mittelinstanz vorzunehmen, ohne daß finanzielle Mehrbelastungen für den Landeshaushalt entstehen. Insbesondere im Hinblick auf die haushaltsmäßigen Besonderheiten wird als Umsetzungstermin der 1.1.1994 angestrebt. Dieser Termin sollte zugleich auch der Zeitpunkt sein, zu dem die Neuordnung der Mittelinstanz abgeschlossen ist.

5.2 Weiterer Ausbau der Datenverarbeitungstechnik

Eng verbunden mit der Neuordnung wird konsequent die Modernisierung der Staatlichen Bauverwaltung weiterbetrieben, indem die Datenverarbeitung zukünftig bei allen automationsgeeigneten und automationswürdigen Aufgaben und Verfahren angewendet wird. Durch die Ausstattung weiterer Arbeitsplätze mit Datenverarbeitungstechnik in allen Staatlichen Bauämtern werden den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern moderne Arbeitsmittel zur Verfügung gestellt, die sie in die Lage versetzen, Aufgaben angemessen, auch im Vergleich mit der Privatwirtschaft, bewältigen zu können.

5.3 Mitarbeiterqualifizierung

Beim Fortbildungsbedarf werden gegenwärtige inhaltliche Defizite und künftige Erfordernisse aufgegriffen,

um durch die Anpassung der Fortbildungsinhalte an technologische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen eine breite Mitarbeiterqualifizierung und die Heranbildung qualifizierter Führungskräfte für ein zukunftsorientiertes Personalmanagement zu realisieren. Ziel ist es, insgesamt das Qualitätsprofil der Staatlichen Bauverwaltung zu effektivisieren.

5.4 Auswirkungen der Neuorganisation auf den Personalhaushalt

Im Nachtragshaushalt 1993 sind in der Staatlichen Bauverwaltung (Kapitel 14 070) bereits 72 Stellen mit einem Vermerk "kw Organisationsuntersuchung 1993" versehen worden, von denen im Haushalt 1994 51 kw-Vermerke realisiert werden. Damit wird den Untersuchungen des Arbeitsstabes Aufgabenkritik in einem ersten Schritt Rechnung getragen, indem der Synergieeffekt aus der Neuordnung der Ortsinstanz (Zusammenlegung der Staatshochbau- und Finanzbauämter zu einheitlichen Staatlichen Bauämtern) sowie die angestrebte Privatisierung des Reinigungsdienstes in der Landesverwaltung stellenmäßig umgesetzt wurden.

Darüber hinaus ist nunmehr durch den "Arbeitsstab Aufgabenkritik" - in Abstimmung mit meinem Hause - ein externer Gutachter beauftragt worden, die Organisations- und Aufgabenstruktur zu untersuchen. Das Gutachten dient dem Ziel, Möglichkeiten aufzuzeigen, wie die Staatliche Bauverwaltung unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten optimiert werden kann. Sobald erste Untersuchungsergebnisse ausgewertet vorliegen, werden aus den Vorschlägen des Gutachters die haushaltsrechtlichen Konsequenzen zu ziehen sein.

6. Landesentwicklungsgesellschaft NRW

Die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen hat im vergangenen Geschäftsjahr trotz abflachender Konjunktur ihre Erträge stabilisiert und ihr Dienstleistungsangebot in neuen Geschäftsfeldern auf dem Markt weiter ausgebaut. Die Bilanzsumme der LEG-Gruppe betrug 1992 4,9 Mrd. DM. Die Umsatzerlöse summierten sich auf rd. 710 Mio. DM.

In der LEG-Gruppe sind neben der "LEG-Mutter" eine Reihe von Tochterunternehmen zusammengefaßt, in denen ein Wohnungsbestand von über 90.000 Wohnungen in NRW gehalten wird, bzw. die in den vergangenen Jahren für spezielle Dienstleistungen und als Projektgesellschaften für besondere Strukturvorhaben - beispielsweise den Bau des Wissenschaftsparks Rheinelbe in Gelsenkirchen - gegründet worden sind.

Die Bilanzsumme der LEG NRW GmbH - also der Muttergesellschaft - beträgt für das vergangene Jahr 1,338 Mrd. DM. Für die Wohnungswirtschaft insgesamt und im Vergleich zu Landesentwicklungsgesellschaften in anderen Bundesländern setzte die LEG NRW Maßstäbe. Sie ist die mit dem vielschichtigsten Dienstleistungsangebot arbeitende, umsatzstärkste LEG bundesweit.

7. Fortbildungseinrichtung des MBW

Die über das Fortbildungsangebot des Innenministeriums hinausgehende fachgebundene Fortbildung im Geschäftsbereich des MBW wird bisher dezentral in jeweils angemieteten Räumlichkeiten durchgeführt. Es handelt sich hierbei schwerpunktmäßig um Einführungs- und Anpassungsfortbildungen u. a. in den Bereichen Elektrotechnik und Maschinenbau sowie im Bereich der ADV um Projekte wie ISYBAU und CAD. Hier ist eine spezielle, in anderen Bereichen der Landesverwaltung nicht verwendbare Hard- und Software erforderlich.

Darüber hinaus wird die Ausbildung für den gesamten gehobenen und höheren bautechnischen Dienst in NRW durchgeführt.

Da dieser fachspezifische Aus- und Fortbildungsbedarf nicht von einer anderen Ausbildungseinrichtung abgedeckt werden kann, hat das Kabinett in seiner Sitzung vom 14. Juli 1992 eine eigene Fortbildungseinrichtung des MBW und den ersten Teilbetrag für die Baumaßnahme beschlossen.

Die Fortbildungseinrichtung des MBW soll in der ehemaligen Lohnhalle der Zeche Rhein-Elbe in Gelsenkirchen untergebracht werden. Es handelt sich hierbei um ein denkmalwertes Gebäude, dessen Erhalt und Nutzung im Zusammenhang mit der Gesamtplanung der Internationalen Bauausstellung Emscherpark für das Rhein-Elbe-Gelände zu sehen ist. Das Grundstück mit dem aufstehenden Gebäude ist Eigentum des Landes.

Nachdem die HU-Bau für die Baumaßnahme mit einem Kostenumfang von rd. 10.000.000 DM im August 1993 vom Finanzministerium genehmigt wurde, wird mit den Bauarbeiten noch in diesem Jahr begonnen.

In der Zeit von April bis Dezember 1994 findet in dem Gebäude die Zwischenpräsentation der Internationalen Bauausstellung Emscherpark statt.

Die Fortbildungseinrichtung soll im Frühjahr 1997 fertiggestellt sein.

2. Kapitel Wohnungswesen

1. Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus

1.1 Wohnungsnachfrage

Für Nordrhein-Westfalen wurde am 31.12.1992 ein Bestand von 7,44 Mio Wohnungen ermittelt, das ist ein Zuwachs von über 72.400 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr. Seit der Volkszählung 1987 hat sich der Wohnungsbestand um 284.000 Wohnungen erweitert.

Die jährliche Zubaurate (fertiggestellte Wohnungen in v.H. zum Bestand des Vorjahres) hat sich im Zeitablauf stark verändert: Wurde bis Mitte der 50er Jahre noch rd. 5,5 v.H. des Wohnungsbestandes jährlich fertiggestellt, so betrug diese Rate in der Mitte der 60er Jahre noch rd. 3 v.H., in der 2. Hälfte der 70er Jahre rd. 1,4 v.H., in der Mitte der 80er Jahre rd. 1,2 v.H., 1990 0,7 v.H und 1992 knapp 1 v.H..

Im Durchschnitt verfügt jede Wohnung in Nordrhein-Westfalen über 82 qm (Einfamilienhäuser 118 qm, Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 67 qm). Jedem Einwohner standen Ende 1992 durchschnittlich 34 qm zur Verfügung.

Damit hat - global gesehen - das Wohnungsangebot einen bisherigen Höchststand in NRW erreicht.

Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt verläuft regional sehr unterschiedlich. In den Großstädten und städtischen Ballungsräumen ist der Wohnungszuwachs seit 1987 hinter dem landesweiten Durchschnitt zurückgeblieben. Trotz der deutlich gestiegenen Anstrengungen zahlreicher Städte und des Landes sind gerade hier zuwenig neue Wohnungen entstanden. In ländlichen Gebieten ist die Lage zur Zeit etwas entspannter.

Die Bevölkerungsprognose zeigt bereits in ihrer Basisvariante, daß sich die Bevölkerung bis zum Jahr 2020 nur minimal gegenüber dem Jahr 1993 verändern wird. Eine annähernd konstante Bevölkerung bedeutet aber nicht, daß der Wohnungsmarkt sich entspannen wird. Vielmehr ist davon auszugehen, daß der Trend zur Verkleinerung der Haushalte sich mittelfristig fortsetzen wird mit der Folge, daß auch bei annähernd gleich hohem Bevölkerungsniveau in NRW die Nachfrage nach Wohnraum sich auf einem hohen Niveau einpendeln wird.

Fast alle Schätzungen gehen davon aus, daß allein in NRW in den nächsten Jahren weiterhin mit einem jährlichen Wohnungsneubaubedarf von mindestens rd. 100.000 Wohnungen pro Jahr gerechnet werden muß.

Daß akuter Wohnungsmangel besteht, zeigen auch einige andere Zahlen. So stieg die Zahl der obdachlosen Personen in NRW seit 1988 von 37.900 auf 59.700 im Jahr 1992; die Obdachlosenquote (Obdachlose je 1.000 Einwohner) erreichte einen Wert von 3,4 (Vorjahr 3,2). Dies war der höchste registrierte Wert seit 1984.

Auch die Betrachtung der Wohnungssuchendenstatistik zeigt, wie die Wohnungsmarktlage zu bewerten ist. Im Jahr 1991 gab es fast 167.000 wohnungssuchende Haushalte in Nordrhein-Westfalen. Dies entsprach einer Zunahme gegenüber dem Vorjahr um 7,5 v.H. und gegenüber 1984 um 66 v.H.. Der Anteil der alleinstehenden Personen ist seit 1984 von 46 v.H. auf 35,2 v.H. zurückgegangen, während der Anteil der kinderreichen Haushalte (2 und mehr Kinder) von 16 v.H. auf 25,5 v.H. gestiegen ist. Die wohnungssuchenden Haushalte mit 6 und mehr Personen haben sich beinahe verdoppelt; allein gegenüber 1990 betrug die Zunahme rd. 19 v.H.. Besonders stark gestiegen gegenüber 1984 ist auch die Zahl der jungen Ehepaare (+ 68 v.H.), der Minderverdienenden (+ 45,9 v.H.) und der Schwerbehinderten (+ 16,9 v.H.).

Vorrangig von akuten Wohnungsproblemen betroffen sind:

- Personen und Familien mit Einkommen von 20 v.H. unterhalb der Einkommensgrenze des II. Wohnungsbaugesetzes,
- kinderreiche Familien,
- Alleinerziehende,
- junge Familien mit Kindern (Haushaltsneugründungen),
- Zuwanderer und Aussiedler,
- alte Menschen,
- Studenten,
- Personen und Familien mit finanziellen Schwierigkeiten,
- Personen und Familien mit besonderen sozialen Problemen (insbesondere Alkoholismus, Drogen).

Es ist nicht zu erwarten, daß der skizzierte Kreis der Wohnungsnachfrager in den nächsten Jahren geringer wird. Die wirtschaftliche Rezession führt zu einer zunehmend hohen Zahl von Arbeitslosen mit den einhergehenden Einkommensverlusten.

Das Wohnungsangebot für diese Bevölkerungsgruppen wird in den nächsten Jahren weiter zurückgehen.

Der Sozialmietwohnungsbestand verändert sich laufend. Auf der einen Seite weiten Zugänge (insbesondere durch Neubau, aber auch durch Ankauf von Bindungen - auch im Rahmen der Modernisierungsförderung) den Bestand aus.

Auf der anderen Seite laufen Bindungen aus. Nach heutiger Erkenntnis werden bis zum Jahr 2005 in NRW im jährlichen Durchschnitt rd. 40.000 Sozialmietwohnungen aus den Bindungen entfallen. Ein 1986 erstelltes Gutachten ist zu dem Ergebnis gelangt, daß die Zahl der jährlich aus den Bindungen fallenden Sozialmietwohnungen ab 1991 ansteigen und ihren Höhepunkt im Jahre 1995 mit knapp 85.000 auslaufen-

den Bindungen erreichen wird. Nach dem Jahr 1995 wird der jährliche Bindungswegfall kontinuierlich sinken und ab dem Jahr 2000 schließlich bei rd. 30.000 Wohnungen pro Jahr liegen. Insgesamt werden somit bis zum Jahr 2005 rd. 770.000 Wohnungen aus den Bindungen entfallen sein. Der Schwerpunkt der Reduzierung in diesem Zeitpunkt wird in den Jahren bis 1996 stattfinden.

Der preiswerte Mietwohnungsbestand ist aber nicht nur durch das Auslaufen der Bindungen im Teilbereich der öffentlichen geförderten Mietwohnungen gefährdet, auch der Fortfall der Wohnungsgemeinnützigkeit bewirkt, daß der Bestand an preiswerten Mietwohnungen dieser Gesellschaften nach 1995 einem nicht unerheblichen Preisdruck ausgesetzt sein wird, weil die Beschränkung der Mieterhöhung nach 1995 ausläuft.

Der Erhalt dieser Wohnungsbestände ist darüber hinaus auch dadurch erschwert, daß Investoren vermehrt versuchen, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Nach der Umwandlung und der häufig damit einhergehenden Modernisierung dieser Wohnungsbestände stehen diese als preiswerter Wohnraum nicht mehr zur Verfügung.

1.2 Wirtschaftliche Bedeutung des Wohnungsbaus

Wenn auch die Forderung nach Verstärkung des Wohnungsbaus primär aus sozialpolitischen Gründen erfolgen muß, sind

- angesichts erheblicher Wohnungsengpässe, insbesondere für die am Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalte, wie z. B. einkommensschwache Haushalte, die Versorgungschancen durch Auswertung des Wohnungsangebots zu verbessern und
- die ökonomische Rolle des Wohnungsbaus nicht zu vernachlässigen. Wohnungsinvestitionen sind einerseits ein gewichtiger stabilisierender und verstärkender

Faktor für Wirtschaft und Beschäftigung. Wohnungen sind andererseits aber auch ein wesentlicher Standortfaktor für Investitionen und Arbeitsplätze.

Die Bauwirtschaft war bisher in Nordrhein-Westfalen eine Stütze der Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung. Wichtiger Eckpfeiler dieser baukonjunkturellen Entwicklung ist der Wohnungsbau, dagegen zeigte die Nachfrage im Wirtschaftsbau und öffentlichen Bau seit dem vergangenen Jahr deutlich rückläufige Tendenz.

Folge dieser Entwicklung ist einerseits die Beruhigung der Baupreise für Wohngebäude, andererseits ein wachsendes Drängen vor allem größerer Unternehmen vom gewerblich/industriellen Bau in den Wohnungsbau.

Das stabile Investitionsniveau im Wohnungsbereich ist einerseits Folge der anhaltend starken Wohnungsnachfrage, zugleich aber auch Ergebnis der direkten und indirekten Fördermaßnahmen vom Bund, Ländern und Gemeinden. Diese Fördermaßnahmen sind in der Regel wichtiger Impuls für Private, Wohnungsbauinvestitionen unter Einsatz erheblicher eigener Mittel zu tätigen.

Von Bauinvestitionen gehen erhebliche Multiplikatoreffekte und Beschäftigungswirkungen aus, die weit über den engeren Baubereich hinausreichen.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat auch Einfluß auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung Nordrhein-Westfalens, insbesondere in den Ballungsräumen. Die Ansiedlung oder Erweiterung von Unternehmen darf nicht dadurch erschwert werden, daß am Arbeitsort kein geeigneter und bezahlbarer Wohnraum für Mitarbeiter zur Verfügung steht. Gerade qualifizierte Mitarbeiter, auf die Unternehmen in Wachstumsbranchen besonders angewiesen sind, machen einen Ortswechsel häufig davon abhängig, daß ihnen Wohnraum in guter Qualität zu angemessenem Mietpreis bereitgestellt wird.

2. Fortentwicklung der rechtlichen Grundlagen für den Wohnungsbau und das Wohnen

2.1 II. Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG)

Zwei Gesetzesänderungen des vergangenen Jahres betreffen den Personenkreis, für den vordringlich Wohnungen gefördert werden sollen.

- Durch das Schwangeren- und Familienhilfegesetz vom 27.07.1992 (BGBl. I S. 1398) wurden schwangere Frauen in den Kreis der vorangig begünstigten Personenkreise aufgenommen (§ 26 II. WoBauG).

- Durch das Kriegsfolgenbereinigungsgesetz vom 21.12.1992 (BGBl. I S. 2094) wurden Vertriebene, Flüchtlinge und Übersiedler aus diesen Personenkreisen gestrichen. Diese Änderung geht auf einen von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen angeregten Vorschlag des Bundesrats zurück. Der Gesetzentwurf der Bundesregierung wollte die Begünstigung für diese Personenkreise beibehalten und auf Spätaussiedler ausdehnen. Diese Regelung stand jedoch im Widerspruch zu dem im Gesetzentwurf aufgeführten Grundsatz, wonach alle Hilfen zur Eingliederung der Spätaussiedler so gestaltet werden sollen, daß Besserstellungen gegenüber der einheimischen Bevölkerung in vergleichbaren sozialen Lagen vermieden werden. Der Vorschlag des Bundesrats hat sich im Gesetzgebungsverfahren - auch bezüglich der Bemessung der Einkommensgrenze (mit einer Übergangsregelung) - durchgesetzt. Beide Gesetzesänderungen haben Auswirkungen für die Ausübung von Besetzungsrechten nach dem Wohnungsbindungsgesetz (vgl. dazu Nr. 2.3).

