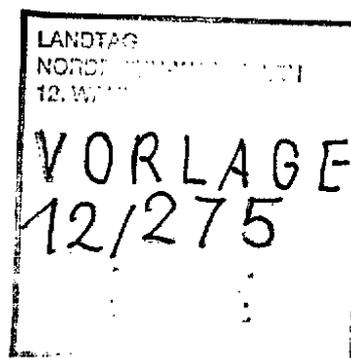


Ministerium  
für **Bauen und Wohnen**  
des Landes  
Nordrhein-Westfalen



**Einführung in den Haushalt 1996**  
**- Einzelplan 14-**

durch das  
Ministerium für Bauen und Wohnen

am 13.12.1995 im Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen

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

**Einführung in den Haushalt 1996**  
**- Einzelplan 14-**

durch das  
Ministerium für Bauen und Wohnen

am 13.12.1995 im Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen

# **1. Leitlinien der Bau- und Wohnungspolitik in der 12. Legislaturperiode**

## **1.1. Sicherung des sozialen Versorgungsauftrages der Wohnungspolitik**

## **1.2. Verankerung ökologischer Qualitätsstandards im gesamten Bauwesen**

Energieeinsparen im Neubau und im Wohnungsbestand  
Verstärkter Einsatz von umweltverträglichen Baustoffen  
Flächensparendes Bauen und umweltverträgliche Bodennutzung

## **1.3 Effizienzsteigerung und Kostenreduzierung**

## **1.4 Zukunftsfähigkeit der Bauwirtschaft**

# **2. Wohnungsbau und Wohnungswesen**

## **2.1. Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus**

Entwicklung am Wohnungsmarkt  
Verflechtung des Wohnungsbaus mit der Wirtschafts-, Konjunktur- und Strukturpolitik  
Freifinanzierter Wohnungsbau  
Änderung der steuerlichen Eigentumsförderung durch das Eigenheimzulagengesetz  
Bereitstellung von preisgünstigem Bauland in Abwägung mit umweltpolitischen Zielsetzungen

## **2.2 Erhalt des sozialen Wohnungsbaus und soziale und ökologische Weiterentwicklung des II. Wohnungsbaugesetzes**

Positionen der ARGEBAU  
Anforderungen an die Reform des Wohnungsbaurechts

## **2.3 Neubauförderung: Mehrjähriges Wohnungsbauprogramm für die 12. Legislaturperiode**

### **2.3.1 Finanzierung des Wohnungsbauprogramms 1996**

Landeshaushalt  
Fehlbelegungsabgabe  
Landeswohnungsbauvermögen  
Bundestreuhandvermögen für Bergarbeiterwohnungen

### **2.3.2 Zielgruppen des Wohnungsbauprogramms**

Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen  
Förderung des Wohneigentums  
Wohnungsbau für Bergarbeiter

### **2.3.3 Weiterentwicklung der Förderinstrumente**

Zukunftsweisende Bauvorhaben  
Projekte zur sozialen Integration von Wohnungsnotfällen  
Wohnungsbauförderung für Alte und Behinderte  
Neue Wohnungen auf Entwicklungsstandorten  
Modellmaßnahmen zur einkommensabhängigen Förderung

## **2.4 Wohnungsbestandspolitik**

### **2.4.1 Entwicklung der sozialgebundenen Mietwohnungsbestände**

### **2.4.2 Instrumente, um Sozialbindungen zu erhalten und neue Bindungen zu schaffen**

Kombinationsförderung  
Ankaufförderung  
Zinserhebung für Wohnungsbaumittel

### **2.4.3 Modernisierung und Ausbau**

Modernisierungsförderung  
Umnutzung vorhandener Bausubstanz in Wohnraum durch Ausbau- und Erweiterungsförderung  
Modelluntersuchung zur Nachbesserung der Wohngebäude in Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre

### **2.4.4 Weiterentwicklung der Förderinstrumente im Wohnungsbestand**

### **2.4.5 Abschluß von örtlichen Belegungsvereinbarungen an Stelle einer Rechtsverordnung nach § 5a Wohnungsbindungsgesetz**

### **2.4.6. Sicherung der preiswerten freifinanzierten Wohnungsbestände**

Zweckentfremdungsrecht  
Mietrecht

## **2.5 Wohnkostenbelastung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit**

Wohngeld  
Fehlbelegungsabgabe  
Härteausgleich  
Wohneigentumsicherungshilfe

## **3. Energieeinsparung und Einsatz regenerativer Energien**

### **3.1. Landeseigenes Energieeinsparprogramm für den Wohnungsbestand**

### **3.2. Förderung regenerativer Energien: REN-Programm**

REN-Breitenförderung  
REN-Impuls-Programm 'Bau und Energie'  
Niedrigenergiehaus-Förderprogramm

## **4. Ökologie für Investoren, Bauwirtschaft und Multiplikatoren**

### **4.1 Europa-Symposium 1995 zum ökologischen Bauen: 'Innenraumqualitäten unter ökologischen Gesichtspunkten'**

### **4.2 Besichtigungsfahrten und Tagungen zu Projekten aus dem Sonderprogramm 'Zukunftsweisende Bauvorhaben'**

### **4.3 Wanderausstellung zum ökologischen Bauen**

### **4.4 Raesfelder Gespräche zur Ökologie und Ökonomie des Bauens und Modernisierens**

**5. Zukunftsinitiative Bau : Stärkung der Konkurrenzfähigkeit der Bauwirtschaft durch bautechnologische Innovationen**

- 5.1 Konjunkturelle Entwicklung
- 5.2 Zunehmender internationaler Wettbewerbsdruck
- 5.3 Strukturwandel in der Bauwirtschaft
- 5.4 Die Ziele der 'Zukunftsinitiative Bau'

**6. Innovation durch Ressortforschung und Wettbewerbe**

- 6.1 Forschungsprojekt 'Rationelle Konzepte im Wohnungsbau - Innovationsstrategien für die Bauwirtschaft'
- 6.2 Wohnungsneubau durch soziale gemeinnützige Investoren zur Integration Wohnungsloser
- 6.3 Planungen und Wettbewerbe zur Innovationsförderung

**7. Zukünftige Aufgabenstellungen für die landesbeteiligten Wohnungsunternehmen**

- 7.1 Der Unternehmensverbund der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG)
- 7.2 Zielsetzungen und zukünftige Aufgabenstellungen

**8. Staatlicher Hochbau**

- 8.1 **Effizienzsteigerung durch Strukturreform der Staatlichen Bauverwaltung**  
Kabinettsbeschlüsse zur Umsetzung des Organisationsgutachtens in der Staatlichen Bauverwaltung  
Personalentwicklung  
Datenverarbeitung in der Staatlichen Bauverwaltung
- 8.2 **Fortbildungseinrichtung des Ministeriums für Bauen und Wohnen**
- 8.3 **Bestandssicherung und Sanierung öffentlicher Bauten**
- 8.4 **Neue Baumaßnahmen und ökologische Zielsetzungen**

**9. Bauaufsicht und Bautechnik**

- 9.1 **Wärmeschutzverordnung und Energieeinsparung**
- 9.2 **Einführung und Umsetzung der neuen Landesbauordnung**
- 9.3 **Umsetzung der EG-Bauproduktenrichtlinie**

**10. Förderung internationaler Beziehungen**

**10.1 Europäischer Erfahrungsaustausch und Gemeinschaftsprojekte**

**10.2 Unterstützung des Reformprozesses in Mittel- und Osteuropa**

**10.3 Entwicklungszusammenarbeit**

## 1. Leitlinien der Bau- und Wohnungspolitik in der 12. Legislaturperiode

Das Ministerium für Bauen und Wohnen trägt für wichtige Rahmenbedingungen der sozialen, umweltpolitischen, technologischen und wirtschaftlichen Innovation in Nordrhein-Westfalen Verantwortung.

Die Bau- und Wohnungspolitik der Landesregierung hat sich in dieser Legislaturperiode vor allem mit **vier zentralen Herausforderungen** auseinanderzusetzen:

1. der Sicherung des sozialen Versorgungsauftrages der Wohnungspolitik,
2. der Verankerung ökologischer Standards im gesamten Bauwesen,
3. der Notwendigkeit von Effizienzsteigerung und Kostenreduzierung,
4. der Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Bauwirtschaft.

Eine wesentliche Aufgabe der kommenden Jahre wird darin liegen, die vorhandenen Instrumente der Bau- und Wohnungspolitik weiterzuentwickeln. Die Landesregierung wird durch die **Förderkriterien** der staatlichen Subventionen, durch gesetzliche und baurechtliche Vorgaben und technische Zulassungsbestimmungen sowie durch **Moderation** auf den Bau- und Wohnungsmarkt einwirken. Die Landesregierung wird mit **beispielhaften Aktivitäten** in der Wohnungs- und Strukturpolitik durch die landesbeteiligten Wohnungsunternehmen im LEG-Verbund und - außerhalb des Wohnungsbaus - durch die Nachfragesteuerung der eigenen staatlichen Bauverwaltung Einfluß auf Entwicklungen nehmen. Dabei wird die **Leitvorstellung** sein: Die Investoren und Nutzer sollen durch Kooperation, durch finanzielle Anreize und durch Modellvorhaben für die notwendigen Innovationen gewonnen werden.

### 1.1 Sicherung des sozialen Versorgungsauftrages der Wohnungspolitik

Im Mittelpunkt der Aktivitäten des Ministeriums für Bauen und Wohnen steht der **soziale Wohnungsbau** und die öffentliche Wohnungsbauförderung. Das Ziel der Wohnungspolitik des Landes wird die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum sein, der den unterschiedlichen sozialen Problemlagen, den verschiedenen Lebensverhältnissen und Wohnbedürfnissen, aber auch hohen ökologischen Standards gerecht wird.

Das wesentliche Element des **„Sozialen Versorgungsauftrages“** ist es, diejenigen zu schützen und zu stärken, die aus eigener Kraft nicht in der Lage sind, sich selbst mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Die **Regierungserklärung** des Ministerpräsidenten vom 13. September 1995 setzt ein deutliches Signal: Im nächsten und in den folgenden Jahren wird ein **Wohnungsbauprogramm von jährlich mindestens 27.000 Wohnungen** durchgeführt werden. Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus wird auf hohem Niveau zugunsten der vorrangigen Zielgruppen der Wohnungsbauförderung verstetigt.

Es besteht ein **erheblicher Bedarf an preiswertem Wohnraum** vor allem für Geringverdiener und Wohnungsnotfälle. Alleinerziehende, Familien mit Kindern, Ausländer, Menschen mit sozialen Problemen sowie

nichtfamiliäre Wohn- und Lebensgemeinschaften haben am Wohnungsmarkt zum Teil große Versorgungsschwierigkeiten. Der Versorgungsauftrag für diese **Zielgruppen** umreißt die spezifische Aufgabenstellung des Ressorts und ist eine grundlegende **Legitimation der öffentlichen Wohnungsbauförderung**.

Trotz der großen Anstrengungen im sozialen Wohnungsbau, den das Land Nordrhein-Westfalen in den letzten Jahren mit Einsatz erheblicher öffentlicher Mitteln wiederbelebt hat, ist es noch zu keiner befriedigenden Situation der Wohnungsuchenden mit Wohnberechtigungsschein gekommen. Zwar gibt es einerseits eine gewisse Marktentspannung, die sich jedoch im wesentlichen auf das obere und oberste Preissegment beschränkt. Andererseits wird der **Problemdruck auf die Zielgruppen** noch zunehmen. In Nordrhein-Westfalen wird die Zahl der Haushalte u. a. durch eine sich verkleinernde Haushaltsgröße und durch Zuwanderungen weiter steigen. Gleichzeitig wird die Zahl der gebundenen Mietwohnungen durch das Auslaufen der Sozialbindungen weiter abnehmen. Durch die Erhöhung der Einkommensgrenze wurde der Kreis der Wohnberechtigten erheblich ausgeweitet, so daß sich die Konkurrenz um das schnell kleiner werdende Angebot an Sozialmietwohnungen verschärft. Es ist zu befürchten, daß diese Konkurrenzsituation zu Lasten der Versorgung von Wohnungsnotfällen gehen wird.

Auch auf Bundesebene muß der **Fortbestand des sozialen Wohnungsbaus** sichergestellt und zugleich eine Reform mit dem Ziel einer sozialen und ökologischen Neuorientierung eingeleitet werden. Dafür ist aber eine unerläßliche Voraussetzung, daß die Bundesregierung die rechtlichen und fiskalischen Rahmenbedingungen des sozialen Wohnungsbaus garantiert und die Finanzierung auf hohem Niveau sicherstellt. Denn die Wohnungsversorgungspolitik bleibt eine dauerhafte Aufgabe von Bund, Ländern und Gemeinden. Notwendig ist eine verbindliche bundeseinheitliche Festlegung der sozialen und ökologischen Ziele. Die Förderinstrumente hingegen müssen ein großes Maß an Flexibilität zulassen, um zielgerichtet auf die unterschiedlichen Wohnungsmarktsituationen zu reagieren. Dies umfaßt ausdrücklich auch langfristige Belegungs- und Mietpreisbindungen.

Aktuelle Entscheidungen der **Bundesregierung**, wie z.B. die Kürzung der degressiven Abschreibung für den freifinanzierten Mietwohnungsbau (§ 7 Abs 5 EStG) und die gegenüber 1995 geplante 30%ige Kürzung der auf NRW entfallenden Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau, erzeugen eine entgegengesetzte Wirkung.

Die Bekämpfung von **Wohnungsnot und Obdachlosigkeit** erfordert Konzepte, die einerseits auf verstärkten kommunalen Präventionsmaßnahmen aufbauen, und die andererseits die Integration durch Sozialbetreuung ermöglichen, die auf die unterschiedlichen Problemlagen der Wohnungsnotfälle zugeschnitten sind. Für einen Teil der Wohnungsnotfälle bieten Projekte, die berufsqualifizierende und wohnraumschaffende Aktivitäten bündeln, den Einstieg in die Erwerbstätigkeit und damit in die eigenverantwortliche Existenzsicherung. Zur Versorgung von Wohnungsnotfällen sind gemeinsame Initiativen der Landesregierung, der Kommunen, der Wohnungswirtschaft und der Wohlfahrtspflege erforderlich.

Gesellschaftliche Veränderungen, wie die **demographische Entwicklung** und die **Herausbildung unterschiedlicher Wohn- und Lebensformen**, stellen den Wohnungsbau vor neue Aufgaben. Es gibt verschiedene Modelle des Zusammenlebens, von der Vater-Mutter-Kind-Familie über Alleinerziehende mit Kind hin

zu Singles, aber auch zu Wohngemeinschaften. Andere Qualitätsansprüche, wie z.B. autofreies Wohnen, barrierefreies Wohnen bis hin zum Wohnen "Plus", d.h. Wohnen mit wohnungsnahen Dienstleistungen wie "Betreutes Wohnen" und "Service-Wohnen" als Alternative zum Pflegeheim, werden zunehmend nachgefragt. Auf diese Veränderungen von Wohn- und Lebensformen muß die Wohnungspolitik flexibel eingehen.

Bei der Fortentwicklung der Wohnungspolitik sollte auf die Erfahrungen der Wohnungsnutzerinnen und Wohnungsnutzer nicht verzichtet werden. Zukünftig wird deshalb ihre frühzeitige Beteiligung deutlich im Vordergrund stehen. Aber auch die **Kompetenz von Frauen** muß integriert werden. Stärker als bisher sollen frauenspezifische Aspekte in der Wohnungsbauförderung, bei der Planung von größeren Wohnprojekten, aber auch die Erfahrungen von Frauen aus der Wohnungswirtschaft Berücksichtigung finden. Deshalb wird die **Beraterinnengruppe** ihre Arbeit fortsetzen. Die bisherigen Erfahrungen und Arbeitsergebnisse sollen ausgewertet und veröffentlicht werden.

In den nächsten Jahren wird sich die Zahl der sozialgebundenen Mietwohnungen insbesondere in den Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf in sehr großem Umfang verringern. Dieser Prozeß kann durch die Neubauförderung nur teilweise kompensiert, aber nicht grundsätzlich aufgehoben werden. Deshalb wird die **Bestandspolitik der zweite Schwerpunkt der Wohnungspolitik** in dieser Legislaturperiode werden. Es wird erforderlich sein, die vorhandenen Instrumente zu verbessern, um bestehende Sozialbindungen zu verlängern und um neue Sozialbindungen in den preiswerteren Sozialwohnungen der 50er und 60er Jahre zu schaffen. Diese Wohnungsbestände können einen wichtigen Beitrag zur Versorgung von Wohnungsnotfällen leisten. Vor diesem Hintergrund ist eine **deutliche soziale Akzentuierung der Wohnungspolitik in der Neubauförderung und in der Wohnungsbestandpolitik** erforderlich.

Soziale Wohnungspolitik kann sich heute aber nicht mehr auf die ausschließliche Bereitstellung von Fördermitteln für neue Wohnungen beschränken. Die Wohnungspolitik muß deutlicher als bisher in ihrer **Vernetzung** mit der Umweltpolitik, der Wirtschafts- und Strukturpolitik, der Arbeitsmarktpolitik und der Stadtentwicklungspolitik gesehen werden. Die Wirkungen der sozialorientierten Wohnungspolitik auf andere politische Bereiche werden deshalb in dieser Legislaturperiode umfassender als bislang in das Kalkül einbezogen werden.

## 1.2 Verankerung ökologischer Qualitätsstandards im gesamten Bauwesen

Zukünftig sollen **ökologische Qualitätsmerkmale** dauerhaft in das gesamte Bauwesen integriert werden. Die Energieeinsparung und der Niedrigenergiehaus-Standard, der Einsatz umweltverträglicher Baustoffe und der sparsame Umgang mit Grund und Boden sollen nicht auf einige Vorzeigeprojekte oder kleinere Sonderprogramme im öffentlich geförderten Wohnungsbau beschränkt bleiben, sondern mittelfristig zum verbindlichen Standard werden.

Der Prozeß der ökologischen Neuorientierung wird aber nur in Gang kommen, wenn mehrere Voraussetzungen erfüllt werden:

- \* Das Nachfrageverhalten der Konsumenten muß sich ändern. Dies setzt einen Änderungsprozeß im Bewußtsein der Menschen voraus.
- \* Auf der Angebotsseite, also bei den Produzenten, müssen die Produkte und Dienstleistungen hohen ökologischen Anforderungen Genüge leisten.
- \* Die Marktposition von umweltverträglichen Produkten muß deutlich verbessert werden.

Die notwendigen **Änderungen im Nachfrageverhalten** werden nicht von heute auf morgen geschehen. Dies erfordert viel Überzeugungsarbeit. Die Landesregierung ist jedoch zuversichtlich, daß immer mehr Menschen bereit sein werden, ihre Gewohnheiten zu überdenken und ihre Ansprüche zu verändern. Das gilt nicht nur für klassische Qualitäten bei Ausstattung und Ausführung der Wohnungen, sondern auch für die Größe der Wohnfläche.

Die **ökologische Neuorientierung auf der Produzentenseite** kann nur im **Dialog** von Bauwirtschaft, Baustoffindustrie, Wohnungswirtschaft und Architektinnen und Architekten zum Erfolg führen. Dieser Dialog muß von dem gemeinsamen Bewußtsein getragen sein, daß **Ökologie kein Luxus für Besserverdienende** ist, sondern daß alle in der gemeinsamen Verantwortung stehen, die Lebensgrundlagen für die nachkommenden Generationen zu schützen und zu erhalten.

