



---

## **Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen**

56. Sitzung (öffentlich)  
12. Januar 2005  
Düsseldorf - Haus des Landtags  
13:30 Uhr bis 16:25 Uhr

Vorsitz: Wolfgang Röken (SPD)  
Stenograf: Günter Labes

<b>Verhandlungspunkte und Ergebnisse:</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Bericht zur Städtebauförderung und zur städtebaulichen Entwicklung in Nordrhein-Westfalen</b> Antrag der Fraktion der CDU Drucksache 13/5497 <u>In Verbindung damit:</u>	<b>1</b>
<b>2 Stadterneuerungsförderung muss sich neuen Herausforderungen stellen: Modellversuche für eine kommunale Budgetierung der Stadterneuerungsmittel in Nordrhein-Westfalen</b> Antrag der Fraktion der CDU Drucksache 13/5499 Vorlage 13/2986	

Der Antrag der Fraktion der CDU Drucksache 13/5497 wird mit den Stimmen von SPD und Grünen gegen die Stimmen der CDU bei Stimmenthaltung der FDP abgelehnt.

Der Antrag der Fraktion der CDU Drucksache 13/5499 wird mit den Stimmen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen gegen die Stimmen von CDU und FDP abgelehnt.

**3 Das betrifft jeden: Effizienz des Mitteleinsatzes bei Dichtigkeitsprüfung von privaten Entwässerungskanälen ("Hausanschlüssen")** 7

Antrag  
der Fraktion der FDP  
Drucksache 13/5063  
Ausschussprotokoll 13/1366

Der Antrag der FDP-Fraktion Drucksache 13/5063 wird mit den Stimmen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen gegen die Stimmen der FDP bei Stimmenthaltung der CDU-Fraktion abgelehnt.

**4 Landeswassergesetz NRW sofort vorlegen: EU-Wasserrahmenrichtlinie ohne unnötige Bürokratie 1:1 umsetzen** 9

Antrag  
der Fraktion der CDU  
Drucksache 13/6032

Punkt 1 des Antrags der CDU-Fraktion wird nach dem Vorliegen des Entwurfs zu einem Landeswassergesetz als erledigt angesehen.

Punkt 2 des Antrags der CDU-Fraktion Drucksache 13/6032 wird mit den Stimmen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen gegen die Stimmen von CDU und FDP abgelehnt.

**5 Gesetz zur Modernisierung des Vermessungs- und Katasterwesens (Katastermodernisierungsgesetz)** 11

Gesetzentwurf  
der Landesregierung  
Drucksachen 13/6183 und 13/6216 (2. Neudruck)

Der Gesetzentwurf wird mit den Stimmen von SPD, FDP und Grünen bei Stimmenthaltung der CDU angenommen.

- 6 Gesetz zur Änderung des Landschaftsgesetzes** -
- Gesetzentwurf  
der Fraktion der SPD und  
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
Drucksache 13/6348
- Auf Vorschlag der antragstellenden Fraktionen kommt der Ausschuss überein, zu diesem Gesetzentwurf gegenüber dem federführenden Ausschuss kein Votum abzugeben.
- (Kein Diskussionsteil)
- 7 Zwischenbilanz zu den Modellmaßnahmen der baulichen Anpassung bestehender Wohn- und Pflegeheime** 13
- Der Ausschuss nimmt den Bericht des Ministeriums zur Kenntnis.
- Der während der Sitzung verteilte schriftliche Zwischenbericht ist diesem Protokoll als Anlage beigelegt.*
- 8 Wohnungsbauprogramm und Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) 2005** 17
- Dem Bericht von Minister Dr. Vesper (MSWKS) schließt sich eine Aussprache an.
- 9 Paketverkäufe von Mietwohnungen in NRW** 21
- Staatssekretär Morgenstern (MSWKS) berichtet und antwortet auf Fragen.
- 10 Weiterer Verkauf von Bahnflächen und Bahnhöfen in NRW - Zweites Liegenschaftspaket** 23
- Der Ausschuss nimmt einen Bericht von Staatssekretär Morgenstern (MSWKS) entgegen.

**11 Wohnkosten der Bezieher von ALG II**

25

Der Ausschuss nimmt einen Bericht von Vertretern der Wohnungsbau-  
förderungsanstalt NRW entgegen.

\*\*\*\*\*

## Aus der Diskussion

### 1 Bericht zur Städtebauförderung und zur städtebaulichen Entwicklung in Nordrhein-Westfalen

Antrag  
der Fraktion der CDU  
Drucksache 13/5497

In Verbindung damit:

### 2 Stadterneuerungsförderung muss sich neuen Herausforderungen stellen: Modellversuche für eine kommunale Budgetierung der Stadterneuerungsmittel in Nordrhein-Westfalen

Antrag  
der Fraktion der CDU  
Drucksache 13/5499  
Vorlage 13/2986

**Minister Dr. Michael Vesper (MSWKS)** trägt vor:

Die Anträge der Fraktion der CDU greifen Vorschläge aus dem Bericht der Enquetekommission zur Zukunft der Städte auf. Wir haben darüber schon in zwei Plenarsitzungen diskutiert. Ich habe bereits meiner Einschätzung Ausdruck verliehen, wie wichtig ich diesen Bericht der Enquetekommission nehme. Deshalb veranstalte ich dazu auch eine ganze Reihe von Foren.

Man muss allerdings auch gleich sagen: Es geht nicht an, nun isolierte Einzelelemente des Berichts herauszulösen und zur Abstimmung zu stellen. Der Bericht muss vielmehr in seiner Gesamtheit überprüft und auf seine Handlungskonsequenzen hin abgeklopft werden. Das geschieht in den schon genannten Foren.

Meine Prognose, dass wir über die meisten der fachlichen Positionen, die die Enquetekommission eingenommen hat, relativ schnell Einigkeit erzielen werden, hat sich schon auf unserem ersten Stadtforum zur Innenstadt im Dezember bestätigt. Das betrifft die Fragen, wie wir mit weniger Einwohnern mehr Stadt machen können. Das bezieht sich auch auf die Notwendigkeit, dass wir uns noch intensiver mit den Stadtteilen der sozialen Stadt befassen müssen. Auch dass die Stadt der Zukunft vor allem in der Region liegt, spiegelt sich schon jetzt in vielen Programmen der Landesregierung wider. Unstreitig ist gleichwohl, dass wir uns noch mehr anstrengen müssen, Wirtschafts-, Sozial- und Stadtentwicklungspolitik als Einheit zu sehen. Insofern fasse ich den Bericht als weitere Mahnung auf, eine noch bessere Koordinierung der Förderprogramme zu erreichen.

Die Enquetekommission hat ihre Arbeit autonom gestaltet. Sie hat während der gesamten Laufzeit auf eine kontinuierliche Mitarbeit der Landesregierung verzichtet. Das hat eine Reihe von Vorteilen, die ich gar nicht in Abrede stellen möchte, aber das bedeutet umgekehrt, wenn man einen solchen Weg geht, dass sich der

eine oder andere Vorschlag der Enquetekommission eben, wie ich das im Plenum formuliert habe, einem Realitäts- oder zumindest Konkretisierungskcheck wird stellen müssen.

Die Landesregierung hat auf Bitten des Landtages zugesagt, die Handlungsempfehlungen in seinem ganzen Spektrum auf ihre kurz-, mittel- und langfristige Umsetzbarkeit zu prüfen. Wir haben mit dieser Prüfung begonnen. Am 20. Dezember hat das erste Stadtforum stattgefunden. Leider haben daran nur ganz wenige Abgeordnete teilgenommen. Ich bedauere das sehr, weil wir in diesen Begegnungen die Gelegenheit haben, das, was die Kommission empfiehlt, mit den auf diesem Gebiet tätigen Fachleuten zu erörtern und dann die Konsequenzen zu ziehen.

Wir haben drei weitere Foren geplant. Am 17. Februar 2005 gibt es eines zum Thema "Stadt und Integration", am 15. März 2005 findet eines zu dem Thema "Neue Partnerschaften in der Stadtentwicklung" statt, und für den 5. April 2005 ist ein Forum unter dem Thema "Stadt in der Region" angesetzt. Diese Foren finden alle in Düsseldorf statt.