Die Landesregierung hat am 9. März 1993 dem Bundesrat den Entwurf des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1993 zugeleitet, den dieser am 7. Mai 1993 in den Deutschen Bundestag eingebracht hat. Mit dem Gesetzentwurf soll in erster Linie

die im sozialen Wohnungsbau geltende Einkommensgrenze (§ 25 II. WoBauG) der zwischenzeitlichen Einkommensentwicklung angepaßt und - bezogen auf das maßgebliche Brutto-Einkommen - um rd. 35 bis 40 v. H. erhöht werden. Die Änderung besteht in einer geringen förmlichen Erhöhung der Einkommensgrenze um durchschnittlich 10 v. H. sowie einer mittelbaren Erhöhung durch Änderung der Methode zur Ermittlung des anrechenbaren Einkommens (Pauschalabzüge für Beiträge zur Kranken- und Rentenversicherung). Die Bundesregierung hat den Gesetzentwurf des Bundesrates am 21. Juli 1993 mit einer ablehnenden Stellungnahme dem Deutschen Bundestag zugeleitet. Die Bundesregierung begründet ihre Stellungnahme vor allem damit, daß "für die Zukunft ein effizienteres Förderkonzept für den sozialen Wohnungsbau erforderlich" sei und sie hierzu ein "einkommensabhängiges Fördersystem" vorgeschlagen habe. Dies ist jedoch kein Argument gegenüber der vom Bundesrat vorgeschlagenen Erhöhung der Einkommensgrenze. Denn das "einkommensabhängige Fördersystem"

- existiert gegenwärtig nur als Modell und ist noch nicht praktikabel,
- wirft noch eine Vielzahl von Fragen auf, insbesondere die Verteilung der finanziellen Belastungen zwischen Bund, Ländern und Kommunen ist ungeklärt,
- kann die Förderung von Sozialwohnungen auf dem 1. Förderungsweg keinesfalls in vollem Umfange ersetzen und
- kann vor allem Probleme im Wohnungsbestand durch Aufrechterhaltung der veralteten, überholten Einkommensgrenze, die zu einseitigen Mieterstrukturen führt, nicht lösen.

Der Ausschuß für Raumordnung, Städtebau und Bauwesen des Deutschen Bundestags hat für den 20. September 1993 eine

Anhörung von Sachverständigen zu dem Gesetzentwurf anberaumt.

Die Landesregierung bereitet ferner den Entwurf eines Wohnungsbaufinanzierungsgesetzes 1993 vor. Mit diesem Gesetzentwurf sollen die geltenden Regelungen über die Bundesfinanzhilfen (§§ 18, 19 II. WoBauG), die sich im Kern noch auf dem Stand vor der Neuordnung der Finanzbeziehungen zwischen Bund und Ländern durch die Große Finanzreform 1969 befinden, der zwischenzeitlichen Rechtsentwicklung (Art. 104a Abs. 4 Grundgesetz) in der Ausprägung durch die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts angepaßt werden. Anlaß des Gesetzesentwurfs sind die seit Jahren anhaltenden Bestrebungen des Bundes, mit der Gewährung von Bundesfinanzhilfen zur Förderung des Wohnungsbaus Zweckbindungen und Dotationsauflagen zu verbinden, die die Kompetenz der Länder zur Ausführung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes beschränken und über das verfassungsrechtlich zulässige Maß hinausgehen. Das Land Nordrhein-Westfalen hat - wie auch die übrigen Länder - derartige Zweckbindungen und Auflagen stets beanstandet, jedoch im Ergebnis die Annahme der Bundesfinanzhilfen mit den kritisierten Bedingungen in ihrer Verantwortung für die Wohnungsversorgung der Bevölkerung nicht ablehnen können. Mit der angestrebten Gesetzesänderung sollen Gegenstand und Inhalt derartiger Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern in Übereinstimmung mit dem Grundgesetz klargestellt und für die Zukunft durchgesetzt werden. Der Gesetzentwurf soll dem Bundesrat im Herbst vorgelegt werden.

2.2 Bergarbeiterwohnungsbaugesetz

Das Bergarbeiterwohnungsbaugesetz bildet die Rechtsgrundlage zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus in den kohlefördernden Ländern der Bundesrepublik Deutschland.

Auf der Grundlage dieses Gesetzes wurde das Bundestreuhandvermögen als "zur Befriedigung des Wohnungsbedarfs der Arbeitnehmer des Kohlenbergbaus" zweckgebundenes Son-

dervermögen gebildet. Dieses Vermögen ist entstanden aus einer in den Jahren 1952 bis 1957 erhobenen Verbrauchssteuer auf Kohle und ist später durch Zinseinnahmen, Zuwendungen aus dem Bundeshaushalt und Zuwendungen von rd. 400 Mio DM der Ruhrkohle AG aufgestockt worden. Aus planmäßigen Rückflüssen dieses revolvingierenden Vermögens stehen derzeit jährlich rd. 65 bis 75 Mio DM zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus bereit. Seit Wiederherstellung der Deutschen Einheit partizipieren auch die neuen kohlefördernden Bundesländer - Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Sachsen, Thüringen - neben den Altbundesländern Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen kraft des im gesamten Bundesgebiet geltenden Bergarbeiterwohnungsbaugesetzes am Bundestreuhandvermögen.

Im Rahmen des Föderalen Konsolidierungsprogramms hatte die Bundesregierung beschlossen, das Bundestreuhandvermögen zugunsten des allgemeinen Bundeshaushalts aufzulösen, die Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus zum 31. Dezember 1994 einzustellen und brachte einen entsprechenden Entwurf zur Änderung des Bergarbeiterwohnungsbaugesetzes im Verfahren des Gesetzes zur Umsetzung des Föderalen Konsolidierungsprogramms - FKPG - ein.

Gegen diese, weder wohnungspolitisch, wirtschaftspolitisch noch konjunkturpolitisch vertretbare Gesetzesänderung hat sich insbesondere das Land Nordrhein-Westfalen mit Unterstützung der Sozialpartner im Bergbau und der Wohnungswirtschaft erfolgreich zur Wehr gesetzt.

Es ist erreicht worden, die weitreichende Änderung des Bergarbeiterwohnungsbaugesetzes abzuwenden.

Durch Artikel 14 des FKPG wird das Bergarbeiterwohnungsbaugesetz lediglich dahingehend geändert, daß:

1. die Darlehen aus dem Bundestreuhandvermögen entsprechend den für den allgemeinen Wohnungsbau geltenden Förderbestimmungen der kohlefördernden Länder eingesetzt werden, soweit nicht § 21 Bergarbeiterwohnungsbaugesetz entgegensteht,

2. die Verteilung des Aufkommens aus der Abgabe auf die Kohlenbezirke, unter besonderer Berücksichtigung des in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebietes, zu erfolgen hat.

Diese Änderung des Bergarbeiterwohnungsbaugesetzes tritt mit Wirkung vom 01.01.1995 in Kraft.

Damit ist es gelungen, den Erhalt des Bundestreuhandvermögens zu sichern und eine Beteiligung des Landes Nordrhein-Westfalen an der Zuteilung dieser Mittel auch über das Jahr 1995 hinaus zu erreichen. Angesichts der im Bergbau noch zu erwartenden Umstrukturierungen und der damit verbundenen Verlegung von Bergleuten ist dies ein Ergebnis, das in seiner landespolitischen Bedeutung nicht unterschätzt werden darf.

Da die Förderkonditionen für den Bergarbeiterwohnungsbau in Nordrhein-Westfalen bereits im wesentlichen den Regelungen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes angeglichen sind, hat die Gesetzesänderung keine gravierenden Folgen für die Ausgestaltung der Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus in Nordrhein-Westfalen.

Eine klare Einschätzung darüber, wie sich die Gesetzesänderung auf die Verteilung der Bundestreuhandmittel auf die einzelnen kohlefördernden Länder auswirken wird, ist wegen des unbestimmten Rechtsbegriffs "unter besonderer Berücksichtigung" nicht absehbar. Das Land Nordrhein-Westfalen geht davon aus, daß die Bundesbauministerin nach Beratung mit den für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden der kohlefördernden Länder, mit den Organisationen der Arbeitgeber und Arbeitnehmer des Kohlenbergbaus und den wohnungswirtschaftlichen Spitzenverbänden bedarfsorientierte Verteilungskriterien aufstellen wird.

2.3 Wohnungsbindungsgesetz

Vermieter von Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, haben als Gegenleistung für die ge-

währte Subvention u. a. Einschränkungen bei der Mietpreisgestaltung und der Belegung der Sozialwohnungen hinzunehmen.

Nach dem Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz) darf der Vermieter eine Sozialwohnung nur einem Wohnungsuchenden überlassen, der wegen seines niedrigen Einkommens zum begünstigten Personenkreis für den sozialen Wohnungsbau gehört. Als Entgelt darf er nur die Kostenmiete verlangen. Diese Verpflichtungen bestehen, solange die Sozialwohnung die Eigenschaft "öffentlich gefördert" hat. Die Beendigung der Eigenschaft "öffentlich gefördert" tritt nach planmäßiger Tilgung der öffentlichen Darlehen ein oder, wenn der Vermieter dieses Darlehen vorzeitig zurückzahlt, nach Ablauf einer Nachwirkungsfrist. Die durchschnittliche planmäßige Tilgungsdauer beträgt, je nach Zinserhebung, rd. 40 Jahre, die Nachwirkungsfrist 10 Jahre nach vorzeitiger Rückzahlung.

Am 31.12.1991 gab es in Nordrhein-Westfalen rund 1,3 Mio. Sozialmietwohnungen und rd. 222.000 Eigentumsmaßnahmen.

Um den Sozialmietwohnungsbestand möglichst lange für den berechtigten Personenkreis zu erhalten, hat der Bundesgesetzgeber auf Initiative des Landes Nordrhein-Westfalen bereits 1990 u. a. die Nachwirkungsfrist von 8 auf 10 Jahre verlängert. Außerdem hat er die Abkürzung der Nachwirkungsfrist, die außerhalb der Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf möglich war, aufgehoben. Ferner ist nach vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Mittel die Befreiung von der Kostenmietbindung in Gemeinden mit weniger als 200.000 Einwohner weggefallen. Der Wohnungstausch wurde erleichtert und die Geldleistungen, die bei schuldhaften Verstößen des Vermieters gegen seine Pflichten festgesetzt werden dürfen, wurden erhöht und neu bemessen.

Nach dem Schwangeren- und Familienhilfegesetz vom 27.07.1992 haben die zuständigen Behörden bei der Ausübung von Benennungs- und Besetzungsrechten schwangeren Frauen einen Vorrang vor anderen berechtigten Personengruppen

einzuräumen. In dem vom Bundestag verabschiedeten Mietrechtsverbesserungsgesetz ist der Bußgeldrahmen bei vorsätzlichen Verstößen gegen die Mietpreisbindung sowie bei Zweckentfremdung mit Wirkung vom 1.9.1993 von 20.000,00 DM bis auf 100.000,00 DM erhöht worden.

2.4 Fehlbelegungsabgabe

Der Mieter einer Sozialwohnung hat eine Fehlbelegungsabgabe zu zahlen, wenn sein Einkommen die maßgebliche gesetzliche Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus erheblich überschreitet.

Den Zweck der Abgabe hat das Bundesverfassungsgericht beschrieben (Beschuß vom 08.06.1988): Er besteht im Ausgleich einer anfänglich berechtigten, später fehlgeleiteten Subvention. Die Abschöpfung eines nicht mehr gerechtfertigten Subventionsvorteils ist zumutbar und geboten. Der Subventionsvorteil besteht in der Differenz zwischen der Kostenmiete und der Marktmiete.

Rechtsgrundlage für die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe ist das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen des Bundes und das Landesgesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen. Bis Ende 1992 konnten je nach dem Grad der Überschreitung der gesetzlichen Einkommensgrenze 0,50 DM, 1,25 DM oder 2,00 DM pro qm Wohnfläche monatlich festgesetzt werden. Da sich die Subventionsvorteile, die Mieter und Mieterinnen von Sozialwohnungen genießen, durch die gestiegenen Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau vergrößert haben, hat der Landesgesetzgeber im Interesse eines gerechteren Ausgleichs zwischen wohnberechtigten Wohnungssuchenden und nicht mehr wohnberechtigten Wohnungsbesitzern das Landesgesetz geändert und höhere Abgabe beschlossen. Hierbei hat er sich von dem Grundsatz leiten lassen, daß derjenige, der mit seinem Einkommen die Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau nur gering überschreitet, gar nicht oder nur gering belastet wird. Wer aber die Einkommensgrenzen erheblich überschreitet, soll

für den Subventionsvorteil weitgehend oder voll zahlen.
Seit dem 01.01.1993 gilt folgende Staffelung:

Bei Überschreitung der Einkommensgrenze um mehr als
20% sind 0,50 DM/qm wie bisher zu zahlen,

35% 1,25 DM/qm wie bisher,

50% 2,00 DM/qm wie bisher,

65% 3,00 DM/qm,

80% 4,50 DM/qm,

100% und mehr 6,00 DM/qm.

Seit 1983 wurden von den Gemeinden und Kreisen, die für die Erhebung der Abgabe zuständig sind, mehr als 1 Mrd. DM eingenommen und nach Abzug eines Verwaltungskostenbeitrages an das Land abgeführt. Damit konnten bis Ende 1992 über 8.600 neue Sozialwohnungen gefördert werden. Die danach noch verfügbaren Mittel sind 1993 für die Förderung weiterer Wohnungen bereitgestellt worden.

2.5 Mietrecht, Miethöhegesetz, Zweckentfremdungsrecht

Die Mietenpolitik bildet einen der Schwerpunkte der Wohnungspolitik der letzten Jahre. Den vorläufigen Abschluß bildet nunmehr das Vierte Mietrechtsänderungsgesetz, das am 1. September 1993 in Kraft getreten ist.

Angesichts der derzeitigen Wohnungsmarktlage versteht die Landesregierung das Mietrecht und das Miethöherecht insbesondere als Instrument, Mieter vor den unangemessenen Folgen der Wohnungsknappheit zu schützen und die Verdrängungen sozial und finanziell schwächerer Mieter aus dem Wohnungsmarkt zu verhindern.

Vor diesem Hintergrund hat die Landesregierung in den letzten Jahren mehrere Gesetzentwürfe in den Bundesrat eingebracht, die im wesentlichen auf eine angemessene Mietpreisbegrenzung und die erforderlichen Verbesserungen des Kündigungsschutzes abzielten.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat insbesondere folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

1. Begrenzung von Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverträgen durch Senkung der Kappungsgrenze auf 15% innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren.
2. Einbeziehung der in den letzten zehn Jahren vereinbarten oder geänderten Mietzinszahlungen, nicht nur der höheren Mietpreisvereinbarungen der letzten drei Jahre, bei Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.
3. Erlass einer Verordnung der Bundesregierung zur Regelung des Verfahrens zur Aufstellung von Mietspiegeln und Ermächtigung der Landesregierung zur Bestimmung der Gemeinden, die Mietspiegel aufzustellen haben.
4. Vorrangigkeit der Mietspiegel bei Mieterhöhungsverlangen.
5. Begrenzung der Neu- und Wiedervermietungsmiete durch Ausdehnung der Berechnungsgrundlage im Rahmen des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz.
6. Schutz der Wohnungssuchenden vor überhöhten Forderungen bei der Anmietung von Wohnraum.
7. Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Die Landesregierung hat ihre im einzelnen in dem gemeinsamen wohnungspolitischen Gesamtkonzept der Bauminister und Bauministerinnen der SPD-(mit-)regierten Länder vom Januar 1992 niedergelegten Forderungen mit Nachdruck verfolgt und dazu beigetragen, daß in zwei Verfahren des Vermittlungsausschusses von Bundesrat und Bundestag doch noch Verbesserungen erreicht werden konnten.

So ist durch das Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung der Landesregierung die Möglichkeit eröffnet worden, Gemeinden zu bestimmen, in denen nach Umwandlung und Veräußerung einer Mietwohnung - unabhängig von der schon bestehenden Kündigungs-sperrfrist - bis zum Ablauf von zehn Jahren das In-

teresse des Vermieters an einer eigenen Nutzung (Eigenbedarf) oder einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung der Wohnung nicht berücksichtigt wird.

In den von der Landesregierung zu bestimmenden Gemeinden sind diese Interessen auch danach nicht zu berücksichtigen, wenn die vertragsmäßige Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter oder ein bei ihm lebendes Mitglied seiner Familie eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde, es sei denn, der Vermieter weist dem Mieter angemessenen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nach.

Die derzeitige Rechtslage bleibt aber insgesamt unbefriedigend. Die bislang erreichten mietrechtlichen Verbesserungen schützen den Mieter erst vor einer Verdrängung, wenn der Mietwohnungsbestand sich aufgrund der vorhergehenden Umwandlung bereits verringert hat und sich die nachteiligen Folgen vor allen für die sozialstrukturelle Entwicklung eines Gebietes auf Dauer nicht mehr vermeiden lassen. Darüber hinaus bestätigen Untersuchungen, daß schon die bestehenden Kündigungsschutzrechte, insbesondere die fünfjährige Kündigungssperrfrist, aufgrund des durch die Umwandlung hervorgerufenen psychologischen Drucks meist nicht ausgeschöpft werden, wenn der bisherige Eigentümer oder der Erwerber auf eine Beendigung des Mietverhältnisses drängen.

Ziel bleibt es daher, eine Lösung zu erreichen, die den Mietwohnungsbestand dauerhaft schützt, ohne dessen Wirtschaftlichkeit zu gefährden oder berechtigte Fälle des Erwerbs einer Mietwohnung auszuschließen.

Ein Verordnungsentwurf mit diesem Regelungsinhalt befindet sich zur Zeit in Vorbereitung und soll der Landesregierung noch in diesem Jahr zur Entscheidung vorgelegt werden.

Im Rahmen des Vierten Mietrechtsänderungsgesetzes sind insbesondere folgende Veränderungen vorgenommen worden:

- Der Mietanstieg wird durch eine Ausdehnung der Berechnungsbasis von Mietspiegeln von drei auf vier Jahre sowie eine vorübergehende Reduzierung der Kappungsgrenze in bestimmten Fällen abgeschwächt.
- Zur Verhinderung unangemessener Modernisierungen und der damit verbundenen Mietpreiserhöhung wird eine durch den Vermieter erklärte Mieterhöhung im Fall der Verletzung seiner Informationspflichten erst sechs Monate später wirksam.
- Vermietern und Mietern ist künftig erlaubt, eine Indexmiete zu vereinbaren, die sich an der Steigerung der Lebenshaltungskosten orientiert. Hierdurch wird ein gleichmäßiger und kontrollierter Mietenanstieg gewährleistet.
- Zur Erleichterung der Anmietung von Wohnraum und zum Schutz von Wohnungssuchenden ist das Maklerentgelt auf zwei Monatsmieten begrenzt worden.