Die **Marktposition umweltverträglicher Produkte** kann durch Regelungen in den Wohnungsbauförderungsbestimmungen, durch gezielte Nachfragesteuerung der Staatlichen Bauverwaltung, aber auch durch die Ressortforschung des Ministeriums für Bauen und Wohnen und den Ergebnistransfer in die Baupraxis verbessert werden. Eine steigende Nachfrage wird die technologische Weiterentwicklung der Produkte, aber auch Kostensenkungen durch größere Serienproduktion bewirken können.

Die **ökologische Neuorientierung der Bau- und Wohnungspolitik** wird ansetzen beim:

1. Energiesparen im Neubau und im Wohnungsbestand,
2. Einsatz umweltverträglicher Baustoffe und
3. Maßnahmen zum flächensparenden Bauen und zur umweltschonenden Bodennutzung.

#### 1.2.1 **Energieeinsparen im Neubau und im Wohnungsbestand**

Das größte technische Energiesparpotential liegt im Wohnungsbestand. Nur dort lassen sich nachhaltige Erfolge bei der Energieeinsparung und der Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen erzielen. Um diese Potentiale nutzbar zu machen, hat die Landesregierung beschlossen:

1. Für diese Legislaturperiode wird ein Energieeinsparprogramm für 100.000 Altbauwohnungen aufgelegt, um den Energieverbrauch insbesondere durch Fassaden- und Dachdämmung, den Einbau von Wärmeschutzverglasung und die Nachbesserung der Heizungssysteme zu senken.
2. Mit der REN-Breitenförderung "Rationelle Energienutzung" steht ein Programm zur Verfügung, mit dem der Einsatz von regenerativen Energieträgern gezielt gefördert wird.

3. Der Niedrigenergiehaus-Standard wird ab 1998 zur Fördervoraussetzung im sozialen Wohnungsbau.

Um zu durchgreifenden CO<sub>2</sub>-Minderungen zu kommen, wird die Landesregierung zu gegebener Zeit über eine Bundesratsinitiative die Umsetzung der zweiten Stufe der Wärmeschutzverordnung noch in dieser Legislaturperiode einfordern.

### 1.2.2 Verstärkter Einsatz von umweltverträglichen Baustoffen

Die Überprüfung von Baustoffen hinsichtlich ihrer Gesundheits- und Umwelrelevanz muß fortlaufend entsprechend den neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen erfolgen. Sowohl im sozialen Wohnungsbau als auch in der Staatlichen Bauverwaltung gibt es bereits Verwendungsbeschränkungen von gesundheitsgefährdenden Baustoffen. Darüber hinaus nutzt die Staatliche Bauverwaltung eine Reihe von Instrumentarien, die die umweltfreundliche Lösung von Bauaufgaben regeln. Bereits heute existieren Runderlasse zu "Freianlagen" oder "Tropischen Hölzern" und der Runderlaß zur "Berücksichtigung des Umweltschutzes". Letzterer wird z.Zt. überarbeitet. Im Rahmen dieser Überarbeitung sollen die aktuellen Erkenntnisse zum ökologischen Bauen und auch zu ökologischen Baustoffen umgesetzt werden. PVC ist dabei nur ein Beispiel für die Überprüfung der Vorgaben dieses Umwelterlasses.

Die Entwicklung von **umweltverträglichen Ersatzstoffen** kann nur in einem langfristigen Prozeß ablaufen. Jedem Beteiligten sollte klar sein, daß die Suche nach Ersatzstoffen auch entscheidend ist für die Entwicklung zukunftsfähiger Produkte und damit für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Mit der Veranstaltung "Können wir weiter auf PVC bauen oder sind wir auf dem Holzweg?" am 03. November 1995 hat das Ministerium für Bauen und Wohnen einen neuen Dialog mit der Industrie, den Arbeitnehmervertretungen und den Umweltverbänden angestoßen.

Die vermehrte Verwendung von Holz stellt nicht nur die ökologisch sinnvolle Nutzung eines natürlichen Baustoffs dar, sondern bietet neben Kostenvorteilen durch den Einsatz von Fertigteilen auch positive regionalwirtschaftliche Effekte. Die neue Landesbauordnung wird zum 1. Januar 1996 die Nutzung von Holz erleichtern: Für Gebäude bis zu drei Geschossen Höhe wird die weitergehende Verwendung von Holz für tragende Wände, Pfeiler und Stützen und Decken möglich werden. Hier liegt ein großes Erprobungsfeld in dieser Legislaturperiode.

### 1.2.3 Flächensparendes Bauen und umweltverträgliche Bodennutzung

Freiräume und Landschaft müssen soweit wie möglich erhalten werden. Dies bedeutet für den Wohnungsbau: Der zukünftig notwendige Baubedarf muß vorrangig im Innenbereich verwirklicht werden. Vor der Erschließung neuer Flächen müssen innerhalb des Gemeindegebiets die Flächenpotentiale ausgeschöpft werden, die mit vertretbarem Aufwand aktiviert werden können. Die Nutzung der vorhandenen Potentiale in den bestehenden Siedlungsbereichen durch Nachverdichtung, Baulückenschließung, bessere Nutzung des Gebäudebestandes und die Bebauung von ehemals gewerblich genutzten Brachflächen und die zivile Nutzung

von militärischen Liegenschaften genießen Vorrang. Die Ausweisung neuer Flächen muß sich an der Maxime der behutsamen Nutzung von unverbrauchtem Naturraum orientieren. Dies kann durch maßvolle Abrundung der Siedlungsränder geschehen, die an den schienengebundenen ÖPNV angebunden sind.

Zur ökologisch orientierten Bodennutzung zählt auch, daß alle Möglichkeiten des flächensparenden Bauens genutzt werden. Dies bedeutet, daß optimierte Wohnungsgrundrisse entwickelt werden, die den gleichen Komfort bei geringerer Wohnfläche bieten. Aber auch die Art der Erschließung entscheidet über den Flächenverbrauch. Der größtmögliche Verzicht auf die Versiegelung der Böden und die naturnahe Gestaltung der Innenbereiche verbessern nicht nur die ökologischen Qualitäten. Eine solche Erschließung trägt zugleich zur Kostensenkung bei.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gehören auch Vorkehrungen, um die öffentliche Eigentumsförderung in die Bedarfsschwerpunkte zu lenken. Derzeit fließen viele Fördermittel auch in die Ballungsrandgebiete und in den ländlichen Raum und verstärken so die Zersiedelung.

In den Bauvorhaben im **Sonderprogramm "Zukunftsweisende Bauvorhaben"** sind die angestrebten ökologischen Zielvorstellungen bereits im Ansatz verwirklicht. Die ersten Auswertungen der Modellvorhaben zeigen, daß qualitative Verbesserungen zu vergleichbaren Kosten mit einer gleichen Fördersumme verwirklicht werden können, wenn die fördertechnischen Anforderungen erst einmal praxisnah formuliert sind. Modellprojekte, die sich bewähren, werden die zukünftigen Standards für den "normalen" sozialen Wohnungsbau definieren. Der Ausstrahlungseffekt zeigt sich z.B. darin, daß in den letzten drei Jahren immerhin 8.335 WE, die im regulären Wohnungsbauprogramm gefördert wurden, bereits den Niedrigenergiehausstandard erfüllen. Dies entspricht einem Anteil von jeweils 15 bis 20 Prozent an den jährlichen Wohnungsbauprogrammen.

Trotz angespannter Finanzlage wird das Land Nordrhein-Westfalen die qualitativen Zielsetzungen in der öffentlichen Wohnungsbauförderung mit den Sonderprogrammen "Neue Wohnungen auf Entwicklungsstandorten" und "Zukunftsweisende Bauvorhaben" weiter verfolgen.

Der sparsamer Umgang mit Grund und Boden kann nicht allein auf den Wohnungsbau beschränkt sein. Es darf nicht vergessen werden, daß auch der flächensparende Gewerbebau ebenso dazugehört wie die Zusammenführung von Arbeiten, Wohnen und Freizeit, um so der weiteren Zersiedelung entgegenzuwirken und um einen Beitrag zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens zu leisten.

### 1.3 Effizienzsteigerung und Kostenreduzierung

Angesichts knapper öffentlicher Finanzmittel erhalten Kostensenkungsstrategien eine zunehmend wichtigere Bedeutung. Denn die Wohnungsbauförderung steht vor der Herausforderung, mit einem zunehmend enger werdenden Finanzrahmen sowohl die gesetzten **quantitative Ziele** zu erreichen, um die Nachfrage der

Sozialwohnungsberechtigten befriedigen zu können, als auch durch **qualitätsvolle Neubauten** beispielgebende ökologische Standards zu setzen.

Die öffentliche Wohnungsbauförderung wird zukünftig mit Blick auf ihre sozialpolitische Zielgenauigkeit, ihre gesellschaftliche Akzeptanz und ihre Höhe einer kontinuierlichen **Erfolgskontrolle und Evaluierung** der Instrumente unterzogen werden müssen.

Die **Umsetzung ökologischer Ziele** muß nicht zwangsläufig zu Kostensteigerungen führen. Wenn aber ökologische Maßnahmen nicht ohne Mehrkosten für den Investor zu erreichen sind, sollen diese Mehrkosten in erster Linie durch **Kosteneinsparungen** kompensiert werden oder sich durch niedrigere Betriebskosten amortisieren ("Warmmietenneutralität"). Auf mittlere Sicht können durch eine verbesserte Marktposition zudem Preissenkungen in der Folge von größeren Serienproduktionen entstehen. Erst in zweiter Linie sollte ein "**Komfortaustausch**" in Betracht kommen. Den damit verbundenen Verzicht werden die Bürgerinnen und Bürger aber nur dann akzeptieren, wenn im Gegenzug die Lebensqualität deutlich besser wird. Andernfalls geraten der soziale Versorgungsauftrag und die ökologischen Zielvorstellungen in Konflikt, weil auf absehbare Zeit keine zusätzlichen öffentlichen Finanzmittel in Sicht sind, um weitere Kostenerhöhungen aufzufangen. Denn höhere Bewilligungsmieten sind nicht vertretbar. Kostensparendes Bauen wird damit eine zentrale Voraussetzung dafür, ökologische Ziele im sozialen Wohnungsbau umzusetzen.

Das Land wird das kostengünstige Bauen durch den **Abbau entbehrlicher Rechtsvorschriften** und Standards unterstützen und in der Wohnungsbauförderung den eingeschlagenen Weg zur Kostenreduzierung konsequent fortsetzen. Dazu werden auch die Ergebnisse von laufenden Forschungsprojekten mit einbezogen werden. Weitere **Vereinfachungen von Genehmigungsverfahren** werden zu prüfen sein. Insbesondere das Baunebenrecht muß bei voller Beachtung von Sicherheits-, Umwelt- und sozialen Belangen vereinfacht werden. In der Mitte der Legislaturperiode wird überprüft, ob die mit der neuen Landesbauordnung verfolgten Ziele, nämlich die Vereinfachung und Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren, erreicht werden. Ergebnisse dieser Überprüfung müssen noch in dieser Legislaturperiode umgesetzt werden können.

Kostenreduzierung und Effizienzsteigerung sind auch in der **Staatlichen Bauverwaltung** notwendig. Die Umsetzung des vorliegenden Organisationsgutachtens im Hinblick auf die Aufbau- und die Ablauforganisation wird hierbei wesentlich helfen. Durch die zwischenzeitlich von der Landesregierung beschlossene Vorruhestandsregelung wird es möglich, den notwendigen Personalabbau in der Staatlichen Bauverwaltung zu realisieren. Gleichzeitig wird ein Personalentwicklungskonzept den erhöhten Fortbildungs- und Qualifizierungsbedarf gewährleisten. Durch diese Kraftanstrengung wird der Grundstein für eine auch künftig leistungsfähige und kostengünstig arbeitende Bauverwaltung gelegt.

#### 1.4 **Zukunftsfähigkeit der Bauwirtschaft**

Das Land Nordrhein-Westfalen hat in den letzten Jahren mit Investitionen im Hochbau und durch die Wohnungsbauförderung rund 100.000 Arbeitsplätze im Baubereich gesichert. Gleichwohl steht die Bauwirtschaft

heute vor konjunkturellen und strukturellen Anpassungsprozessen. Zugleich wächst der internationale Konkurrenzdruck.

In der Notwendigkeit zu Kostensenkungen, im vermehrten Einsatz von ökologischen Baustoffen und in den zusätzlichen Maßnahmen zur Energieeinsparung liegt der **Motor für technologische Innovationen**. Damit schafft der Wohnungsbau Zukunftsmärkte. Die Entwicklung und der Einsatz neuer Technologien und Produktionsverfahren schaffen und sichern Arbeitsplätze und stärken so die **Wettbewerbsfähigkeit** der nordrhein-westfälischen Bauwirtschaft. Das Land kann die Rahmenbedingungen für diesen Prozeß verbessern. Die Bewältigung des Strukturwandels und die Einführung zukunftsfähiger Technologien liegen jedoch in der Eigenverantwortung der Bauwirtschaft.

Die "**Zukunftsinitiative Bau**", die das Ministerium für Bauen und Wohnen initiiert hat, soll den Strukturwandel in der Bauwirtschaft Nordrhein-Westfalens fördern und beschleunigen. Die Standortbedingungen für die Bauwirtschaft müssen so gestaltet werden, daß qualifizierte Arbeitsplätze dauerhaft gesichert und erhalten bleiben.

Zur Umsetzung ihrer **wohnungs- und baupolitischen Leitvorstellungen** wird die Landesregierung die Kooperation und den **Dialog** mit den Kommunen, der Bau- und Wohnungswirtschaft, mit privaten Investorinnen und Investoren, Architektinnen und Architekten, Mieterinnen und Mietern, aber auch mit der Baustoff- und chemischen Industrie suchen. Für die Zukunft wird das Ministerium für Bauen und Wohnen seiner Aufgabe als Wegweiser für Innovationen sowohl im öffentlich geförderten, als auch im freifinanzierten Wohnungsbau noch mehr als bisher Rechnung tragen.

## **2. Wohnungsbau und Wohnungswesen**

Die Wohnungspolitik muß in dieser Legislaturperiode auf eine Reihe von Herausforderungen eine Antwort finden. Es wird in den kommenden Jahren darum gehen, das Instrumentarium unter sozialen und ökologischen Zielsetzungen weiterzuentwickeln. Im Vordergrund wird die Sicherung des sozialen Versorgungsauftrages stehen, aber auch der Erhalt der Sozialwohnungsbestände. Die soziale Akzentuierung und die Einführung ökologischer Standards werden in gleicher Weise für die Neubauförderung und die Bestandspolitik als Zielvorgaben bestehen.

### **2.1 Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus**

#### **2.1.1 Entwicklung am Wohnungsmarkt**

Obwohl in den vergangenen Jahren im öffentlich geförderten sozialen und auch im freifinanzierten Wohnungsbau eine deutliche Angebotssteigerung erreicht werden konnte, haben die Bemühungen noch keine ent-

scheidende Wende auf dem Wohnungsmarkt herbeigeführt. Wenn zumindest ein allmählicher Rückgang der Anspannung auf den Wohnungsmärkten in den nächsten Jahren gelingen soll, wird eine Fortführung des Wohnungsneubaus auf hohem Niveau notwendig sein.

In Nordrhein-Westfalen wurden 1994 rd. 100.000 Wohnungen fertiggestellt. Die Zahl der Baugenehmigungen hatte mit ca. 120.000 Wohnungen ihren höchsten Wert seit 20 Jahren. Der Wohnungsbestand ist auf 7,6 Mio Wohnungen angestiegen und wird 1995 durch hohe Baufertigstellungszahlen nochmals deutlich ansteigen. Die Baugenehmigungen sind 1995 jedoch erheblich zurückgegangen. In der Zeit von Januar bis August 1995 ist gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum ein Rückgang von 18,1 % zu verzeichnen. Bei Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen betrug der Rückgang 15,8 %.

Wenn auch der überwiegende Teil der Bevölkerung in angemessenen oder sogar sehr guten Wohnverhältnissen wohnt, was eine durchschnittliche Wohnfläche von 82,56 qm pro Wohnung und ein durchschnittlicher Wohnflächenkonsum von 35,31 qm je Einwohner sowie die Zahl von 4,3 Räumen pro Wohnung eindrucksvoll belegen, so bleibt doch ein Teil der Haushalte nicht bzw. nicht ausreichend mit Wohnraum versorgt.

Die Zahl der in Nordrhein-Westfalen gemeldeten wohnberechtigten **wohnungsuchenden Haushalte** hat sich **weiter erhöht**. Ende 1994 wurden 166.000 Haushalte registriert.

### **2.1.2 Verflechtung des Wohnungsbaus mit der Wirtschafts-, Konjunktur- und Strukturpolitik**

Die Bauwirtschaft hat sich in den letzten Jahren als "Konjunkturlokomotive" erwiesen und ihre wichtige Funktion als Stütze der Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung bekräftigt. Es hat sich gezeigt, daß wichtige konjunkturpolitische Impulse von der Bauwirtschaft auch auf die Zulieferbetriebe und damit auf andere Branchen übergehen, die überwiegend inländische Lieferverflechtungen aufweisen. Dies trägt maßgeblich zum Erhalt und zur Sicherung der hiesigen Arbeitsplätze bei.

Der Wohnungsbau ist dabei der größte Sektor innerhalb der Bauwirtschaft. Über 50 % der im Bauhauptgewerbe getätigten Investitionen entfallen auf den Wohnungsbau. Klein- und mittelständische Unternehmen, die auf lokalen und regionalen Märkten operieren, haben einen Anteil von ca. 80 % an diesem Markt. Der Wohnungsbau hat aufgrund seiner arbeitsintensiven Produktion gerade in den vom Strukturwandel stark betroffenen Gebieten zu einer Stabilisierung der regionalwirtschaftlichen Situation beigetragen.

In diesem Rahmen spielt der öffentlich geförderte Wohnungsbau eine wichtige Rolle. Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau standen im Jahre 1994 ca. 3 Mrd. DM zur Verfügung. Mit diesen Mitteln konnte ein Bauvolumen von ca. 7,1 Mrd. DM (jeweils ohne Grundstücks- und Erschließungskosten) mobilisiert werden. Aus diesem Bauvolumen ergibt sich eine Nachfrage von 16 Mrd. DM. Damit ist eine Beschäftigung von ca. 80.000 Personen verbunden. Die Wohnungsbauförderung des Landes Nordrhein Westfalen ist daher auch ein Investitionsprogramm, das Arbeitsplätze in erheblichem Umfang sichert und schafft.

### 2.1.3 Freifinanzierter Wohnungsbau

Die anstehenden Probleme lassen sich ohne den freifinanzierten Wohnungsbau nicht lösen, da nur ein ausgeweitetes Angebot für mittlere und obere Einkommensgruppen zu einer Marktentlastung führen kann. Die großen Wohnungsneubauleistungen der vergangenen Jahre wurden zu großen Teilen auch durch den freifinanzierten Wohnungsbau erbracht. Die Bereitstellung privaten Kapitals für den Wohnungsbau ist ein unerläßlicher Faktor für die Befriedigung auch der künftigen Wohnungsnachfrage.

Durch erste Meldungen von Wohnungsleerständen im oberen Preissegment und stagnierenden Mieten besteht die Gefahr, daß potentielle Investoren diese Signale als Hinweis für ein notwendiges Umlenken ihres Kapitals in andere Anlageformen interpretieren. Diese Meldungen lassen jedoch einen wesentlichen Punkt außer acht: vorübergehende Leerstände werden allenfalls für Wohnungen registriert, die entweder zu teuer und/oder in schlechten Lagen gebaut wurden.