In diesen Diskussionsprozess sind nicht nur die kommunalen Spitzenverbände, sondern auch die Akteure vor Ort, die Wirtschaft und andere engagierte gesellschaftliche Gruppen wie Fachleute aus der Enquetekommission einbezogen. Wir werden als Ergebnis dieser Diskussion begründen, welche Vorschläge der Kommission die Landesregierung für umsetzbar hält und welche nicht, noch nicht oder nicht in vollem Umfang.

Noch einmal einige kurze Grundsatzbemerkungen, die ich auch schon in ähnlicher Form vorgetragen habe: Ich entdecke in dem Bericht gewisse Widersprüchlichkeiten. Wir müssen versuchen, diese aufzulösen. Einerseits wird nämlich zu Recht gefordert, dass die Landesregierung in verschiedenen Teilbereichen der Stadtentwicklung verstärkt aktiv wird, andererseits soll sich die Landesregierung aus der Steuerung solcher Prozesse zurückziehen. Ich meine, dass es auch in Zukunft eine landespolitische Verantwortung in der Stadtentwicklung gibt und geben muss und dass wir viele wichtige Aufgaben der Stadtentwicklung nur mithilfe der Landesebene umsetzen können. Dieser Verantwortung können wir uns und wollen wir uns auch nicht entziehen.

Einerseits sollen Förderungen nach der Gießkanne aufhören, wie es zu Recht in dem Bericht steht, andererseits liefe die gleichzeitig geforderte Regionalisierung und Pauschalierung der Stadterneuerungsmittel Gefahr, wieder in eine Neubefüllung mehrerer Gießkannen, die dann regional zur Anwendung kommen, abzugleiten.

Einerseits sollen die Kommunen gestärkt werden und mehr Handlungsfähigkeit bekommen. Auch das begrüße ich sehr. Andererseits werden die Kommunen nach den Vorstellungen der Kommission mit einem aufwendigen Monitoring-system konfrontiert. Ich denke, wir müssen aufpassen, dass sich hier nicht neue Berichtspflichten und Bürokratien aufbauen, die niemand will. Wie soll, wie der Bericht fordert, ein landesweites Controlling mit Indikatoren erfolgen, wenn andererseits genauso strikt gefordert wird, dass die Kommunen keinesfalls gezwungen werden dürfen, Daten zur Verfügung zu stellen, sondern diese nur freiwillig liefern

sollen? Was machen wir, wenn die Kommunen die erforderlichen Daten am Ende nicht liefern?

Schließlich sollen die Tüchtigen auch durch eine verstärkte Berücksichtigung in den Förderzuweisungen belohnt werden. Ich halte das grundsätzlich für eine richtige Forderung. Aber wie ermittelt man die Tüchtigen? Sind wir uns alle einig, wer die Tüchtigen sind? Dadurch, dass man die Förderpolitik dezentralisiert, oder indem man z. B. für mehr Wettbewerb zwischen den Förderprojekten sorgt?

Unabhängige Verwaltungsfachleute haben auf die Gefahren einer Verwaltungsreform hingewiesen, die nicht bei der Aufgabenkritik ansetzt, sondern sich in einer Strukturdebatte verkämpft. Übertragen auf unser Anliegen heißt das, wir sollten uns angesichts der knappen öffentlichen Mittel zunächst im Fachausschuss über die zentralen Probleme und Handlungsschwerpunkte unserer Städte einigen und dann über die geeigneten Instrumente, wie wir diese Probleme angehen können. Wir sollten auch diese Reihenfolge beibehalten und nicht umgekehrt verfahren. Zumindest sollten wir die Diskussion über Regionalisierung und Budgetierung parallel zu den Fachfragen organisieren. Deregulierung ist bekanntlich kein Selbstzweck, wohl aber die richtige Konzentration von Fördermitteln an den Brennpunkten städtebaulicher Problem- und Fragestellungen.

Wir haben begonnen, Expertengespräche über die zentralen Forderungen des Berichts im Abgleich zum derzeitigen Handeln zu führen. Insbesondere in der Gegenüberstellung der gegenwärtigen Politikansätze mit den Forderungen der Enquetekommission dürften interessante Aspekte zur Fortentwicklung der Stadtentwicklungspolitik in Nordrhein-Westfalen liegen. Schon das erste Stadtforum stimmt mich zuversichtlich, denn die dort vorgetragenen innenstadtbezogenen Aktivitäten und Strategien meines Hauses stießen dort auf breite Zustimmung.

Wir sollten die einzelnen vorgeschlagenen Maßnahmen also nicht isoliert betrachten, sondern so vorgehen, wie ich das gerade zu skizzieren versucht habe.

Der mitberatende Ausschuss für Kommunalpolitik hat sich der ablehnenden Haltung der Landesregierung zu den Anträgen der Fraktion der CDU in seiner Sitzung am 15. September 2004 bereits angeschlossen.

**Karl Peter Brendel (FDP)** sieht Einigkeit, dass der Bericht der Enquetekommission Zukunft der Städte als Arbeitsgrundlage weiterentwickelt und nunmehr in politisches Handeln umgesetzt werden muss. Klarheit habe zu diesem Thema bereits in den Beratungen der Enquetekommission über das Bestehen unterschiedlicher Auffassungen bestanden. Die Enquetekommission habe aber das Anliegen verfolgt, zu einem gemeinsamen Ergebnis zu kommen und nicht bereits im Bericht der Kommission unterschiedliche politische Einschätzungen hineinzuschreiben. Bei vielen Fragen erscheine der Bericht der Enquetekommission nicht völlig schlüssig. Er könne sich etwa vorstellen, sich mit dem Kollegen Rommelspacher über einige Punkte schneller einigen zu können, als der Kollege Rommelspacher und der zuständige Fachminister.

Jetzt gelte es, diesen Klärungsprozess nachzuholen. Deshalb halte er es für sinnvoll, die genannten Foren durchzuführen. An diesen werde seine Fraktion nach Möglichkeit

sich auch beteiligen, um die Diskussion in diesen Foren fortzusetzen. Allerdings werde der Kern des Problems nicht durch die Formulierung getroffen, dass die Berichtsempfehlungen nunmehr einem Praxis- oder Realitätstest unterzogen werden müsse. Die Enquetekommission habe ganz bewusst auch Fachleute hinzugezogen. Auch wenn er etwa zu vielen Punkten eine andere Auffassung als Herr Sierau von der Stadt Dortmund vertrete, heiÙe das nicht, dass dieser die Fragestellungen nicht realitätsbezogen betrachtet und eingebracht habe.

Nunmehr sollte auf der Basis der Arbeit der Enquetekommission in der Aufarbeitung erreicht werden, Schlüsse aus dem Bericht zu ziehen und Ergebnisse herbeizuführen. Diese Überlegung drücke sich auch in den Vorschlägen der Anträge der CDU-Fraktion aus. Dass die kommunale Budgetierung einer der Streitpunkte zwischen Parlament und Regierung sein werde, habe sich schon zu Beginn der Beratungen abgezeichnet. Nach den zu diesem Punkt vorgesehenen Gesprächen werde eine Entscheidung getroffen werden müssen. Entschieden werden müsse diese Frage aber nicht unbedingt heute.

**Thomas Kufen (CDU)** meint, die Bandbreite, wie mit Abschlussberichten von Enquetekommission umgegangen worden sei, reiche von Folgenlosigkeit bis zur konkreten Umsetzung in der Politik. Der von der Enquetekommission Zukunft der Städte vorgelegte Abschlussbericht bilde für den Politikbereich dieses Ausschusses und insgesamt für die Landespolitik ein gutes Rüstzeug. Seine Fraktion wünsche sich, dass möglichst zügig ganz konkret einzelne Punkte des Berichts aufgegriffen würden, nicht um den Abschlussbericht zu zerlegen und sich nur das Günstige herauszusuchen, sondern um konkrete Handlungsempfehlungen zu entwickeln.