Zugleich ist die Forderung von sogenannten Abstandssummen durch den Vormieter oder unangemessener Entgelte für Einrichtungsgegenstände gesetzlich verboten worden.
- Die Teilkündigung für nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume oder Flächen ist erleichtert worden. Gleichzeitig wurde die Duldungspflicht des Mieters für den Ausbau bestehender Gebäude erweitert. Damit wird die Neuschaffung von Wohnraum im Bestand erleichtert bzw. ermöglicht.
- Mieter, deren Wohnung in Wohnungseigentum umgewandelt worden ist, erhalten ein befristetes Vorkaufsrecht.

Insgesamt sind die Maßnahmen nicht ausreichend, um die von der Wohnungsknappheit hervorgerufenen negativen Auswirkungen auf dem Wohnungsmarkt wirksam zu bekämpfen. Dies gilt insbesondere für die Begrenzung des Mietpreisanstiegs. Die vorübergehende Senkung der Kappungsgrenze ist mit derart vielen Einschränkungen verbunden, daß sie im wesentlichen nicht greifen wird.

Das Vierte Mietrechtsänderungsgesetz enthält darüber hinaus Bestimmungen, die nicht akzeptabel sind.

Dies gilt insbesondere für die Schaffung von Mieterhöhungsmöglichkeiten bei ehemaligen Fehlbelegern in Höhe der zuletzt gezahlten Fehlbelegungsabgabe.

Neben Problemen des Datenschutzes und der Systematik hat die Bundesregierung es insbesondere versäumt, diese Mieterhöhungsmöglichkeit mit einer Investitionsverpflichtung zu verbinden.

Auch die weitgehende Beseitigung des Kündigungsschutzes im Bereich der Werkswohnungen ist nicht gerechtfertigt. Hierdurch wird nicht nur die Abhängigkeit des Arbeitnehmers gegenüber dem Arbeitgeber in nicht verantwortlicher Weise vergrößert. Auch das Ziel der Bundesregierung, damit den Neubau von Werkswohnungen zu beleben, wird nicht gelingen, da nunmehr die Anmietung von Werkswohnungen im Bestand im Vergleich zum Neubau wesentlich attraktiver gestaltet wurde.

Im Bereich des Zweckentfremdungsrechts hingegen ist es gelungen, den Rahmen der Geldbuße, mit der Verstöße gegen das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum geahndet werden können, durch eine Änderung des Mietrechtsverbesserungsgesetzes von bisher höchstens 20.000,00 DM auf 100.000,00 DM anzuheben.

2.6 Steuerrechtliche Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus

Einkommensteuerrecht ist Bundesrecht. Die Landesregierung hat deshalb nur beschränkte Möglichkeiten, über dieses Instrument Einfluß auf den Wohnungsbau zu nehmen.

Im Eigenheimbereich hat sich das Land seit Jahren dafür eingesetzt, die hohe Einkommen begünstigende Steuersubvention nach § 10 e Einkommensteuergesetz - EStG - auf eine einkommensunabhängige Förderung umzustellen. Die - wegen der höheren Förderung für niedrige und mittlere Einkommen

dann anfallenden - Mehrkosten könnten durch einen Ausschluß der Subvention für höchste Einkommen und die Verringerung der Förderung des Erwerbs aus dem Bestand ausgeglichen werden.

Die Bundesregierung hat mit dem Steueränderungsgesetz 1992 die Förderung für Spitzeneinkommen durch Einführung einer Einkommensgrenze (120.000/240.000 DM Ledige/Verheiratete) abgebaut und mit dem Gesetz zur Umsetzung des Föderalen Konsolidierungsprogrammes im Rahmen des im übrigen unveränderten § 10 e EStG die Steuerbegünstigung für den Erwerb aus dem Bestand ab dem 01.01.1994 herabgesetzt.

Die grundsätzliche Ungerechtigkeit der Steuersubvention nach § 10 e EStG ist damit nicht beseitigt. Dennoch konnte die Landesregierung den genannten Gesetzesänderungen letztendlich - jeweils im Vermittlungsausschuß - nicht die Zustimmung versagen, weil - wenn auch mit der Zielsetzung der Gesamtkonsolidierung der Steuereinnahmen - die Ungerechtigkeit der Begünstigung von Spitzeneinkommen beseitigt und die Umwandlung von kostengünstigen Mietwohnungen in Eigentumswohnungen weniger attraktiv gestaltet wurde.

Im Mietwohnungsbereich hat die Landesregierung die Höchstmieten für freifinanzierte Mietwohnungen mit Sozialbindungen, die nach § 7 k EStG besonders begünstigt werden, für Wohnungen, die ab 01.01.1992 fertiggestellt wurden, angehoben. Doch bevor dieser zusätzliche Anreiz bei den potentiellen Investoren richtig greifen konnte, hat die Bundesregierung mit dem Verbrauchsteuer-Binnenmarktgesetz vom 21.12.1992 die erhöhte Absetzungsmöglichkeit der Herstellungskosten von Wohnungen mit Sozialbindungen weiter eingeschränkt: seit dem 01.01.1993 werden nur noch Wohnungen für Arbeitnehmer des Investors begünstigt. Es ist nicht mehr zu erwarten, daß dieses steuerpolitische Instrument jemals nachhaltige Impulse für den Wohnungsbau geben wird.

2.7 Wohngeldrecht

Mit dem Wohngeld unterstützen Bund und Land gemeinsam einkommensschwächere Haushalte, die Wohnkostenbelastungen tragen zu können. An Mieter und selbstnutzende Wohneigentümer werden, unabhängig davon, ob es sich um preisgebundenen oder freifinanzierten Wohnraum handelt, auf Antrag Zuschüsse gezahlt. Die Leistungen nach dem Wohngeldgesetz sind der Einkommens- und Mietenentwicklung zuletzt 1990 angepaßt worden. Danach erhöhten sich vorübergehend die Zahl der Anträge und die Aufwendungen. Beide nehmen wieder ab, je größer der Zeitabstand zur letzten leistungsverbessernden Novelle wird.

Die Zahl der Haushalte, die aus dem Wohngeldbezug herauswachsen, ist größer als die Zahl der z. B. durch Arbeitslosigkeit oder steigende Mieten neu hinzukommenden. Entsprechend gingen die Aufwendungen für Wohngeld in Nordrhein-Westfalen von 1.328,8 Mio. DM im Jahr 1990 auf 1.302,2 Mio. DM im Jahr 1992 zurück (- 2 v. H.), während sie von 1990 nach 1991 noch um 33,6 Mio. DM (+ 2,5 v. H.) gestiegen waren. In den Jahren 1993 und 1994 ist mit etwa gleich hohen Aufwendungen wie 1992 zu rechnen (Kapitel 14 060 Titel 681 10 und 681 20).

3. Wohnungsbauförderung

3.1 Mehrjähriges Wohnungsbauprogramm 1991 bis 1994

3.11 Zielvorgaben

Der seit etwa 1988 steigende Wohnungsmangel kann nur mittelfristig behoben werden. Die Landesregierung hat deshalb bereits im Frühjahr 1990 die Eckwerte für die Förderung des Wohnungsbaues in den Jahren 1991 - 1994 festgelegt und ein Mehrjähriges Wohnungsbauprogramm für die Jahre 1991 bis 1994 beschlossen. Im Grundsatz gilt seither als Vorgabe die Schaffung von mindestens 26.700 Wohneinheiten mit

einem Finanzaufwand von mindestens 2,735 Mrd.DM jährlich. Eine Erhöhung auf 33.000 Wohneinheiten mit einem Finanzaufwand von 3,5 Mrd.DM sollte vorgenommen werden, wenn der Bund seine Finanzhilfen entsprechend erhöht.

Diese wohnungspolitische Zielvorgabe macht die Wohnungspolitik für alle an der Lösung dieser Aufgabe Beteiligten, wie z.B. Kommunen und Investoren, einschätzbar. Sie schafft die notwendige Kontinuität für die Vorbereitung von Bauvorhaben und die Zeit für erforderliche Investitionen.

Diese Zielvorgabe wurde durch erhebliche zusätzliche finanzielle Anstrengungen des Landes Nordrhein-Westfalen in den bisher realisierten Wohnungsbauprogrammen der Jahre 1991, 1992 und 1993 sogar wesentlich übererfüllt.

3.12 Wohnungsbauförderungsergebnisse 1991 und 1992

Die nachfolgende Übersicht zeigt, daß die mit Blick auf eine Verstetigung der Wohnungsbauförderung im Jahr 1990 formulierten Ziele in den Jahren 1991 und 1992 um 13 bzw. 42 Prozent überschritten werden konnten. Insbesondere für das Jahr 1992 ist festzustellen, daß das erreichte Förderergebnis von 34.062 WE das höchste Förderergebnis seit dem Jahre 1983 war.

Diese Steigerung war unter anderem möglich durch das 1991 und 1992 durchgeführte "Sonderprogramm Eigentumsmaßnahmen" mit einem Fördervolumen von insgesamt rd. 500 Mio. DM für 5.000 zusätzlich geförderte Eigentumsmaßnahmen. Diese Maßnahmen konnten durch den Wiedereinsatz von Mitteln, die infolge von außerplanmäßig getilgten Darlehen bei Eigentumsmaßnahmen der Jahre 1970 bis 1979 zusätzlich entstanden sind, finanziert werden.

Bewilligungsvolumen der Wohnungsbauprogramme in den Jahren - in Mio DM -				
	1991	1992	1993	1994
Teil I: Mittel aus dem Landeswohnungsbauvermögen				
a) Mittel lt. Wirtschaftsplan	1.392	1.758	1.408	1.458
Reste aus dem vorjährigen Eigentumsprogramm	0	160	95	60
Reste aus dem Sonderprogramm für Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage aus dem Vorjahr			80	
Zwischensumme	1.392	1.918	1.583	1.518
b) Mittel aus dem Landeshaushalt				
- Haushaltsplan	587	701	696	641
- Aufkommen aus der Fehlbelegerabgabe	233	120	204	204
- dto. Reste aus dem Vorjahr		87		
Zwischensumme	820	908	900	845
c) Zwischensumme a+b	2.212	2.826	2.483	2.363
d) Bundesmittel				
- für den 1. Förderungsweg und	40	41	41	41
- für den 2. Förderungsweg	110	112	111	111
- dto. Reste aus dem Vorjahr	56	100	96	
- Zuschüsse für den Mietwohnungsbau	320	392	391	336
- Sonderprogramm (700 Mio.DM) für Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage	0	156	153	153
- dto. Reste aus dem Vorjahr			70	
Zwischensumme	526	801	862	641
Gesamtsumme Teil I	2.738	3.627	3.345	3.004
Teil II: Ausserhalb des Landeswohnungsbauvermögens				
Bundestreuhandmittel für den Bergarbeiterwohnungsbau	150	50	100	100
dto. Reste aus dem Vorjahr	208	194	105	0
Räumungsbetroffene	8	0	0	0
Gesamtsumme Teil II	366	244	205	100
Wohnungsbauprogramme insgesamt in Mio DM	3.104	3.871	3.550	3.104
Wohnungsbauprogramme insgesamt in Wohneinheiten	29.950	35.500	34.600	30.000

Vorgaben für das Mehrjährige Wohnungsbauprogramm 1991 - 1994 durch den Beschluß der Landesregierung vom 15. August 1990				
- Vorgabe in Mio DM	2.735	2.735	2.735	2.735
- Vorgabe in Wohneinheiten (WE)	26.700	26.700	26.700	26.700
Erfüllungsgrad v.H. in Mio DM	113,49	141,54	129,80	113,49
Erfüllungsgrad v.H. in Wohneinheiten (WE)	112,17	132,96	129,59	112,36

3.13 Wohnungsbauprogramm 1993 - Abwicklung

Auch das Wohnungsbauprogramm 1993 übersteigt mit einem Finanzvolumen von 3,550 Mrd.DM erneut die Vorgaben des Mehrjährigen Wohnungsbauprogramms beträchtlich. Dies ist u.a. darauf zurückzuführen, daß von den 1992 verfügbaren Mitteln des 2. Förderweges rd. 150 Mio.DM trotz erheblicher Anstrengungen des Landes und der Kommunen - diese Mittel unmittelbar für den Wohnungsbau einzusetzen - nicht in Anspruch genommen wurden. Die 1992 entstandenen Reste sind 1993 erneut für Bewilligungen bereitgestellt worden.

Die Nachfrage nach Fördermitteln für den Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen und Eigentumsmaßnahmen ist nach wie vor groß, so daß auch nach Abwicklung des Wohnungsbauprogramms 1993 ein Antragsüberhang bleiben wird.

Alle zur Zeit vorliegenden Informationen zur voraussichtlichen Programmabwicklung lassen eine hohe Programmumsetzungsquote erwarten.

Bei der Eigentumsförderung wird es teilweise gelingen, die Wartezeiten für Antragsteller erheblich zu verkürzen. So ist es schon heute möglich geworden, Anträge von Antragstellern in den Modellen B und C, die in diesem Jahr gestellt wurden, zu bewilligen.

Die aufgelegten Sonderprogramme für Zukunftsweisendes Bauen und zur Unterstützung der strukturpolitischen Maß-

nahmen erfahren Steigerungen in der Nachfrage und werden 1993 vollständig ausgeschöpft.

Zu Anfang 1992 bestand zunächst nur eine geringe Nachfrage nach den Mitteln für die Förderung von Mietwohnungen im 2. Förderweg aus dem Sonderprogramm des Bundes für Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage. Die mit der Änderung der Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen in 1993 vorgenommene Verbesserung der Darlehenssätze für Mietwohnungen des 2. Förderweges in den Ballungsgebieten und eine intensive Öffentlichkeitsarbeit haben nach bisherigen Erkenntnissen zu einer größeren Bereitschaft der Investoren geführt, diese Mittel in Anspruch zu nehmen. Insbesondere der in Nr. 2.21 WoBauP 1993 formulierte Vorrang für Bauvorhaben, für die sowohl Mittel des 1. als auch des 2. Förderweges in Anspruch genommen werden, hat sich sehr positiv ausgewirkt. Hierdurch wird gleichzeitig die angestrebte soziale Mischung innerhalb eines Bauvorhabens erreicht.

Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang auch die Tatsache, daß es gelungen ist, die Investoren zu veranlassen, neben öffentlichem Wohnungsbau auch freifinanzierte Wohnungen zu erstellen.

Bei der Realisierung der bewilligten - öffentlich geförderten - Mietwohnungsbauvorhaben sind nämlich gleichzeitig ca. 9.000 freifinanzierte Wohnungen erstellt worden.

Erstmalig sind im Haushaltsplan 1994 zum Ausgleich des 1993 möglicherweise bei der WFA entstehenden negativen Zinssaldos, der aus der Abwicklung der Wohnungsbauprogramme der Vorjahre im Jahr 1993 entstehen kann, 30 Mio. DM ausgewiesen.

3.2 Wohnungsbauprogramm 1994

Voraussichtliches Bewilligungsvolumen und Finanzierung

Für das Wohnungsbauprogramm 1994 hat die Landesregierung am 7. Juli 1993 die finanziellen Rahmenbedingungen festgelegt. Das Kabinett hat beschlossen, die Förderung des

sozialen Wohnungsbaus weiterhin auf hohem Niveau fortzuführen.

Trotz des nach der mittelfristigen Finanzplanung des Bundes zu erwartenden Rückganges der Bundesmittel um rd. 54 Mio. DM bei den Zuschüssen für den Mietwohnungsbau, soll auch 1994 in Nordrhein-Westfalen ein Wohnungsbauprogramm von mindestens 30.000 Wohnungen mit 3,104 Mrd. DM durchgeführt werden.

Das beabsichtigte Wohnungsbauprogramm 1994 ist nachstehend unter den Ziffern 3.21 bis 3.25 dargestellt. Sofern verfahrensbedingt bei der Abwicklung des WoBauP 1993 Reste verbleiben, hat die Landesregierung ihren erneuten Einsatz im Rahmen des WoBauP 1994 beschlossen.

3.21 Bundesfinanzhilfen aus dem Bundeshaushalt 641 Mio.DM

(Kapitel 14 050 Titel 861 11, 861 12, 891 13)

Trotz steigenden Bedarfs an preiswertem Wohnraum gerade für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen hält der Bund weiterhin an seiner mittelfristigen Finanzplanung für die kommenden Jahre fest. Im Jahr 1993 stellte er den alten Ländern folgende Finanzhilfen bereit:

Öffentliche Baudarlehen (1.Förderweg)	150 Mio.DM
Aufwendungsdarlehen (2. Förderweg)	410 Mio.DM
Zuschüsse für den Mietwohnungsbau	1.440 Mio.DM
Sonderprogramm für Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage	700 Mio.DM
Insgesamt	2.700 Mio.DM

Von diesen Bundesmitteln hat das Land

Nordrhein-Westfalen 1993 erhalten:

Öffentliche Baudarlehen	41 Mio.DM
-------------------------	-----------

Aufwendungsdarlehen	111 Mio.DM
Zuschüsse f.d.Mietwohnungsbau	391 Mio.DM
Sonderprogramm	153 Mio.DM
Insgesamt	696 Mio.DM

Nach dem Ergebnis der Verhandlungen zum Solidarpakt beabsichtigt der Bund, den alten Bundesländern 1994 Bundesfinanzhilfen in einer Gesamthöhe von 2.460 Mio.DM zuzuweisen. Dieser Betrag liegt um 40 Mio.DM unter dem in der mittelfristigen Finanzplanung des Bundes genannten (möglicherweise aufgerundeten) Ansatz von 2.500 Mio.DM.

Im Vergleich zu 1993 bedeutet dieser Ansatz einen Abbau der Bundesfinanzhilfen um 240 Mio.DM = rd. 9 v.H. Diese Kürzung geht zu Lasten der Normal-Programme des Bundes.

Dagegen bleiben die Ansätze für das 1994 auslaufende Sonderprogramm für Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage mit einem Anteil von 700 Mio.DM unverändert bestehen.

Da aufgrund der Dotationsauflagen des Bundes zum Sonderprogramm vornehmlich die Zielgruppe der Wohnungsuchenden erfaßt wird, deren Einkommen um bis zu 60.v.H. oberhalb der Einkommensgrenze des § 25 II.WoBauG liegt, geht die Kürzung 1994 vornehmlich zu Lasten der Mieter mit Einkommen, die unterhalb der Einkommensgrenze liegen. Diese Entwicklung hat erhebliche Auswirkungen auf die Struktur des Wohnungsbauprogramms 1994.