Die Aufgabe der Politik wird es sein, die nach wie vor bestehende Rentierlichkeit neuer Wohnungsbauprojekte deutlich zu machen. Dabei werden auch neue Kriterien im Wohnungsbau Berücksichtigung finden. Ökonomische und ökologische Ziele beispielsweise dürfen nicht länger als Gegensätze, sondern müssen als sinnvolle und zukunftsweisende Ergänzungen interpretiert werden. Es muß deutlich werden, daß mit dem Wohnungsbau der Zukunft neben den bekannten betriebswirtschaftlichen Argumenten vor allem auch in sozialer, ökologischer und infrastruktureller Hinsicht große und lohnende Aufgaben zu bewältigen sind.

### 2.1.4 Änderung der steuerlichen Eigentumsförderung durch das Eigenheimzulagengesetz

Im Zuge der Novelle der steuerlichen Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums sind die angestrebten Ziele der Steuerrechtsvereinfachung, der größeren Steuergerechtigkeit und einer höheren Effizienz nicht alle erreicht worden. Zwar ist mit dem Gesetz zur Neuregelung der steuerlichen Wohneigentumsförderung (Artikel 1 Eigenheimzulagengesetz) die Umstellung der Förderung auf einen von der Einkommensprogression unabhängigen Förderbetrag gelungen. Bis auf den Umstand, daß ein über alle Einkommenshöhen gleicher und über 8 Jahre einheitlicher Förderbetrag ausgezahlt wird, hat das Gesetz jedoch zu keiner Vereinfachung geführt. Neben das Verfahren für den Einkommensteuerbescheid ist ein zweites Verfahren zur Ermittlung der Eigenheimzulage getreten. Für die Einkommensgrenzen müssen die Einkommen im Jahr und vor dem Jahr der Fertigstellung bzw. dem Kauf ermittelt werden.

Die Steuergerechtigkeit hat gewisse Fortschritte erzielt. Allerdings ist der teilweise pauschalierte Vorkostenabzug immer noch progressionsabhängig. Wer bei Baubeginn die (hohen) Einkommensgrenzen gerade noch unterschreitet, kann die steuerliche Förderung in Anspruch nehmen, auch wenn sein Einkommen während des Förderzeitraumes die Grenzen deutlich übersteigt.

Eine Verbesserung im Sinne der Umweltpolitik ergibt sich jedoch durch

- einen Zuschlag von 500 DM/Jahr zur Eigenheimzulage für den Einbau von energiesparenden Maßnahmen, und
- einen Zuschlag von 400 DM für die Einhaltung eines um 25 % besseren Energiestandards, als sie die Wärmeschutzverordnung 1995 vorsieht.

Diese ökologischen Ergänzungen zum Eigenheimzulagengesetz wurden vom Land Nordrhein-Westfalen im Bundesrat angestoßen und führten dazu, daß die Bundesregierung den Gesetzesentwurf nachgebessert hat.

### **2.1.5 Bereitstellung von preisgünstigem Bauland in Abwägung mit umweltpolitischen Zielsetzungen**

Die Städte und Gemeinden müssen sich auch in der zweiten Hälfte der 90er Jahre mit einem Wachstumsschub in der Siedlungsentwicklung auseinandersetzen. Mit diesem Wachstumsschub ist eine zusätzliche Bereitstellung von Bauland für das Wohnen, die Ausweisung neuer Gewerbegebiete und großflächiger Freizeitanlagen sowie der Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur verbunden.

Eine zentrale Voraussetzung für mehr und kostengünstigen Wohnungsbau ist die Bereitstellung von zusätzlichem preiswerten Wohnbauland. Der Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtkosten ist in den letzten Jahren sehr stark gestiegen und liegt in den Ballungskernen und Ballungsrandgebieten bei 30 - 40 Prozent der Gesamtkosten des Objektes. Hier besteht ein erhebliches Einsparungspotential.

Bei der Baulandfrage sind vor allem die Kommunen gefordert. Durch die Ausweitung des gesetzlichen Rahmens für den Wohnungs- und Städtebau in Form der dauerhaften Verankerung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Möglichkeit der Vorhaben- und Erschließungspläne sind wichtige Voraussetzungen für eine nachhaltige Baulandaktivierung geschaffen worden, die von den Kommunen konsequent genutzt werden müssen. Es fehlt jedoch an notwendigen Bundesfinanzhilfen.

Insbesondere die Kommunen, die durch aktive Bodenpolitik einen Beitrag zur Senkung der Baukosten leisten, werden mit Mitteln aus dem Sonderprogramm "Neue Wohnungen an Entwicklungsstandorten" unterstützt. Da die Ausweisung von neuem Bauland jedoch eine umfassende Abwägung mit dem umweltpolitischen Ziel erfordert, Freiräume und Landschaft soweit wie möglich zu erhalten, wird die generelle Beachtung **ökologischer Zielvorstellungen in der kommunalen Bodenpolitik** zu einem wichtigen Entscheidungskriterium.

Die Bodenpreise in den Verdichtungsräumen stellen ein entscheidendes Hindernis für eine verstärkte Konzentration auf die Innenentwicklung dar. Aus diesem Grund ist beabsichtigt, eine Bundesratsinitiative zur Änderung des Bodenrechts zu ergreifen.

## **2.2 Erhalt des sozialen Wohnungsbaus und soziale und ökologische Weiterentwicklung des II. Wohnungsbaugesetzes**

Die Bundesregierung und der Bundesbauminister haben mehrfach tiefgreifende Reformen der direkten Wohnungsbauförderung angekündigt. Gemäß der Koalitionsvereinbarung für die 13. Legislaturperiode vom 11.11.1994 sollen die Effizienz und die soziale Treffsicherheit der wohnungspolitischen Instrumente verbessert werden, u.a. durch Übertragung der Grundprinzipien der einkommensorientierten Förderung auf den Sozialwohnungsbestand.

Die Bundesregierung hat damit zum Teil die Vorschläge aufgegriffen, die die von ihr eingesetzte "Expertenkommission Wohnungspolitik" im Herbst 1994 vorgelegt hat. Seit der erneuten Ankündigung der Pläne in der Koalitionsvereinbarung hat die Bundesregierung bis heute ihre Absichten nicht weiter konkretisiert.

Die Ankündigungen der Bundesregierung haben zwischenzeitlich einen Diskussionsprozeß bei Hauseigentümern, Mietern, Investoren, der Bau- und Wohnungswirtschaft und nicht zuletzt bei den Ländern ausgelöst, der (zum Teil widersprüchliche) Erwartungen geweckt hat, aber auch zu einer immer größeren Verunsicherung führt.

### **2.2.1 Positionen der ARGEBAU**

Die Ministerkonferenz der ARGEBAU hat zum Bericht der "Expertenkommission Wohnungspolitik" bereits am 01./02.12.1994 kritisch Stellung bezogen:

Die Länder

- legen Wert auf die Beibehaltung der Objektförderung,
- lehnen insbesondere die Vorstellung der Expertenkommission ab, die Objektförderung nur noch in Ausnahmefällen, z. B. für besondere Problemgruppen, und auch dann nur in Form der einkommensorientierten Förderung zuzulassen,
- lehnen die Vorschläge zur sofortigen Überführung des Sozialwohnungsbestandes in den freien Wohnungsmarkt ab,
- sehen den Erwerb von Belegungsrechten nicht als ausreichendes Mittel an, Einkommensschwachen und Problemhaushalten einen angemessenen Zugang zum Wohnungsmarkt zu sichern.

Die Ministerkonferenz hat ferner am 29./30.06.1995 eine Arbeitsgruppe eingesetzt, die Vorschläge für eine umfassende Reform des Wohnungsbaurechts ausarbeiten soll. Die Arbeitsgruppe hat der Ministerkonferenz am 01.12.1995 einen Zwischenbericht vorgelegt.

### 2.2.2 Anforderungen an die Reform des Wohnungsbaurechts

Aus der Sicht des Landes Nordrhein-Westfalen sind an die Reform des Wohnungsbaurechts die folgenden Anforderungen zu stellen:

1. Die Förderung des Wohnungsbaus ist eine dringliche, gemeinsame Aufgabe von Bund, Ländern und Gemeinden. Hierfür ist eine dauerhafte Finanzierung sicherzustellen. Die Bundesfinanzhilfen für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus sind auf hohem Niveau zu verstetigen.
2. Der Versorgungsauftrag des sozialen Wohnungsbaus ist neu zu definieren. Dabei sind die zwischenzeitlichen gesellschaftlichen Entwicklungen wie die Zunahme der Einpersonen-Haushalte, die vermehrten Haushaltgründungen, die demographische Entwicklung sowie die starken Zuwanderungen, aber auch die gestiegene Bedeutung von ökologischen Fragestellungen in diese Neudefinition einzu beziehen. Im Hinblick auf die unterschiedlichen Aufgaben der Wohnungsbauförderung und die unterschiedlichen Situationen in den alten und neuen Bundesländern muß das Wohnungsbaurecht des Bundes den Ländern den notwendigen Spielraum lassen, um die knappen verfügbaren Mittel zielgerichtet und zweckentsprechend einzusetzen.
3. Unterschiedliche Aufgabenstellungen und Zielsetzungen erfordern ein differenziertes und flexibles Instrumentarium, weil die Wohnungsmärkte sich sehr unterschiedlich entwickeln und die Problemlagen sehr viel komplexer und auch kleinteiliger geworden sind. Viele bislang bewährte Instrumente lassen sich immer weniger 'flächendeckend' einsetzen.  
Die Bestrebungen der Bundesregierung, künftig nur noch eine Wohnungsbauförderung auf dem 3. Förderungsweg zuzulassen und die Methode des klassischen sozialen Wohnungsbaus (1. Förderungsweg) abzuschaffen, widerspricht dieser Zielsetzung und ist daher abzulehnen. Die vereinbarte Förderung (3. Förderungsweg), auch in der Ausprägung der "Einkommensorientierten Förderung", ist als Ersatz für die bewährten Regelungen des 1. Förderungsweges nicht geeignet.
4. Der abschmelzende, aber immer noch sehr bedeutsame Bestand der Sozialwohnungen muß mit seinen Belegungs- und Mietpreisbindungen zugunsten der wohnberechtigten Haushalte erhalten werden. Die Fortsetzung der Wohnungsbauförderung nach der Methode des 1. Förderungsweges auf der Basis von mit langfristigen Mietpreis- und Belegungsbindungen ist eine wichtige Voraussetzung. Die angekündigte Übertragung der Prinzipien der Einkommensorientierten Förderung auf den Wohnungsbestand, die noch nicht näher präzisiert ist, darf nicht dazu führen, daß die Belegungsbindungen aufgegeben und Mietpreiserhöhungen auf breiter Front durchgesetzt werden, selbst wenn sie den Vermietern nur bei entsprechenden Neuinvestitionen im Wohnungsbau verbleiben sollen. Erst recht darf die angestrebte Reform nicht bewirken, daß die - von der öffentlichen Hand mit hohem Finanzaufwand erworbenen - Belegungs- und Mietpreisbindungen abgebaut, jedoch die eingesetzten öffentlichen Mittel nicht zurückgezahlt werden, also den Vermietern öffentliche Subventionen ohne Gegenleistungen verbleiben.

Nur wenn der Erhalt des sozialen Wohnungsbaus auf der Bundesebene gesetzlich gewährleistet ist, haben die Reformbemühungen auf Landesebene Aussicht auf Erfolg.

## **2.3 Neubauförderung: Mehrjähriges Wohnungsbauprogramm für die 12. Legislaturperiode**

Die Landesregierung will auch in den kommenden fünf Jahren die Wohnungsbauförderung auf hohem Niveau fortsetzen. Jährlich sollen mindestens 27.000 Wohnungen gefördert werden. Die Bundesfinanzhilfen wird das Land weiterhin aus dem Landeshaushalt im Verhältnis eins zu eins komplementieren. Das Landeswohnungsbauvermögen soll im jetzigen Umfang langfristig als revolvingender Fonds erhalten werden.

Diese wohnungspolitischen Vorgaben macht die Wohnungspolitik für alle an der Lösung der Probleme auf dem Wohnungsmarkt Beteiligten, wie z.B. Kommunen und Investoren, einschätzbar. Sie schafft die notwendige Kontinuität für die Vorbereitung von Bauvorhaben und die Zeit für erforderliche Investitionsplanungen.

### **2.3.1 Finanzierung des Wohnungsbauprogramms 1996**

Wie in der Regierungserklärung vom 13. September 1995 angekündigt, hat die Landesregierung für das Haushaltsjahr 1996 im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplanes ein Wohnungsbauprogramm mit einem Volumen von 2,916 Mrd. DM und mindestens 27.000 Wohnungseinheiten vorgesehen. Sofern verfahrensbedingt bei der Abwicklung des WoBauP 1995 Reste verbleiben, werden diese im Rahmen des WoBauP 1996 erneut eingesetzt.

#### **2.3.1.1 Bundesfinanzhilfen aus dem Bundeshaushalt**

##### Bundesfinanzhilfen aus dem Bundeshaushalt - 353,883 Mio. DM

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

Trotz des weiterhin bestehenden Bedarfs an preiswertem Wohnraum gerade für Familien und Alleinstehende mit unteren und mittleren Einkommen zieht sich der Bund weiter aus seiner Beteiligung am sozialen Wohnungsbau zurück. Im Jahr 1995 stellte er den alten Ländern noch Finanzhilfen von insgesamt 1.900 Mio DM bereit. Davon entfielen insgesamt 505,6 Mio. DM auf Nordrhein-Westfalen.

Im Entwurf des Bundeshaushalts 1996 sind Finanzhilfen für die alten Länder in Höhe von insgesamt 1.310 Mio. DM vorgesehen. Hiervon entfallen nach dem Verteilungsschlüssel aus der Verwaltungsvereinbarung 1995 auf Nordrhein-Westfalen 353,883 Mio. DM. Damit werden die Bundesmittel gegenüber dem Ansatz 1995 um rd. 151,7 Mio. DM, also um 30 v.H. gekürzt.

### **2.3.1.2 Landeshaushalt**

Landeshaushalt - 353,883 Mio. DM

(Kapitel 14 050 Titel 891 60)

Für die Finanzierung des Wohnungsbauprogramms 1996 wird das Land Nordrhein-Westfalen weiterhin Landesmittel für den Wohnungsbau in Höhe des Landesanteils an den bereitgestellten Bundesmitteln zur Verfügung stellen (Komplementärfinanzierung). Aus diesem Grund ist im Entwurf des Landeshaushalts 1996 ein Betrag von 353,883 Mio. DM vorgesehen, der dem bei Aufstellung des Haushaltsplans erwarteten Bundesanteil entspricht.

Hinzu kommt ein Betrag von 16,5 Mio. DM aus der Sonderrücklage "Wohnungsbauförderungsanstalt" sowie weitere Haushaltsmittel für die Abwicklung der bisherigen Wohnungsbauprogramme, den Härteausgleich, die Streckungsförderung und zur Abwicklung des Aussiedlerwohnungsbauprogramms 1989. Insgesamt sind bei dem genannten Titel 569,38 Mio. DM aus Landesmitteln veranschlagt.

### **2.3.1.3 Fehlbelegungsabgabe**

Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe - (geschätzt) 205 Mio. DM

(Kapitel 14 050 Titel 891 61)

Der Ansatz von 205 Mio. DM entspricht dem erwarteten Aufkommen in 1996.

### **2.3.1.4 Landeswohnungsbauvermögen**

Landeswohnungsbauvermögen - 1.736 Mio. DM

Die Absicht der Landesregierung, ein Wohnungsbauprogramm 1996 mit einem Volumen von 2.916 Mio. DM aufzustellen, schließt eine Inanspruchnahme des Landeswohnungsbauvermögens für die Finanzierung des Wohnungsbauprogramms 1996 in Höhe von 1.736 Mio. DM ein. Hinzu kommt der erneute Einsatz von geschätzten Resten aus dem WoBauP 1995 in Höhe von insgesamt 100 Mio. DM. Die Restebildung kann sich durch den plötzlichen Ausfall von bewilligungsreifen Anträgen kurz vor dem Bewilligungsschlußtermin am 01.12.1995 ergeben. Diese Annahme beruht auf den Erfahrungen bei der Abwicklung der Wohnungsbauprogramme in den vergangenen Jahren.

### **2.3.1.5 Bundestreuhandvermögen für Bergarbeiterwohnungen**

Bundestreuhandvermögen für Bergarbeiterwohnungen - 150 Mio. DM einschließlich der Reste aus 1995.

### **2.3.2 Zielgruppen des Wohnungsbauprogramms 1996**

Die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen erfolgte seit 1991 neben dem 1. Förderungsweg auch im 2. Förderungsweg. Nach derzeitiger Einschätzung können auch 1995 alle Mittel bewilligt werden.

#### **2.3.2.1 Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen**

Nach wie vor bleibt auch 1996 der Bau von Wohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen Schwerpunkt der Fördertätigkeit. Vorrang erhalten nach wie vor solche Projekte, die eine ausgewogene Sozialstruktur durch Einsatz des ersten und zweiten Förderweges sowie den freifinanzierten Wohnungsbau zum Ziel haben. Daneben wird auch den Investoren, die in besonderem Maße kostengünstigen und ökologischen Wohnungsbau realisieren, ein Fördervorrang eingeräumt, um die Wirksamkeit der Subvention zu erhöhen. Gleichzeitig soll hierdurch ein Multiplikationseffekt erzielt werden.

#### **2.3.2.2 Förderung des Wohneigentums**

1996 werden unter versorgungspolitischer Perspektive Eigentumsmaßnahmen insbesondere für Familien und Alleinerziehende mit Kindern oder schwerbehinderten Angehörigen gefördert, die neben der steuerlichen Vergünstigung auf eine direkte Förderung angewiesen sind. Dabei werden die verfügbaren Haushaltsmittel so effizient wie möglich eingesetzt. Die Höhe der direkten Förderung orientiert sich an - je nach Lage der Objekte differenzierten - angemessenen Kosten und am verfügbaren Einkommen der begünstigten Haushalte.

#### **2.3.2.3 Wohnungsbau für Bergarbeiter**

Die Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus ist seit Jahrzehnten ein die Wohnungspolitik des Landes Nordrhein-Westfalen integriert. Ein deutlicher Schwerpunkt des Bergarbeiterwohnungsbaus war in den vergangenen Jahren die Sanierung von Arbeitersiedlungen. Dank des Erhaltes des Bundestreuhandvermögens kann diese Arbeit auch in 1996 fortgesetzt werden. Der Bund wird aus diesem Vermögen für den Bergarbeiterwohnungsbaus in allen kohlefördernden Bundesländern einen Betrag von rund 100 Mio DM bereitstellen und diesen unter besonderer Berücksichtigung der neuen kohlefördernden Länder verteilen. Die Wohnungsbauförderungsbestimmungen für den Bergarbeiterwohnungsbaus wurden zwischenzeitlich entsprechend dem gesetzlichen Auftrag weitestgehend an die Förderbestimmungen des Landes angepaßt.

### **2.3.3 Weiterentwicklung der Förderinstrumente**

Die Wohnungsbauförderung wird künftig noch stärker sozial und ökologisch ausgerichtet sein.

Bei der Förderung von Mietwohnungen steht das Ziel im Vordergrund, in Verbindung mit der Subjektförderung tragbare, am Einkommen orientierte Mietkostenbelastungen zu erreichen. Die Praxis der Belegung der Wohnungen des 2. Förderungsweges wird überprüft und bei Bedarf mit dem Ziel, eine sozial ausgewogene Belegung dieser Wohnungen zu erreichen, modifiziert werden.

Die Förderung des Mietwohnungsbaus soll ab 1998 auf den Niedrigenergiehaus-Standard umgestellt werden. Als ein 1. Schritt dahin wird geprüft, bei allen geförderten Wohnungen den Wärmebedarf auf 30 bis 70 kWh je qm Wohnfläche jährlich zu begrenzen und hierfür allgemein die Bewilligungsmiete um 0,25 DM/qm zu erhöhen.