So verstehe sich der erste Antrag seiner Fraktion. Es werde ein Bericht zur städtebaulichen Förderung und Entwicklung in Nordrhein-Westfalen benötigt. Dieser solle jeweils zu Beginn der Legislaturperiode vorgelegt werden. Dieser Bericht müsse nach Auffassung der CDU-Fraktion so etwas wie ein Kursbuch für diesen Politikbereich darstellen und den Kommunen Handlungsempfehlungen geben. In einem solchen Bericht gehe es darum, Entwicklungen der Stadterneuerungsprogramme aufzuzeigen, den Handlungsbedarf zu Beginn einer Legislaturperiode aufzuzeigen und sich stärker mit den Trends bei der Bevölkerungsentwicklung, in der Sozialstruktur, bei der Mobilität usw. auseinander zu setzen. Das bedürfe einer stärkeren Bündelung und transparenteren Darstellung des Einsatzes der Stadterneuerungsmittel. Im Übrigen stelle ein solcher Bericht zu Beginn der Legislaturperiode nichts Ungewöhnliches dar, da die Landesregierung in anderen Politikbereichen schon entsprechend verfare. Er verweise darauf, dass die Landesregierung einen Integrationsbericht oder einen Kinder- und Jugendbericht vorlege. Diese Berichte beschreiben die Politikfelder für eine bestimmte Zeitspanne. Dabei handele es sich mehr als nur um ein Koalitionspapier oder um eine Positionsbestimmung des Ministers. In einem solchen Bericht müsse sich auch der wissenschaftliche Sachverstand, wie er in die Arbeit der Enquetekommission habe eingebracht werden können, widerspiegeln.

**Hans-Peter Milles (SPD)** dankt dem Minister für die positive Bewertung des Berichtes der Enquetekommission und führt weiter aus, bei diesem Bericht handele es sich um eine interdisziplinäre Darstellung. Dieser Bericht wende sich nicht nur an das Haus des



Städtebauministers, sondern an alle Ministerien. Es müsse in den verschiedenen genannten Foren die Gelegenheit wahrgenommen werden, auch die Positionen der anderen Ministerien einzubeziehen und die Vorstellungen aus dem Bereich dieses Ausschusses einzubringen. Über die vom Minister genannten Fragestellungen müsse noch einmal vertieft diskutiert werden, weil ein solcher Abschlussbericht natürlich auch verkürzte Darstellungen enthalte.

Nach seinem Eindruck fordere die CDU-Fraktion ein "Nebengutachten". In einem solchen Bericht solle die Städtebauförderung der einzelnen Gemeinden noch einmal untersucht werden, um neben dem Bericht der Enquetekommission noch eine zusätzliche Beurteilung über das Städtebauministerium zu erhalten. Das erachte er als zuviel des Guten. Ein Bericht der Landesregierung zu diesem Abschlussbericht der Enquetekommission sollte erst nach Abhaltung der genannten Foren gefordert werden. Aus diesem Grunde müsse der Antrag der CDU-Fraktion abgelehnt werden.

**Dr. Thomas Rommelspacher (GRÜNE)** führt an, bei aller Sympathie für die Realität der Städtebaupolitik des Landes, wie sie vom Städtebauministerium betrieben werde, gelte es, bei der Einschätzung des Abschlussberichts der Enquetekommission zu differenzieren. Selbstverständlich wünsche er, dass dieser Bericht von Fachleuten aus der Praxis und aus der Wissenschaft beurteilt werde. Allerdings wende er sich dagegen, wenn pauschal der Verdacht geäußert werde, dieser Bericht sei praxisuntauglich.

Was den Punkt Budgetierung betreffe, habe sich die Kommission auf eine 40jährige Praxis der Städtebauförderung in den USA bezogen. Das dort zur Anwendung kommende Instrument stamme aus den späten 60er-Jahren. Eine ähnliche Praxis kenne er aus Großbritannien. In den angelsächsischen Ländern gebe es mit gewissen Abweichungen bezüglich dem, was die Enquetekommission vorschlage, eine lange Tradition. Frankreich bevorzuge wie die Bundesländer eine eher etatistische Vorgehensweise. Dass die Enquetekommission mit Blick auf die Probleme des Landes und der Kommunen wegen der Finanzknappheit stärker auf Kommunalisierung und Regionalisierung setze, werde in dem Abschlussbericht wohl einmütig gut begründet. Mit großer Spannung warte er auf die Ergebnisse der Auseinandersetzung mit den Wissenschaftlern und den Praktikern. Er erwarte, dass die Landesregierung noch in dieser Legislaturperiode nach den Foren und weiteren Gesprächen eine komplette Stellungnahme zu dem Abschlussbericht vorlege. Erst danach werde er über den Sinn eines jährlichen Städtebauberichts oder der von der CDU-Fraktion angeregten Modellversuche entscheiden wollen. Auch er wende sich wie Minister Vesper dagegen, einzelne Steine aus dem Abschlussbericht der Enquetekommission herauszubrechen. Erinnern wolle er daran, dass fast alle Einschätzungen in der Enquetekommission einmütig erfolgt seien. Die wenigen Kompromisse, die jeder in der Enquetekommission habe eingehen müssen, könne er mit Blick auf das Gesamtergebnis tragen. Deshalb wünsche er aber auch, dass die Schlussfolgerungen der Enquetekommission als Gesamtergebnis bewertet würden und nicht zu einer Rosinenpickerei führten.

**Klaus Kaiser (CDU)** pflichtet den Ausführungen der Abgeordneten Milles und Rommelspacher hinsichtlich des Konsenses beim Abschlussbericht der Enquetekommission bei und meint, nach den heute vorgetragenen Argumentationen seien zwei richtige An-

träge von der falschen Fraktion - möglicherweise auch zum nicht richtigen Zeitpunkt - gestellt worden. Solche Berichte von Enquetekommission würden zu einer stumpfen Waffe, wenn nicht die Chance wahrgenommen werde, wenigstens einige Rosinen herauszugreifen. Dieser Abschlussbericht unterliege der Gefahr, dass es wegen seines grundsätzlichen Charakters zu lange dauern werde, bis dieser dem Test in der Wirklichkeit ausgesetzt werde. Die CDU-Fraktion habe beantragt, mit der Umsetzung von Punkten anzufangen, zu denen ein Konsens bestanden habe und die relativ problemlos umsetzbar erschienen.

Seine Fraktion sei weltoffen und Neuem gegenüber aufgeschlossen. Der städtebauliche Bericht der rot-grünen Bundesregierung könne als Vorbild dienen. Der beantragte Weg sei somit nicht wirklich neu. Dennoch wäre die Vorlage eines solchen Berichts wegen der in Nordrhein-Westfalen vorhandenen Städtelandschaft sinnvoll.

Bezüglich des Antrages Drucksache 13/5499 habe der Minister den Hinweis gegeben, sich noch nicht sicher zu sein, wie eine regionale Budgetierung beurteilt werden müsse. Deshalb werde eben beantragt, in Versuchen gewisse Modelle auszuprobieren, um zu gesicherten Erkenntnissen zu erlangen. Zweifellos würden integrierte Ansätze und ein vernetztes Denken benötigt. Das bedeute das Gegenteil von Töpfchenwirtschaft. Das Problem bei finanziellen Engpässen bestehe gegenwärtig darin, dass durch immer neue sieben- bis achtfach überzeichnete Töpfchen quasi eine Förderung auf Zuruf erfolge. Die dagegen gerichtete Strategie strebe die Erreichung eines Konsenses über Politikziele an, die mit der Landesregierung vereinbart werden sollten. Es gehe nach dem Antrag nicht darum, dass die Kommunen tun und lassen könnten, was sie wollten, und ein kommunales Gießkannenprinzip einzuführen. Das Gegenteil werde angestrebt. Es gehe um die Erzielung eines Konsenses über ein regionales Handlungskonzept, um dann die Ressourcen über ein gebündeltes Budget bereitzustellen. Ihm erscheine es richtig, einen solchen Modellversuch einmal durchzuführen, um zu gesicherten und in der Praxis erprobten Erkenntnissen zu gelangen.

**Dieter Hilser (SPD)** betont, Herr Rommelspacher habe nicht beide Anträge als richtig beurteilt, sondern gemeint, diese müssten im Gesamtzusammenhang diskutiert werden. Dies entspreche der Sichtweise der SPD-Fraktion. Diese Anträge seien nicht nur zum falschen Zeitpunkt gestellt worden. Vielmehr widersprächen sich diese beiden Anträge in ihrer Philosophie. In dem Antrag zur städtebaulichen Förderung und städtebaulichen Entwicklung werde von der Landesregierung verlangt, die bestehenden Handlungsbedarfe zu benennen und konkret vorzuschlagen, welche Entwicklungen in welchen Kommunen vorangetrieben werden sollten. Das bedeute eine Zentralisierung der Städtebauförderung bei der Landesregierung. In dem zweiten Antrag werde hingegen eine Kommunalisierung und Regionalisierung der Fördermittel gefordert.