Die auf das Land Nordrhein-Westfalen entfallenden Anteile der Finanzhilfen des Bundes 1994 werden auf insgesamt 641 Mio. DM geschätzt.

3.22 Landeshaushalt

641 Mio.DM

(Kapitel 14 050 Titel 891 60)

Für die Finanzierung des Wohnungsbauprogramms 1994 wird das Land Nordrhein-Westfalen weiterhin komplementäre Landesmittel für den Wohnungsbau in Höhe des Landesanteils an den bereitzustellenden Bundesmitteln zur Verfügung stel-

len. Aus diesem Grund ist im Entwurf des Landeshaushalts 1994 ein Betrag von 641 Mio. DM vorgesehen, der dem bei Aufstellung des Haushaltsplanes erwarteten Bundesanteil entspricht.

3.23 Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe 204 Mio.DM (geschätzt)

(Kapitel 14 050 Titel 891 61)

In Nordrhein-Westfalen wird die Fehlbelegungsabgabe seit 1983 erhoben. Das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungsbau bestimmt, das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe zur Förderung des Baues von Sozialwohnungen in den Gemeinden der Erhebungsgebiete wieder einzusetzen.

Entsprechend dieser Zweckbestimmung sind bis Ende 1992 aus dem Aufkommen rd. 989 Mio.DM für den Bau von 8.655 Mietwohnungen bewilligt worden. Von einigen Gemeinden verspätet an das Land abgeführte Einnahmen, freigewordene Mittel und die 1992 über den geschätzten Betrag von 204 Mio.DM hinausgehenden Einnahmen sind im Rahmen der Programmabwicklung 1993 mit insgesamt rd. 291 Mio.DM für den Wohnungsbau bereitgestellt worden. 1994 wird das voraussichtliche Aufkommen auf 204 Mio.DM geschätzt. Dieser Schätzung entsprechend ist im Haushalt 1994 ein Ansatz von 204 Mio.DM vorgesehen.

3.24 Landeswohnungsbauvermögen

1.518 Mio.DM

Im Landeswohnungsbauvermögen stehen 1994 aus Einnahmen voraussichtlich rd. 1,2 Mrd. DM zur Verfügung. Der größte Teil dieses Betrages wird für Auszahlungsverpflichtungen aus früheren Bewilligungen eingesetzt.

Die Landesregierung hat am 7.7.1993 ebenfalls beschlossen, aus dem Landeswohnungsbauvermögen 1.458 Mio.DM für die Finanzierung des Wohnungsbauprogramms 1994 zur Verfügung zu stellen. Hinzu kommt der erneute Einsatz von geschätzten Resten aus dem WoBaUP 1993 in Höhe von rd. 60 Mio.DM.

Diese Restebildung kann sich durch kurzfristige Ausfälle von bewilligungsreifen Anträgen kurz vor dem Bewilligungsschlußtermin am 1.12.1993 ergeben. Diese Annahme beruht auf der Abwicklung der Wohnungsbauprogramme in den vergangenen Jahren.

3.25 Bundestreuhandvermögen für Bergarbeiterwohnungen 100 Mio.DM. (vgl. dazu Nr. 3.33)

3.3 Zielgruppen und Schwerpunkte der Wohnungsbauförderung

3.31 Miet- und Genossenschaftswohnungen

Die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen erfolgte seit 1991 in zunehmendem Maße neben dem 1. Förderweg auch im 2. Förderweg. Nach anfänglich zögerlicher Nachfrage der Investoren nach Fördermöglichkeiten im 2. Förderweg, dieses vornehmlich in Ballungskernen und in Städten in Ballungsrandzonen, zeigt sich 1993 eine positive Entwicklung ab. Nach derzeitiger Einschätzung können 1993 fast alle Mittel bewilligt werden.

Durch die bereits 1993 vorgenommenene Bereitstellung von Wohnungen im Rahmen des Sonderkontingents für die Unterstützung der strukturpolitischen Maßnahmen der Landesregierung in besonders vom Strukturwandel betroffenen Regionen des Landes konnte zudem erreicht werden, daß keine nennenswerten Verschiebungen in den regionalen Gewichtungen der Fördertätigkeit des Landes entstehen. Gleichzeitig wurden die Standortbedingungen für strukturpolitische Sondermaßnahmen durch den verstärkten Wohnungsbau für Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen verbessert.

Nach wie vor bleibt auch 1994 der Bau von Wohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen Schwerpunkt der Fördertätigkeit. Ziel der Landespolitik ist, den Anteil der schlüsselmässig an die Städte und Gemeinden entfallenden Fördermittel auf dem bisherigen hohen Stand der letzten Jahre zu halten, um somit regionale Ungleichgewichte zu vermeiden.

Die Mischung von Mieterhaushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen innerhalb der geförderten Objekte muß weiterhin ebenso Vorrang haben wie solche Vorhaben, bei denen gleichzeitig freifinanzierte Wohnungen errichtet werden. Daneben muß auch den Investoren, die sich in besonderem Maße der kostengünstigen Realisierung von Bauvorhaben verschreiben, Vorrang eingeräumt werden, um die Wirksamkeit der Subvention zu erhöhen. Gleichzeitig soll hierdurch ein Multiplikationseffekt erzielt werden.

Zu den bisherigen Förderschwerpunkten, die auf die vom Wohnungsmangel besonders betroffenen Mietergruppen, wie Familien mit mehreren Kindern, Alleinerziehende, alte Menschen usw. ausgerichtet sind, müssen 1994 neue Akzentente gesetzt werden, um noch stärker als bisher existenzielle Problemfälle zu lösen.

Das angestrebte Ziel, möglichst viele Wohnungen zu bauen, um zu einer schnellen, spürbaren Entlastung auf dem Wohnungsmarkt beizutragen, muß verbunden sein mit der Maßgabe, diejenigen zu erreichen, die von der Mangelsituation besonders betroffen sind.

Kombinationsförderung

Um weiterhin preiswerten Wohnraum für Geringverdiener zu sichern, ist erstmalig 1993 eine Kombinationsförderung für Mietwohnungen eingeführt worden. Das Modell: Das Land fördert eine Mietwohnung und stellt den Vermieter frei von Belegungs- und Mietpreisbindungen. Dafür erhält die Gemeinde langfristig Belegungsbindungen für zwei Wohnungen aus dem älteren Bestand des Investors. Die Kombi-Förderung ist besonders für Wohnungsunternehmen interessant. Die Zahl der Wohnungen für einkommensschwache Mieter wird so in den nächsten Jahren ansteigen und damit gleichzeitig dem planmäßigen Auslaufen der Bindungen entgegenwirken.

Wohnungsbau im Zusammenhang mit strukturpolitischen Maßnahmen des Landes

Erstmals ist 1993 ein Kontingent von 1.500 WE Städten und Gemeinden zur Verfügung gestellt worden, die neben einem hohen Wohnungsmangel in besonderem Maße mit wirtschaftsstrukturpolitischen Problemstellungen belastet sind. Zur Verbesserung ihrer Standortbedingungen können solche Gemeinden mit den zur Verfügung gestellten Mitteln den Wohnungsmarkt entlasten bzw. den Bau von zusätzlichem Wohnraum durch Investoren, die Wohnungsbau für ihre Betriebsangehörigen selbst betreiben oder unterstützen wollen, fördern. Mit diesem neuen Programmteil wird der wachsenden Bedeutung der Wohnraumsituation im Zusammenhang mit regionalen Konzepten zur wirtschaftlichen Entwicklung und den gezielten Fördermaßnahmen des Landes in diesen Bereichen Rechnung getragen.

3.32 Förderung des Wohneigentums

Nach den hohen Förderergebnissen der letzten Jahre - 1992 ist das zahlenmäßig größte Förderprogramm seit 1983 realisiert worden - muß auch im Jahr 1994 insbesondere für Haushalte mit niedrigem Einkommen ein den Vorjahresansätzen vergleichbarer Mittelansatz vorgesehen werden.

Nachteilig wirken sich hier die Dotationsauflagen des Bundes für den Einsatz der Bundesfinanzhilfen in Form der Aufwendungsdarlehen aus, die auf den 2. Förderweg beschränkt sind. Programmstrukturen werden hierdurch so stark beeinflusst, daß erwünschte Umschichtungen zugunsten der vorgenannten Gruppe nicht möglich sind.

3.33 Wohnungsbau für Bergarbeiter

Die Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus ist seit Jahrzehnten integraler Bestandteil der Wohnungspolitik des Landes Nordrhein-Westfalen. Mit den durch das Bergarbei-

terwohnungsbaugesetz zweckgebundenen Mitteln des Bundestreuhandvermögens wurden seit 1952 fast 240.000 Bergarbeiterwohnungen (Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen) gebaut. Der weit überwiegende Teil davon sind Mietwohnungen, die kraft Gesetzes langen Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen. Der Bergarbeiterwohnungsbau ist damit ein Instrument zur langfristigen Sicherung tragbarer Mieten. Neben dieser sozialen Komponente des Mietwohnungsbestandes hat der Bergarbeiterwohnungsbau große Bedeutung für das Stadtbild der Bergbaukommunen und die Flankierung des Strukturwandels des Kohlenbergbaus.

Ein deutlicher Schwerpunkt des Bergarbeiterwohnungsbaus war in den vergangenen Jahren die Sanierung von Arbeiter-siedlungen. Die positiven Auswirkungen dieser Maßnahmen sind bereits zwischen Kamp-Lintfort und Ahlen sichtbar. Einige Siedlungen sind fertiggestellt. Bei 32 Siedlungen mit insgesamt über 13.000 Wohneinheiten befindet sich die Sanierung (Modernisierung, Ausbau oder Erweiterung) noch in der Ausführung.

Darüber hinaus ist der Bergarbeiterwohnungsbau an bedeutsamen Projekten des Strukturwandels im Ruhrgebiet im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Emscher-Park beteiligt.

Die Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus kann dank der erfolgreichen Abwehr des Gesetzesvorhabens des Bundes, wonach das Bundestreuhandvermögen aufgelöst werden sollte, fortgesetzt werden. Das Land Nordrhein-Westfalen wird auch über das Jahr 1994 hinaus gemeinsam mit den kohlefördernden Ländern in Ost- und Westdeutschland am Bundestreuhandvermögen partizipieren.

Der Bund nimmt die Zuteilungen aus den Rückflüssen des Bundestreuhandvermögens nach Beratung mit den kohlefördernden Ländern, den Sozialpartnern im Bergbau und der Wohnungswirtschaft je nach Bedarfslage zu unbestimmten Zeiten vor. Die Zuteilungen sind nicht an ein Jährlichkeitsprinzip gebunden, so daß die Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus stetig erfolgt. Im Jahr 1993 hat der Bund

beispielsweise 100 Millionen DM aus Rückflüssen und Zuwendungen des Bundestreuhandvermögens für die Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus in Nordrhein-Westfalen bereitgestellt.

Nach den Beschlüssen der Bezirksausschüsse für die drei nordrhein-westfälischen Kohlenreviere sollen diese Mittel zur Förderung von 121 Eigentumsmaßnahmen, 332 Mietwohnungen, 56 Mietkaufeigenheimen und für den Um- und Ausbau von 317 Wohneinheiten sowie der Modernisierung von 209 Wohneinheiten eingesetzt werden.

Unter Berücksichtigung von Restmitteln aus dem Bundestreuhandvermögen wird für 1993 die Förderung von rd. 1.500 Baumaßnahmen für Bergarbeiter erwartet.

Das Land Nordrhein-Westfalen geht davon aus, daß für 1994 Zuteilungen in gleicher Größenordnung wie 1993 vorgenommen werden.

3.34 Wohnen im Alter

Angesichts der Verschiebung des Altersaufbaues unserer Gesellschaft wird die Sicherung altengerechter Wohn- und Lebensverhältnisse zu einem zentralen gesellschaftspolitischen Thema.

Leitziel der nordrhein-westfälischen Wohnungspolitik ist es, auch alten Menschen selbstbestimmtes Wohnen und eine selbständige Haushaltsführung zu ermöglichen, solange, wie sie dies wünschen und wie ihnen dies möglich ist. Sie ist darauf ausgerichtet, daß auch alte Menschen, die ihre Wohnungen aufgrund von Gebrechlichkeit und Hilfebedürftigkeit aufgeben müssen und in Heime umziehen, ihren Lebensabend in möglichst wohnlichen, menschenwürdigen Wohnverhältnissen verbringen können. Die Wohnungspolitik trägt dazu bei, die hierfür erforderlichen Voraussetzungen im Bestand und beim Neubau von Wohnungen und Wohnheimen zu schaffen.

Wohnprobleme alter Menschen resultieren vor allem aus zunehmender Gebrechlichkeit. Die Förderpolitik des Landes ist daher darauf ausgerichtet, älteren, aber auch jünge-

ren, gehandikapt Menschen durch baulich-technische Maßnahmen und Hilfen zum selbstbestimmten Wohnen zur Verfügung zu stellen. Einen zentralen Stellenwert nimmt hier die neue DIN 18 025, Teil 2, ein, die für Wohnungen und Wohnheime die Planungsgrundsätze für barrierefreies Wohnen formuliert. Diese neue Norm wurde im Dezember 1992 veröffentlicht. Sie wurde mit Wirkung ab 1993 in die Altenwohnungsbestimmungen 1984, in die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1984, in die Modernisierungsrichtlinien 1990 und die Wohnheimbestimmungen 1984 eingearbeitet.

Altenwohnungen

10 % der Fördermittel für Miet- und Genossenschaftswohnungen in Städten und Gemeinden sollen für den Bau von Altenwohnungen gemäß den Altenwohnungsbestimmungen 1984 eingesetzt werden. Altenwohnungen müssen gemäß der neuen DIN 18 025, Teil 2, barrierefrei gebaut werden. Neben der besonderen baulichen Eignung für alte Menschen ist hervorzuheben, daß der Bauherr vor Bewilligung der Fördermittel für Altenwohnungen durch den Abschluß eines Betreuungsvertrages mit einem geeigneten Träger nachweisen muß, daß für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner ein ausreichendes Betreuungsangebot sichergestellt ist. Altengerecht Wohnen heißt nicht nur "barrierefrei Wohnen", sondern im Bedarfsfall auch "betreutes Wohnen".

Barrierefreie Gestaltung aller neuen Sozialwohnungen

Für den gesamten sozialen Wohnungsbau gilt die Empfehlung einer barrierefreien Gestaltung gemäß der neuen DIN 18 025, Teil 2. Leitgedanke dieser Empfehlung ist es, daß barrierefreies Wohnen für viele alte, behinderte und kranke Menschen die zentrale Voraussetzung für das Wohnenbleiben im vertrauten Quartier und damit für die weitere Wahrnehmung gewachsener sozialer Kontakte ist. Jeder spätere Umbau ist teurer als vorausschauende Planung.

Zukunftsweisende Bauvorhaben

Für die Entwicklung zeitgemäßer Formen des Wohnens im Alter kommt dem Programmteil 2.15 "Zukunftsweisende Bauvorhaben" eine besondere Bedeutung zu (vgl. im einzelnen die Nr. 3.41 dieses Berichts). Für das Sonderkontingent "Zukunftsweisende Bauvorhaben" im Rahmen des Wohnungsbauprogramms gilt die Einhaltung der Planungsgrundsätze für barrierefreie Wohnungen nicht nur als Empfehlung, sondern bereits als Fördervoraussetzung. Denn: Mit diesem Sonderkontingent sollen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues die Qualitätsmaßstäbe "zukunftsweisenden Bauens" erprobt werden. Dadurch wird ein wichtiger Impuls für barrierefreies Bauen sowohl im sozialen wie auch im freifinanzierten Wohnungsneubau gesetzt.

Im Rahmen dieses Programmteils werden auch Konzepte des Mehr-Generationen-Wohnens gefördert. Durch die Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen und durch baulich-technische Maßnahmen, die flexible Wohnungsgrundrisse und das Zu- und Wegschalten von Räumen gestatten, werden Angebote für gemeinschaftliches Wohnen von Jung und Alt geschaffen.

Barrierefreie Wohnraummodernisierung

Seit 1993 sehen die Modernisierungsrichtlinien 1990 die Förderung zur Wohnungsanpassung gemäß den Planungsgrundlagen für barrierefreie Wohnungen ausdrücklich vor. Dadurch werden die Möglichkeiten zur altengerechten Anpassung des Wohnungsbestandes erweitert.

Förderung von Altenwohnheimen

Altenwohnheime dienen der Wohnraumversorgung älterer Menschen, sofern sie zur Führung eines eigenen Haushaltes nicht mehr in der Lage, aber zum Zeitpunkt der Aufnahme noch nicht pflegebedürftig sind. Sie verbinden das Wohnangebot mit einer ggf. ständigen sozialen Betreuung.

Öffentlich geförderte Wohnheime sind gemäß den nordrhein-westfälischen Förderbestimmungen multifunktional so zu gestalten, daß auch im Fall der Pflegebedürftigkeit eine

dauerhafte Wohnraumversorgung einschließlich der notwendigen Pflege geboten werden kann. Dies erfordert z.B. Pflegebäder und ausreichende Gemeinschaftsräume.

Die nordrhein-westfälische Wohnungspolitik sorgt dafür, daß auch Wohnheime verstärkt nach dem Konzept des "Betreuten Wohnens" geführt werden. Betreutes Wohnen beinhaltet eine Unterscheidung der Betreuungsleistungen in Grund- und Wahlservice, um je nach individueller Hilfebedürftigkeit unterschiedliche Dienstleistungen anbieten bzw. abrufen zu können. Auch bei der Gestaltung der Gebühren wird nach dem Grundsatz verfahren: "So wenig Pauschalierung wie nötig und so viel Individualisierung wie möglich". Betreutes Wohnen verringert damit die Gefahr der Überversorgung und erhält die Selbständigkeit der alten Menschen so lange wie möglich.

Die Wohnheimförderung wurde aufgrund des wachsenden Bedarfs und der Nachfrage nach Wohnheim- und -Pflegeplätzen seit 1990 mehr als verdoppelt und beträgt z.Zt. 175 Mio DM pro Förderjahr. Dieser Förderbetrag, der auch 1994 beibehalten wird, ermöglicht die Schaffung von 3.500 Wohnheimplätzen pro Jahr.