Die Sonderprogramme werden ausgeweitet. Dies entspricht der Zielsetzung, durch den Einsatz der Wohnungsbauförderungsmittel nicht nur einen quantitativen Beitrag zur Verbesserung der Wohnungsversorgung zu leisten, sondern zugleich auch innovative Impulse für den öffentlich geförderten Wohnungsbau ebenso wie für den freifinanzierten Wohnungsbau zu setzen. Diese Impulse werden mit dadurch ausgelöst, daß die Investoren um ein begrenztes Förderkontingent konkurrieren. Die Auswahlentscheidung unter den eingereichten Projekten trifft das Ministerium oder wird von einer unabhängigen Kommission empfohlen. Modellprojekte, die sich bewähren, werden die zukünftigen Standards für den "normalen" sozialen Wohnungsbau definieren.

### **2.3.3.1 Zukunftsweisende Bauvorhaben**

Seit 1991 werden in diesem Sonderkontingent jährlich 1.000 Mietwohnungen, seit 1993 1.450 Wohnungen gefördert. Der Niedrigenergiehausstandard ist seit 1992 Fördervoraussetzung. Das Sonderprogramm "Zukunftsweisende Bauvorhaben" wird deutlich ausgeweitet.

Bereits jetzt werden mit Vorrang Bauvorhaben gefördert, die

- ein gutes Wohnungsgemenge (neben der "Normalwohnung" auch kleine und große Wohneinheiten) sowie vielseitig nutzbare Grundrisse für unterschiedliche Nutzergruppen aufweisen (Nutzungsneutralität, Verzicht auf Raumhierarchien),
- den Grundsätzen des umweltverträglichen und energiesparenden Bauens verpflichtet sind und insbesondere den sog. Niedrigenergiehausstandard - aktuell 30 bis 70 kWh pro qm Wohnfläche und Jahr - einhalten,
- städtebaulich und infrastrukturell gut eingebunden sind (Stichwort: ÖPNV-Anschluß, kurze Wege zwischen Wohnung, Versorgung, Freizeit und Arbeit),
- eine Beteiligung der späteren Mieterinnen und Mieter an der Planung und Nutzung des Bauvorhabens anstreben,

- neben den Anspruch des qualitativ vollen Bauens intelligente Lösungen zum kosten- und flächensparenden Bauens realisieren.

Die Ziele herausgehobener städtebaulicher, sozialer, ökologischer und kostenminimierender Qualität werden im Rahmen der zukunftsweisenden Bauvorhaben gleichgewichtig angestrebt, da nur die Balance und das Zusammenspiel der genannten Qualitätsziele ein im umfassenden Sinne zukunftsweisendes Bauen und Wohnen sichern können.

Bei der Weiterführung des Programms "Zukunftsweisende Bauvorhaben" sind zukünftig verstärkt Akzente im Hinblick auf **soziale Integrationsprojekte** zu setzen:

### **Integrierte Projekte, die die Schaffung von Wohnraum mit Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen verbinden**

Es werden bereits Gespräche darüber geführt, wie in Zukunft in geförderten Wohnungsbaumaßnahmen stärker als bisher Tätigkeitsfelder für Teilnehmerinnen und Teilnehmer von Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen der Arbeitsverwaltung geschaffen werden können.

### **Frauenwohnprojekte**

Unter dem Stichwort "Wohnen für Alleinerziehende" sind in den vergangenen Jahren bereits eine ganze Reihe von Frauenwohnprojekten gefördert worden. Unter dem Gesichtspunkt sozialer Integration ist dabei besonders erfreulich, daß im Zuge der Planung und Belegung eine Ausweitung des Adressatenbezuges (Alleinerziehende plus kinderreiche Familien plus Singles) vorgenommen worden ist.

### **Projekte des nachbarschaftlichen Zusammenlebens von Ausländern und Deutschen**

Es wurden schon in der Vergangenheit Projekte gefördert, die im Sinne des integrierten Wohnens heterogene Alters- und Haushaltsstrukturen aufweisen. Projekte des integrierten Wohnens von Ausländern und Deutschen im Wohnungsneubau stellen eine besondere Herausforderung dar, da hier im Rahmen der zukunftsweisenden Bauvorhaben noch keine Erfahrungen vorliegen.

#### **2.3.3.2 Projekte zur sozialen Integration von Wohnungsnotfällen**

In der letzten Legislaturperiode legte die Interministerielle Arbeitsgruppe "Wohnungsnot / Obdachlosigkeit" ihren Bericht vor. Das wesentliche Ergebnis war, daß die Alleinzuständigkeit eines Ressorts der Vielschichtigkeit des Problems nicht gerecht wird. Vielmehr müssen Akteure aus verschiedenen Ressorts und den unterschiedlichen gesellschaftlichen Bereichen an der Lösung beteiligt werden.

Die Ministerien für Bauen und Wohnen und für Arbeit, Gesundheit und Soziales haben im Mai 1995 gemeinsam einen Workshop zum Thema "Maßnahmen zur kurzfristigen bedarfsgerechten Versorgung von Wohnungsnotfällen mit Wohnraum" durchgeführt. Handlungsleitend für diesen Workshop war die Einsicht, daß der Begriff "Wohnungsnotfälle" ein breites soziales Spektrum von sehr verschiedenartigen Problemlagen repräsentiert, auf die mit differenzierten Handlungsansätzen einzugehen ist. Die Erfahrungen aus Projekten mit unterschiedlich intensivem Betreuungs- und Beratungsangeboten für einzelne Gruppen von Wohnungsnotfällen wurden vorgestellt und unter dem Blickwinkel ihrer möglicherweise flächendeckenden Anwendung diskutiert.

Das Ministerium für Bauen und Wohnen wird zukünftig soziale Träger, die sich im Bereich der Unterbringung von Wohnungsnotfällen engagieren (wollen), bei der Kooperation mit geeigneten Wohnungsgesellschaften und Betreuungsunternehmen unterstützen.

Mit der Arbeitsgemeinschaft der Spitzenverbände der freien Wohlfahrtspflege und der Landesarbeitsgemeinschaft für öffentliche und freie Wohlfahrtspflege wurde u.a. verabredet, daß die Wohlfahrtsverbände geeignete Kooperationsprojekte akquirieren, die für die Förderung aus dem Programm "Zukunftsweisende Bauvorhaben" im Jahr 1996 geeignet sind. Das MBW wird diese Bemühungen unterstützen z.B. durch

- Beratungsgespräche mit interessierten Unternehmen, Ämtern und sozialen Trägern,
- die Kontaktvermittlung zu interessierten Wohnungsunternehmen, einschl. der landesbeteiligten Wohnungsunternehmen, und
- das begleitende Forschungsprojekt "Wohnungsneubau durch soziale gemeinnützige Investoren zur Integration Wohnungsloser".

Durch das Forschungsvorhaben "Wohnungsneubau durch soziale gemeinnützige Träger zur Integration von Wohnungsnotfällen" wird die Entwicklung von Modellprojekten unterstützt, die später flächendeckend umsetzbar sind.

### **2.3.3.3 Wohnungsbauförderung für Alte und Behinderte**

Die Förderung des Baues von Altenwohnungen und von Wohnheimen für alte Menschen und die Gewährung von Darlehen für zusätzliche Baumaßnahmen für Behinderte hat seit Jahrzehnten einen hohen Stellenwert in der nordrhein-westfälischen Wohnungspolitik. Jedoch reichen heute die alten Konzepte nicht mehr aus. Alte und behinderte Menschen wollen stärker als in der Vergangenheit ein selbständiges Leben in den eigenen vier Wänden führen und den Umzug in ein Wohnheim möglichst vermeiden. Die Pflegeversicherung gibt dieser Entwicklung einen zusätzlichen Schub durch die Verstärkung finanzieller Anreize zur ambulanten anstelle einer stationären Versorgung.

Die **Förderung von Altenwohnheimen** wird deshalb nur noch für diejenigen Maßnahmen **abgewickelt**, die bis Ende 1990 registriert worden sind und für die aktualisierte Bedarfsbestätigungen des örtlichen und des überörtlichen Sozialhilfeträgers vorgelegt werden. Anstelle der bisherigen Altenwohnheime werden zukünftig Altenwohnungen mit verstärkten Betreuungsangeboten gefördert und ein neuer **Programmschwerpunkt**

**"Betreutes Wohnen"** geschaffen. Dadurch sollen Investoren und soziale Träger zur Entwicklung und Erprobung neuer Wohn- und Betreuungskonzepte für alte und behinderte Menschen angeregt werden.

Der Bauherr muß vor Bewilligung der Fördermittel nachweisen, daß für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner ein ausreichendes **Betreuungsangebot** sichergestellt ist. Eine weitere Besonderheit von Altenwohnungen ist, daß, im Unterschied zu anderen Sozialwohnungen, **Gemeinschaftsräume** mitgefördert werden können.

Bereits seit 1993 enthalten die Wohnungsbauförderungsbestimmungen die *Empfehlung*, generell barrierefrei - also altengerecht - im Sinne der entsprechenden Norm (DIN 18 025 Teil 2) zu bauen. Darüber hinaus sollen Erdgeschoßwohnungen so gebaut werden, daß sie stufenlos erreichbar sind. Durch diese Empfehlungen hat sich der Bestand an barrierefreien Wohnungen nicht bedarfsgerecht erhöht. Es ist deshalb beabsichtigt, den **Anteil barrierefreier Wohnungen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu erhöhen**.

Es reicht aber nicht aus, nur im öffentlich geförderten Wohnungsbau den Anteil barrierefreier Wohnungen zu vergrößern. In Kürze soll deshalb ein Gutachten zu der Frage eingeholt werden, ob es mit dem Grundgesetz vereinbar ist, in die Landesbauordnung die Forderung nach mindestens einer barrierefreien Wohnung in mehrgeschossigen Wohnhäusern aufzunehmen. Vom Ergebnis dieses Gutachtens wird abhängen, ob und inwieweit die Landesbauordnung diesbezüglich ergänzt wird.

#### **2.3.3.4 Neue Wohnungen auf Entwicklungsstandorten**

Durch dieses erstmals 1994 aufgelegte Sonderprogramm mit einem Kontingent von z.Z. 1.400 Wohneinheiten fördert das Land Miet- und Genossenschaftswohnungen in neuen Siedlungen auf Entwicklungsstandorten.

Das Land will vor allem die Städte und Gemeinden unterstützen, die mit einer aktiven Bodenpolitik, z.B. durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen im Sinne des BauGB oder durch sonstige Bodenbevorratung, einen spürbaren Beitrag zur Senkung der Bodenpreise und damit auch zur Senkung der Baukosten leisten, um so der Abwanderung der Bauwilligen in den ländlichen Raum entgegenzuwirken. Da die Ausweisung von neuem Bauland jedoch eine umfassende Abwägung mit dem umweltpolitischen Ziel erfordert, Freiräume und Landschaft soweit wie möglich zu erhalten, wird die generelle Beachtung **ökologischer Zielvorstellungen in der kommunalen Bodenpolitik** zu einem wichtigen Entscheidungskriterium. Als Voraussetzung für die Erschließung von neuen Flächen am Siedlungsrand muß gelten, daß alle innerstädtischen Flächenpotentiale ausgeschöpft worden sind, die mit vertretbarem Aufwand aktiviert werden können.

Mit dem Förderprogramm wird auch die Aktivierung von privatem Kapital für den Wohnungsbau angestrebt. Die Zuteilung dieser Wohnungskontingente ist deshalb an die Bedingung geknüpft, daß in erheblichem Umfang zeitgleich freifinanzierte Wohnungen errichtet werden. Gleichzeitig soll so und durch die Mischung von 1. und 2. Förderweg das Entstehen einseitiger Sozialstrukturen verhindert werden.

Für eine Förderung kommen schwerpunktmäßig und vorrangig Vorhaben auf Standorten in Frage, die im Rahmen der Innenentwicklung der Städte für den Wohnungsbau genutzt werden können. Gewerbliche Brachflächen und eine große Zahl von ehemaligen militärischen Liegenschaften bieten häufig ein hervorragendes Flächenpotential für den Wohnungsbau.

Da sich der durch die prognostizierten Einwohnerzuwächse ergebende Flächenbedarf nicht ausschließlich durch die Innenentwicklung decken lassen wird und auch in den Städten nicht jede Freifläche bebaut werden darf, wird es notwendig sein, im Randbereich der Siedlungskerne durch Abrundung der Siedlungsränder in vertretbarem Umfang Freiflächen für eine Wohnbebauung zu entwickeln. Die Erschließung neuer Siedlungsbereiche muß aber unter der Prämisse stehen, daß sie im direkten Einzugsbereich der verdichteten Städte und entlang des schienengebundenen ÖPNV im Einzugsbereich der Schwerpunktgebiete der Wohnungsnachfrage liegen.

Als zukünftige Fördervoraussetzungen werden somit gelten, daß

- der Standort gut an den schienengebundenen ÖPNV angeschlossen ist und über einen Haltepunkt in guter Erreichbarkeit verfügt. Die Qualität der ÖPNV-Anbindung muß aber so gestaltet sein, daß eine tatsächliche Alternative zur Nutzung des PKW entsteht;
- alle Möglichkeiten des flächensparenden Bauens durch optimierte Wohnungsgrundrisse ausgeschöpft werden;
- durch flächensparende Erschließung sowohl die Erschließungskosten gesenkt, als auch die Bodenversiegelung minimiert wird;
- eine weitgehend autofreie Innenerschließung realisiert wird;
- die Wohnungen den Niedrigenergiehaus-Standard erfüllen;
- der Ausbau der Nah- und Fernwärme Vorrang hat und der Einsatz von Kraft-Wärme-Koppelung (z.B. Blockheizkraft) ermöglicht wird;

Da es sich bei diesen Vorhaben um Projekte mit mindestens 150 bis 200 Wohneinheiten handelt, können viele "Kostenvorteile aus der großen Zahl" genutzt werden. Zudem werden wichtige zusätzliche Erkenntnisse für den flächendeckenden Einsatz von ökologisch orientierten Technologien gewonnen, die wiederum die Markteinführung erleichtern.

Das Ministerium für Bauen und Wohnen möchte die Kommunen ermuntern, **Modellprojekte zum autofreien Wohnen** in Angriff zu nehmen. Solche Projekte bieten ein hervorragendes Wohnumfeld und darüber hinaus eine Perspektive für den angestrebten ökologischen Stadtumbau. Durch die Vergabe zusätzlicher

Wohnungsbauförderungsmittel wird ein Anreiz zur Realisierung von Modellprojekten geboten; darüber hinaus wird überprüft werden, ob evtl. bestehende rechtliche Hindernisse seitens der Landesregierung abgebaut werden können.

### **2.3.3.5 Modellmaßnahmen zur einkommensabhängigen Förderung**

In Ergänzung zu den bisherigen Förderungsmodellen wird das Land Nordrhein-Westfalen im Rahmen des sog. "Dritten Förderungsweges" gemäß § 88 d II. WoBauG ein eigenständiges, sozial ausgewogenes Modell einer "einkommensabhängigen Förderung" anbieten und in der Praxis erproben. Die entsprechenden Förderungsbestimmungen stehen vor dem Abschluß.

Das Bundesmodell der "einkommensorientierten Förderung" gemäß § 88 e II. WoBauG sieht eine Grundförderung durch Baudarlehen und eine Zusatzförderung durch Zuschüsse vor. Mit der Zusatzförderung soll die Miete auf ein Niveau gesenkt werden, das dem jeweiligen Einkommen des Mieterhaushaltes angemessen ist. Ein solches Modell kann in Nordrhein-Westfalen nicht verwirklicht werden, weil die Gewährung von Zuschüssen dem Ziel widerspricht, das Landeswohnungsbauvermögen als revolvingierenden Fonds langfristig zu erhalten. Ob sich auch Einsparungen gegenüber dem klassischen sozialen Wohnungsbau erzielen lassen, muß erst durch die in Aussicht genommenen Pilotprojekte nachgewiesen werden.

## **2.4 Wohnungsbestandspolitik**

Die Wohnungsbestandspolitik ist neben der neuen Schwerpunktsetzung in der Neubauförderung das **zweite Schwerpunktthema der Wohnungspolitik** in dieser Legislaturperiode. Nordrhein-Westfalen verfügt über rd. 7,6 Mio Wohnungen. Trotz erheblicher Steigerungsraten macht der Wohnungsneubau auch in 1994, gemessen an diesem Bestand, nur etwas mehr als 1 v.H. aus. Allein aus diesem Verhältnis läßt sich die hohe sozialpolitische Bedeutung der Wohnungsbestandspolitik und die Notwendigkeit zur Sicherung der preiswerten Wohnungsbestände erkennen.

In diesem vielschichtigen Problembereich, der sowohl die Sozialwohnungsbestände als auch die freifinanzierten Wohnungsbestände umfaßt, stehen die folgenden zentralen Probleme im Vordergrund:

1. Die Sicherung der Versorgungsfunktion der Sozialwohnungsbestände. Hierin sind die Maßnahmen gegen das Auslaufen der Sozialbindungen und die Schaffung neuer Sozialbindungen eingeschlossen.
2. Die Regelungen für den Zugang zu Sozialwohnungen.
3. Die Modernisierungs- und Ausbauförderung.
4. Die Sicherung der preiswerteren freifinanzierten Wohnungsbestände.

### **2.4.1 Entwicklung der sozialgebundenen Mietwohnungsbestände**

Am 31.12.1994 gab es in Nordrhein-Westfalen rd. 1,339 Mio Sozialwohnungen; davon waren 85,36 % Mietwohnungen. Die Zahl der Belegungs- und Mietpreisbindungen wird sich in den nächsten Jahren drastisch verringern.

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 Einkommensgrenzen 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 1965 sind 1,4 Mio Wohnungen gefördert worden. Hiervon unterliegen heute noch schätzungsweise **450.000 Wohneinheiten** den gesetzlichen Bindungen und damit dem Minderverdienendenvorbehalt.

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

#### **2.4.2 Instrumente, um Sozialbindungen zu erhalten und neue Bindungen zu schaffen**

Der Verringerung der Sozialwohnungsbestände liegt in der Form der öffentlichen Förderung begründet, da die Dauer der Sozialbindung an die Laufzeit der öffentlichen Darlehen gebunden ist. Diese Strukturen sind in den Darlehensverträgen festgelegt und können nicht einseitig durch das Land geändert werden. Nur mit finanziellen Anreizen können auf freiwilliger Basis Sozialbindungen verlängert oder neue Bindungen geschaffen werden.

##### **2.4.2.1 Kombinationsförderung**

Die Kombinationsförderung für Mietwohnungen, die im Jahr 1996 fortgesetzt, aber auch effektiver gestaltet werden soll, ist ein solches auf Verhandlung und Freiwilligkeit beruhendes Instrument.

Das Modell sieht die Förderung einer Neubaumietwohnung vor und stellt den Vermieter frei von Belegungs- und Mietpreisbindungen. Dafür erhält die Gemeinde Belegungsbindungen für zwei Wohnungen aus dem älteren Bestand des Investors. Die Kombinationsförderung erfolgt im Wege der vereinbarten Förderung und ist besonders für Wohnungsunternehmen interessant.

##### **2.4.2.2 Ankaufförderung**

Die Landesregierung fördert den Ankauf von Mietwohnungen im Bestand, um preiswerte Wohnungsbestände zugunsten des Personenkreises des § 25 II. WoBauG zu sichern und langfristig Belegungs- und Preis-

bindungen 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 und sich finanziell beteiligt. Darüber hinaus sollen die Anträge bevorzugt werden, wenn die Wohnungen unverzüglich mit Wohnungsuchenden belegt werden können. Hier bieten sich zur Zeit insbesondere Liegenschaften an, die bislang von Angehörigen ausländischer Streitkräfte bewohnt wurden und jetzt an das Land, den Bund, aber auch Privatleute zurückgegeben werden.