Die SPD-Fraktion sehe im Bereich der Städtebauförderung auch Änderungsbedarf, allerdings in zwei anderen Richtungen. Auch die SPD-Fraktion sehe eine stärkere Integration der verschiedenen Fördertöpfe als zwingend an. Die Bewirtschaftung unterschiedlicher Fördertöpfe erscheine der Entwicklung nicht angemessen. Somit müsse überlegt und entschieden werden, wie man sowohl vor Ort als auch auf Landesebene zu einer stärkeren Integration der Programme kommen könne. Außerdem wünsche seine Fraktion bei der Städtebauförderungspolitik des Landes eine stärkere Beteiligung

und Einflussnahme des Parlaments. In dieser Richtung werde die SPD-Fraktion sicherlich tätig werden.

Ansonsten könne er sich den Ausführungen des Ministers zu diesen Tagesordnungspunkten anschließen. Den Ausschussmitgliedern könne im Übrigen nur dann der Vorwurf einer mangelnden Präsenz bei den Foren gemacht werden, wenn deren Termine mit diesen verabredet worden wären.

**Minister Dr. Michael Vesper (MSWKS)** stellt klar, dass er in keiner Weise den Ausschussmitgliedern einen Vorwurf machen wollen, sondern er habe nur sein Bedauern geäußert, dass nicht mehr Abgeordnete an dem ersten Forum teilgenommen hätten, weil er eben die einzelnen Themen möglichst mit allen Abgeordneten zu diskutieren wünsche. Er hoffe aber, dass an den anderen drei Forumsterminen wegen ihrer frühzeitigen Festlegung möglichst viele Ausschussmitglieder teilnehmen könnten.

Ferner habe er nicht den Abschlussbericht als insgesamt unrealistisch bezeichnet. Mit dem Begriff Realitätscheck sei gemeint, dass jetzt, wenn über die Konsequenzen gesprochen werden solle, darauf gesehen werden müsse, was sich wie umsetzen lasse.

Der angesprochene städtebauliche Bericht der Bundesregierung liege im Entwurf vor. Wer sich diesen Berichtsentwurf ansehe, stelle fest, dass für diesen die Städtebaupolitik des Landes Nordrhein-Westfalen zumindest als Blaupause gedient habe. Sobald die Diskussion über den Abschlussbericht durchgeführt worden sei, könne durchaus ein städtebaulicher Bericht von der Landesregierung vorgelegt werden. In der ersten Ausschusssitzung nach der Landtagswahl werde er einen Überblick über die geplante Städtebaupolitik geben.

Mit seinen Ausführungen habe Herr Kaiser den Eindruck erweckt, als werde heute unabhängig von regionalen Schwerpunkten oder Prioritätensetzungen entschieden. Das Gegenteil entspreche der Realität. Das Städtebauförderungsprogramm werde in enger Rücksprache mit den Regionalräten, die dem Ministerium die Prioritäten vorlegten, aufgestellt. In aller Regel akzeptiere das Ministerium die dort gesetzten Prioritäten. Somit nehme heute schon die Region Einfluss darauf, welche Maßnahmen gefördert und welche zurückgestellt würden.

### **3 Das betrifft jeden: Effizienz des Mitteleinsatzes bei Dichtigkeitsprüfung von privaten Entwässerungskanälen ("Hausanschlüssen")**

Antrag  
der Fraktion der FDP  
Drucksache 13/5063  
Ausschussprotokoll 13/1366

**Vorsitzender Wolfgang Röken** weist darauf hin, zu diesem Antrag liege die Federführung beim Ausschuss für Umweltschutz und Raumordnung.

**Karl Peter Brendel (FDP)** hebt hervor, formal ungünstig erscheine, dass für den Antrag seiner Fraktion die Federführung dem Umweltausschuss übertragen worden sei, während beim Antrag der CDU-Fraktion und dem damit in Verbindung stehenden Entschließungsantrag von SPD und Bündnis 90/Die Grünen die Beratungszuständigkeit eine umgekehrte Regelung erfahren habe.

Die Anhörung und die bisherige Beratung hätten die Richtigkeit des Aufgreifens dieses Problems bestätigt. Bei der Problemdarstellung bestehe ein hohes Maß an Übereinstimmung zwischen Teilen des Landtages und den angehörten Fachleuten. Insbesondere nach der sehr informativen Anhörung dürfte es nicht mehr angebracht sein, den Inhalt des Antrages erneut darzustellen. Der Antrag seiner Fraktion unterscheide sich von dem der CDU-Fraktion darin, dass sich die FDP für die Umsetzung der Dichtigkeitsprüfung auf der Basis der gegebenen Regelung in der Bauordnung des Landes ausspreche und einen Vorschlag zum Umsetzungsverfahren mache. Das entspreche nach seiner Beurteilung dem, was in dem genannten Entschließungsantrag deutlich werde. Allerdings unterscheide man sich von dem Entschließungsantrag dadurch, dass die FDP-Fraktion die Beteiligung privater Unternehmen bei der Durchführung der Prüfungen stärker betone, weil richtigerweise bei dieser Aufgabe das private Handwerk zum Zuge kommen solle. Die Kommunen sollten sich insoweit bei der Ausführung dieser Arbeiten zurückhalten.

**Bernd Schulte (CDU)** verweist darauf, dass der Anhörung die schon genannten drei Anträge zugrunde gelegen hätten. Unabhängig von der formalen Platzierung auf der Tagesordnung in dieser und in der nächsten Sitzung müssten bei Gewichtung der Anträge diese en bloc gesehen werden. Nach seinem Eindruck der Anhörung hätte deren Fazit darin bestanden, dass die Frist bis zum 31. Dezember 2005 nicht reiche, um eine effektive Umsetzung der Bestimmungen zur Dichtigkeitsprüfung in den Wasserschutzgebieten zu gewährleisten. Die Landesregierung habe die Zeit seit der Novellierung der Landesbauordnung zum 1. Juni 2000 verstreichen lassen und eine intensive Informationsarbeit in den Kommunen und gegenüber den privaten Haushalten versäumt. Eine Umsetzung der Dichtigkeitsprüfungen bis zum 31. Dezember 2005 sei nicht möglich, weil auch die private Wirtschaft nicht für das Auftragsvolumen gerüstet erscheine.

Er kündige an, dass seine Fraktion einen Antrag vorlegen werde, der das Fazit der Anhörung und somit eine Korrektur bei der Frist für die Dichtigkeitsprüfung, die nicht infrage gestellt werden solle, enthalten werde.

Heute werde sich daher seine Fraktion bei der Abstimmung über den FDP-Antrag der Stimme enthalten, um dann das Ziel erreichen zu können, die Bestimmungen zu den Fristen in § 45 der Landesbauordnung zu korrigieren. Seine Fraktion sei nach wie vor der Auffassung, dass es sich bei dieser Bestimmung in der Landesbauordnung um eine baurechtsfremde Regelung handele, die ins Landeswassergesetz gehöre.

**Dieter Hilser (SPD)** widerspricht dem Anhörungsfazit von Bernd Schulte und stellt heraus, bei der Anhörung hätten zahlreiche Sachverständige geäußert, die Fristsetzung sei richtig und ausreichend gewesen, andere hätten gesagt, selbst bei einer Änderung der Frist bliebe die Grundproblematik erhalten. Die Anhörung habe das derzeit praktizierte

Verfahren als vernünftig bestätigt. In der Stadt Köln etwa prüfe die Kommune das Kanalnetz einschließlich privater Anschlüsse. Wenn Probleme bei privaten Anschlüssen aufträten, würden die Aufträge an das örtliche Handwerk weitergegeben. Die Sachverständigen, die zu dem Kölner Modell Stellung genommen hätten, bestätigten dessen Funktionsfähigkeit und hätten dieses als beispielhaft für Nordrhein-Westfalen bezeichnet. Nach dieser Anhörung bedürfe es keiner grundsätzlichen Änderung und auch nicht einer Verlängerung der festgelegten Fristen.

**Dr. Thomas Rommelspacher (GRÜNE)** gesteht zu, dass die FDP-Fraktion mit ihrem Antrag als erste dieses Thema aufgegriffen habe. Ansonsten folge er den Ausführungen des Kollegen Hilser. Der rot-grüne Entschließungsantrag greife den Sachverhalt in richtiger Weise auf.