3.35 Beseitigung der Wohnungsnot/Obdachlosigkeit

Nach § 1 II. WoBauG soll die Förderung des Wohnungsbaues eine ausreichende Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsschichten entsprechend den unterschiedlichen Bedürfnissen ermöglichen und diese namentlich für diejenigen Wohnungssuchenden sicherstellen, die hierzu selbst nicht in der Lage sind. Diese Förderung zielt auf den Bau von Wohnungen als dauerhaften Mittelpunkt der Lebensverhältnisse. Zu den Fördermaßnahmen des Ministeriums für Bauen und Wohnen gehört dagegen nicht die vorübergehende Unterbringung z.B. von Obdachlosen und Asylbewerbern.

Der wichtigste Beitrag zur Verringerung von Wohnungsnot und Obdachlosigkeit besteht in der Vermehrung des Wohnungsbestandes durch Fortführung der Wohnungsbauförderung auf dem gegenwärtig hohen Niveau.

Die Landesregierung geht davon aus, daß ein Teil der im Rahmen des mehrjährigen Wohnungsbauprogramms 1991 bis 1994 geförderten Wohnungen von solchen Wohnungssuchenden bezogen wird, die gegenwärtig ohne Wohnung sind oder deren Wohnungsversorgung gefährdet ist. Auch soweit diese Wohnungssuchenden keine der neuen geförderten Wohnungen erhalten, wird ihre Wohnungssuche erleichtert, weil andere Haushalte ihre bisherige Wohnung frei machen, wenn sie eine der neu fertiggestellten Wohnungen beziehen.

3.4 Qualitätsanforderungen

3.41 Zukunftsweisende Bauvorhaben

Angesichts des hohen Wohnungsbedarfes muß und wird in den 90-er Jahren viel gebaut werden. Daher ist es wichtig, daß neben dem Mengenziel die Qualitätsziele des Wohnungsbaues nicht vernachlässigt werden. Denn: Wohnungen sind sehr langlebige Investitionsgüter. Fehlplanungen im Neubau führen regelmäßig zu teureren städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Folgeproblemen. Angesichts gesellschaftlicher Strukturveränderungen ist besonders wichtig: Raumprogramme, Qualitätsstandards, Wohnumfeld und Infrastrukturplanung müssen den veränderten Ansprüchen und der gesellschaftlichen Entwicklung gerecht werden. Soziale Strukturveränderungen, veränderte Haushaltsgrößen, neue Wohnwünsche und nicht zuletzt die Notwendigkeit, ressourcenschonend und umweltverträglich zu bauen, stellen große Herausforderungen für Architekten, für Investoren, für die Bauwirtschaft und für die Kommunen dar.

Eine staatliche Wohnungspolitik, die dem Ziel des sozial- und volkswirtschaftlich verantwortlichen und zugleich umweltverträglichen Bauens und Wohnens verpflichtet ist, hat hierfür die Rahmenbedingungen und entsprechende Förderprogramme zu schaffen. Beginnend mit dem Jahr 1991 hat das Ministerium für Bauen und Wohnen daher außerhalb der Schlüsselzuweisungen an die Bewilligungsbehörden ein Sonderkontingent "Zukunftsweisende Bauvorhaben" (Nr. 2.15

WoBauP) im Umfang von 1.000 Miet- und Genossenschaftswohnungen bereitgestellt. 1993 wurden zusätzlich 400 Wohneinheiten im 2. Förderweg bereitgestellt. Durch die Erweiterung des Sonderkontingents um Wohnungen des 2. Förderweges wird die soziale Mischung der geförderten Projekte vergrößert, da Wohnungen des 2. Förderweges insbesondere mittleren Einkommensgruppen offenstehen. Mit dem Sonderkontingent werden ausschließlich Bauvorhaben gefördert, die besonders hohe ökologische, soziale und städtebauliche Qualitätsziele realisieren. Die Bewertung der Projekte und die projektbezogene Bereitstellung entsprechender Fördermittel erfolgen durch das Ministerium.

Ziel dieses Innovationsprogramms ist es, im Rahmen bestehender Förderkonditionen festzustellen, welche Qualitätsziele im sozialen Wohnungsbau der 90-er Jahre realisierbar sind - und zwar ohne den Einsatz erhöhter Fördermittel. Obgleich der "Qualitätsbonus" für die ausgewählten Projekte nicht in einer höheren finanziellen Förderung, sondern ausschließlich in der Bereitstellung von objektbezogenen Sonderkontingenten ergänzend zu den Schlüsselzuweisungen an die Bewilligungsbehörden besteht, ist dieses Programm von Investoren und Kommunen voll angenommen worden, was die rege Nachfrage nach diesem Programm verdeutlicht:

Die Bewertungen der Antragsunterlagen und der ausgewählten Projekte zeigen, daß der Wettbewerb um ein begrenztes Sonderkontingent die Innovationsfreudigkeit von Bauherren und Architekten deutlich erhöht. Hohe städtebauliche und ökologische Qualitäten verbinden sich zukunftsweisend mit einem hohen sozialen Wohnwert. Mehr-Generationen-Wohnen, eine soziale und altersmäßige Mischung der Bewohnerschaft, ein kinderfreundliches Wohnumfeld sowie eine barrierefreie Gestaltung von Wohnung und Wohnumfeld, um älteren und behinderten Menschen schwellenloses Wohnen zu ermöglichen, sind die herausragenden architektonischen und sozialplanerischen Merkmale zukunftsweisender Bauvorhaben. Die zentralen ökologischen Schwerpunkte liegen bei Maßnahmen des energie- und ressourcensparenden Bauens, des flächen-

sparenden Bauens, bei dem Einsatz umweltverträglicher Baumaterialien und Bauverfahren, bei der umweltverträglichen Erschließung und einer naturnahen Freiflächengestaltung.

3.42 Städtebauliche Förderungsvoraussetzungen

Gute Wohnqualität in vielerlei Hinsicht ist nur möglich, wenn der Städtebau stimmt. Die in den Städten zur Verfügung stehenden Standorte werden zunehmend schwieriger, z. B. durch die Lärmbelastung an Hauptverkehrsstraßen oder wegen der Probleme, auf den geringen Freiflächen parkende Autos, Kinderspielflächen, Mietergärten u. ä. unterzubringen. Viele Städte haben parallel zur Innenentwicklung begonnen, neue große Wohnbaulandflächen planerisch vorzubereiten. In dieser Situation gewinnt die Vorgabe eines Orientierungswertes für die städtebauliche Dichte aktuelle Bedeutung: Mit einer Geschosßflächenzahl von 0,8 können flächen- und kostensparend Sozialwohnungen gebaut werden. Bei dieser Dichte sind beispielsweise keine teuren Tiefgaragen erforderlich, die auch aus ökologischen und Sicherheitsaspekten die Ausnahme bleiben sollen. Auf die sorgfältige planerische Vorbereitung großer geförderter Wohnungsbauvorhaben ist viel Wert zu legen. Die städtebauliche Beratung solcher Vorhaben durch das Ministerium für Bauen und Wohnen wird von den Gemeinden als Unterstützung immer mehr in Anspruch genommen.

3.43 Ökologisches und energiesparendes Bauen

Immer wieder wird die Forderung nach Förderung von ökologischen und energiesparenden Maßnahmen erhoben. Angesichts der immer enger werdenden Finanzspielräume der öffentlichen Haushalte können umfangreiche staatliche Förderprogramme zur Einführung ökologischen Bauens nicht mehr erwartet werden. Das ökologische Bauen muß sich innerhalb vorgegebener Finanzierungsrahmen und Förderkonditionen durchsetzen. Die Wohnungsbauförderung geht hierbei vorbildhaft voran und schafft damit auch praktisch gebaute Beispiele, die nachweisen, daß ökologisches Bauen im Kostenrahmen des sozialen Wohnungsbaus verwirklicht werden kann. Flankierend sollen die Novelle zur Landesbauordnung

und die Vermittlung des ökologischen Fachwissens in Aus- und Weiterbildung das umweltverträgliche Bauen verbreiten. Ressortübergreifende Projekte spielen bereits und werden in Zukunft in diesem Bereich eine verstärkte Rolle spielen müssen. Hier ist die Zusammenarbeit vieler Ministerien im Modellprojekt "Ökologische Stadt der Zukunft" zu nennen. In den drei Modellstädten werden z. Zt. jeweils Siedlungen für das "Gesunde Hause", ein Kooperationsprojekt mit dem dänischen Bauministerium und dänischen Architekten, geplant. Bei der gemeinsamen Arbeit für ein Niedrigenergiehaus-Förderprogramm des Wirtschaftsministeriums ist es gelungen, eine landesweite Strategie für die Einführung der Niedrigenergiebauweise in Nordrhein-Westfalen zu entwickeln, deren Bausteine sich ergänzen: Die Initiierung von regional verteilten Demonstrationsgebäuden im freifinanzierten Wohnungsbau durch das Sonderprogramm des MWMT sowie die auf Breitenwirkung angelegte Anreizförderung im geförderten Wohnungsbau des MBW. Bei dem gemeinsamen Berechnungsverfahren wird auf die Festlegung von Energieverbrauchswerten gesetzt, mit denen gleichzeitig die Einführung der Energiekennzahl gewährleistet wird. Das Verfahren greift die Methodik der geplanten Novellierung der Wärmeschutzverordnung auf und führt damit Architekten und Ingenieure in das zukünftig bundesweit geltende Berechnungsverfahren ein. Der rechnerische Nachweis des Energieverbrauchs von Gebäuden muß als wertbildender und mietenrelevanter Faktor selbstverständlich werden, um den Anreiz zur Energieeinsparung zu verstärken.

3.44 Kostensparendes Bauen

Wenn mit den vorgegebenen Mitteln des Landeswohnungsbauvermögens möglichst viele Wohnungen gebaut werden sollen, muß die Kostenschraube zurückgedreht werden. In der öffentlichen Diskussion wird kostensparendes Bauen oft mit Standard-Reduzierung gleichgesetzt bzw. auf den kostengünstigen Wohnungsbau in europäischen Nachbarländern verwiesen. Die Übertragbarkeit ist wegen der unterschiedlichen Rahmenbedingungen nur eingeschränkt möglich. Aber die Landesprogramme zum kosten- und flächensparenden Bauen in den

achtziger Jahren haben bewiesen, daß Reduzierungen ohne Verlust entscheidender Wohnqualitäten möglich sind. Diese Erkenntnisse müssen noch stärker als bisher im sozialen Wohnungsbau umgesetzt werden. Als Beispiele hierfür sind

- eine stärkere Kostenorientierung in der Planungs- und Bauvorbereitungsphase und die
- umfangreiche Verwendung vorgefertigter Bauteile und rationeller Baumethoden

zu nennen.

Ein weiterer Ansatz ist eine Beschleunigung der Verwaltungsverfahren zur Genehmigung der Baumaßnahmen mit Auswirkungen auf die Kostenentwicklung. Die Reduzierung von entbehrlichen Standards - mit Ausnahme energiesparender, ökologischer und altengerechter Vorgaben - in den WFB 1993 ist ein Beitrag in dieser Richtung

Maximierung des sozialen Gebrauchswertes bei Minimierung der Kosten ist eine der Innovationsaufgaben für den sozialen Wohnungsbau, die mit ähnlichem Engagement wie in den zwanziger Jahren des Jahrhunderts angegangen werden muß.

3.45 Anreiz zur Senkung des Energieverbrauchs von Häusern und Wohnungen

Mit den Wohnungsbauförderungsbestimmungen in der Fassung 1993 wird den Bauherren im sozialen Wohnungsbau ein wichtiger Anreiz für erhöhte Energiesparmaßnahmen geboten. Danach kann bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine um bis zu 0,50 DM pro qm höhere Miete genehmigt werden, wenn das Gebäude keinen höheren Wärmebedarf als 30 - 70 kWh je qm Wohnfläche jährlich aufweist. Diese Nachweisgrenze hängt ab von der Gebäudestruktur, dem "beheizten Volumen im Verhältnis zur wärmetauschenden Außenfläche". Die zusätzlichen Mieteinnahmen sollen dazu dienen, die Investitionskosten der erhöhten Energiesparmaßnahmen zu finanzieren und diese für den Bauherren wirtschaftlich zu neutralisieren. Aus der Sicht des Mieters wird sich zwar die Einzelmiete für die Wohnung erhöhen, jedoch die Umlage

für die Heizungsbetriebskosten vermindern. Trotz höherer Kosten für Energiesparmaßnahmen bleibt die Wohnkostenbelastung konstant.

Mit einer energietechnischen Sanierung können auch bei der Altbaumodernisierung durchaus Neubaustandards erreicht werden. Die Modernisierungsförderung soll hierzu einen finanziellen Anreiz bieten. Entsprechende Hinweise, wie man eine solche Ausgestaltung energietechnischer Art vornimmt, ist in den Modernisierungsrichtlinien in Form eines Katalogs der technischen Möglichkeiten aufgezeigt.

3.5 Überprüfung der Förderungsinstrumente

3.51 Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1984 - Fassung 1993 -

Das Ministerium für Bauen und Wohnen hat auch 1993 die Instrumente zur Förderung des Wohnungsbaues überprüft und weiter entwickelt.

Bei der Anpassung der Förderungskonditionen für Mietwohnungen wurde - unter Berücksichtigung der Entwicklung der Grundstücks- und Baukosten - vor allem darauf abgestellt, in welchem Maße die angebotenen Förderungsmittel im Jahre 1992 von Bauherren und Investoren beantragt und abgenommen worden sind. Unter diesem Gesichtspunkt wurden im 1. Förderungsweg die Höchstdurchschnittsmieten in den Orten der Mietenstufe 3 , 4 und 5 um 0,20 bis 0,40 DM/qm auf 8,00, 8,50 und 9,00 DM/qm erhöht. Bei den Konditionen für Mietwohnungen des 2. Förderungsweges bestand größerer Anpassungsbedarf, weil die angebotenen Förderungsmittel örtlich unterschiedlich, vor allem in den Ballungsgebieten nur zögernd in Anspruch genommen wurden. Die Förderungskonditionen wurden daher in mehrfacher Hinsicht verbessert. So wurde die Höchstdurchschnittsmiete in den Mietenstufen 1 bis 5 differenziert um 0,50 bis 1,10 DM angehoben, so daß sie nunmehr zwischen 10,20 und 12,00 DM/qm beträgt. Außerdem wurden die Baudarlehen so bemessen, daß sie kontinuierlich mit zunehmender Wohnfläche ansteigen. Vor allem werden Zusatzdarlehen von 100,00 DM/qm in Mietenstufe 3 und 200,00 DM/qm in Mietenstufen 4 und 5 gewährt. Die Be-

obachtungen beim Vollzug des WoBauP 1993 haben gezeigt, daß die Akzeptanz aufgrund der verbesserten Förderungskonditionen jetzt wesentlich höher ist.

Außerdem wurden die Anforderungen an Standards und städtebauliche Voraussetzungen überprüft:

- Der Orientierungswert einer Geschoßflächenzahl von 0,8 und von 4 Vollgeschossen ist aufrechterhalten worden, jedoch wurden die Möglichkeiten zur Überschreitung flexibler ausgestaltet.

Die Förderung von Tiefgaragen wurde konzentriert auf diejenigen Stellplätze, die nicht im erforderlichen Maße oberirdisch geschaffen werden können und für die eine Baugebiets-Geschoßflächenzahl von mindestens 1,0 besteht.

- Der Förderungsausschluß nach einem vorangegangenen Abbruch überalteter Bausubstanz wurde eingeschränkt.
- Die bisherigen Anforderungen an die Mindestausstattung von Wohnungen wurden aufgehoben, andererseits aber Anforderungen und Empfehlungen zum barrierefreien, ökologischen und energiesparenden Bauen gegeben.

3.52 Vereinbarte Förderung (3. Förderweg) im Vergleich zu Förderungskonditionen anderer Länder

Das Ministerium hat auch die Zweckmäßigkeit einer Förderung im sog. 3. Förderweg geprüft.

Die "vereinbarte Förderung" (sog. 3. Förderweg nach § 88 d II. WoBauG) unterscheidet sich vom 1. und 2. Förderweg dadurch, daß alle Bedingungen der Förderung - unabhängig von gesetzlichen Regelungen - zwischen dem Darlehens- oder Zuschußgeber und dem Bauherrn zivilrechtlich vereinbart werden. Dies gilt nicht nur für die Konditionen der Förderung, sondern auch für die künftige Nutzung und Miete der geförderten Wohnung. Demgegenüber ist die Nutzung und Miete der im 1. und 2. Förderweg geförderten Wohnungen gesetzlich mit öffentlich-rechtlicher Wirkung geregelt.

Die Höhe der Förderungsmittel und der dadurch entstehende Finanzaufwand hängen ab von den Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit, der Höhe der angestrebten Miete und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des jeweils begünstigten Personenkreises. Sie sind dagegen grundsätzlich unabhängig von der Wahl des einzelnen Förderungsweges. Der Finanzaufwand im 3. Förderungsweg ist deshalb nicht notwendigerweise geringer als z. B. im 1. Förderungsweg. Die gegenteilige, häufig wiederholte Behauptung beruht auf den Förderungsvorstellungen des Bundes zum Aussiedlerwohnungsbau, wonach mit einem Aufwand von 50.000 DM Wohnungen mit einer Belegungsbindung von mindestens 7 Jahren zugunsten von Aussiedlern und Zuwandern gefördert werden sollten (Verwaltungsvereinbarung 1989). Bei diesem Förderungsmodell ist zwar der nominelle Förderungsaufwand je Wohnung geringer als für eine Sozialwohnung des 1. Förderungsweges, jedoch höher, wenn man den Förderungsaufwand in das Verhältnis zur Dauer der Mietverbilligung und der Belegungs- und Mietpreisbindungen setzt. Dieses Ergebnis hat sich auch beim Vergleich mit dem 3. Förderungsweg in Baden-Württemberg bestätigt (Landtags-Vorlage 11/1253 vom 29.4.1992 "Vergleichende Darstellung der Wohnungsbauförderung im 1., 2. und 3. Förderungsweg").