#### **2.4.2.3 Zinserhebung für Wohnungsbaumittel**

Da die öffentlichen Baudarlehen auf der sog. Annuitätsbasis vergeben werden, verkürzt sich durch die Erhöhung der Zinsen automatisch die Laufzeit der Darlehen und somit die Dauer der Sozialbindungen.

Nach dem Wohnungsbauförderungsgesetz darf der Schuldendienst für Kapitalmarktmittel, die die Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) aufnimmt, die Zinsrückflüsse nur übersteigen (= negativer Zinssaldo), wenn die Wfa für den übersteigenden Betrag Haushaltsmittel vom Land erhält. Um die Einnahmesituation des Landeswohnungsbauvermögens zu verbessern und um die Kreditaufnahme für die Wohnungsbauförderung zu begrenzen, hat die Landesregierung in regelmäßigen Abständen beschlossen, bei den anfänglich zinsfreien Wohnungsbaumitteln nach bis zu 10 Jahren Zinsfreiheit die Verzinsung dieser Mittel einzufordern. Das erfolgte erstmalig 1982 mit der 1. und 2. Zinsverordnung und ab 1991 mit der Verzinsung der ab 1970 bewilligten Wohnungsbaudarlehen. Im Jahre 1995 ist der Bewilligungsjahrgang 1983 erfaßt worden. Mitte 1996 werden weitere Baujahrgänge in die Verzinsung bzw. Höhverzinsung aufgenommen.

Die moderaten Zinserhebungen im Mietwohnungsbereich orientierten sich an den Neubaubewilligungsmieten; sie haben gleichwohl Auswirkungen auf die Darlehenslaufzeit und die Bindungsdauer der Sozialwohnungen. Aus sozialpolitischen (Tragbarkeit der Miete) und wohnungspolitischen (Bindungserhalt) Gründen verbietet sich die volle, nach den Darlehensverträgen mögliche Verzinsung.

Beim selbstgenutzten Wohneigentum wird die Zinserhebung nach den aktuellen Einkommen der Darlehensnehmer gestaffelt. Wessen Einkommen sich auch Jahre nach der Bewilligung noch nicht grundlegend verbessert hat, dessen Darlehen bleibt durch niedrige Zinsen subventioniert.

#### **2.4.3 Modernisierung und Ausbau**

Zur gezielten Erneuerung des Wohnungsbestandes in Nordrhein-Westfalen werden vorhandene Bestandsförderungsprogramme modifiziert und um ein neues Programm zur Energieeinsparung im Bestand erweitert. Ziel ist es,

- den wohnungsbestandspolitisch erforderlichen Erneuerungsstrategien für die Bestände aus den verschiedenen Baualterstufen (Vor- und Nachkriegszeit) Rechnung zu tragen und

- insbesondere das große Potential an Energieeinsparung im Wohnungsbestand mit hoher Priorität zu nutzen und damit einen erheblichen Beitrag zur Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes zu leisten.

#### **2.4.3.1 Modernisierungsförderung**

Die Vergabe von Förderungsmitteln aus dem Modernisierungsprogramm wird differenziert nach Baualterstufen. Diese sind eingeteilt in die Baualterstufen "vor 1948", von "1948 bis 1959" und "ab 1960". Gefördert wird mit Darlehen bis zu 50 Prozent der zuwendungsfähigen anerkannten Ausgaben. Durch diese Fördermaßnahmen entstehen Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die Bindungen bei der Um- und Ausbauförderung entsprechen der Neubauförderung, bei Modernisierungsmaßnahmen liegt der Bindungszeitraum bei 10 bzw. 15 Jahren.

Durch den Aufbau des landeseigenen Energieeinsparprogramms werden sich ab 1996 die Fördertatbestände der Modernisierungsförderung ändern. Die bisherigen Obergrenzen der anerkannten Kosten werden deshalb entsprechend geändert werden.

Für das Modernisierungsprogramm und das Energieeinsparprogramm stehen 1996 343,5 Mio DM aus dem Landeswohnungsbauvermögen zur Verfügung.

#### **2.4.3.2 Umnutzung vorhandener Bausubstanz in Wohnraum durch Ausbau- und Erweiterungsförderung**

Durch den Um- und Ausbau vorhandener Gebäudesubstanzen läßt sich neues Leben in alte Gebäude bringen, die nicht unbedingt für Wohnzwecke, sondern oft ehemals für gewerbliche oder militärische Zwecke gebaut wurden. Durch die Umnutzung dieser Bausubstanzen können neue Wohnungen an attraktiven, innerstädtischen Standorten entstehen. Hier kann in vielen Kommunen durch die Schaffung mietpreisgebundener Wohnungen ein erheblicher Beitrag zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt geleistet werden.

Die Mittel der **Ausbau- und Erweiterungsförderung** (gem. Nr. 3 Wohnungsbauförderungsbestimmungen) können somit flächen- und ressourcensparend eingesetzt werden, da u. a. die Ausweisung neuer Wohnbauflächen am Stadtrand sowie die Errichtung teurer technischer und sozialer Infrastruktur entfallen. In der Regel ist die Umnutzung vorhandener Bausubstanzen kostengünstiger als der Neubau. Somit können durch die Ausbau- und Erweiterungsförderung Wohnungen mit 60 - 70 Prozent der Neubauförderungssumme erstellt werden.

#### **2.4.3.3 Modelluntersuchung zur Nachbesserung der Wohngebäude in Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre**

Die Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen in den hochverdichteten Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre erfordert einen integrierten Handlungsansatz, der sowohl Maßnahmen der energetischen

Nachrüstung, der Entzerrung einseitiger Belegungsstrukturen, eine intensive soziale Betreuung sowie eine Neuordnung des Wohnumfeldes umfaßt. Zur Prüfung der Frage, ob und in welchem Umfang mit weitergehenden Maßnahmen der baulichen Nachrüstung eine nachhaltige Verbesserung der Wohnbedingungen in den Gebäudesubstanzen erzielt werden kann, sind in dieser Legislaturperiode Modelluntersuchungen in ausgewählten Siedlungen vorgesehen. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sollen die Grundlage für eine umfassende wohnungspolitische Bewertung dieser Bestände bilden.

#### **2.4.4 Weiterentwicklung der Förderinstrumente im Wohnungsbestand**

Bei der Weiterentwicklung der vorhandenen Instrumente, um Bindungen zu erhalten und neu zu schaffen, muß das Schwergewicht bei einer größeren Flexibilität liegen, um angemessener als bisher auf verschiedenen gelagerte Situationen in den einzelnen Kommunen, aber auch auf die Interessenlagen von Wohnungsunternehmen eingehen zu können. Wie ein Forschungsvorhaben im Auftrage des MBW zeigt, sind flächendeckende, hochstandardisierte Förderangebote nicht länger in der Lage, auf eine sich zunehmend differenzierende Lage am Wohnungsmarkt zielgenau zu reagieren.

Dies bedeutet, daß zukünftig die Förderungshöhe in Abhängigkeit sowohl von der vertraglich vereinbarten Bindungsdauer, als auch vom Umfang der baulichen Maßnahmen - Modernisierung oder Um- und Ausbauförderung - gesetzt werden wird.

#### **2.4.5 Abschluß von örtlichen Belegungsvereinbarungen an Stelle einer Rechtsverordnung nach § 5a Wohnungsbindungsgesetz**

Sozialwohnungen dürfen nach dem Wohnungsbindungsgesetz nur wohnberechtigten Wohnungsuchenden überlassen werden. Grundsätzlich darf der Verfügungsberechtigte (Vermieter) den Wohnungsuchenden, dem er seine Wohnung vermieten will, selbst aussuchen, es sei denn, es besteht ein Besetzungsrecht.

§ 5 a Wohnungsbindungsgesetz gibt der Landesregierung die Möglichkeit, für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf eine Verordnung zu erlassen, nach der der Verfügungsberechtigte (Vermieter) eine Wohnung in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf nur einem ihm von der zuständigen Stelle benannten Wohnungsuchenden (Dreier-Vorschlag) überlassen darf. Dadurch können die Gemeinden bei der Belegung der Wohnungen, deren Besetzungsrecht abgelaufen ist, einen größeren Einfluß nehmen.

In den letzten Jahren ist kontrovers diskutiert worden, ob die Landesregierung von dieser Ermächtigung Gebrauch machen soll. Das MBW und auch einige Verbände haben die Position vertreten, daß freiwilligen Belegungsvereinbarungen - also kooperativen Modellen - der Vorzug vor einer Rechtsverordnung nach § 5a Wohnungsbindungsgesetz gegeben werden soll.

Mit dem Abschluß von örtlichen **Belegungsvereinbarungen** zwischen den Kommunen und der örtlichen Wohnungswirtschaft soll ein neuer Weg in der Belegungspolitik beschritten werden. Mit diesen Verein-

barungen sollen an Stelle einer Rechtsverordnung nach § 5a Wohnungsbindungsgesetz auf freiwilliger Basis das Ziel einer besseren Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum erreicht werden.

Zwischenzeitlich konnte unter der Moderation des Ministeriums für Bauen und Wohnen Einvernehmen zwischen den Verbänden der Wohnungswirtschaft und den kommunalen Spitzenverbänden über Eckpunkte einer Plattform für freiwillige Belegungsvereinbarungen zwischen Kommunen und Wohnungswirtschaft erzielt werden. Das Gesprächsergebnis wird derzeit in den Gremien der Gesprächspartner abschließend bewertet.

Das Land wird in der ersten Jahreshälfte 1996 durch eine Umfrage bei den Kommunen feststellen, ob und in welchem Umfang freiwillige Belegungsvereinbarungen zwischen Kommunen und Wohnungswirtschaft abgeschlossen wurden. Sollten die freiwilligen Vereinbarungen nicht zu der vom MBW angestrebten Problemlösung führen, so wird eine Rechtsverordnung nach § 5a Wohnungsbindungsgesetz erlassen werden.

## **2.4.6 Sicherung der preiswerten freifinanzierten Wohnungsbestände**

### **2.4.6.1 Zweckentfremdungsrecht**

Zur Bestandssicherung gehört, zu verhindern, daß insbesondere preiswerte Wohnungen in gewerbliche Räume umgewandelt oder abgerissen werden oder vermeidbar leerstehen. 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 durch die Verordnung vom 4. Juli 1995 erneut von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Gemeinden zu bestimmen, in denen aufgrund der Versorgungslage ein solches grundsätzliches Zweckentfremdungsverbot Geltung hat. Durch diese Verordnung ist der Geltungsbereich des grundsätzlichen Zweckentfremdungsverbots auf 252 der 396 nordrhein-westfälischen Kommunen ausgedehnt worden.

Darüber hinaus wird die Landesregierung eine Bundesratsinitiative des Landes Hessen zur Änderung des bundesgesetzlichen Zweckentfremdungsrechts grundsätzlich unterstützen und durch eigene Anträge ergänzen, um die Anwendung des Zweckentfremdungsrechts durch die Kommunen zu erleichtern. Ggf. wird die Landesregierung prüfen, ob eine eigene Bundesratsinitiative ergriffen werden soll.

Das Land wird die Gemeinden durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit beim Vollzug des Zweckentfremdungsrechts und des Wohnungsaufsichtsgesetzes unterstützen.

### **2.4.6.2 Mietrecht**

Angesichts der Wohnungsmarktlage hat die Landesregierung in den vergangenen Jahren mehrere Gesetzesentwürfe in den Bundesrat eingebracht, die im wesentlichen auf eine angemessene Mietpreisbegrenzung und die erforderlichen Verbesserungen des Kündigungsschutzes abzielten, um Mieter vor den unangemessenen Folgen der Wohnungsknappheit zu schützen und die Verdrängung von sozial und finanziell schwächeren

Mietern aus dem Wohnungsmarkt zu verhindern. Die Gesetzgebungsverfahren haben zwischenzeitlich insbesondere durch die Verabschiedung des 4. Mietrechtsänderungsgesetzes einen vorläufigen Abschluß gefunden. Gleichwohl ist die Gesetzeslage unbefriedigend geblieben, weil das Mietrecht aufgrund vielfältiger Änderungen und einer fast unüberschaubaren Rechtsprechung zum Mietrecht für den einzelnen kaum noch verständlich ist. Die Anwendung mietrechtlicher Regelungen, insbesondere der Kernvorschriften des Miethöherechts und des Kündigungsschutzrechtes, sollen daher durch eine Mietrechtsreform auf Bundesebene vereinfacht werden. Durch eine einfachere und damit nutzerfreundlichere Fassung der Bestimmungen ließe sich ein größerer sozialer Gewinn erreichen, als durch neue Regelungen. Die Vereinfachung des Mietrechts wäre auch ein deutlicher Investitionsanreiz.

## **2.5 Wohnkostenbelastung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit**

### **2.5.1 Wohngeld**

Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz wird entweder als "spitz berechnetes" oder als "pauschaliertes" Wohngeld gewährt. "Spitz berechnetes" Wohngeld erhält man auf Antrag als Zuschuß zu den Aufwendungen für Wohnraum. Liegen die Voraussetzungen vor, besteht ein Rechtsanspruch auf Wohngeld. Die Höhe des Anspruches ist abhängig von der Zahl der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder, der Höhe der zuschußfähigen Aufwendungen für den Wohnraum und der Höhe des Familieneinkommens. Pauschalisiertes Wohngeld erhalten dagegen grundsätzlich Mieter ohne besonderen Antrag in einem vereinfachten Verfahren, sofern ihnen laufende Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Bundessozialhilfegesetz oder der ergänzenden Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Bundesversorgungsgesetz gewährt werden.

Die Leistungen nach dem Wohngeldgesetz müssen dringend der Einkommens- und Mietenentwicklung angepaßt worden. Zuletzt geschah dies 1990. Aufgrund der Einkommensentwicklung fallen immer mehr wohngeldberechtigte Haushalte aus dem Wohngeldbezug heraus. In den letzten drei Jahren war dabei ein Rückgang von mehr als 14 v.H. zu verzeichnen. Der Anteil der wohngeldberechtigten Haushalte, deren Miete die Höchstbeträge überschreitet, nimmt von Jahr zu Jahr beträchtlich zu, ihr Anteil hat sich von rd. 40 v.H. im Jahr 1991 auf zwischenzeitlich mehr als 60 v.H. erhöht. Die durchschnittliche Höhe des "spitz berechneten" Wohngeldes ist in den letzten fünf Jahren um 20 v.H. gesunken.

Das Wohngeld erfüllt seinen Zweck, angemessenes und familiengerechtes Wohnen wirtschaftlich zu sichern, nur noch in eingeschränktem Maße. Aufgrund des laufenden Anstiegs der Kosten- bzw. Höchstbewilligungsmieten gilt dies auch für den Bereich des sozialen Wohnungsbaues.

Gleichzeitig sind die Ausgaben für das Wohngeld insgesamt jedoch gestiegen. Die Aufwendungen für Wohngeld lagen in den letzten Jahren bei etwas mehr als 1.300 Mio. DM. Sie werden vom Land gezahlt und vom Bund zur Hälfte zuzüglich eines bestimmten Festbetrages (122 Mio. DM) erstattet. 1994 betrug das "spitz berechnete" Wohngeld 625,680 Mio. DM (1993: 644,830 Mio. DM) und das "pauschalierte" Wohngeld 739,840 Mio. DM (1993: 657,655 Mio. DM).

Da korrespondierend zu der Zahl der Wohngeldempfänger die Aufwendungen für das "pauschalierte" Wohngeld 1995 weiter steigen, die für das "spitz berechnete" Wohngeld weiter sinken werden, wird für 1995 ein Ergebnis von 1.487 Mio. DM prognostiziert.

Auf Beschluß der Landesregierung sieht der Haushaltsentwurf für 1996 insgesamt 1.540 Mio. DM für Wohngeld vor. Hierbei wurde ein möglicher Anpassungsbedarf für eine Wohngeldnovelle mangels Etatreife nicht berücksichtigt. Dieser muß ggfs. in einem Nachtragshaushalt gedeckt werden.

Nach einer Pressemitteilung von Anfang Oktober d.J. beabsichtigt das BMBau, das Wohngeldgesetz noch 1996 zu ändern. Der Umfang der Wohngelderhöhung soll mit den Ländern erörtert werden. Zugleich ist eine durchgreifende Vereinfachung des mittlerweile äußerst komplizierten Wohngeldrechts vorgesehen, um den Verwaltungsvollzug zu erleichtern; das bisherige hohe Maß an Einzelgerechtigkeit soll und muß dabei aber erhalten bleiben.

Sollte der Bund seine Zusage einhalten, daß Wohngeld noch im Jahr 1996 zu erhöhen, müssen die überplanmäßigen Ausgaben vom Land und vom Bund je zur Hälfte zur Verfügung gestellt werden.

### **2.5.2 Fehlbelegungsabgabe**

Der Mieter einer Sozialwohnung hat eine Fehlbelegungsabgabe zu zahlen, wenn sein Einkommen die maßgebliche gesetzliche Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaues erheblich überschreitet. Mit der Fehlbelegerabgabe wird der Subventionsvorteil abgeschöpft, der in der Differenz zwischen der Kostenmiete und der Marktmiete besteht. 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. Bisher konnten seit Einführung der Fehlbelegungsabgabe im Jahr 1983 rd. 14.400 Wohnungen gefördert werden.

Im geänderten Fehlbelegungsgesetz des Landes vom 27.09.1994 werden bei der Erhebung der Fehlbelegungsabgabe ausschließlich die im Wohnungsbauförderungsgesetz 1994 des Bundes festgelegten neuen gesetzlichen Einkommensgrenzen und der neue Einkunfts begriff zugrunde gelegt. Die neuen gesetzlichen Einkommensgrenzen und der neue Einkommensbegriff, also insbesondere die Regelung, daß von dem Bruttoeinkommen bis zu 3 x 10 % (jeweils 10 % für die Entrichtung von Steuern und Beiträgen für die Kranken- und Rentenversicherung) abgezogen werden können, führen bei Arbeitnehmerhaushalten zu einer Anhebung des maßgeblichen Bruttojahreseinkommens um bis zu 35 %. Erst derjenige Arbeitnehmerhaushalt, dessen Einkommen die alte Einkommensgrenze um mehr als 50 % überschritten hat und 2,00 DM/qm Wohnfläche zahlen mußte, ist nach neuem Recht abgabepflichtig, weil erst dann sein Einkommen die neue Einkommensgrenze um mehr als 10 % überschreitet. Er hat 1,00 DM/qm Wohnfläche zu zahlen.

Da nach dem Bundesrecht Rentner nur einen Abzugsbetrag von 10 % vom Einkommen vornehmen können, weil sie in der Regel keine Steuern vom Einkommen und keine Beiträge für die Rentenversicherung, sondern

nur einen Beitrag für die Krankenversicherung leisten, setzt die Zahlungspflicht nach dem neuen Fehlbelegungsrecht von Nordrhein-Westfalen bei Rentnerhaushalten früher ein. Dies würde im übrigen auch gelten, wenn nur das Gesetz des Bundes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen angewendet werden würde. Die Anhebung der gesetzlichen Einkommensgrenze und der neue Einkunftsbeginn haben deshalb für Rentnerhaushalte keine so günstigen Auswirkungen wie bei Arbeitnehmerhaushalten.

Die neue Abgabenstaffelung berücksichtigt weiterhin die unterschiedliche Leistungsfähigkeit der Haushalte. Die Fehlbelegerabgabe beträgt pro Quadratmeter Wohnfläche bei einer monatlich Überschreitung der neuen Einkommensgrenzen um :

mehr als 10 v.H.	<b>1,00 DM</b>
mehr als 20 bis 35 v.H.	<b>2,00 DM</b>
mehr als 35 bis 50 v.H.	<b>4,00 DM</b>
mehr als 50 bis 65 v.H.	<b>5,50 DM</b>
mehr als 65 v.H.	<b>7,00 DM</b>

Diese Staffelung gilt ab 01.01.1996 für die dann beginnenden Leistungszeiträume.