#### **4 Landeswassergesetz NRW sofort vorlegen: EU-Wasserrahmenrichtlinie ohne unnötige Bürokratie 1:1 umsetzen**

Antrag  
der Fraktion der CDU  
Drucksache 13/6032

**Heinz Sahren (CDU)** bedauert, dass die Anhörung des federführenden Ausschusses erst am kommenden Montag stattfindet, weil erst auf deren Grundlage die abschließende Meinungsbildung erfolgen sollte. Gleichwohl vertrete die CDU-Fraktion die Auffassung, dass es gelte, die Chance zu einer Beschleunigung der Genehmigungsverfahren zu nutzen. Auch bei diesem Thema gehe es vor allem um einen Abbau von Bürokratie. Gerade die Wasserkraft biete nämlich für die Energiegewinnung noch erhebliche Potenziale.

Im Übrigen müssten noch Informationen bezüglich der Gewässerrandstreifen gewonnen werden, was sicherlich im Rahmen der Anhörung möglich sein dürfte.

**Vorsitzender Wolfgang Röken** verweist darauf, dass die genannte Anhörung nicht zu dem Antrag der CDU-Fraktion stattfindet, sondern zum Gesetzentwurf der Landesregierung. Der Antrag gehe zurück auf einen Zeitpunkt vor der Vorlage des Gesetzentwurfes, weshalb dieser auch als erledigt angesehen werden könnte.

**Karl Peter Brendel (FDP)** folgert, nach der Vorlage des Entwurfs des Landeswassergesetzes erscheine Punkt 1 des Antrages erledigt. Punkt 2 enthalte eine inhaltliche Aussage, der er sich anschließen könne, weil auch die FDP-Forderung seit langem fordere, Umsetzungen von EU-Richtlinien in diesem Bereich nur eins zu eins vorzunehmen. Dieser Punkt fließe aber inhaltlich in die Gesetzesberatungen ein. Er rege an, den Antrag ohne Votum an den federführenden Ausschuss weiterzugeben.

**Bernd Schulte (CDU)** räumt ein, der Punkt 1 habe sich mittlerweile durch die Vorlage des Gesetzentwurfes erledigt. Bezüglich des Punktes 2 gebe es aber nach wie vor den

Sachverhalt, dass keine 1:1-Umsetzung erfolgen solle, was sich auf die obligatorischen Gewässerrandstreifen beziehe, auf die Überschwemmungsgebiete und den Entzug alter wasserrechtlicher Genehmigungen. Der Gesetzentwurf enthalte diesbezüglich nach wie vor über die europäische Rahmenrichtlinie hinausgehende Regelungen. Von der Landesregierung werde weiter nach Verabschiedung eines Gesetzes erwartet, dass dieses durch Verwaltungsbestimmungen wieder auf den Standard des Referentenentwurfes zurückgeführt werde. Punkt 1 habe sich demnach erledigt, aber über Punkt 2 bitte er um Abstimmung.

**Dieter Hilser (SPD)** unterstreicht, im Prinzip habe der Kollege Brendel das Wesentliche gesagt. Werde auf Abstimmung zu Punkt 2 bestanden, müsse dieser von seiner Fraktion abgelehnt werden. Die Anhörung solle nämlich u. a. gerade zu der Feststellung dienen, wie der Entwurf der Landesregierung im Verhältnis zur EU-Richtlinie beurteilt werde. Er erblicke keinen Sinn darin, über diesen einzelnen Punkt, der gerade in der Anhörung thematisiert werden solle, vor deren Durchführung abzustimmen. Es werde den Sachverständigen nicht gerecht, wenn bereits vor der Anhörung einer der beteiligten Ausschüsse seine Meinungsbildung abschließe. Deshalb bitte er darum, heute auf eine Abstimmung zu verzichten.

**Dr. Thomas Rommelspacher (GRÜNE)** betont, bezüglich Punkt 2 des Antrages müsse die CDU-Fraktion zur Kenntnis nehmen, dass Wasser das wichtigste Lebensmittel für die Menschen darstelle. Die Menschen konsumierten von keinem anderen Lebensmittel eine solche Menge. Deshalb müsse das Wasser allerhöchsten Ansprüchen genügen. Das gelte auch mit Blick auf die schlimmen Erkenntnisse, die Deutschland während der Zeit der Industrialisierung und Verstädterung machen müssen. Die letzte große Epidemie in Deutschland habe 8.900 Tote gefordert. Außerdem weise Nordrhein-Westfalen die höchste Bevölkerungsdichte in Westeuropa auf. Aus diesem Grunde werde nahezu jeder Quadratzentimeter von widersprüchlichen Nutzungen in Anspruch genommen, was staatliche Regulierung zwingend verlange. Diese Regulierung wolle man zwar auch wie die CDU möglichst gering halten, aber es bestehe nicht die Bereitschaft, sich bei diesem zentralen Lebensmittel auf ein sehr niedriges Niveau festlegen zu lassen. Vielmehr solle im Interesse der Menschen, insbesondere für die besonders anfälligen Kinder, Alten und Kranken, über EU-Minimalstandards hinausgegangen werden.

**Bernhard Schemmer (CDU)** geht auf die widersprüchlichen Nutzungen des Bodens in Nordrhein-Westfalen ein und betont, 80 Prozent der Flächen entfielen auf Acker- und Waldflächen sowie Grünland.

Es bleibe festzustellen, dass überhaupt nicht mehr die Aussage im "Düsseldorfer Signal" beachtet werde, wonach grundsätzlich in Nordrhein-Westfalen nicht über die vom Bund und von der EU vorgegebenen Rechtsnormen hinausgegangen werden solle. Diese Absichtserklärung sei aufgegeben worden, als die Notwendigkeit bestanden habe, den Streit innerhalb der Koalition zu beenden. Nach wie vor bestehe aber die Absicht, in Nordrhein-Westfalen über die Regelungen des Bundes und der EU deutlich hinauszugehen. Diese Absicht sollte dann aber auch öffentlich vertreten werden.

**Dieter Hilser (SPD)** stellt klar, die 1:1-Umsetzung betreffe eine Richtlinie und nicht eine Verordnung der EU. Die Ministerin habe im Plenum deutlich darauf hingewiesen, dass in vielen Fragen eine 1:1-Umsetzung überhaupt nicht möglich sei. Somit gehe der Hinweis auf das "Düsseldorfer Signal" in diesem Fall an der Sache vorbei.

## **5 Gesetz zur Modernisierung des Vermessungs- und Katasterwesens (Katastermodernisierungsgesetz)**

Gesetzentwurf  
der Landesregierung  
Drucksachen 13/6183 und 13/6216 (2. Neudruck)

**Bernhard Schemmer (CDU)** verweist darauf, es liege zu diesem Gesetzentwurf lediglich die Stellungnahme des Städtetages Zuschrift 13/4529 vor. Darin werde zu § 2 eine Klarstellung des Textes vorgeschlagen. Dieser Vorschlag könne auch als Begründung herangezogen werden, ohne ihn wörtlich zu übernehmen. Dazu bitte er um eine Einschätzung der Landesregierung.

Der zu § 13 Abs. 3 Satz 3 unterbreitete Vorschlag sollte in jedem Fall ins Gesetz aufgenommen werden. Die Bekanntgabe von Eigentümeradressdaten usw. durch mehrere Institutionen ergebe nämlich wenig Sinn. Außerdem gebe es unterschiedliche Zuordnungen in Nordrhein-Westfalen. In Essen stelle das Einwohnermeldeamt und das Vermessungs- und Katasteramt ein und dieselbe Behörde dar. Beim kreisangehörigen Raum hingegen erhielten die Bürger erst von der betroffenen Kommune eine Mitteilung, anschließend noch vom Vermessungs- und Katasteramt. Somit erscheine die vorgeschlagene Einfügung des Satzes, auf eine Bekanntgabe könne verzichtet werden, wenn eine andere Behörde verpflichtet sei, diese Daten bekannt zu geben ..., als Klarstellung, die deutlich weniger Bürokratie bedeute.