Aus Anlaß der fortdauernden wohnungspolitischen Diskussion ist ein derartiger Vergleich nach den Konditionen des Jahres 1993 unter Einschluß der Modellvariante Baden-Württembergs über die Förderung von Mietwohnungen mit kombinierter Objekt- und Subjektförderung (sogenannter 4. Förderungsweg) wiederholt worden. Der diesbezügliche Bericht ist dem Landtags-Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen mit Schreiben vom August 1993 übermittelt worden. Knapp zusammengefaßt lauten die Ergebnisse des Vergleichs:

- Der Nominalwert der Baudarlehen für eine durchschnittliche Wohnung ist in Baden-Württemberg höher als in Nordrhein-Westfalen.
- Die durch die Förderung erzielte monatliche Mietverbilligung und dementsprechend auch der Förderungsauf-

wand sind in Baden-Württemberg höher als in Nordrhein-Westfalen.

- Der Barwert der Förderung für eine Wohnung durchschnittlicher Größe ist in Baden-Württemberg im allgemeinen höher als in Nordrhein-Westfalen.
- Der Barwert der Förderung im Verhältnis zur Dauer der Mietverbilligung ist in Baden-Württemberg wesentlich höher als in Nordrhein-Westfalen. Der geringste Förderungsaufwand entsteht in Nordrhein-Westfalen für eine Wohnung im 1. Förderungsweg.

Trotz dieses Ergebnisses wird mit dem Wohnungsbauprogramm 1993 eine Förderung im 3. Förderungsweg angeboten. Mit der sogenannten "Kombinationsförderung" wird ein doppeltes Ziel verfolgt, nämlich in den Ballungsräumen (Mietenstufen 3, 4 und 5)

- ° Wohnungen mit gegenüber dem 1. Förderungsweg verringertem Baudarlehen und ohne Belegungs- und Mietpreisbindungen zu fördern und
- ° Besetzungsrechte zugunsten der Kommunen an jeweils 2 mietpreisgünstigeren Wohnungen für die Dauer von 15 Jahren zu erhalten.

Als Förderung wird ein zunächst zinsloses Baudarlehen von 64.700 DM (Mietenstufe 3), 71.700 DM (Mietenstufe 4) oder 78.700 DM (Mietenstufe 3) angeboten.

3.53 Einkommensabhängige Förderung

Die Bundesbauministerin propagiert seit dem vergangenen Jahr als neues Förderungssystem die einkommensabhängige Wohnungsbauförderung. Nach der Modellvorstellung wird hierunter eine zweistufige Förderung verstanden, die Elemente der Objekt- und Subjektförderung miteinander verbindet.

- Mit der sogenannten Grundförderung, die wesentlich geringer angesetzt werden soll als die Förderung im 1. Förderungsweg, sollen Bewilligungsmieten

Die Höhe der Förderungsmittel und der dadurch entstehende Finanzaufwand hängen ab von den Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit, der Höhe der angestrebten Miete und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des jeweils begünstigten Personenkreises. Sie sind dagegen grundsätzlich unabhängig von der Wahl des einzelnen Förderungsweges. Der Finanzaufwand im 3. Förderungsweg ist deshalb nicht notwendigerweise geringer als z. B. im 1. Förderungsweg. Die gegenteilige, häufig wiederholte Behauptung beruht auf den Förderungsvorstellungen des Bundes zum Aussiedlerwohnungsbau, wonach mit einem Aufwand von 50.000 DM Wohnungen mit einer Belegungsbindung von mindestens 7 Jahren zugunsten von Aussiedlern und Zuwandern gefördert werden sollten (Verwaltungsvereinbarung 1989). Bei diesem Förderungsmodell ist zwar der nominelle Förderungsaufwand je Wohnung geringer als für eine Sozialwohnung des 1. Förderungsweges, jedoch höher, wenn man den Förderungsaufwand in das Verhältnis zur Dauer der Mietverbilligung und der Belegungs- und Mietpreisbindungen setzt. Dieses Ergebnis hat sich auch beim Vergleich mit dem 3. Förderungsweg in Baden-Württemberg bestätigt (Landtags-Vorlage 11/1253 vom 29.4.1992 "Vergleichende Darstellung der Wohnungsbauförderung im 1., 2. und 3. Förderungsweg").

Aus Anlaß der fortdauernden wohnungspolitischen Diskussion ist ein derartiger Vergleich nach den Konditionen des Jahres 1993 unter Einschluß der Modellvariante Baden-Württembergs über die Förderung von Mietwohnungen mit kombinierter Objekt- und Subjektförderung (sogenannter 4. Förderungsweg) wiederholt worden. Der diesbezügliche Bericht ist dem Landtags-Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen mit Schreiben vom August 1993 übermittelt worden. Knapp zusammengefaßt lauten die Ergebnisse des Vergleichs:

- Der Nominalwert der Baudarlehen für eine durchschnittliche Wohnung ist in Baden-Württemberg höher als in Nordrhein-Westfalen.
- Die durch die Förderung erzielte monatliche Mietverbilligung und dementsprechend auch der Förderungsauf-

(Nettokaltmieten) erzielt werden, die am unteren Ende der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (Basismiete).

- Durch eine Zusatzförderung, die sich subjektbezogen an dem Familieneinkommen des jeweiligen Nutzers ausrichtet, soll eine auch für einkommenschwächere Mieter tragbare Wohnkostenbelastung erreicht werden (Endmiete).

Das Einkommen des Mieters soll jeweils im Zeitraum von 3 Jahren überprüft werden. Je nach dem Ergebnis der Prüfung soll die Zusatzförderung erhöht oder verringert werden. Die größere Effizienz des Förderungssystems wird in der Verringerung der Zusatzförderung entsprechend dem gestiegenen Einkommen des Mieters gesehen. Dieses Förderungssystem, das auf dem Wege der vereinbarten Förderung praktiziert werden soll, soll damit gleichzeitig die - für die Wohnungen des 1. Förderungsweges geltende - Fehlbelegerabgabe ersetzen.

Die Länder haben in der ARGEBAU-Ministerkonferenz vom Dezember 1992 die Idee einer einkommensabhängigen Förderung im Grundsatz für richtig gehalten, jedoch auch darauf hingewiesen, daß sie bisher schon Förderungsmodelle in dieser Richtung (einkommensabhängige Aufwendungszuschüsse, Härteausgleich, Fehlbelegerabgabe) praktizieren. Sie haben gleichzeitig verlangt, die zahlreichen noch offenen Fragen zu klären und insbesondere die angemessene Beteiligung des Bundes nicht nur an der Grundförderung, sondern auch an der Zusatzförderung verbindlich zuzusagen und auch finanzverfassungsrechtlich einwandfrei zu regeln.

Auf Anregung der Länder hat das Bundesbauministerium ein Planspiel in Auftrag gegeben, mit dem Möglichkeiten, Konditionen und Bedenken bei der praktischen Durchführung geklärt werden sollen. Die Ergebnisse des Planspiels sollen der ARGEBAU-Ministerkonferenz im Dezember 1993 vorgelegt werden. Das MBW beteiligt sich an dem Planspiel, das in Nordrhein-Westfalen zusammen mit der Stadtverwaltung Wuppertal durchgeführt wird.

Unabhängig davon hat das Bundesbauministerium bereits angekündigt, im Jahre 1994 einen Teilbetrag der Bundesfinanzhilfen (genannt sind 500 Mio. DM) für die einkommensabhängige Förderung vorzusehen. Es sei auch beabsichtigt, im Bundeshaushalt 1994 entsprechende Vorgaben zu machen, allerdings erst zur 2. Lesung des Bundeshaushaltes im Bundestag.

Diese Verfahrensweise ist nachdrücklich abzulehnen. Mit dem Planspiel soll erst noch untersucht werden, ob und unter welchen Bedingungen die einkommensabhängige Förderung überhaupt praktikabel ist. Von daher kann nicht schon jetzt - vor der Vorlage der Ergebnisse - die Anwendung des Förderungssystems für das nächste Jahr ins Auge gefaßt werden. Der bedeutendste Klärungsbedarf liegt in der Frage, wie es zu einer gerechten Lastenverteilung bei der Finanzierung zwischen Bund und Ländern kommen kann. Zudem müssen sich die Länder dagegen wehren, daß der Bund sie mit Hilfe der Bundesfinanzhilfen dazu zwingen will, das neue Förderungssystem anzuwenden und ihnen außerdem auch noch die Möglichkeit einer Stellungnahme nimmt, indem die "Vorgabe" erst nach der Beratung des Bundeshaushalts im Bundesrat überhaupt vorgelegt wird.

Die Handlungsweise ist auch deshalb falsch, weil gerade in Zeiten, in denen es auch darum gehen muß, in kurzer Zeit möglichst viele Wohnungen neu zu erstellen, die überstürzte Einführung eines neuen Förderungssystems kontraproduktiv ist. Wie die Erfahrung gezeigt hat, ist es bei der Abwicklung des vom Bund vorgegebenen Sonderprogramms für Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage, das ausschließlich im 2. Förderweg eingesetzt werden kann, zu Anlaufschwierigkeiten gekommen.

Die vorgesehene radikale Änderung der Fördersysteme wird zu einer noch größeren Verunsicherung von Investoren und zu daraus resultierenden Einbrüchen beim Wohnungsbau führen.

4. Sicherung des Wohnungsbestandes

4.11 Bestandssicherung

Maßnahmen, die darauf abzielen, daß Wohnungen möglichst lange Sozialwohnungen bleiben und den einkommensschwachen Schichten der Bevölkerung zur Verfügung stehen, hat das Land Nordrhein-Westfalen in der Vergangenheit in die Wege geleitet. Auf die Initiative des Landes Nordrhein-Westfalen ist es zurückzuführen, daß

- die Nachwirkungsfrist nach vorzeitiger freiwilliger Rückzahlung der öffentlichen Mittel von acht auf zehn Jahre erweitert worden ist,
- die vorzeitige Befreiung von der Bindung an die Kostenmiete nach vorzeitiger Rückzahlung in Gemeinden unter 200.000 Einwohnern entfallen ist,
- eine Mieterhöhung nach vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Mittel während der Nachwirkungsfrist ausgeschlossen ist. Damit wird ein Anreiz zur vorzeitigen Rückzahlung und damit zur vorzeitigen Beendigung der Sozialbindungen genommen.
- der Tausch von öffentlich geförderten Wohnungen erleichtert, insbesondere auch bei Überschreitung der Einkommensgrenze zugelassen wird.

Hier mußten Bundesgesetze geändert werden, deren Änderung das Land maßgeblich beeinflußt hat.

Zur Bestandsicherung gehört auch, zu verhindern, daß Wohnungen in gewerbliche Räume umgewandt werden. Eine solche Zweckentfremdung ist in den Gemeinden verboten, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Landesregierung hat in einer Verordnung vom 25.04.1990 dieses Zweckentfremdungsverbot auf den größten Teil des Landes ausgedehnt.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat bereits im Jahre 1984 ein Gesetz zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen erlassen. Danach sind Wohngebäude, Wohnungen und Wohnräume vom Eigentümer zu pflegen und zu erhalten. Geschieht das nicht, so können die zuständigen Behörden, also die Gemeinden, eingreifen und die Eigentümer zwingen, Instandsetzung vorzunehmen und die Wohnungen so herzurichten, daß sie Mindestanforderungen gerecht werden.

4.12 Nutzung von Sozialwohnungen

Sozialwohnungen dürfen nach dem Wohnungsbindungsgesetz nur wohnberechtigten Wohnungssuchenden überlassen werden. Grundsätzlich darf der Verfügungsberechtigte (Vermieter) den Wohnungssuchenden, dem er seine Wohnung vermieten will, selbst aussuchen.

Um Wohnungssuchende gezielter versorgen zu können, sehen das Wohnungsbindungsgesetz und die mit den Investoren geschlossenen Darlehensverträge Regelungen vor, die den Gemeinden und den Kreisen einen größeren Einfluß bei der Vergabe von Sozialwohnungen geben. Hierzu gehören insbesondere die Besetzungsrechte und der Minderverdienendenvorbehalt.

Das Land gewährt eine erhöhte Subvention, wenn sich der Bauherr verpflichtet, der zuständigen Behörde ein Besetzungsrecht für 15 Jahre einzuräumen. Die Gemeinden und Kreise können in diesen Fällen gezielt die Mieter bestimmen. Zur Zeit verfügen sie über Besetzungsrechte für rd. 113.000 Sozialmietwohnungen.

Das Land hat in den Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz Hinweise gegeben, wie die Bewerber um eine Sozialwohnung auszuwählen sind.

Grundsätzlich hat die zuständige Behörde bei der Ausübung des Besetzungsrechts die soziale Dringlichkeit der Bewerber zu berücksichtigen. Hierbei ist insbesondere darauf

abzustellen, ob der Wohnungssuchende nach der Zahl seiner Familienangehörigen und der Größe seiner derzeitigen Wohnung unzureichend untergebracht ist. Die soziale Dringlichkeit entfällt nicht schon deshalb, weil Dritte den Wohnungssuchenden vorübergehend unterbringen. Ein Abweichen von der Rangfolge der Dringlichkeit kann in Betracht kommen, wenn die Gefahr besteht, durch die Belegung mit Wohnungssuchenden einer bestimmten Gruppe einen sozialen Brennpunkt zu schaffen oder zu verstärken. Die Gemeinden und Kreise haben aber auch zu berücksichtigen, daß soziale Einrichtungen in ihrer Funktionstüchtigkeit nicht deshalb beeinträchtigt werden, weil sie durch Wohnungssuchende, die der Betreuung durch die Einrichtung nicht mehr bedürfen, blockiert werden. Dies ist z. B. der Fall, wenn Frauen in Frauenhäusern nach einer Stabilisierung ihrer Lebenssituation keine neue Wohnung finden und daher das Frauenhaus nicht verlassen, so daß anderen Frauen kein hinreichender Schutz in dieser Einrichtung mehr gewährt werden kann.

Viele Gemeinden und Kreise haben Dringlichkeitskataloge für die Wohnraumvergabe aufgestellt, um eine gerechte Verteilung der freien Sozialwohnungen sicherzustellen.

Nach dem Schwangeren- und Familienhilfegesetz vom 27.07.1992 ist ein gesetzlicher Vorrang bei der Vergabe von Sozialwohnungen zugunsten benachteiligter und besonders zu berücksichtigender Personengruppen eingeführt worden. Zu diesen Personengruppen gehören neben den Schwangeren kinderreiche Familien, junge Ehepaare, alleinstehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen sowie Schwerbehinderte. Hervorgehoben wird in dem Gesetz der Vorrang von schwangeren Frauen. Sie sind vor allen anderen Gruppen zu berücksichtigen.

Seit 1992 kann auf die Ausübung des Besetzungsrechtes für neugebaute Sozialwohnungen verzichtet werden, wenn eine mietpreisgünstigere ältere Sozialwohnung bereitgestellt wird. Hierdurch wird die Gesamtzahl der Besetzungsrechte zwar nicht erhöht, jedoch werden Wohnungen verfügbar ge-

macht, die zur Versorgung von Wohnungssuchenden mit besonders niedrigem Einkommen und von Wohnungsnotfällen grundsätzlich geeigneter sind, als die neu errichteten Wohnungen, insbesondere deshalb, weil sie eine gegenüber der Bewilligungsmiete um 1,50 DM pro qm Wohnfläche niedrigere Miete haben und deshalb von dem Personenkreis eher akzeptiert werden.

Nach dem Wohnungsbindungsgesetz sind Wohnungen, für die öffentliche Mittel vor dem 01.01.1966 bewilligt worden sind, den Minderverdienenden vorbehalten. Als Minderverdienende gelten nach § 5 Abs. 3 des Wohnungsbindungsgesetzes Haushalte, deren Einkommen mindestens 20 v. H. unterhalb der gesetzlichen Einkommensgrenze des § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes liegen. Diese Bestände sind aufgrund ihrer im allgemeinen günstigen Miete besonders zur angemessenen und dauerhaften Wohnungsversorgung für diesen Personenkreis geeignet. Bis Ende 1965 sind 1,4 Mio. Wohnungen gefördert worden. Hiervon unterlagen zum Stichtag 31.12.1990 schätzungsweise 795.000 Wohneinheiten den gesetzlichen Bindungen.

Zur Zeit wird geprüft, ob der Einfluß der Gemeinden und Kreise auf die Vergabe von Sozialwohnungen noch verstärkt wird. Grundlage hierfür wäre § 5 a des Wohnungsbindungsgesetzes. In dieser Vorschrift werden die Landesregierungen ermächtigt, für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf Rechtsverordnungen zu erlassen, die befristet oder unbefristet bestimmen, daß der Verfügungsberechtigte (Vermieter) eine frei- oder bezugsfertig werdende Sozialwohnung nur einem von der zuständigen Stelle benannten wohnberechtigten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen darf. Die zuständige Stelle hat, sofern eine solche Bestimmung erfolgt, dem Verfügungsberechtigten 3 wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen. Sie darf hierbei nur solche Wohnungssuchende vorschlagen, die hinsichtlich des Einkommens, der Wohnungsgröße, des Vorrangs für Minderverdienende und des Vorbehalts zugunsten bestimmter Personenkreise im Hinblick auf die angebotene Wohnung wohnberechtigt sind.

4.2 Härteausgleich

Zweck des sogenannten Härteausgleichs ist es, für Mieterinnen und Mieter innerhalb der Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus durch Gewährung von Aufwendungszuschüssen tragbare Mieten zu sichern. Diese Nachsubventionierung von Mieten öffentlich geförderter Wohnungen wird vom Land Nordrhein-Westfalen seit 1974 in Förderungszeiträumen von jeweils zwei Jahren in unterschiedlicher Ausgestaltung praktiziert.

1990 wurde infolge der sich abzeichnenden Mittelknappheit bei gleichzeitigem Anstieg des Bedarfs am Bau neuer Sozialwohnungen beschlossen, den Härteausgleich in mehreren Stufen in einem für die Mieterinnen und Mieter vertretbaren Maße abzubauen.

Bereits im Härteausgleich 1991/93, dessen Förderungszeitraum zum 30.06.1993 endete, wurde ein erster massiver Einsparungseffekt erzielt. Erreicht wurde dies durch einschneidende Änderungen der Eckwerte in den Förderbestimmungen.

Seit 1991 werden die Mieten im Härteausgleich nicht wie in den Jahren zuvor auf eine bestimmte Brutto-Kaltmiete (Einzelmiete plus Betriebskostenumlage ohne Heizung), sondern auf eine nach fünf Mietenstufen festgelegte Nettomiete (Einzelmiete ohne Betriebskostenumlage) gesenkt. Die Umstellung auf das Nettomietenprinzip führte neben anderen - die Gewährung von Härteausgleich einschränkenden - Regelungen zu einer erheblichen Verringerung des finanziellen Aufwandes.