### **2.5.3 Härteausgleich**

Zweck des sogenannten Härteausgleichs ist es, für Mieterinnen und Mieter innerhalb der Einkommensgrenze 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.

Seit 1990 wird der Härteausgleich in mehreren Stufen in einem für die Mieterinnen und Mieter vertretbaren Maße abgebaut. Im Härteausgleich 1991/93, dessen Förderungszeitraum zum 30.06.1993 endete, wurde ein deutlicher Einsparungseffekt erzielt. Ermöglicht wurde dieses im wesentlichen dadurch, daß seit 1991 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 werden. Die Umstellung auf das Netto-Mietenprinzip führte neben anderen Regelungen zu einer erheblichen Verringerung des finanziellen Aufwandes.

Mit dem Härteausgleich 1993/95 wurde der finanzwirtschaftlich notwendige Sparkurs fortgesetzt. Härteausgleich wird nur noch für Wohnungen gewährt, deren monatliche Nettomiete an einem bestimmten Stichtag - je nach Mietenstufe der Gemeinde - den Betrag von 7,20; 7,40; 7,70; 7,90 und 8,10 DM/qm monatlich übersteigt. Dadurch bleibt gewährleistet, daß die Mieter von Sozialwohnungen im Bestand eine geringfügig niedrigere Miete zu zahlen haben als diejenigen, die in eine ab dem Jahre 1993 mit öffentlichen Mitteln des Landes geförderte Wohnung einziehen.

Aufgrund der vorhandenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist der Härteausgleich 1993/95, der planmäßig am 30.06.1995 auslaufen sollte, um 1 Jahr verlängert worden. Um die Einhaltung des geplanten Abbaus von Finanzmitteln für den Härteausgleich nicht zu gefährden, wurden die Förderbestimmungen so gestaltet, daß die Anzahl der geförderten Wohnungen, der Kreis der Begünstigten und der durchschnittlich gewährte Härteausgleich pro Wohnung nicht wesentlich erhöht werden.

Ob der Härteausgleich bei dem derzeit gegebenen Finanzrahmen ein weiteres Mal über den 30.06.1996 hinaus verlängert werden kann, bleibt einer Prüfung vorbehalten.

#### **2.5.4 Wohneigentumsicherungshilfe**

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

Die Wohneigentumsicherungshilfe kann gewährt werden, wenn

- das Objekt mit Wohnungsbaumitteln des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert ist,
- es sich um eine Familie mit zwei oder mehr Kindern handelt oder um einen Haushalt mit einem schwerbehinderten Angehörigen mit einem Grad der Behinderung von mindestens 80,
- das Gesamteinkommen der zur Familie rechnenden Angehörigen die Einkommensgrenzen des § 25 des Zweiten 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 1.702 Fällen mit der Wohneigentumsicherungshilfe bei einem Mitteleinsatz von rd. 69,2 Mio DM geholfen und eine Zwangsversteigerung verhindert werden. Dies bedeutet einen durchschnittlichen Mitteleinsatz von rd. 41.000 DM pro Sanierungsfall. Gläubigerbeiträge wurden in Höhe von 14,3 Mio DM geleistet. Durch die Sanierung wurden rd. 104 Mio DM ursprünglich gewährter Wohnungsbaumittel gesichert.

Insgesamt hat sich die Wohneigentumsicherungshilfe als wohnungspolitisch wirksames Instrument erwiesen.

### **3. Energieeinsparung und Einsatz regenerativer Energien**

Die Förderung der Energieeinsparung und der Einsatz von regenerativen Energien haben einen großen ökologischen Stellenwert in der Landespolitik und werden deshalb in dieser Legislaturperiode erheblich ausgeweitet werden.

Dazu wird ein **neues landeseigenes Energieeinsparprogramm** aufgelegt werden, um das große Potential an Energieeinsparung im Wohnungsbestand mit hoher Priorität zu nutzen und damit einen erheblichen Beitrag zur Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes zu leisten.

Aufgrund der Neubildung der Landesregierung sind aus dem Landesförderprogramm "Rationelle Energieverwendung und Förderung unerschöpflicher Energiequellen" wesentliche Programmbereiche auf das Ministerium für Bauen und Wohnen übertragen worden.

Im Zusammenwirken dieser beiden Programme werden wichtige umweltpolitische Impulse gesetzt.

### **3.1 Landeseigenes Energieeinsparprogramm für den Wohnungsbestand**

Ab 1996 wird ein landeseigenes Energieeinsparprogramm gezielt für Altbaubestände aufgelegt, durch das Heizenergie in erheblichem Umfang eingespart werden kann. Hierfür werden im kommenden Haushaltsjahr **zusätzlich 125 Mio DM** zur Verfügung stehen.

Das Ziel ist es, in dieser Legislaturperiode 100.000 Wohnungen energetisch so nachzurüsten, daß ein deutlicher Effekt an CO<sub>2</sub>-Minderungen eintritt. Gerade in den Beständen aus der Nachkriegszeit muß mehr denn je eine Erneuerung unter energetischen Gesichtspunkten ein vorrangiges Anliegen sein, denn bei diesen Beständen liegt das größte Potential an Energieeinsparung.

Gefördert werden bauliche Maßnahmen an der Gebäudehülle wie Fassaden- und Dachdämmung sowie Wärmeschutzverglasung ebenso wie die Erneuerung veralteter Heizsysteme bzw. der Austausch von Einzelöfenbefeuerung durch moderne Heizsysteme. Dadurch kann der Verbrauch an Heizenergie um mehr als die Hälfte reduziert werden.

Um Einzeleigentümern von Altbauten ebenso wie Wohnungsunternehmen mit großen Wohnungsbeständen Anreize zu den gewünschten energieeinsparenden Maßnahmen zu geben, werden die Maßnahmen mit zinslosen Darlehen gefördert. Die Förderungskonditionen dieses Energieeinsparprogramms werden z. Zt. erarbeitet.

### **3.2 Förderung regenerativer Energien: REN-Programm**

Aufgrund der Neubildung der Landesregierung sind aus dem Landesförderprogramm "Rationelle Energieverwendung und Förderung unerschöpflicher Energiequellen" folgende Programmbereiche auf das Ministerium für Bauen und Wohnen übertragen worden.

- Breitenförderung
- REN-Impulsprogramm "Bau und Energie"
- Niedrigenergiehaus-Förderprogramm (NEH-Programm) für den freifinanzierten Wohnungsbau

### 3.2.1 REN-Breitenförderung

Mit dem Bereich "Breitenförderung" wird die Intensität der Investitionstätigkeit stimuliert, um bereits entwickelte Technologien zu einer breiten Anwendung zu verhelfen.

Die Förderung umfaßt:

Errichtung, Reaktivierung und Ausbau von

- computergestützten Meß-, Regel- und Speichersystemen,
- Anlagen zur Verwertung von Wärme,
- Wärmepumpen mit kombinierter Raumwärme- und Warmwasserversorgung,
- Elektrowärmepumpen mit kombinierter Raumwärme- und Warmwasserversorgung,
- Solarkollektoranlagen (Absorber-, Speicher- und Luftkollektoranlagen)
- netzgekoppelten Biomasse- und Biogasanlagen zur gekoppelten Strom- und Wärmeerzeugung,
- netzgekoppelten Wasserkraftanlagen bis 500 kW<sub>el</sub> installierte Leistung,
- netzgekoppelten Windkraftanlagen,
- netzgekoppelten Photovoltaikanlagen,
- sonstigen Anlagen, Systemen und Einrichtungen zur rationellen Energieverwendung und Nutzung unerschöpflicher Energiequellen.

Das Programm kann in Anspruch genommen werden von natürlichen Personen, juristischen Personen des öffentlichen und privaten Rechts sowie von Vereinigungen. Nicht antragsberechtigt sind Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Unternehmen mit einem Jahresumsatz von mehr als 250 Mio. DM. Die Finanzierungshilfen werden bei diesem Programmbereich in Form von Anteils- und Festbetragsfinanzierung sowie durch die Zinsverbilligung von Krediten gewährt.

Bewilligungsbehörde ist seit dem 15.10.95 nicht mehr das Landesoberbergamt Nordrhein-Westfalen, sondern das Landesinstitut für Bauwesen mit der Außenstelle Dortmund.

Seit Beginn des Programms im Jahre 1988 wurden rund 16.000 Anlagen in den Programmbereichen "Breitenförderung" und "Demonstrationsförderung" mit einer Fördersumme von rund 220 Mio. DM gefördert. Mit diesem Betrag wurde ein Investitionsvolumen in Höhe von über 1 Mrd. DM angestoßen. Die REN-Breitenförderung und die REN-Demonstrationsförderung (letztere ist im MWMTV verblieben) bewirkten bisher eine Primärenergieeinsparung von 2,7 Mrd. kWh und damit eine jährliche CO<sub>2</sub>-Reduktion von mehr als 650.000 t. Zu beachten ist dabei auch die Reduzierung anderer wichtiger Luftverunreinigungen, wie Stickoxide, Schwefeldioxide und Staub.

Daraus läßt sich die große Bedeutung dieses Förderprogramms für die Verbesserung des Einsatzes von regenerativer Energien bei der Energieversorgung ableiten. Das Programm erfreut sich großer Beliebtheit in der Bevölkerung. Es ist beabsichtigt, den Anteil der regenerativen Energien an der Energieversorgung schrittweise erheblich zu verbessern.

Im Haushaltsentwurf sind insgesamt für alle Programme 43,8 Mio DM eingestellt worden. Der Ansatz erhöht um 13 Mio DM (= 44 v.H.) gegenüber dem Vorjahr.

### **3.2.2 REN-Impuls-Programm "Bau und Energie"**

Ein weiterer Programmbereich ist das REN-Impuls-Programm "Bau und Energie". Mit diesem Programm hat das damalige MWMT im Juni 1993 eine landesweite Initiative gestartet, um den Informationsstand über die verfügbaren Möglichkeiten der Energieeinsparung im Baubereich zu optimieren. Das Programm richtet sich nicht auf die Festlegung von Einzelobjekten, sondern auf die dringend erforderliche praxisorientierte Umsetzung des vorhandenen Wissens durch alle diejenigen, die am Bau Verantwortung tragen. Es will Impulse direkt zum bedarfsgerechten Ausbau des Weiterbildungsangebots und indirekt zur Sicherstellung des erforderlichen Know-hows bei Architekten, Ingenieuren, Bauausführern, Gebäudebetreibern, Energieberatern und Fachhochschulen geben. In dieses Weiterbildungsprogramm, das bisher für 110 Volkshochschulen angeboten wird und auf 145 ausgedehnt werden soll, werden künftig die Handwerker des Bau- und Ausbaugewerbes wie die Dachdecker und die Wärme-, Kälte- und Schutzisolierer als weitere Zielgruppe einbezogen.

Um diese Ziele zu erreichen, setzt das Land auf eine engere Zusammenarbeit mit den auf diesem Gebiet tätigen Weiterbildungseinrichtungen. Eine Kommission, der Repräsentanten von Fachverbänden und anderen Instituten angehören, sorgt für die Einbeziehung des verfügbaren Fachwissens. Für die Erarbeitung von Unterlagen für koordinierte Aufgaben und für die Öffentlichkeitsarbeit sind für 1996 in diesem Projektbereich Landesmittel in Höhe von 4,2 Mio. DM reserviert. Die Weiterbildungseinrichtungen führen die Kurse in eigener finanzieller Verantwortung durch.

### **3.2.3 Niedrigenergiehaus-Förderprogramm**

Der Programmteil "Niedrigenergiehaus-Förderprogramm" (NEH-Programm) wurde 1993 aufgelegt, um im freifinanzierten Wohnungsbau durch Beispiele die grundsätzlichen Realisierungsmöglichkeiten der Niedrigenergiehausbauweise zu demonstrieren.

Mit diesem 1994 ausgelaufenen und zur Zeit noch abzuwickelnden und auszuwertenden NEH-Programm wurden bis zu 100 Ein- und Mehrfamilienhäuser gefördert. Mit der technisch-sachverständigen Bewertung und Auswahl der Neubauobjekte ist das Forschungszentrum Jülich GmbH beauftragt.

Das NEH-Programm soll ab 1996 für den freifinanzierten Wohnungsneubau unter veränderten Rahmenbedingungen (z.B. Festschreibung mechanischer Wohnungslüftungen) fortgesetzt werden. Darüber hinaus sollen mit Modellvorhaben für den freifinanzierten Gebäudebestand Konzepte zur energetischen Sanierung von Gebäuden erarbeitet werden. Zielsetzung ist eine Umsetzung von Modellpaketen für die gesamte Gebäudehülle sowie eine Unterschreitung aller Einzelanforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1995 bei Altbauten.

Hersteller und das Handwerk in Nordrhein-Westfalen verfolgen die Steuerung und Durchführung des REN-Programms mit den im Ministerium für Bauen und Wohnen angesiedelten vorgenannten Programmbereichen mit großer Aufmerksamkeit.

#### **4. Ökologie für Investoren, Bauwirtschaft und Multiplikatoren**

Ökologisches Bauen muß in Nordrhein-Westfalen zum Regelfall werden. Einzelne Modellvorhaben können zwar eine Vorbildfunktion übernehmen. Nachhaltige Effekte für die Umwelt werden jedoch nur von einer Umstellung auf breiter Basis zu erwarten sein. Allerdings wird es ein weiter Weg sein, bis ökologische Qualitätsmerkmale in den normalen Bauprozess integriert sind. Und er wird nicht in einer Legislaturperiode abgeschlossen sein.

Um das ökologische Bauen auf breiter Ebene im Bewußtsein der am Bau Beteiligten zu verankern, wurden in den letzten Jahren durch das MBW vielfältige Veranstaltungen durchgeführt. Diese Bemühungen werden in den kommenden Jahren forciert werden.

##### **4.1 Europa-Symposium 1995 zum ökologischen Bauen: "Innenraumqualitäten unter ökologischen Gesichtspunkten"**

Mitte November 1995 fand das Europa-Symposium mit dem Thema "Innenraumqualitäten unter ökologischen Gesichtspunkten" in Aachen statt. Dieses Treffen von Fachleuten, im Rahmen der 1992 durch das Ministerium für Bauen und Wohnen initiierten Veranstaltungsreihe zum ökologischen Bauen, hat zum wiederholten Mal bewiesen, wie wichtig der internationale Erfahrungsaustausch zum ökologischen Bauen ist. Der diesjährige Schwerpunkt nahm in besonderer Weise die Themen der letzten Jahre, also die ökologische Baustoffauswahl, Kostenaspekte und die soziale Gebrauchsfähigkeit gebauter Räume, auf.

##### Europa-Symposium 1996: Kosteneinsparungen durch ökologisches Bauen

Das Europa-Symposium 1996 wird in Kopenhagen in Zusammenarbeit mit dem dänischen Bauministerium stattfinden. Im Mittelpunkt der Diskussion werden Kosteneinsparungen, ein dänisches "Spezialthema", durch ökologisches Bauen stehen. Auch hier erwartet das MBW durch die internationale Zusammenarbeit weitere Impulse für Nordrhein-Westfalen.

##### **4.2 Besichtigungsfahrten und Tagungen zu Projekten aus dem Sonderprogramm "Zukunftsweisende Bauvorhaben"**

Die Förderung zukunftsweisender Bauvorhaben darf sich nicht allein in der Bereitstellung von finanziellen Mitteln erschöpfen. Erfahrungen aus der Praxis werden aufbereitet und einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Nur vor Ort und im Gespräch mit verantwortlichen Bauträgern ist erfahrbar, welche architek-

tonischen, sozialen und ökologischen Qualitäten, aber auch welche Schwierigkeiten mit diesem Weg verbunden sind. Und nur durch die direkte Erfahrung können Ideen aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Deshalb hat das MBW in diesem Jahr zwei Tagungen mit anschließenden Besichtigungsfahrten zu Projekten aus dem Sonderprogramm "Zukunftsweisende Bauvorhaben" organisiert. Wegen der außerordentlich großen Resonanz sind für 1996 weitere Fahrten geplant.

#### **4.3 Wanderausstellung zum ökologischen Bauen**

Das Ministerium für Bauen und Wohnungen hat 1991 die Wanderausstellung "Ökologisches Bauen und Wohnen" konzipiert. In den Folgejahren wurde das Ausstellungskonzept weiterentwickelt und thematisch ergänzt. Am 20. Dezember 1995 wird nunmehr Teil III der Ausstellung der Öffentlichkeit vorgestellt. Sie besteht dann aus:

- \* Teil I: allgemeine Grundlagen des Ökologischen Bauens und Wohnens,
- \* Teil II: Beispiele für Handlungsansätze im Bereich der Staatlichen Bauverwaltung NRW,
- \* Teil III: Ergebnisse und Beispiele aus dem Sonderprogramm "Zukunftsweisende Bauvorhaben"

Mit dieser Ausstellung sollen einem breiten Publikum Informationen und Denkanstöße gegeben werden. Kommunen und kommunalen Energieversorgungsunternehmen sowie Institutionen mit großem Publikumsverkehr und thematischem Bezug können die Ausstellung zur Sensibilisierung der Öffentlichkeit nutzen.

#### **4.4 Raesfelder Gespräche zur Ökologie und Ökonomie des Bauens und Modernisierens**

Im Oktober 1995 hat das MBW das 5. Expertengespräch zur Ökologie und Ökonomie des Bauens und Modernisierens durchgeführt. Ziel dieser Veranstaltung war es, miteinander die Möglichkeiten zu diskutieren, wie umweltverträgliches Bauen zu bezahlbaren Kosten stärker als bisher in der Praxis umgesetzt werden kann. Dabei wurden Fragen zum Komfortaustausch ebenso diskutiert wie ökologisches Bauen mit vorgefertigten Elementen oder Wartungs- und Instandhaltungskosten bei ökologisch geprägten Baumaßnahmen. Eine Dokumentation ist für das kommende Jahr geplant.

### **5. Zukunftsinitiative Bau : Stärkung der Konkurrenzfähigkeit der Bauwirtschaft durch bautechnologische Innovationen**

In den letzten Jahren hat die Bauwirtschaft in der Bundesrepublik und in Nordrhein-Westfalen eine insgesamt positive Entwicklung genommen. Die Bauwirtschaft in Nordrhein-Westfalen gehört mit 240.000 Beschäftigten zu den größten Branchen des Landes.

#### **5.1 Konjunkturelle Entwicklung**

Im Jahr 1994 lag der bereinigte Index der Nettoproduktion für das Bauhauptgewerbe 1994 um 2 % höher als im Vorjahr. Der Wohnungsbau konnte die Nachfragerückgänge in anderen Bereichen der Baubranche teil-

weise kompensieren, die einerseits konjunkturell bedingt waren und andererseits eine Folge der angespannten Situation der öffentlichen Haushalte insbesondere der Kommunen.

Das **Jahr 1995** steht unter anderen Vorzeichen. Real sind die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe im ersten Halbjahr 1995 zurückgegangen. Die Nettoproduktion für das Bauhauptgewerbe in NRW insgesamt lag im ersten Halbjahr 1995 um 2 % niedriger als im Vorjahr. Nur beim Wohnungsbau sind im ersten Halbjahr noch leichte Zuwächse zu verzeichnen, obwohl sich bereits eine rückläufige Entwicklung abzeichnet. Auch bei den Auftragseingängen im Bauhauptgewerbe hat sich die Situation verschlechtert. Aufgrund der positiven gesamtwirtschaftlichen Konjunktorentwicklung sind im gewerblichen Hoch- und Tiefbau Aufwärtstendenzen zu erkennen, die allerdings die Abschwächungen in den anderen Baubereichen nicht kompensieren können.