Ansonsten handele es sich bei dem Gesetzentwurf um eine rechtliche Anpassung an das, was faktisch in der Vergangenheit bereits vollzogen worden sei. Das gelte auch für die marginale Änderung der Berufsordnung für öffentlich bestellte Vermessungsingenieure. Bedauerlicherweise habe sich der Innenminister nicht in der Lage gesehen, die Berufsordnung aus dem Jahre 1992, die noch den gesellschaftlichen Stand der 60er-Jahre widerspiegele, ebenfalls zu modernisieren. In vergleichbaren Berufsfeldern seien in jüngerer Zeit solche Modernisierungen erfolgt. Für ihn bedürfe auch diese Berufsordnung einer Anpassung und Modernisierung, was allerdings in den wenigen Monaten bis zu den Landtagswahlen nicht mehr möglich erscheine. Gleichwohl müsse gefragt werden, warum die Landesregierung nicht konsequenterweise in diesem Bereich den Weg der Modernisierung wie etwa beim Baukammergesetz usw. gegangen sei.

**RVD Seidel (IM)** nimmt Stellung, was die Stellungnahme des Landkreistages und Städtetages zu § 2 Abs. 1 angehe, entspreche die darin enthaltene Darstellung nicht den Tatsachen. Vielmehr hätten die Katasterbehörden diese Landesaufgabe als Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung erhalten. Dazu gehöre, Personal, Räumlichkeiten

usw. zur Verfügung zu stellen. Hierzu zählten auch die genutzten Programmsysteme. Entsprechende Mittel würden nämlich bereitgestellt.

Die sich hierzu ergebende Forderung habe sich aus der Praxis entwickelt. Danach werde gesagt, das Land habe gewisse Programme entwickelt und zur Verfügung gestellt. Aber deren Zurverfügungstellung sei unter einem anderen Aspekt erfolgt. Die Datenverarbeitung sei in den 70er- und 80er-Jahren noch nicht so weit gewesen wie heute, sodass auf dem Markt keine Programmsysteme für die Katasterführung oder entsprechende andere Aufgaben zur Verfügung gestanden hätten. Daher habe das Land im Rahmen einer Anschubhilfe unterstützend eingreifen müssen. Auch Bundesmittel seien in diesem Zusammenhang gewährt worden. Aber diese Hilfen hätten den Hintergrund aufgewiesen, diese fehlenden Programmsysteme, die später durch Firmen wie IBM und Siemens zur Verfügung gestellt worden seien, in einer Übergangszeit zu ersetzen. Zwar wäre es schön gewesen, wenn eine einheitliche Programmsystemvariante bei allen 54 Katasterämtern zur Anwendung gekommen wäre, aber auch von dieser kostengünstigen Variante hätten eben nicht alle Katasterämter Gebrauch gemacht.

Bezüglich der Bekanntgabe von Eigentümerdaten könne man unterschiedlicher Auffassung sein. Es sei die im geltenden Vermessungs- und Katastergesetz beibehalten worden, wonach alles, was im Kataster fortgeführt werde, also auch die Eigentümerdaten, bekannt gegeben werde, weil diese in den eigenen Datenbeständen entstünden. Hierbei gehe es um eine Abwägung ob der Bürger erfahre, wenn in einem Register mit Namen und Adressen zu stehen, oder ob auf diese Bekanntgabe aus Kostengründen verzichtet werde. Bei dieser Abwägung habe man sich im Ministerium für den Datenschutz entschieden.

**MD Winkel (IM)** teilt zu der Frage nach dem Berufsrecht und der Berufsordnung mit, dieses Thema stehe auf der Agenda des Ministeriums, habe aber aus Kapazitätsgründen jetzt nicht bearbeitet werden können.

**Bernhard Schemmer (CDU)** begrüßt die Mitteilung, dass eine Reform des Berufsrechts auf der Agenda stehe. Er empfehle aber, sich einmal die Datenbestände in den Grundbuchämtern anzusehen. Dort bleibe ein Erwerber mit der ursprünglichen Anschrift stehen, obwohl er in das auf dem erworbenen Grundstück erstellte Haus eingezogen sei. Eine Reihe von Katasterbehörden verführe hingegen recht pragmatisch, indem sie die Daten erfassen, wo der Eigentümer tatsächlich wohne. Diese Daten würden auch regelmäßig fortgeschrieben. Dieses Vorgehen erscheine sinnvoll, zumal sich der Datenschutz nur darauf beziehen könne, wem das Grundstück gehöre, aber nicht darauf, wo der Eigentümer nach einem Umzug wohne. Die angeführten Datenschutzgründe seien für ihn nicht nachvollziehbar. Das Steueramt wiederum habe ebenfalls seinen Datenbestand wegen der Steuerbescheide. Somit leiste man sich zahlreiche Stellen, an denen Adressdaten geführt würden. Er halte es für Unfug, diese Erfassung dem Bürger jeweils mitzuteilen. Jedenfalls erscheine es bei Eigentümerwechseln nicht vernünftig, dass dieser neben dem Nachweis vom Grundbuchamt noch vom Katasteramt einen Hinweis erhalte. Er rate, der vom Städtetag vorgeschlagenen Änderung, durch die keinem Eigentümer eine Information vorenthalten, aber eine Mehrfachmitteilung vermieden werde, im Sinne einer Entbürokratisierung zu folgen.



**Hans-Peter Milles (SPD)** spricht an, nach Feststellungen der Enquetekommission "Zukunft der Städte in NRW" würden die Grundstücke nach den derzeitigen Bestimmungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes geführt. Das berücksichtige nicht, dass ein geführtes Industriegebiet in Wahrheit eine Brachfläche darstelle. Ihn interessiere, ob vorgesehen sei, den derzeitigen Zustand eines Grundstücks auch katastermäßig zu erfassen.

**RVD Seidel (IM)** antwortet, er habe bei früheren Ausführungen in diesem Ausschuss schon darauf hingewiesen, dass moderne Konzepte genau darauf zielten, die parallele Datenführung über Verknüpfungen zu anderen Datenbeständen abzuschaffen. Deshalb sei im Referentenentwurf die Überlegung aufgenommen worden, bei einer bestehenden Vernetzung nicht erneut Adressen bekannt geben zu müssen. Der Vorschlag des Städtetages könne möglicherweise aufgegriffen werden, aber das müsse über die wirklich doppelt geführten Datenbestände abgesichert werden. Er sehe noch Möglichkeiten zur Vereinfachung, aber über diese müsse bezüglich der Details noch gesprochen werden.

**Bernhard Schemmer (CDU)** merkt an, die vorgeschlagene Formulierung trage doch genau dem Vorgetragenen Rechnung.

**RVD Seidel (IM)** stellt klar, diese Stellungnahme des Städtetages habe das Ministerium erst vor etwa zwei Wochen erhalten. Einige darin angesprochenen Punkte seien bereits erledigt, über die anderen, denen er nicht konträr gegenüberstehe, müsse noch geredet werden.

Das Grundbuch führe das Verzeichnis der Grundstücke, das Liegenschaftskataster beschreibe die aktuelle Lage, die Eigentumslage und die Grenzpunkte und führe zusätzlich Informationen über Nutzungsarten und Zustände des einzelnen Flurstücks. Wichtig sei, was das Gesetz auch enthalte, dass Informationen, die dazu beitrügen, das Liegenschaftskataster aktuell zu halten, dort einfließen müssten. Wenn andere Behörden über solche Informationen verfügten, müssten diese dem Liegenschaftskataster bereitgestellt werden. Ein solches modernes Liegenschaftskataster habe nur einen Sinn, wenn es aktuell sei hinsichtlich Gebäude, Nutzungsarten usw. Das Bestreben bestehe etwa über die permanenten Vermessungen und andere Informationsquellen in jedem Fall, dieses Kataster möglichst aktuell zu halten. Man müsste permanent für die Auswertung über Satellitenbilder verfügen, was aber einen riesigen Aufwand bedeute.

## **7 Zwischenbilanz zu den Modellmaßnahmen der baulichen Anpassung bestehender Wohn- und Pflegeheime**

**Minister Dr. Michael Vesper (MSWKS)** trägt folgenden Bericht vor:

Sie haben am 7. Januar 2004 den Antrag "Wohnkostenbelastung auch im Alter tragbar gestalten - Demografischer Wandel erfordert Neuausrichtung der Wohnraumförderung in NRW!" angenommen. Darin fordern Sie die Landesregierung auf zu prüfen, wie die soziale Wohnraumförderung ab dem Jahr 2004 mit neuen

Schwerpunkten versehen werden kann, um die Herausforderungen, die sich aus dem demographischen Wandel ergeben, zu bewältigen.