Mit dem Härteausgleich 1993/95 in der Fassung des Runderlasses vom 10. Mai 1993 wird der Sparkurs konsequent fortgesetzt. Die Förderbestimmungen wurden so ausgestaltet, daß die Einhaltung des gesteckten Finanzrahmens in Höhe von 150 Mio DM gewährleistet ist. Hierzu war es erforderlich, die Miethöchstbeträge (d.h. die für den Mieter tragbare Miete) um rd. 10 v.H. gegenüber dem vorhergehenden Härteausgleich anzuheben und durch eine Stichtagsregelung

sicherzustellen, daß Mieterhöhungen, die während des Förderungszeitraums des Härteausgleichs wirksam werden, nicht subventioniert werden.

Härteausgleich wird deshalb nur noch für Wohnungen gewährt, deren monatliche Nettomiete an einem bestimmten Stichtag den Betrag von 7,20; 7,40; 7,70; 7,90 und 8,10 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich in den Gemeinden der Mietenstufen 1 bis 5 übersteigt. Dadurch bleibt gewährleistet, daß die Mieter von Sozialwohnungen im Bestand eine geringfügig niedrigere Miete zu zahlen haben als diejenigen, die in eine im Jahre 1993 mit öffentlichen Mitteln des Landes geförderte Wohnung einziehen.

4.3 Verringerung der Mietenverzerrung durch Anpassung der Zinssätze für Wohnungsbaumittel

Bereits 1991 hat die Landesregierung erstmalig Zinsen für die bis dahin unverzinslichen Wohnungsbaumittel der Förderjahrgänge 1970 bis 1979 erhoben. Zum 01.07.1992 wurden die Darlehen für Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen des Jahrgangs 1980 in die Verzinsung einbezogen, 1993 die des Jahrgangs 1981. Die Mieterhöhung wurde durch eine Kappungsgrenze von 1,00 DM/qm und Monat sozialverträglich gestaltet. Bei den Mietwohnungen des 1. Förderweges (für Mieter, deren Einkommen beim Erstbezug die Grenze des § 25 II. WoBauG nicht übersteigt) wurde eine zusätzliche Kappung in Anlehnung an die Neubaubewilligungsmiete des 1. Förderweges nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen neuester Fassung - WFB 1984 - vorgenommen, also abgestuft nach den Mietenstufen der Anlage 1 der Wohngeldverordnung. Durch die Verzinsung wurde somit erreicht, daß sich die Mieten nicht mehr - wie bei der ursprünglichen Förderung - an der für das Mietenniveau der Gemeinde nicht maßgeblichen Einwohnerzahl orientieren. Dadurch konnten Mietenverzerrungen einerseits zwischen alten und neuen Sozialwohnungen als auch zwischen älteren freifinanzierten und Sozialwohnungen abgebaut werden. Die Zinseinnahmen in Höhe von rd. 200 Mio. DM kommen in vollem Umfang dem Landeswoh-

nungsbauvermögen zugute und erhöhen die Investitionsmöglichkeiten des Landes in den Wohnungsbau.

Aus den beiden Kappungen ergab sich nur eine vorsichtige Zinserhöhung (bis max. 2 v.H.), die kaum Auswirkungen auf die Darlehenslaufzeit und damit auf die Bindungen der Sozialwohnungen haben wird. Wenn die Zinserhebung unter voller Ausnutzung des Vorbehalts in den Darlehensverträgen (bis 6 v.H.) erfolgt wäre, hätte dies den Abbau der Sozialwohnungsbestände erheblich beschleunigt.

4.4 Modernisierung

Die Verantwortung des Staates, flankierende Maßnahmen zum Erhalt des Wohnungsbestandes zu treffen und neben den indirekten steuerlichen Vergünstigungen auch direkte Förderungen wie beispielsweise Modernisierungshilfen zur Verbesserung der Wohnungssituation von Einkommensschwachen zu gewähren, ist unbestritten.

Mit der Modernisierungsförderung wird das Land dem Anspruch gerecht, preiswerte Wohnungen für sozial schwache Mitbürger zu erhalten und den Standard von Wohnungen auf ein den heutigen Wohngewohnheiten entsprechendes qualitatives Niveau anzuheben.

Als Gegenleistung für das Modernisierungsdarlehen von ca. 30.000,00 DM pro Wohnung verpflichtet sich der Darlehensnehmer für die Dauer von 10 Jahren, eine Mietpreis- und Belegungsbindung einzuhalten. Leerstehende Wohnungen oder während der Bindungsfrist freiwerdende Wohnungen dürfen nur an solche Mieter vergeben werden, die mit ihrem Einkommen die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaues einhalten. Die Förderung des Landes trägt dazu bei, den einkommensschwächeren Mitbürgern auch nach der Modernisierung eine Wohnung zu sozial tragbarer Miete zu sichern.

Für die Aufwendungen der Modernisierung wird bei Kosten von 250 DM bis 1.200 DM je qm Wohnfläche ein Darlehen in Höhe von 50 v. H. der zuwendungsfähigen anerkannten Ausga-

ben gewährt, das 10 Jahre zinsfrei und jährlich mit 4 v. H. zu tilgen ist.

Die Mieten nach Modernisierung sind sozial verträglich an die für die Förderung des Neubaus von Miet- und Genossenschaftswohnungen festgelegten Mieten des öffentlichen geförderten Wohnungsbaus angepaßt und betragen regional gestaffelt zwischen 7,20 DM/qm und 9,00 DM/qm Kaltmiete.

4.41 Zielsetzung

Zielsetzung der Modernisierungsförderung nach den Richtlinien über die Gewährungen von Zuwendungen zur Modernisierung von Wohnraum (ModR) ist

- die Erhaltung preiswerter Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung
- die Sicherung von sozial tragbaren Mieten
- die Verbesserung des Gebrauchswertes der Wohnungen und
- die Behebung städtebaulicher Mißstände in Nordrhein-Westfalen.

Im Rahmen der Wohnungsmodernisierung fördert das Land Nordrhein-Westfalen die Verbesserung von Wohnungen durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert nachhaltig erhöhen; insbesondere durch Verbesserung

- des Zuschnitts der Wohnung,
- der Belichtung und Belüftung,
- des Schallschutzes,
- der Energieversorgung, der Wasserversorgung und der Entwässerung,
- der sanitären Einrichtungen,
- der Beheizung und der Kochmöglichkeiten,
- der Funktionsabläufe in Wohnungen.

durch bauliche Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken, insbesondere zur

- wesentlichen Verbesserung der Wärmedämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken und obersten Geschoßdecken,
- wesentlichen Verminderung des Energieverlustes und des Energieverbrauchs der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgung,
- Änderung von zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen innerhalb des Gebäudes für den Anschluß an die Fernwärmeversorgung,
- Rückgewinnung von Wärme,
- Nutzung von Energie durch Wärmepumpen- und Solaranlagen.

4.42 Ergebnisse der Wohnungsmodernisierung 1969 bis 1992

Von 1969 bis 1992 sind in Nordrhein-Westfalen 1.475.542 Wohnungen und 42.043 Heimplätze aus Modernisierungsprogrammen gefördert worden, davon 7.287 Wohnungen und 259 Heimplätze im Jahr 1992.

Seit 1983 beteiligt sich der Bund entgegen der Forderung aller Länder nicht mehr an der direkten Modernisierungsförderung, so daß das Land zur Sicherung des Wohnungsbestandes die Modernisierung von Wohnraum mit eigenen Mitteln weiterfördern muß.

Für die Förderung der Modernisierung stehen jährlich 218,5 Mio. DM zur Verfügung. Damit können jährlich rd. 10.000 Wohnungen modernisiert werden.

4.5 Wohneigentumssicherungshilfe

Seit 1984 wird in Nordrhein-Westfalen die Wohneigentumssicherungshilfe in Form von Darlehen gewährt. Ziel der Wohneigentumssicherungshilfe ist es, in Notlage geratene Familien vor dem Verlust ihres staatlich geförderten Wohneigentums durch Zwangsversteigerungen zu bewahren.

Die Wohneigentumssicherungshilfe kann gewährt werden, wenn

- das Objekt mit Wohnungsbaumitteln des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert ist,
- es sich um eine Familie mit 2 oder mehr Kindern handelt oder um einen Haushalt mit einem schwerbehinderten Angehörigen mit einem Grad der Behinderung von mindestens 80 v.H.,
- das Gesamteinkommen der zur Familie rechnenden Angehörigen die Einkommensgrenze des § 25 des II. Wohnungsbaugesetzes nicht übersteigt.

Für die Darlehensvergabe ist ferner maßgebend, daß ohne staatliche Hilfe weder eine dauerhafte Sicherung noch die Erhaltung des Eigentums gewährleistet ist. Seit 1984 konnte in rd. 1.500 Fällen mit der Wohneigentumssicherungshilfe bei einem Mitteleinsatz von rd. 64 Mio DM geholfen und eine Zwangsversteigerung verhindert werden. Dies bedeutete einen durchschnittlichen Mitteleinsatz von rd. 42.000 DM Sanierungsförderung. Gläubigerbeiträge wurden in Höhe von rd. 13 Mio DM geleistet. Durch die Sanierung wurden rd. 95 Mio DM ursprünglich gewährter Wohnungsbaumittel gesichert.

Insgesamt hat sich die Wohneigentumssicherungshilfe als wohnungspolitisch wirksames Instrument erwiesen.

4.6 Förderung des Ankaufs von Mietwohnungen

Die Landesregierung fördert den Ankauf von Mietwohnungen im Bestand mit finanzieller Beteiligung der betroffenen Städte durch Wohnungsunternehmen, um preiswerte Wohnbestände zugunsten des Personenkreises des § 25 II. WoBauG zu sichern und langfristige Belegungs- und Mietpreisbindungen zu schaffen. Hierbei genießen die Fälle Priorität, in denen die örtliche Wohnungsnotsituation den Mitteleinsatz am ehesten gebietet und in denen die betreffende Stadt eine aktive Bestandssicherungspolitik betreibt. Darüber hinaus sollen die Fälle bevorzugt werden, in denen die Wohnungen unverzüglich mit Wohnungssuchenden belegt werden können. Damit zielt die Erwerbsförderung

auch auf die ehemals von Angehörigen der Stationierungskräfte genutzten Wohnungen, die zur Zeit auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden.

4.7 Neuberechnung der Tilgung von Darlehen aus öffentlichen Mitteln für Mietwohnungen

1989 ist den Eigentümern von mit öffentlichen Mitteln geförderten Mietwohnungen erstmalig angeboten worden, ihre Darlehen - sofern sie verzinslich und zumindest zu 20 v.H. getilgt sind - auf eine neue Annuität (Berechnung nach der Restschuld, Tilgungsstreckung) umstellen zu lassen. Dadurch sollte die Belastung der Darlehensnehmer verringert und so der in den letzten Jahren verstärkt zu beobachtenden vorzeitigen Rückzahlung öffentlicher Mittel entgegengewirkt werden. Im Gegenzug verpflichteten sich die Darlehensnehmer, das Darlehen für zehn Jahre nicht vorzeitig zurückzuzahlen; die Belegungs- und Mietpreisbindungen für die öffentlich geförderten Mietwohnungen verlängern sich hierdurch deutlich.

Bis 1991 hatten die Eigentümer von über 86.000 Wohnungen von diesem Angebot Gebrauch gemacht. Das Angebot der Landesregierung war zeitlich beschränkt und ist zweimal - zuletzt bis zum 31.12.1994 - verlängert worden.

Anfang 1993 hat die Wohnungsbauförderungsanstalt in einer zweiten Aktion jedem Eigentümer, der jetzt die Voraussetzungen zur Umstellung der Darlehen für die Mietsozialwohnungen erfüllte, das Angebot zur Umstellung durch persönliches Anschreiben bekannt gemacht. Für weitere 2.813 Sozialwohnungen konnten bis zum 31.07.1993 längerfristige Bindungen sichergestellt werden.

5. Freifinanzierter Wohnungsbau

Ohne eine starke Belegung des freifinanzierten Wohnungsbaues ist der Bedarf an Wohnraum weder kurz- noch mittelfristig zu befriedigen. Wir brauchen mehr von dem vorhandenen privaten Kapital für den Wohnungsbau. Die Forderung nach noch mehr staatlicher Hilfe zur Lösung der Wohnungsprobleme greift zu kurz.

In der Öffentlichkeit - selbst auch in Fachkreisen - wird als Begründung für die unzureichende Investitionstätigkeit im Wohnungsbau oft die angeblich mangelnde Rentabilität angeführt. Dieses Vorurteil hält einer Überprüfung nicht stand. Eine durch das Ministerium eingesetzte Expertengruppe aus Vertretern von Bauwirtschaft, Banken und Versicherungen ist zu dem Ergebnis gekommen, daß auch heute im Mietwohnungsbau unter bestimmten Voraussetzungen gute Renditen erzielbar sind. Dieses gilt trotz der gestiegenen Baupreise.

Die mangelnde Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau stellt sich vor allem als ein psychologisches Problem dar. Offenkundig wirkt hier die Verunsicherung potentieller Investoren durch die Leerstandsdebatte Mitte der 80er Jahre bis heute nach.

Aufgabe der Politik ist es, Hindernisse für zusätzliche Wohnungsbautätigkeit zu beseitigen. Das heißt einmal, für kalkulierbare finanzielle und rechtliche Rahmenbedingungen zu sorgen.

Gleichzeitig müssen Politik und Verwaltung - insbesondere auch auf kommunaler Ebene - stärker als bisher auf Investoren zugehen, um durch unterstützende Serviceleistungen bestehende Ressentiments, z.B. gegenüber Verwaltungsverfahren, abzubauen und somit mehr Vertrauen zu schaffen und zu einer Verbesserung des Investitionsklimas beizutragen.

Der Wohnungsbauförderung in den Kommunen muß der gleiche Stellenwert zukommen wie der Wirtschaftsförderung, damit es möglichst schnell zu einer ganzheitlichen Gewichtung

der beiden Handlungsfelder kommt. Dieser Umdenkungsprozeß ist nicht nur aus sozialpolitischen, sondern gerade auch aus wirtschaftlichen Gründen zwingend erforderlich. Nicht selten ist nämlich fehlender Wohnraum ein Hemmschuh für die Gewinnung neuer Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen für Unternehmen. Das Angebot an Wohnraum wird in diesen Fällen zu einem entscheidenden Standortfaktor.

3. Kapitel

Bauaufsicht, Bautechnik

1. Novellierung der Landesbauordnung

Die Landesbauordnung vom 26. Juni 1984 muß aus vielerlei Gründen geändert werden. Wegen der Vielzahl der notwendigen Einzeländerungen am bestehenden Gesetzestext wurde auf ein sonst übliches Änderungs-(Artikel-)Gesetz verzichtet; unter Aufhebung der alten Landesbauordnung soll dieses Gesetz neu erlassen werden. Die neue Landesbauordnung soll Anfang 1994 im Kabinett und danach im Landtag beraten werden. Schwerpunkte der Novellierung werden sein:

- die Umsetzung der EG-Bauproduktenrichtlinie,
- die Kodifizierung von Gesichtspunkten des ökologischen Bauens,
- weitere Maßnahmen zur Vereinfachung und Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens
- sowie die Neuregelung der Bauvorlageberechtigung.

1.1 Umsetzung der EG-Bauproduktenrichtlinie

Nachdem das Bauproduktengesetz des Bundes verabschiedet worden ist, kann nunmehr auch die Novellierung der Landesbauordnung auf der Grundlage der Musterbauordnung, die von der Ministerkonferenz der ARGEBAU einstimmig beschlossen worden ist, novelliert werden.

Die Verabschiedung des Bauproduktengesetzes mußte abgewartet werden, weil die Überschaubarkeit für den Rechtsanwender gebietet, daß in beiden Rechtsbereichen, die eng miteinander verknüpft sind, Brauchbarkeits- und Verwendungsnachweise sowie Konformitätsnachweisverfahren weitgehend übereinstimmen.

Daraus ergibt sich wiederum, daß die Umsetzung der Richtlinie in den Bauordnungen der Länder zweckmäßigerweise nur

bundeseinheitlich erfolgen sollte, damit der notwendige Nachweis der Umsetzung durch die Bundesrepublik Deutschland gegenüber der Kommission erbracht werden kann.

1.2 Kodifizierung von Gesichtspunkten des ökologischen Bauens

Die Anforderungen an ein ökologisches Bauen sollen gewährleisten, daß bei der Errichtung von baulichen Anlagen und deren zweckentsprechender Nutzung mit den natürlichen Ressourcen sparsam umgegangen wird. Außerdem sollen die Vorschriften über die Begrünung und Bepflanzung der Baugrundstücke präzisiert und den Gemeinden insoweit weitere Satzungsmöglichkeiten eröffnet werden.

1.3 Weitere Maßnahmen der Vereinfachung und Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens

Bereits die jetzt gültige Landesbauordnung enthält eine Reihe von Vorschriften zur Vereinfachung und Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens.

Inwieweit diese seinerzeit zukunftsweisend von Nordrhein-Westfalen entwickelten Erleichterungen fortentwickelt werden können, ist derzeit Gegenstand der Prüfung in allen Ländern.

1.4 Neuregelung der Bauvorlageberechtigung

Entgegen der bisherigen Regelung soll allen Ingenieuren der Fachrichtung "Bauingenieurwesen" unter bestimmten Voraussetzungen die uneingeschränkte Bauvorlageberechtigung zuerkannt werden.

2. Umsetzung der Bauproduktenrichtlinie bei Vollendung des Binnenmarktes - Auswirkungen auf NRW

Die Vollendung des Binnenmarktes zum 31. Dezember 1992 wirkt sich auf dem Bausektor insbesondere durch die nach dem EWG-Vertrag erforderliche Umsetzung der Bauproduktenrichtlinie in nationales Recht - Richtlinie 89/106 EWG des Rates vom 21. Dezember 1988 zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über Bauprodukte - aus.

Ziel der Bauproduktenrichtlinie ist die Schaffung eines Gemeinsamen Marktes für Bauprodukte innerhalb der EG-Mitgliedstaaten. Die Richtlinie regelt das Inverkehrbringen, den freien Warenverkehr und die Verwendung von Bauprodukten.