## **5.2 Zunehmender internationaler Wettbewerbsdruck**

Die nordrhein-westfälische Bauwirtschaft steht unter zunehmendem internationalen Wettbewerbsdruck. Entgegen der Situation in anderen europäischen Ländern gab es in den letzten Jahren auf dem deutschen Bauproduktmarkt eine kaufkräftige Nachfrage. Dies hat viele Bauunternehmen aus dem europäischen Binnenmarkt veranlaßt, ihre Geschäftstätigkeit auch auf die Bundesrepublik und Nordrhein-Westfalen auszudehnen. Dies erklärt, warum trotz eines Wachstums der Bauinvestitionen im Jahre 1994 in Nordrhein-Westfalen insgesamt 941 Bauunternehmen aufgeben mußten. Das sind 20,6 Prozent mehr als ein Jahr zuvor.

Neben dieser konjunkturellen Entwicklung und den politischen Rahmenbedingungen werden die wirtschaftlichen Chancen der Bauwirtschaft davon abhängen, ob es den Unternehmen gelingt, den Strukturwandel zu bewältigen.

## **5.3 Strukturwandel in der Bauwirtschaft**

Im Bauhauptgewerbe sind die Investitionsplanungen deutlich auf Erneuerungs- und Modernisierungsinvestitionen in den Unternehmen ausgerichtet. Das bedeutet weiterer Personalabbau. Nur noch 7 % der Unternehmen streben eine Kapazitätsausweitung an.

Eine solche Entwicklung bringt jedoch nur dann volkswirtschaftliche Vorteile, wenn der Strukturwandel in der Bauwirtschaft im Ergebnis auch zu qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen führt und zu einer Imageverbesserung der Bauwirtschaft insgesamt beiträgt. Die Bauwirtschaft muß sich von einer Low-Tech-Branche zu einer High-Tech-Branche entwickeln.

## **5.4 Die Ziele der "Zukunftsinitiative Bau"**

Die "Zukunftsinitiative Bau" hat das Ziel, die Wettbewerbsfähigkeit der nordrhein-westfälischen Bauwirtschaft, vordringlich der klein- und mittelständischen Unternehmen, zu verbessern. Die Standortbedingungen für die Bauwirtschaft müssen so gestaltet werden, daß qualifizierte Arbeitsplätze dauerhaft gesichert

bleiben. Nur wenn es gelingt, durch Rationalisierung und Effizienzsteigerung Kostenreduzierungen beim Bauen zu erreichen, lassen sich die notwendigen und gesellschaftlich erforderlichen Bauleistungen erbringen.

Moderne Management- und Organisationsmethoden, Optimierung von Arbeitsprozessen, der Einsatz neuer Technologien und ein höherer Anteil vorgefertigter Bauteile, Qualitätsmanagement und ein optimales Preis - Leistungsverhältnis müssen im Zentrum der Überlegungen für eine Innovationspolitik der Bauwirtschaft stehen. Das betriebswirtschaftliche Innovationspotential ist durch die Einführung z.B. von Qualitätsmanagementsystemen und Öko-Audit-Verfahren zu mobilisieren, um Fehlerquoten zu reduzieren und umweltverträgliche Produktionsverfahren durchzusetzen. Um die Wettbewerbsfähigkeit kleinerer und mittlerer Unternehmen zu erhalten und die Übernahme auch großer Bauprojekte zu ermöglichen, ist die Bildung von Netzwerken und Verbundinitiativen zu fördern. Die Ressource "Qualifikation" muß durch permanente Anpassung an die baupraktischen Anforderungen entwickelt werden.

In einem ersten Schritt hat das MBW das Forschungsprojekt "Rationelle Konzepte im Wohnungsbau - Innovationsstrategien für die Bauwirtschaft" beauftragt.

## 6. Innovation durch Ressortforschung und Wettbewerbe

Die Ressortforschung des Ministeriums für Bauen und Wohnen hat einen wichtigen Stellenwert für die Weiterentwicklung der Ressortinstrumente. Die Forschungsfragestellungen in dieser Legislaturperiode werden sich an den oben benannten **vier zentralen Herausforderungen der Bau- und Wohnungspolitik** ausrichten, die die angestrebte soziale und ökologische Akzentuierung umreißen. Im Haushalt 1996 sollen dafür bei Kap. 14040 Titelgruppe 70 1.665.000 DM bereitgestellt werden.

Als Leitlinie der Ressortforschung ist die **Praxisorientierung** zu nennen, die auf die Umsetzung ebenso wie auf die Verbreitung der Forschungsergebnisse durch Workshops, Tagungen oder Dokumentationen abzielt. Die Mittel der Ressortforschung werden künftig stärker jeweils auf einzelne **Schwerpunktthemenfelder** konzentriert, um schnellere und umfassendere Ergebnisse zu erzielen, die in die politische Entscheidungsfindung einfließen können.

Als Beispiele für die Ressortforschung sind die beiden folgenden Vorhaben aufgeführt, die derzeit in der Bearbeitung sind.

### 6.1 Forschungsprojekt "Rationelle Konzepte im Wohnungsbau - Innovationsstrategien für die Bauwirtschaft"

Der bestehende große Bedarf insbesondere an preiswerten Wohnungen kann nur dann befriedigt werden, wenn die Kosten für die Erstellung von Wohnraum gesenkt werden. Nach Schätzungen lassen sich durch ra-

tionellere Produktionskonzepte ca. 20 - 25 % der Produktionskosten einsparen. Diese vorhandenen Rationalisierungsmöglichkeiten wurden in der Bauwirtschaft bisher jedoch nicht genutzt.

Insbesondere für klein- und mittelständische Unternehmen sind die Rahmenbedingungen für die Einleitung innovativer Prozesse zu verbessern. Als Hauptmangel hat sich dabei der geringe Kontakt zur Wissenschaft und der zu geringe Überblick über die bautechnologische und -organisatorische Forschung erwiesen. Als ein erster Schritt ist eine Bestandsaufnahme der bautechnologischen und arbeitsorganisatorischen Entwicklungen vorzunehmen, um Handlungsfelder zu benennen, die für die langfristige Wettbewerbs- und Marktposition der Bauwirtschaft unverzichtbar sind.

## **6.2 Forschungsprojekt "Wohnungsneubau durch soziale gemeinnützige Investoren zur Integration Wohnungsloser"**

In dieser Untersuchung werden die Bedingungen untersucht, unter denen sozial orientierte Investoren Wohnungsneubau zur Versorgung von Wohnungsnotfällen betreiben könnten. Dazu werden realisierte und gescheiterte Neubauprojekte zur Integration Wohnungs- und Obdachloser und deren Projektkonstruktion, Projektkonzept und Projektrealisierung analysiert.

Mit Blick auf die Entwicklung von Sozialen Integrationsprojekten im Rahmen der Zukunftsweisenden Bauvorhaben wird ein großes Gewicht gelegt auf die Auswertung der Erfahrungen der beteiligten Wohnungsunternehmen. Als Ziel sind wohnungswirtschaftlich tragfähige Kooperationskonzepte zu entwickeln, die interessierten Kommunen, Wohnungsunternehmen und sozialen Trägern zur Verfügung gestellt werden.

## **6.3 Planungen und Wettbewerbe zur Innovationsförderung**

Die mit Beginn der letzten Legislaturperiode im Jahre 1991 initiierte Durchführung von innovativen Planungen und Wettbewerben soll auch in dieser Legislaturperiode fortgesetzt werden. Deshalb sollen im Haushalt 1996 bei Kapitel 14 040 Titelgruppe 71 1.080.000,- DM bereitgestellt werden.

Diese Mittel sollen dazu eingesetzt werden, um die im Bereich des kostengünstigen, flächen- und energiesparenden Wohnungsbaus gefundenen innovativen Ansätze weiter zu entwickeln.

Es ist darüber hinaus vorgesehen, Wettbewerbe durchzuführen, bei denen eine Beteiligung der künftigen Bewohner im Hinblick auf die Planung und die Durchführung eines Wohnungsbauvorhabens sichergestellt ist. Diese Wettbewerbe sollen ergänzt werden um den Gesichtspunkt, in welcher Weise durch die Einbindung künftiger Bewohner Energiekosten und -gebühren eingespart werden können.

Darüber hinaus sind weitere Wettbewerbe im Zusammenhang mit der 2. Halbzeit der Internationalen Bauausstellung Emscher-Park geplant.

Vor dem Hintergrund, daß immer weiter wachsende Wohnansprüche und immer perfektere technischen Lösungen das Bauen so teuer gemacht haben, werden neue Konzepte dringend benötigt. Diese müssen frühzeitig Wohnwünsche zukünftiger Bewohnerinnen und Bewohner aufgreifen und zugleich energiesparend, umweltschonend, städtebaulich akzeptabel und vor allem finanzierbar sein.

## **7. Zukünftige Aufgabenstellungen für die landesbeteiligten Wohnungsunternehmen**

Die Beteiligung des Landes an der Landesentwicklungsgesellschaft und den weiteren Wohnungsunternehmen haben sich als Instrument der Wohnungs-, Struktur- und Stadtentwicklungspolitik bewährt. Mit den landesbeteiligten Gesellschaften verfügt das Land über einen privatwirtschaftlich organisierten Partner, der im besonderen Maße landes- und kommunalpolitischen Zielsetzungen bei der Verfolgung seiner Projekte verpflichtet ist. Die LEG wird auch zukünftig ihre Vorbildfunktion für die Umsetzung landespolitischer Ziele wahrnehmen.

### **7.1 Der Unternehmensverbund der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG)**

Die Unternehmen der LEG-Gruppe bewirtschafteten zum Bilanzstichtag 31. Dezember 1994 97.297 Wohnungen. Davon verwaltete die LEG NRW 13.002 Wohnungen und 249 Gewerbeeinheiten. Im Jahr 1994 hat die LEG 950 Wohneinheiten für das eigene Anlagevermögen sowie als Betreuung für die Unternehmen im LEG-Verbund fertiggestellt.

Die hohe städtebauliche und architektonische Qualität sowie kostengerechtes Bauen gehören ebenso wie die Berücksichtigung der verschiedenen Anforderungen des energiesparenden ökologischen Bauens zu den Querschnittsqualitäten aller Wohnungsbauprojekte der LEG NRW. Insbesondere in den Bereichen Stadterneuerung und Stadtentwicklung, Reaktivierung ehemaliger militärischer Standorte und Kasernen, Flächenrecycling und Gewerbeflächenvermarktung, Standort- und Projektentwicklung, Gewerbebau sowie Entwicklung des ländlichen Raums bietet die LEG gezielte Dienstleistungen an. Vor dem Hintergrund sich ändernden Marktverhältnisse hat die LEG zunehmend Dienstleistungsaufträge mit eigenwirtschaftlichen Investments verknüpft.

Auch in Zukunft wird die mehrheitliche Beteiligung des Landes an den landesbeteiligten Wohnungsunternehmen erhalten bleiben.

### **7.2 Zielsetzungen und zukünftige Aufgabenstellungen**

Im Bereich der Immobilienverwaltung ist es Aufgabe der landesbeteiligten Wohnungsunternehmen, sichere, preisgünstige und zeitgerechte Wohnungen, insbesondere für mittlere und untere Schichten der Bevölkerung bereitzustellen und mieternah zu verwalten. Aus diesem Grund fällt der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes und des Neubauprogramms dieser Unternehmen in den Bereich des öffentlich geförderten Woh-

nungsbaus. Die landesbeteiligten Unternehmen setzen damit bei der Sicherung des Wohnens die Tradition der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen fort.

Zunehmend findet bei der Durchführung von Projekten eine Verzahnung mit Arbeitsbeschaffungs- und Qualifizierungsmaßnahmen statt. So werden u.a. bei der Sanierung und Baureifmachung von industriellen Brachflächen, aber auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau und bei Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen ABM-Kräfte eingesetzt. Verschiedene landesbeteiligte Wohnungsunternehmen errichten auf diese Weise auch Gebäude im Rahmen der "Zukunftsweisenden Bauvorhaben".

Aufbauend auf den bisherigen Erfahrungen mit der Unterbringung von Wohnungsnotfällen und mit unternehmenseigenen Hilfsangeboten - z.B. eigene Sozialarbeiter, um den Wohnungsverlust zu verhindern - soll das Engagement der landesbeteiligten Wohnungsunternehmen bei der Bekämpfung der Wohnungsnot intensiviert und ausgeweitet werden. Dies bedeutet u.a. den Abschluß von Belegungsvereinbarungen mit den Kommunen, die stärkere Zusammenarbeit mit sozialen Einrichtungen und den Trägern der öffentlichen und freien Wohlfahrtspflege.

## **8. Staatlicher Hochbau**

Die Staatliche Bauverwaltung NRW leistet einen wichtigen Beitrag zur Schaffung und Sicherung der öffentlichen Infrastruktur und orientiert sich an folgenden Leitzielen:

- dem auf wirtschaftlichen Einsatz der vorhandenen Ressourcen ausgerichteten Verwaltungsmanagement,
- der Vorbildfunktion staatlichen Bauens in architektonischer, sozialer, ökologischer und qualitativer Hinsicht und
- der Wahrung des kulturpolitischen Erbes des Landes

Die Staatliche Bauverwaltung Nordrhein-Westfalen betreut ca. 8.500 landeseigene Objekte und Patronate mit einem Neubauwert von über 50 Milliarden DM.

### **8.1 Effizienzsteigerung durch Strukturreform der Staatlichen Bauverwaltung**

Die Strukturreform der Staatlichen Bauverwaltung ist konzeptionell in die Modernisierungsbemühungen der Landesregierung eingebunden. Die Durchführung der Modernisierung der Landesverwaltung im Land NRW erfolgt nach dem "Bausteinprinzip", d. h., parallel angestoßene Reformschritte sollen insgesamt zum Wandel und zur Modernisierung der Verwaltung beitragen.

#### **8.1.1 Kabinettsbeschlüsse zur Umsetzung des Organisationsgutachtens in der Staatlichen Bauverwaltung**

Im Oktober 1994 wurde das Gutachten zur Ortsinstanz der Staatlichen Bauverwaltung NRW durch die Mummert + Partner GmbH vorgelegt. Mit Beschluß der Landesregierung vom 24.04.1995 fiel die Entscheidung zur Umsetzung dieses Organisationsgutachtens. Die zentralen Beschlüsse umfassen folgende Punkte:

- (1) Ausbringung von 1.236 "kW-Vermerken" ab dem 1. Januar 1995. Es handelt sich dabei um 556 Stellen im gehobenen Dienst, 564 Stellen im mittleren Dienst, 4 Stellen im einfachen Dienst und 112 Arbeiterstellen. Das Ziel ist eine Personalstärke von 2.410 Stellen (ohne LPVG-Stellen), die innerhalb von etwa 10 Jahren sozialverträglich erreicht werden soll.
- (2) Die Staatliche Bauverwaltung bleibt auch in Zukunft alleinige Sachwalterin der beruflichen Interessen des Landes und des Bundes. Dies setzt weiterhin eine flächendeckende Präsenz Staatlicher Bauämter im Land NRW voraus.
- (3) Die Staatliche Bauverwaltung ist im Hinblick auf die Aufbau- und Ablauforganisation zu straffen und auf eine betriebswirtschaftlich orientierte Verwaltung auszurichten (kostendeckende Aufgabenerledigung durch permanenten Kosten-Leistungsvergleich).
- (4) Das MBW wird beauftragt, im Verhältnis von Nutzern zur Bauverwaltung ein klares Auftraggeber-Auftragnehmer-Verhältnis unter schrittweiser Übertragung der haushaltsrechtlichen Verantwortung auf die nutzenden Verwaltungen zu definieren.
- (5) Die Überarbeitung der vorhandenen Regelwerke wird mit dem Ziel der Optimierung des Verwaltungshandelns und der weitgehenden Delegation der Zuständigkeiten auf die Ortsebene vorgenommen.

### 8.1.2 Personalentwicklung

Das MBW hat auf der Grundlage der Kabinettsentscheidung vom 15.09.1995 mit dem Hauptpersonalrat eine **Dienstvereinbarung über eine einvernehmliche vorzeitige Beendigung von Arbeitsverhältnissen** in Verbindung mit einer Absicherung der ausscheidenden Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer durch Übergangsgeld, Abfindung, Arbeitslosengeld und Rente beschlossen. Von dieser Möglichkeit können insgesamt rd. 1.100 Beschäftigte der Staatlichen Bauverwaltung auf allen Hierarchieebenen bis zum Jahr 2000 Gebrauch machen.

Für die Beschäftigten der Staatlichen Bauverwaltung wird ein **Personalentwicklungskonzept** erarbeitet, mit dem sowohl weitere Möglichkeiten einer zügigen Realisierung der kW-Vermerke als auch die erforderliche Anpassung der Qualifikation der Beschäftigten der Staatlichen Bauverwaltung an die Anforderungen erreicht werden sollen, die sich aus den verändernden Aufbau- und Arbeitsablauforganisation ergeben werden.

Voraussetzung für das Gelingen der Strukturreform ist u. a., daß die berufliche, DV-technische und sozialkommunikative Qualifizierung aller Beschäftigten, mit der bereits in diesem Jahr begonnen wurde, weiterhin intensiv fortgesetzt wird. Insbesondere gilt dies für die Weiterqualifikation der Führungskräfte im Bereich der Personalführung und Personalentwicklung.

### 8.1.3 Datenverarbeitung in der Staatlichen Bauverwaltung

Das Organisationsgutachten stellt die Notwendigkeit von moderner Datenverarbeitungstechnologie für eine effizient und wirtschaftlich arbeitende Bauverwaltung fest. Die dafür bereitzustellenden technischen Bedingungen sind vorangeschritten und werden in 1996 überwiegend abgeschlossen sein. Alle Staatlichen Bau-

ämter verfügen dann über moderne Arbeitsplatzcomputer, die innerhalb des Amtes durch moderne Glasfasertechnik vernetzt sind. Damit verfügt die Bauverwaltung über Kommunikationsmöglichkeiten, die einen Datenaustausch sowohl auf Verwaltungsebene als auch mit freischaffenden Architektur- und Ingenieurbüros ermöglicht.

Auf Empfehlung des Gutachters wurde im grafischen Bereich die Ausstattung weiterer Ämter mit 3D-CAD-Programmen zugunsten eines Ausbaus der Scantechnik reduziert, die die elektronische Archivierung sowie das Erfassen und Nachbearbeiten vorhandener Pläne im Bereich der Bestandserfassung unterstützt und elektronische archiviert.

Für die DV-gestützte Kosten- und Leistungsrechnung werden die fachlichen Analyse- und Planungstätigkeiten mit dem Jahreswechsel abgeschlossen sein. Im Haushaltsjahr 1996 werden die weiteren erforderlichen Schritte unternommen, um die Erprobung bis Jahresende abzuschließen und - bei Bewährung - die Einführung vorbereiten zu können.

## **8.2 Fortbildungseinrichtung des Ministeriums für Bauen und Wohnen**

Die wesentliche Bedeutung, die der Weiterbildung gerade im Rahmen der Effektivierung und Modernisierung der Staatlichen Bauverwaltung zukommt, ist unbestritten und von der Landesregierung ausreichend dargestellt worden. Dieser Einsicht folgte die Entscheidung für eine eigene Fortbildungseinrichtung des Ministeriums für Bauen und Wohnen Nordrhein-Westfalen, die in der ehemaligen Maschinenhalle der Zeche Rhein-Elbe in Gelsenkirchen aufgebaut wird. Nach einer Baupause von neun Monaten, in der in diesem Gebäude die Zwischenpräsentation der Internationalen Bauausstellung Emscher-Park stattfand, werden seit Januar diesen Jahres die erforderlichen Umbauarbeiten weiter durchgeführt. Bis heute sind Leistungen mit einem Kostenrahmen von annähernd 8 Mio. DM ausgeschrieben und die entsprechenden Aufträge vergeben worden. Nach dem vorliegenden Bauzeitenplan ist die Fertigstellung und die Aufnahme des Fortbildungsbetriebes für den Spätherbst 1996 vorgesehen.