Wir haben in den letzten Jahren die soziale Wohnraumförderung konsequent auf den demographischen Wandel ausgerichtet. Ich erinnere insbesondere daran, dass wir im geförderten Mietwohnungsneubau generell die Barrierefreiheit verlangen, dass wir in unserer eigenen Landesbauordnung festgelegt haben, dass bei allen Gebäuden mit mindestens zwei Wohnungen, die Wohnungen eines Stockwerkes barrierefrei erreichbar gestaltet werden müssen, dass wir im Rahmen der Modernisierungsförderung alles fördern, was dem barrierefreien Umbau dient, dass wir seit 2003 den Bau von Gruppenwohnungen fördern, in denen Wohngruppen selbstbestimmt wohnen und ihre Pflege und Betreuung eigenverantwortlich mit ambulanten Diensten organisieren können und dass wir seit 2004 im Zusammenhang mit Mietwohnungen ergänzend auch Wohn- und Gemeinschaftsräume fördern, die für neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens einer Gruppe von Pflegebedürftigen geeignet sind.

Alle diese genannten Förderbereiche sind schon Bestandteil unserer Regelförderung. Ich glaube, dass sich das wirklich sehen lassen kann.

Etwas komplizierter gestaltet sich die Modernisierung der bestehenden Wohn- und Pflegeheime. Darum fördern wir diesen Bereich zunächst nur modellhaft, um Erfahrungen zu sammeln. Eine Regelförderung werden wir erst dann einführen, wenn Erfahrungen mit Konzepten, Qualitätsstandards und Finanzierungen in ausreichender Zahl und Vielfalt vorliegen und auf dieser Grundlage auch die Meinungsbildung im parlamentarischen Raum abgeschlossen werden kann. Über diese Modellmaßnahmen will ich Ihnen gern berichten.

Wir legen dabei besonderen Wert auf Qualität, die sich etwa in folgenden Merkmalen zeigt: integrierte, wohnquartiersbezogene Standorte, also nichts auf der grünen Wiese, das Schaffen kleinteiliger, überschaubarer Wohngruppen und Hausgemeinschaften mit dezentralen Gemeinschafts- und Wirtschaftsflächen, die Stimmigkeit der baulichen Nachbesserungen und der zukünftigen Nutzungs- und Pflegekonzepte, die Wohnlichkeit ebenso wie die Funktionsgerechtigkeit der Pflege, die Flexibilität der baulichen pflegerischen Konzepte, z. B. für ambulante und stationäre Pflegeangebote.

Die Vorgaben des Landespflegegesetzes sind selbstverständlich einzuhalten und werden eingehalten.

Lassen Sie mich unsere Erfahrungen, die wir im vergangenen Jahr gemacht haben, zusammenfassen:

Sowohl die geforderten Qualitätsstandards als auch die Wirtschaftlichkeit der Projekte für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind erreichbar. Allerdings müssen die Lösungen je nach baulicher Ausgangslage und künftiger Nutzungskonzeption sehr unterschiedlich ausfallen.

Die Modernisierungs- und Umbaukosten sind in Verbindung mit unserer Förderung innerhalb des Kostenrahmens der Pflegeversicherung finanzierbar.

Kleine Einrichtungen an integrierten Standorten sind für die zukunftsorientierte Modernisierung besonders geeignet. Aber grundsätzlich sind auch bei großen Einrichtungen gute Lösungen machbar.

Besondere technische und wirtschaftliche Schwierigkeiten stellen sich bei Einrichtungen in historischer Bausubstanz und bei Häusern mit klassischen Anstaltsstrukturen. Das sind unsere Sorgenkinder.

Die Vielfalt der baulichen Strukturtypen ist enorm groß, und entsprechend groß muss die Vielfalt der Lösungsansätze sein.

Der Beratungsbedarf bei Bestandsprojekten ist ungleich höher im Neubau. Aber auch die Beratungserfolge sind sehr hoch. Die geförderten Modellprojekte haben durchschnittlich zwei Beratungsrunden durchlaufen.

Unsere Beratungskommission, an der übrigens auch externe Experten und Vertreter der Wfa und des Sozialministeriums beteiligt sind, hat sich sehr bewährt.

Einzelheiten entnehmen sie bitte der ausführlichen Zwischenbilanz, die gleich ausgeteilt wird. Ich beabsichtige deshalb, die Modellförderung in diesem Jahr fortzusetzen. Ich will auch das im vergangenen Jahr erprobte Beratungs- und Förderverfahren beibehalten. Ich werde den Ausschuss gern darüber auf dem Laufenden halten.

**Dieter Hilser (SPD)** dankt für die umfangreiche Berichterstattung und die Anstrengungen des Ministeriums in diesen Bereichen. Aus Sicht der SPD-Fraktion besäßen die Modellversuche eine besondere Bedeutung. Es werde begrüßt, dass der Modellversuch im beschriebenen Umfang angelaufen sei, der hoffentlich eine relativ zügige Auswertung erfahre, weil darauf gehofft werde, diesen Modellversuch in absehbarer Zeit in die Regelförderung übernehmen zu können.

Unterstützt werde auch der Ausbau der Förderung des Mitwohnungsbaues auf diesem Gebiet, zumal der frei finanzierte Mietwohnungsbau sich auf einer Talfahrt befinde und deshalb der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau an Bedeutung gewinne. Zudem hoffe er, dass auch bei der CDU die Diskussion um die völlige Abschaffung der Objektförderung nach dieser Berichterstattung der Vergangenheit angehöre. Schließlich gebe es auf dem Wohnungsmarkt Zielgruppen, die auf die Zur-Verfügung-Stellung öffentlich geförderter Mietwohnungen angewiesen blieben. Wenn jetzt festgestellt werde, dass trotz der bekannten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt – auch wenn diese regional unterschiedlich ausfielen – der Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum zumindest in Teilsegmenten sogar zunehme, wäre es für eine vernünftige Wohnungspolitik in diesem Land sinnvoll, wenn sich die absehbar weiterhin größte Oppositionspartei von der Vorstellung verabschiedete, auf eine Objektförderung völlig verzichten zu können.

**Heinz Sahren (CDU)** hält dem Vorredner eine falsche Interpretation der Einstellung der CDU-Fraktion vor. Gerade für das unter diesem Tagesordnungspunkt behandelte Teilsegment sei nie die Abschaffung der Objektförderung gefordert worden. Die angesprochene Abgrenzung von Objekt- und Subjektförderung habe sich auf andere Sachverhalte bezogen.

Zu den Modellvorhaben interessiere ihn, wann das Ministerium diesbezüglich in eine Regelförderung einzusteigen gedenke. Gerade wegen des bestehenden demographischen Drucks gelte es, bei diesem Aufgabenfeld zügig voranzukommen.

**Dr. Thomas Rommelspacher (GRÜNE)** kündigt an, die Koalitionsfraktionen behielten sich vor, dieses Thema in eine der nächsten Sitzungen nach Studium des Berichts noch einmal aufzugreifen. Nordrhein-Westfalen habe bekanntlich mit 150.000 alten und zum Teil veralteten Wohnheimplätzen in diesem Bereich wahrscheinlich ein großes Problem. Die Koalitionsfraktionen hätten sich fachlich hart über die Frage auseinander gesetzt, ob es sich lohne, für bestimmte Heimtypen auf Dauer noch öffentliches Geld einzusetzen, oder ob man nicht zu anderen Lösungen wie den Abriss von solchen Heimen gelangen müsse. Der Zwischenbericht werde hoffentlich zumindest punktuell an Beispielen erläutern, welche Wege und Pfade begangen werden könnten.

**Bernd Schulte (CDU)** betont, aus den Erfahrungen der Modellversuche gelte es, so schnell wie möglich Konsequenzen zu ziehen, um zu einer Regelförderung zu kommen. In welchem Zeitraum dies erreicht werden müsse, sei aber möglicherweise strittig. Ihn interessiere, was bei den experimentell geförderten Objekten unternommen worden sei, um die Träger dieser Einrichtungen anzuhalten, den von ihnen Jahre oder jahrzehntlang vernachlässigten Pflichten nunmehr nachzukommen. Der Zustand der entsprechenden Einrichtungen müsse doch darauf zurückgeführt werden, dass notwendige Rückstellungen nicht getätigt und erforderliche Modernisierungen usw. nicht vorgenommen worden seien. Wenn diese Träger nach der modellhaften Förderung weitermachten wie früher, liege in 20 Jahren wieder dieselbe Situation wie heute vor. Deshalb bedürfe es Normen und Förderbestimmungen, mit denen die wirtschaftliche Führung derartiger Einrichtungen in völlig neue Bahnen gebracht werde.