Bund und Länder haben sich nach zähem Ringen auf ein gemeinsames Umsetzungskonzept einigen können. Danach regelt der Bund das Inverkehrbringen und den freien Warenverkehr mit Bauprodukten im Bauproduktengesetz, das am 10. August 1992 (BGBl I. S.1495) verabschiedet worden ist, und die Länder regeln die Verwendung der so in Verkehr gebrachten Produkte durch die Novellierung der Landesbauordnungen.

Die Vollzugsaufgaben einschließlich der Erteilung europäischer technischer Zulassungen werden den Ländern überlassen, die diese weitgehend - wie zum Teil jetzt schon - an das Deutsche Institut für Bautechnik in Berlin delegieren werden.

Bund und Länder haben im Jahr 1968 das Abkommen über die Errichtung und Finanzierung des Instituts für Bautechnik beschlossen.

Das Abkommen mußte nun geändert werden, weil infolge der Umsetzung der Richtlinie durch das Bauproduktengesetz des Bundes und die zu ändernden Bauordnungen der Länder dem Deutschen Institut für Bautechnik weitere Aufgaben übertragen werden. Auch wollen und müssen die fünf neuen Länder an dem Abkommen beteiligt werden.

Die Landesregierung hatte dem Landtag nach der Sommerpause 1992 gem. Art. 66 Satz 2 LV den Entwurf des Abkommens zur Zustimmung zugeleitet. Der Landtag hat dem Abkommen am 12. November 1992 zugestimmt. Das neue Abkommen über das Deutsche Institut für Bautechnik ist gemäß seinem Artikel 15 am 01. Januar 1993 in Kraft getreten.

Im Zusammenhang mit dem Bauproduktengesetz und dem Abkommen über das Deutsche Institut für Bautechnik hat die Landesregierung den Entwurf einer Vereinbarung zur Ausführung des Art. 11 Abs. 2 des Abkommens über das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt-Finanzierungsvereinbarung) und den Entwurf einer Vereinbarung über das Stimmverhalten des stimmberechtigten Vertreters des Bundes im Ständigen Ausschuß nach Art. 19 und 20 der Bauproduktenrichtlinie gebilligt. Diese beiden Vereinbarungen bedurften nicht der Zustimmung des Landtags.

Desweiteren ist eine Verordnung zur Durchführung des Bauproduktengesetzes in Vorbereitung, die den Vollzug dieses Gesetzes betrifft, der bei den Ländern liegt. In dieser Verordnung wird die Wahrnehmung bestimmter Aufgaben durch Behörden unseres Landes geregelt. Da das Land hier Bundesrecht durchzuführen hat, müssen entsprechend § 5 Abs. 3 des Landesorganisationsgesetzes die betroffenen Landtagsausschüsse angehört werden. Dies wird voraussichtlich noch im Jahr 1993 der Fall sein.

3. Entwicklung eines Verfahrens zur Umsetzung der Wärmeschutzverordnung

Die Senkung des Heizenergieverbrauchs in Wohnungen wird von der Landesregierung seit langem gefordert. Deshalb wird die Novelle der Wärmeschutzverordnung durch Nordrhein-Westfalen unterstützt. Mit ihr soll das künftige Anforderungsniveau an den Heizenergiebedarf im Mittel um 30 - 35 % verhärtet und somit ein Beitrag zur Reduzierung der CO₂-Emission geleistet werden.

Das Ministerium für Bauen und Wohnen wird ein Verfahren zur Umsetzung der Wärmeschutzverordnung entwickeln, das

den bundesrechtlichen Vorgaben angemessen Rechnung trägt und gleichzeitig das Baugenehmigungsverfahren nicht behindert und erschwert. Die politische Absicht ist es, alle Neubauten wärmeschutztechnisch zu behandeln, also auch diejenigen, die nach § 64 BauO NW einem vereinfachten Verfahren unterworfen werden. In diesem vereinfachten Genehmigungsverfahren beschränkt sich die behördliche Prüfung im wesentlichen auf die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens. Eine technische Prüfung, wie die der Standsicherheit findet in diesem Verfahren nicht statt. Um so weniger läßt es sich rechtfertigen, bei diesen Gebäuden jetzt die Prüfung des Nachweises des Wärmeschutzes einzuführen. Das Ministerium für Bauen und Wohnen prüft deshalb zur Zeit einen Weg, der sich von folgenden Zielen leiten läßt:

1. Das Verfahren muß bürgerfreundlich sein.
2. Das Verfahren muß im Vergleich mit dem bisherigen Verfahren ohne zusätzlichen Aufwand und ohne eine bauaufsichtliche Prüfung ablaufen.
3. Das Verfahren muß entsprechend den Zielvorgaben auch des Landtags zu einer rechtsverbindlichen Feststellung der Energiekennzahl führen.

Bei diesen Vorgaben ist folgendes Verfahren denkbar:

Das Ministerium für Bauen und Wohnen zieht die Wärmeschutzüberwachungsverordnung NRW zurück und wird in der Bauprüfverordnung festlegen, daß der Nachweis des Wärmeschutzes von einem staatlich anerkannten Sachverständigen vorzulegen ist. Das MBW erläßt eine Sachverständigenverordnung auf der Basis des Baurechts für bauphysikalische Fragestellungen mit folgendem grundsätzlichen Inhalt:

Es werden staatlich anerkannte Sachverständige für den baulichen Wärmeschutz eingeführt. Für jedes Neubauvorhaben im Geltungsbereich der Wärmeschutzverordnung hat der Bauherr bzw. der Entwurfsverfasser unter Einschaltung dieses Sachverständigen den Nachweis des Wärmeschutzes und der

Energiekennzahl zu erbringen. Dieser Nachweis ist zusammen mit den übrigen Bauvorlagen der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Die untere Bauaufsichtsbehörde nimmt diesen Nachweis ohne weitere Prüfung zu den Akten.

Der Sachverständige wird die Energiekennzahl feststellen. Er haftet gegenüber dem Bauherrn.

Die Kosten für diese Tätigkeit richten sich nach § 72 HOAI, wonach Entwurf, Bemessung und Nachweis des Wärmeschutzes nach der Wärmeschutzverordnung und nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu den Leistungen der thermischen Bauphysik zählen.

Die vorgesehene Umsetzung der Wärmeschutzverordnung muß zu einem Verfahren führen, das den o. g. Zielen einer bürgerfreundlichen Einführung in besonderem Maße gerecht wird. Es ist zu hoffen, daß andere Länder diesem Beispiel Nordrhein-Westfalens wegen der gewünschten Gleichartigkeit des Vorgehens in der Bundesrepublik folgen werden.

4. Novellierung des Landschaftsgesetzes

Die im Gesetzgebungsverfahren befindliche vorgezogene Novelle zum Landschaftsgesetz muß schnell verabschiedet werden, um eine einheitliche Rechtsanwendung bei dem Vollzug des seit dem 01.05.1993 in Kraft getretenen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in Nordrhein-Westfalen zu gewährleisten.

Oberstes Ziel muß dabei sein, das Baugenehmigungsverfahren nicht zu verkomplizieren.

Die beabsichtigte flächendeckende Einführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren mit der Möglichkeit, Ausgleichsmaßnahmen durch Ersatzgeldleistungen abzuwenden, dient der notwendigen Harmonisierung.

Wegen der schwierigen Situation bei der Finanzierung des Wohnungsbaues gilt es jedoch, im beplanten Innenbereich

und für Vorhaben, die nach § 34 BauGB genehmigt werden können, zusätzliche Kosten zu vermeiden. Aus diesem Grund hat es die Landesregierung für erforderlich gehalten, für den Bereich alter Bebauungspläne die Eingriffsregelung bis zum 31.12.1998 auszusetzen:

- den Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen,
- den Bau von Alten- und Behindertenwohnheimen,
- den Bau von Familienheimen, die mit Mitteln der öffentlichen Wohnungsbauförderung gefördert worden sind.

Neue Bebauungspläne sollen in ihrer planerischen Qualität so beschaffen sein, daß Ausgleichsleistungen überflüssig sind. Neue Bebauungspläne müssen grundsätzlich ökologisch wertvolle Flächen von der Bebauung ausnehmen und planungsrechtlich Ausgleichsflächen sowie weitere Festsetzungen nach § 9 BauGB sichern.

4. Kapitel

Staatlicher Hochbau

1. Bauunterhaltung hat absoluten Vorrang

Für den staatlichen Hochbau muß folgende grundsätzliche Orientierung gelten: Der Staat muß auch im staatlichen Bauen Vorbild sein, in der Umsetzung ökologischer Prinzipien, in Ästhetik und Architekturqualität, nicht zuletzt aber im kostengünstigen Bauen.

Im Rahmen des Bauhaushalts haben die Grunderneuerung und die Bauunterhaltung bis auf Weiteres Vorrang.

Die Staatliche Bauverwaltung betreut mehr als 8000

- landeseigene Gebäude,
- Patronate,
- Anmietungen

mit einem Liegenschaftsvermögen von 17,5 Mrd. DM bezogen auf den Neubauwert 1970.

Die Grundsätze der Bedarfsermittlung für Bauunterhaltungsmaßnahmen haben sich gegenüber den Vorjahren nicht geändert.

Der Bauunterhaltungsbedarf wird auf der Grundlage der RL-Bau durch jährliche Baubegehungen festgestellt.

Die Erhaltung und Modernisierung der baulichen Anlagen erfolgt nach den Kriterien der Mietwerterhaltung. Dadurch wird eine wirtschaftliche, den neuzeitlichen Anforderungen angepaßte Nutzung sichergestellt.

Die Ausgaben liegen in gleicher Höhe wie im Vorjahr.

Der angemeldete Mittelbedarf ist erheblich angestiegen. Der Sanierungsstau soll jedoch in den kommenden Jahren im Rahmen der haushaltswirtschaftlichen Möglichkeiten planmäßig abgebaut werden.

Die Staatliche Bauverwaltung hat hierzu ein Schwerpunktprogramm entwickelt, das die erforderlichen Maßnahmen in einem Maßnahmenkatalog erfaßt und eine systematische Grundinstandsetzung und Grunderneuerung der vorhandenen Bausubstanz vorsieht.

Die in der Planung und teilweise in der Ausführung befindlichen Baumaßnahmen erfordern für 852 Objekte mittelfristig Gesamtkosten in Höhe von 2,08 Mrd. DM.

Die Maßnahmen werden in der Reihenfolge der Dringlichkeit durchgeführt:

- Gefahrenabwehr,
- Funktionserhaltung,
- Substanzerhaltung,
- Schönheitsreparaturen.

Die Haushaltsenge erfordert eine Streckung und Zurückstellung weniger dringlicher Maßnahmen.

Hierdurch ist der Sanierungs-, Grundinstandsetzungs- und Grunderneuerungsbedarf zwischenzeitlich auf mehr als 2 Mrd. DM angewachsen.

Hervorzuheben sind die Ausgaben für die Asbestsanierung in Höhe von 36,1 Mio DM. Für die Sanierung der Abwasserkanalisation in landeseigenen Liegenschaften sind Ausgaben in Höhe von 22 Mio DM vorgesehen.

Darüber hinaus werden im Haushaltsplan 1994 60 Mio DM für die Grunderneuerung der Altkliniken und Schwesternwohnheime der Universitäten veranschlagt, um diese Gebäude an die Erfordernisse einer modernen Krankenhausversorgung anzu-

passen. Der Sanierungsbedarf beträgt allein in diesem Bereich über 300 Mio DM.

Trotz der vor allem infolge der zusätzlichen Leistungen des Landes zu Gunsten der neuen Länder angespannten Haushaltslage, die in vielen Bereichen Kürzungen erforderlich macht, ist für die Erhaltungsmaßnahmen landeseigener Liegenschaften mittelfristig eine Steigerung der Ausgabenansätze von 2 v. H. vorgesehen.

Sobald die Haushaltslage des Landes es zuläßt, muß über höhere Steigerungssätze entschieden werden.

2. Effizienzsteigerung durch ADV-Einsatz in der Landesverwaltung

Die qualitätsorientierte Modernisierung der öffentlichen Verwaltung soll auch durch ein Investitionsprogramm zur Einführung und Verbesserung moderner Bürotechnik unterstützt werden.

Mit einem neuen Titel "Kleine Neu-, Um- und Erweiterungsbauten im Zusammenhang mit zusätzlichen ADV-Maßnahmen" (Titel 711 12 im Kapitel 20 020) wird die Voraussetzung geschaffen, kleinere Baumaßnahmen zur Verlegung der ADV-Netzwerke in den Dienstgebäuden durchzuführen. Für 1994 ist hierfür ein Ansatz in Höhe von 10 Mio. DM und eine Verpflichtungsermächtigung in derselben Höhe veranschlagt.

3. Energieeinsparung und ökologische Maßnahmen bei Landesbauten

Die Überwachung des Betriebes, der Emissionen, Energieverwendung und die Durchführung der Instandhaltung (Eigen-/Fremdwartung) der landeseigenen gebäudetechnischen Anlagen wird seit über zehn Jahren konsequent durch die fünf im Land NRW eingerichteten Betriebsüberwachungsgruppen durchgeführt. Dadurch konnte der Energieverbrauch in den Landesbauten in NRW innerhalb der letzten zehn Jahre um durchschnittlich 20 % gesenkt werden. Bis einschl. 1991

wurden 4,5 Mio MWh (Megawattstunden) Heizenergie eingespart; dies entspricht einem Wert von über 300 Mio DM.

Das Landesinstitut für Bauwesen und angewandte Bauschadensforschung in Aachen (LBB) prüft die abgeschlossenen und neu abzuschließenden Energie- und Wasserlieferverträge. Bislang wurden landesweit rund 800 abgeschlossene Verträge überprüft. Dadurch werden fortlaufend jährlich rd. 1,2 Mio DM eingespart. Bislang konnte der Landeshaushalt als Folge der Vertragsprüfung um insgesamt ca. 5,3 Mio DM entlastet werden.

Für die Liegenschaften des Landes werden jährlich die nutzungsspezifischen Energieverbrauchskennwerte ermittelt und den Verwaltungen bekanntgegeben. Diese Kennwerte sind Grundlage für den gezielten Einsatz von Bauunterhaltungsmitteln und dienen der Steuerung der Prüfdienste durch die Betriebsüberwachungsgruppen.

Landeseigene Gebäude werden bevorzugt in kommunale Energieversorgungskonzepte auf der Basis der Heizkraft-Kopplung eingebunden.

Der Einsatz moderner Energietechnik sowie die Anwendung regenerativer Energie wird nicht nur nach betriebswirtschaftlichen Einnahmen/Ausgaben-Vergleichen, sondern grundsätzlich auch nach volkswirtschaftlichen Nutzen-Kosten-Abwägungen untersucht. Die Umsetzung scheitert in der Regel an den fiskalischen Voraussetzungen.

Die Staatliche Bauverwaltung hat eine Datei über die Menge und örtliche Verteilung von FCKW-haltigen Kälte- und Feuerlöschmitteln erstellt. Auf dieser Grundlage wird der Einsatz von Haushaltsmitteln zur Substitution der umweltschädigenden Kältemittel gesteuert.

4. Schaffung von zusätzlichen Unterbringungskapazitäten für Aussiedler, Zuwanderer und ausländische Flüchtlinge

In der Landesstelle Unna-Massen werden zusätzlich zu den bereits vorhandenen Unterkünften für 3.650 Personen 6 weitere Wohngebäude mit einer Aufnahmekapazität von 667 Personen errichtet.

Die Gesamtbaukosten belaufen sich auf rd. 11 Mio DM.

Darüber hinaus ist die staatliche Bauverwaltung beauftragt, Sammelunterkünfte für Asylbewerber zu schaffen.

Von Anfang 1992 bis September 1993 wurden rd. 8.400 Unterbringungsplätze mit Gesamtbaukosten von rd. 37 Mio DM eingerichtet. Es handelt sich dabei um die Nutzung freigewordener militärischer Liegenschaften. Weitere Sammelunterkünfte sind in Planung und Vorbereitung.

Für die Dienststellen des Bundesamtes für die Anerkennung ausländischer Flüchtlinge (BAFL) und die Zentrale Ausländerbehörde (ZAB) in Münster, die die zentrale Abschiebung für die Ausländerbehörden des Landes Nordrhein-Westfalen wahrnehmen, werden zur Erlangung einer Durchgangskapazität von ungefähr 1.900 Personen pro Monat Baumaßnahmen mit finanzieller Beteiligung des Bundes in dem ehemaligen britischen Militärhospital in Münster durchgeführt. Die Baukosten betragen 10 Mio DM.

5. Schaffung von Haftplätzen für die Abschiebung abgelehnter Asylbewerber und illegaler Einwanderer

In den sechs vorhandenen Abschiebehaftanstalten des Landes stehen rd. 600 Plätze zur Verfügung. Im Hinblick auf die rasch steigende Zahl von Abschiebehäftlingen ist es erforderlich, einerseits die Aufenthaltsdauer dieser Häftlinge zu verkürzen und andererseits weitere Abschiebehaftplätze kurzfristig zu schaffen.

Die Staatliche Bauverwaltung ist beauftragt, die ehemals von den belgischen Streitkräften genutzte Cortemarck-Kaserne in Büren für Zwecke der Abschiebehaft bis Ende 1993

bzw. Anfang 1994 herzurichten. Damit wird die Anzahl der Haftplätze um mindestens 540 erhöht. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 16 Mio DM.

Bis zur Fertigstellung der Abschiebehaftanstalt in Büren werden vorübergehend Unterbringungsmöglichkeiten für 200 Plätze auf dem Gelände der Bereitschaftspolizei - Abteilung III - in Wuppertal durch die Aufstellung von angemieteten Containern geschaffen. Die Baukosten für die Ver- und Entsorgung der Anlage einschließlich Rückbau betragen 0,850 Mio DM.

6. Veranschlagung von neuen Großen Baumaßnahmen

Das Ministerium für Bauen und Wohnen hat die Aufgabe, die Baumaßnahmen aller Ressorts, die erstmalig in den Haushaltsplan aufgenommen werden sollen, in der sog. "Reserveliste-Bau" nach Prioritäten zusammenfassen.

1994 werden auf Beschluß der Landesregierung:

11 Baumaßnahmen mit ersten Planungsraten und

20 Baumaßnahmen mit ersten Bauraten

etatisiert.

Schwerpunktmäßig werden dabei Baumaßnahmen im Hochschul- und Klinikbereich berücksichtigt.