## **8.3 Bestandssicherung und Sanierung öffentlicher Bauten**

1995 werden Bauleistungen im Wert von rund 1,9 Milliarden DM erbracht (davon ca. 800 Mio. für den Bund und ca. 1100 Mio. für das Land). Darüber hinaus werden im Partnerland Brandenburg umfangreiche Hilfen bei der Bewältigung von Baumaßnahmen und beim Aufbau einer eigenen Staatlichen Bauverwaltung geleistet.

Die geplanten Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltbilanz an den landeseigenen Gebäuden im Rahmen substanzerhaltender Maßnahmen dienen einer wirtschaftlichen Werterhaltung. Eventuell höhere Anfangsinvestitionen vor allem im Bereich Energie- und Wassereinsparung können sich innerhalb weniger Jahre amortisieren. Beispielsweise haben sich seit 1985 die Kosten für Wasser durchschnittlich um über 50%, für

Abwasserbeseitigung um über 100% erhöht. Eine Erhöhung der Energiepreise ist zumindest mittelfristig sehr wahrscheinlich. Den vermeidbaren Kostenrisiken gilt es daher rechtzeitig vorzubeugen.

Für die Liegenschaften des Landes sind 1981 fünf Betriebsüberwachungsgruppen der Staatlichen Bauverwaltung eingerichtet worden, die den Betrieb, den Energieverbrauch und die Emissionen der gebäudetechnischen Anlagen für Wärme und Strom und den Wasserverbrauch kontrollieren. Die nutzungsspezifischen Energieverbrauchskennwerte haben sich als Steuerungsinstrument für energiewirtschaftliche Optimierungen insgesamt bewährt. So konnte durch die gezielte Betriebsüberwachung der durch die Entwicklung der Informationstechniken und sie begleitende gebäudetechnische Maßnahmen verursachte kontinuierliche Anstieg des Stromverbrauchs gestoppt werden. Vor allem konnte die Zielsetzung der Regierungserklärung des Ministerpräsidenten vom 15. August 1990 -innerhalb der Legislaturperiode in den Landesbauten 5% Energie einzusparen - beim Heizenergieeinsatz realisiert werden. Dies wirkt sich positiv auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen insgesamt aus. Der Wasserverbrauch wurde in diesem Zeitraum um ca. 22% gesenkt. Dies führt zu Einsparungen nicht nur bei den Wasser- sondern auch bei den Abwasserkosten.

Durch planmäßige Bauunterhaltung wird verhindert, daß das Liegenschaftsvermögen des Landes durch Abnutzung einen Wertverlust erleidet. Wegen der seit Jahren angespannten Haushaltslage hat sich bei den baulichen Anlagen allerdings ein erheblicher Reparaturstau gebildet. Zur Abminderung des auch hierdurch immer stärker steigenden Wertverlustes des Liegenschaftsvermögens des Landes ist es erforderlich, mittelfristig die Bauunterhaltungsmittel wesentlich zu erhöhen.

Daneben ist auch die Anpassung der Gebäude an neue Techniken und moderne Abläufe der Aufgabenerledigung erforderlich.

Während ein Teil der Bauunterhaltungsmittel für Sofortmaßnahmen und regelmäßige Instandsetzungen eingesetzt wird, erfolgt eine geplante Anpassung der baulichen und technischen Anlagen an den Stand der Technik und die moderne Nutzung im Rahmen von Schwerpunktprogrammen, die auf der Grundlage der Anmeldungen durch die Staatlichen Bauämter im Einvernehmen mit den nutzenden Ressorts realisiert werden.

Auf diese Weise erfolgt:

- die Grundinstandsetzung,
- die Sanierung umwelt- und gesundheitsschädlicher Bauteile, insbesondere durch Ersatz von Asbest, FCKW und von Halonen und die Entsorgung PCB-haltiger Produkte,
- die Sanierung der Abwasserkanalisation;
- die Grunderneuerung von Altkliniken und Schwesternwohnhäusern;
- die ökologische Verbesserung durch Energiesparmaßnahmen und Begrünungen;
- die Sicherung des kulturellen Erbes durch behutsame Denkmalpflege.

Alle Großen Bauunterhaltungsmaßnahmen werden in mit den Nutzerressorts abgestimmten Maßnahmenkatalogen erfaßt, die jährlich neu abgestimmt werden. So wird trotz der engen Haushaltssituation der Baubestand im Rahmen des Möglichen schrittweise saniert. Zur Zeit werden für mehr als 10% der lan-

deseigenen Gebäude im Rahmen dieser Schwerpunktprogramme mit einem jährlichen Aufwand von etwa 400 Mio DM größere Maßnahmen durchgeführt.

Für die zur Zeit durchgeführten und geplanten Maßnahmen werden mittelfristig insgesamt mehr als 3 Mrd. DM benötigt.

#### **8.4 Neue Baumaßnahmen und ökologische Zielsetzungen**

Die Landesregierung hat 22 neue Große Baumaßnahmen in die Reserveliste - Bau 1996 und in den Haushaltsentwurf 1996 aufgenommen, um den steigenden Raum- und Anpassungsbedarf insbesondere bei den Hochschulen, Polizeibehörden und Gerichten zu decken. Dabei wird eine Verstetigung der Aufgaben für den Bauhaushalt angestrebt.

Neben 9 Maßnahmen für die Staatskanzlei, das Innenministerium, das Justizministerium, das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales und das Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport mit einem Haushaltsansatz von 32,9 Mio DM und Gesamtkosten von 196,25 Mio DM sollen

- \* 13 Hochschulbaumaßnahmen mit einem Haushaltsansatz von 17,745 Mio DM und Gesamtkosten von 128,62 Mio DM sowie
- \* 7 Hochschulbaumaßnahmen mit Planungsmitteln in Höhe von 2,9 Mio DM und Gesamtkosten von 61,1 Mio DM

im Haushaltsplan 1996 veranschlagt werden.

Hierbei soll auch die verstärkte Anwendung regenerativer Energien nicht nur nach betriebswirtschaftlichen Einnahme-/Ausgabevergleichen, sondern grundsätzlich nach volkswirtschaftlichen Nutzen-Kosten-Abwägungen entschieden werden. Die Nutzung thermischer Solarenergie konnte bereits mehrfach bei Baumaßnahmen eingesetzt werden. Die Nutzung von Photovoltaik zur Stromerzeugung bedarf neuer Initiativen. Insbesondere soll versucht werden, für die Integration von Photovoltaik in die Architektur Anwendungsbereiche zu finden. Auch der Einsatz von Wind- und Wasserkraftanlagen ist bereits in mehreren Fällen erwogen worden, konnte aber bisher aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nur einmal verwirklicht werden.

Die Staatliche Bauverwaltung nutzt eine Reihe von Instrumentarien, die die umweltfreundliche Lösung von Bauaufgaben fördern. Hierzu gehören spezifische Regelungen zu den Themen Freianlagen oder tropische Hölzer und ein allgemeiner Runderlaß zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, der zur Zeit überarbeitet wird. Weitere Verwendungsbeschränkungen von Baustoffen sollen aufgenommen werden, deren Herstellung, Einbau und/oder spätere Entsorgung umwelt- oder gesundheitsgefährdend sind. Auch die bereits vorhandenen Planungshilfen "Energiesparendes Bauen" und "Umweltschutz im Bauwesen" werden kontinuierlich fortgeschrieben.

Besonders hervorzuheben aus der Bauliste 1996 ist der Neubau der Fortbildungsakademie des Innenministeriums in Herne-Sodingen, der gemeinsam mit einem Stadtteil-Zentrum errichtet werden soll. Der Entwurf sieht eine Holzbauweise vor. Eine wetterfeste Hülle der Gebäude ist nicht erforderlich, da über dem gesamten Areal eine Glashalle errichtet wird. Die Baumaßnahme ist das einzige landeseigene Projekt im Rahmen der IBA Emscher-Park und ein besonders herausragendes Beispiel für unkonventionelles, experimentelles und ökologisches Bauen vor allem durch die Elemente Holzbauweise, überwölbende Glashülle und eine ungewöhnlich große Photovoltaikanlage.

## **9. Bauaufsicht und Bautechnik**

### **9.1 Wärmeschutzverordnung und Energieeinsparung**

Erklärtes Ziel der Landesregierung ist die Senkung des Heizenergieverbrauchs. Aus diesem Grunde wurde die Novellierung der Wärmeschutzverordnung des Bundes durch Nordrhein-Westfalen unterstützt. Mit ihr wird das Anforderungsniveau an den Heizenergiebedarf im Mittel um 30 - 35 % verschärft und somit ein Beitrag zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen geleistet.

Dies ist nur ein erster Schritt. Der Bautenbestand wird von der Verordnung weitgehend nicht erfaßt, obwohl gerade im Altbau die größten Energieeinsparpotentiale liegen. Anforderungen der Wärmeschutzverordnung an bestehende Gebäude werden nur dann gestellt, wenn sich der Bauherr freiwillig zu einer thermischen Änderungsmaßnahme entschließt. Daher haben die Länder in der Entschließung des Bundesrats vom 15.10.1993 (Drucksache 345/93) in einer zweiten Stufe zur Wärmeschutzverordnung eine weitere Absenkung des Heizenergieverbrauchs um 25 - 30 % gefördert, um für Neubauten den Niedrigenergiehausstandard zu erreichen. Einen Entwurf dieser erneuten Novelle erwarten die Länder bis zum 01.01.1997, damit die Verordnung entsprechend der Entschließung des Bundesrats zu Beginn des Jahres 1999 in Kraft treten kann.

Fachlich erscheint es geboten, die verschärften Anforderungen der Wärmeschutzverordnung im Rahmen des rechtlich Möglichen auch auf den Altbaubestand auszudehnen.

Um zu durchgreifenden CO<sub>2</sub>-Minderungen zu kommen, wird das Land über eine Bundesratsinitiative zu gegebener Zeit die Umsetzung der zweiten Stufe der Wärmeschutzverordnung noch in dieser Legislaturperiode einfordern.

### **9.2 Einführung und Umsetzung der neuen Landesbauordnung**

Mit Inkrafttreten der neuen Landesbauordnung am 01. Januar 1996 ergeben sich nicht unerhebliche Änderungen in den bauaufsichtlichen Verfahren: das vereinfachte Genehmigungsverfahren wird weiter ausgedehnt; für Wohngebäude in Bebauungsplangebieten wird das Genehmigungsverfahren sogar weitgehend entfallen. Mit diesen Regelungen wird nicht nur die Verantwortung der am Bau Beteiligten gestärkt, sondern es

werden auch die Bauaufsichtsbehörden von verzichtbaren Aufgaben entlastet. In der Mitte der Legislaturperiode wird zu prüfen sein, ob die mit der neuen Bauordnung verfolgten Ziele, nämlich die Vereinfachung und Beschleunigung bauaufsichtlicher Verfahren, erreicht werden.

Um im Bereich des Baurechts einen weiteren Beitrag zur Verwaltungsvereinfachung und zur Modernisierung der Verwaltung leisten zu können, ist beabsichtigt, unter Beteiligung der Betroffenen, insbesondere der kommunalen Spitzenverbände den Vorschriftenbestand aus benachbarten Rechtsbereichen (dem sog. Baunebenrecht) auf Vereinfachungsmöglichkeiten hin zu überprüfen. Als Ziel wird angestrebt, das Baunebenrecht bei voller Beachtung von Sicherheits-, Umwelt- und sozialen Belangen so weit wie möglich zu vereinfachen, um Verzögerungen in der Abwicklung von Baugenehmigungsverfahren weitgehend abzubauen. Zu diesem Zweck haben erste vorbereitende Gespräche mit den kommunalen Spitzenverbänden stattgefunden.

### **9.3 Umsetzung der EG-Bauproduktenrichtlinie**

Ziel der EG-Bauproduktenrichtlinie ist die Schaffung eines gemeinsamen Marktes für Bauprodukte innerhalb der EG-Mitgliedsstaaten. Der auf diesem Wege angestrebte freie Warenverkehr kommt sowohl der deutschen Wirtschaft als auch dem Verbraucher zugute.

Wegen der verfassungsrechtlichen Gesetzgebungskompetenzverteilung obliegt die Umsetzung der EG-Bauproduktenrichtlinie sowohl dem Bund als auch den Ländern. Während der Bund Regelungen über das Inverkehrbringen und den freien Warenverkehr von Bauprodukten durch das Bauproduktengesetz vom 14. August 1992 getroffen hat, müssen die Länder die Verwendung der Bauprodukte regeln. Dies soll in einer Weise geschehen, die sicherstellt, daß Hersteller, Verbraucher und Behörden nach gleichen Systemen verfahren.

Die Länder haben ihre Vollzugsaufgaben einschließlich der Erteilung europäischer technischer Zulassungen weitgehend an das Deutsche Institut für Bautechnik in Berlin delegiert.

Mit dem Deutschen Institut für Bautechnik haben die Länder eine bewährte, geeignete und leistungsfähige Stelle für die Bewältigung der anstehenden Aufgaben zur Verfügung. Auf diese Weise wird die einheitliche Regelung der Verwendung von Bauprodukten im Bereich der Bundesrepublik sichergestellt.

Es gilt nunmehr, in den einzelnen Ländern die Voraussetzungen für die einheitliche Regelung der Verwendung zu schaffen. Die erforderlichen Regelungen sind durch Rechtsverordnungen aufgrund des Bauproduktengesetzes und der novellierten Landesbauordnung zu treffen.

## **10. Förderung internationaler Beziehungen**

### **10.1 Europäischer Erfahrungsaustausch und Gemeinschaftsprojekte**

Die europäische Zusammenarbeit beim ökologischen und kostengünstigen Bauen im Sinne gemeinsamer umweltpolitischer Verantwortung gewinnt zunehmend an Bedeutung. Deshalb wird das MBW die interregionale und grenzüberschreitende Kooperation im Bereich "Ökologisches Bauen und Wohnen" auf die benachbarten europäischen Länder und Regionen konzentrieren. Besondere Aufmerksamkeit gilt in Zukunft der Förderung von Kooperationsprojekten mit Dänemark, Belgien und den Niederlanden.

Mit dem dänischen Bauministerium soll in 1996 eine Vereinbarung über die weitere Zusammenarbeit auf dem Gebiet des Bau- und Wohnungswesens abgeschlossen und die gewonnenen Erfahrungen aus dem bisherigen Kooperationsprojekt "Das gesunde Haus" auf andere Gemeinschaftsprojekte ausgedehnt werden. Darüber hinaus wird auch die "Europa-Symposien-Reihe" zum ökologischen Bauen mit unseren dänischen Partnern im Juni 1996 in Kopenhagen fortgesetzt. Hiermit wird der in diesem etablierten Forum entwickelte grenzüberschreitende Dialog und Erfahrungsaustausch von Wissenschaftlern und Praktikern weiter unterstützt.

"Ökologisches Bauen und Wohnen" steht auch auf der Liste der Projekte für eine verstärkte Zusammenarbeit zwischen NRW und den belgischen Regionen Flandern und der Wallonie. Hierbei sollen die seit 1990 bzw. 1991 bestehenden Abkommen mit diesen Regionen - unter Federführung der Staatskanzlei - durch konkrete Projekte mit Leben erfüllt werden.

Weiterhin wird das MBW in 1996 die u.a. auf niederländischen Erfahrungen beruhenden Forschungsergebnisse zu zentralen Wohnungsproblemen in Großsiedlungen mit konkreten Anregungen und Empfehlungen für Praktiker und Verantwortliche aus der Wohnungswirtschaft/-politik veröffentlichen. Hiermit sollen die durch die MBW-Teilnahme an dem EU-Projekt "Quartiers en Crise" gewonnen Erkenntnisse zu "baulichen und sozialen Mängeln in Großsiedlungen" insbesondere für lokale Akteure in NRW nutzbar gemacht und ein weiterführender Dialog angestoßen werden.

Gerade im Verhältnis zu den skandinavischen Staaten sollte der Informationsaustausch intensiviert werden. Neben den bereits guten Kontakten zu Dänemark ist daher daran gedacht, auch mit Norwegen und evtl. Schweden in Gespräche über Möglichkeiten der Zusammenarbeit und gemeinsamer Projekte einzutreten. Ein thematischer Schwerpunkt soll dabei der Erfahrungsaustausch über die Anwendungsmöglichkeiten des Baustoffes Holz im Wohnungsbau sein.

### **10.2 Unterstützung des Reformprozesses in Mittel- und Osteuropa**

Das MBW wird zukünftig mit besonderem Schwerpunkt Maßnahmen in den Partnerregionen des Landes durchführen. Dies sind in Rußland die Regionen Nishnij Nowgorod und Kostroma sowie in Polen die Wojwodschaft Krakau. Die Grundlagen hierfür wurden in Gemeinsamen Protokollen bzw. Communiqués

gelegt, die vorrangig auf eine Unterstützung des Transformationsprozesses im Bereich der kommunalen Wohnungs- und Bauwirtschaft abzielen.

Auf der zentralstaatlichen Ebene gilt es, die Kontakte und die Zusammenarbeit mit den zuständigen Regierungsstellen zu stabilisieren. In Moskau sind dies das Bauministerium Minstroj, das Institut für Städteplanung GIPROGOR, der Fonds für die Entwicklung Mittelrußlands und die Staatliche Bauuniversität.

Im wesentlichen abgeschlossen wurde die berufliche Begleitung der Errichtung des Aus- und Weiterbildungszentrums für metallverarbeitende Berufe in Kostroma. Bedienstete aus Staatlichen Bauämtern haben hier die Baubetreuung und -überwachung übernommen. Die offizielle Einweihung des Zentrums ist für Mitte 1996 vorgesehen.

Fortgesetzt werden soll auch die Zusammenarbeit mit dem tschechischen Wirtschaftsministerium und der Stadt Pilsen, um die Ergebnisse der abgeschlossenen Studie zu kommunalen Wohnkonzepten in der tschechischen Republik dort weiter bekanntzumachen und ggf. einzelne Bereiche in Form von Seminaren bzw. Workshops zu vertiefen.

### **10.3 Entwicklungszusammenarbeit**

Das erste entwicklungspolitische Projekt des MBW wurde begonnen und tritt 1996 in die Umsetzungsphase. Gefördert wird eine Selbsthilfeorganisation in Namibia, deren Ziel die Schaffung preiswerten Wohnraums für untere Einkommensgruppen ist. Besonders hervorzuheben ist, daß bei diesem Projekt ein Kooperationsverbund mit zwei namhaften entwicklungspolitischen Organisationen, MISEREOR und DESWOS, zustandegekommen ist, der die Realisierung mehrerer aufeinander abgestimmter Maßnahmenblöcke ermöglicht (technische Unterstützung im beratenden Bereich, Maßnahmen zur Organisationsverbesserung und Aufbau eines regionalen Spar- und Kreditsystems).

In einem Gespräch zwischen der südafrikanischen Bauministerin Mthembe-Nkondo und Minister Dr. Vesper am 8.11.1995 wurde auch über Möglichkeiten gesprochen, einen internen Erfahrungsaustausch zwischen den an dem Namibia-Projekt beteiligten regionalen Gruppen und entsprechenden Organisationen in Südafrika zu unterstützen