**Minister Dr. Michael Vesper (MSWKS)** antwortet, 15 Heime hätten sich für Modellvorhaben beworben. Zehn Heime hätten die Voraussetzungen erfüllt, aber letztlich seien fünf im ersten Anlauf in die Förderung einbezogen worden. Diese befänden sich in Wuppertal, Steinfurt, Dortmund, Aachen und Münster. Diese Maßnahmen bezögen sich auf die enge Zielgruppe von älteren Menschen, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügten.

Es handele es sich zweifellos um eine Gratwanderung. Da das Land eigentlich aus der Förderung solcher Einrichtungen ausgestiegen sei, könne die Aufnahme in die Regelförderung nicht so einfach bewerkstelligt werden. Jetzt solle aber ausprobiert werden, ob eine solche Förderung sinnvoll erscheine und sich rechne - das nehme das Ministerium im Zusammenhang mit der Pflegeversicherung an -, diesen Umbau zu finanzieren und diese nicht mehr zeitgemäßen Heime "auf Vordermann" zu bringen. Somit komme zwar eine begrenzte Anzahl von Fällen auf das Land zu, aber natürlich beträfe es mehr Einrichtungen, als jetzt in die Modellförderung einbezogen worden seien.

Das Ministerium habe nach seinem Urteil sehr schnell gehandelt, wenn man bedenke, dass man sich bereits mitten in der Modellförderung befinde, obwohl erst vor einem Jahr diese Überlegung vom Landtag an die Landesregierung herangetragen worden

sei. Er bitte darum, dem Ministerium zu ermöglichen, diese Modellförderung in Ruhe zu begleiten und auszuwerten, bevor über die Aufnahme dieses Aspektes in die Regelförderung befunden werde.

Vorhaben wie Pflege-Inseln im Neubau erschienen hingegen weniger problematisch. Das Problem bildeten die bestehenden Heime aus den 50er- und 60er-Jahren, aber teilweise auch noch aus den 70er- und 80er-Jahren, die nicht mehr zeitgemäß erschienen, die ihn eher an Einrichtungen des Justizbereiches als an Pflegeheime erinnerten.

## **8 Wohnungsbauprogramm und Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) 2005**

**Minister Dr. Michael Vesper (MSWKS)** führt aus:

Das Wohnungsbauprogramm 2005 liegt Ihnen vor. Wir bleiben bei 13.500 Wohneinheiten, die wir auch in diesem Jahr in das Wohnungsbauprogramm aufgenommen haben, allerdings mit einer leichten Verschiebung hin zum Mietwohnungsbau, weil wir im Jahr 2004 gesehen haben, dass der Mietwohnungsbau erfreulicherweise anzieht. Wir müssen aber dafür sorgen, dass die Mietwohnungen an den richtigen Stellen geschaffen werden, nämlich da, wo sie wirklich benötigt werden. Das gilt vor allem für die Rheinschiene und für die Mietstufen 4 bis 6.

Ich will ganz kurz beginnen mit einem Blick auf Hartz IV: Die teilweise befürchteten erzwungenen Massenumzüge hat es nicht gegeben und wird es meines Erachtens auch nicht geben. Wir beobachten das sehr genau und glauben, dass die Kommunen mit diesem Thema so besonnen umgehen, wie wir das gewünscht und empfohlen haben.

Allerdings bedeutet Hartz IV auch eine größere Verantwortung jeder einzelnen Kommune im Wohnungsbereich; denn die Kommunen sind jetzt nicht mehr nur zuständig für die Unterkünfte der Sozialhilfeempfänger und der Empfänger von Grundsicherungsleistungen, sondern auch für die der Langzeitarbeitslosen. Das sind insgesamt 10 Prozent aller Haushalte in Nordrhein-Westfalen. Manche Diskussion über die Veräußerung von kommunalen Wohnungsgesellschaften oder Anteilen daran wird bei einer solchen Zahl in einem ganz anderen Licht gesehen werden. Wenn eine Kommune im Schnitt für 10 Prozent ihrer Einwohner unmittelbare Verantwortung für die Unterbringung trägt, dann ist es immer ein Glücksfall, wenn man in Form einer Wohnungsgesellschaft ein Instrument zur Hand hat, um diese Aufgabe zu erfüllen. Wir unterstützen jedenfalls die Kommunen wiederum mit einem Wohnraumförderungsprogramm von fast einer Milliarde Euro.

Der Mietwohnungsbau ist im Aufschwung. Wir haben allein für die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen im vergangenen Jahr 338 Millionen € bereitgestellt und damit rd. 4.800 Mietwohnungen gefördert. Das ist eine Steigerung um rd. 35 % gegenüber dem Vorjahr.

Zu dem guten Förderergebnis im Mietwohnungsbau hat die Zusatzförderung für die Aufbereitung von Brachflächen in nicht unerheblichem Umfang beigetragen.

Oft sind nämlich die Kosten für die Beseitigung von Altlasten eine erhebliche Behinderung für die sinnvolle Entwicklung dieser Flächen. Die Förderpraxis hat gezeigt, dass wir hier auf dem richtigen Weg sind. Insgesamt knapp 1.000 neue Sozialwohnungen wurden auf innerstädtischen Brachflächen errichtet. Die meisten in Bielefeld, Dortmund, Düsseldorf, Münster, Neuss und Wuppertal.

Wir werden im kommenden Jahr gerade auf diesen innerstädtischen Brachflächen die Schallschutzmaßnahmen erstmals in die Zusatzförderung mit einbeziehen. Dies einfach deshalb, um auch Wohnungsbau mitten in der Stadt zu ermöglichen.

Wir haben 13.500 Wohneinheiten in das Wohnraumförderungsprogramm aufgenommen. Mit einem Finanzierungsaufwand von 810 Millionen € können 4.800 Mietwohnungen, 8.000 Eigentumsmaßnahmen und 700 Heimplätze gefördert werden. Hinzu kommen 175 Millionen €, die für die investiven Bestandsmaßnahmen vorgesehen sind. Insgesamt werden also 985 Millionen € eingesetzt.

Das überaus gute Förderergebnis des Jahres 2004 – dort haben wir fast 16.500 Wohnungen faktisch gefördert; wir sind also um fast 3.000 Wohnungen oberhalb des Rahmens gelandet, den das Wohnraumförderungsprogramm bietet, indem wir auf Modernisierungsmittel, die nicht beansprucht wurden, zurückgegriffen haben – hat dazu geführt, dass wir eine stärkere Gewichtung für den Mietwohnungsbau vorsehen werden.

Das Wohnraumförderungsprogramm 2005 wird durch die investive Bestandsförderung ergänzt. Es berücksichtigt auch die demographische Entwicklung. Diese Angebote für ältere Menschen werden wir fortsetzen und noch weiter qualifizieren. Wir haben dazu gerade heute eine Broschüre erarbeitet, die eben schon verteilt worden ist.

Auch die Eigentumsförderung konnte im Jahr 2004 mit einem guten Ergebnis abschließen. In Neubau und Bestand wurden insgesamt 10.400 Eigentumsmaßnahmen gefördert. Das Eigentumsprogramm steht im kommenden Jahr mit unveränderten Konditionen zur Verfügung. Gerade hier sollten wir uns aber, wie gesagt, nicht nur mit den hohen Förderzahlen zufrieden geben, sondern auch mit der regionalen Verteilung befassen. Ich bin sehr stolz, dass wir in den vergangenen neun bis zehn Jahren den Trend umkehren konnten. Flossen zu Beginn meiner Amtszeit noch gut zwei Drittel der Mittel aller Eigentumsmaßnahmen in den ländlichen Raum – Stichwort: Stadtflucht –, so hat sich dieser Trend mittlerweile umgekehrt. Jetzt sind gut 61 % der Fördermittel in die Ballungkerne und Ballungsrandzonen des Landes geflossen; lediglich 39 % wurden noch im ländlichen Bereich eingesetzt. Somit haben wir hier durch unseren Regionalbonus, der vom Ausschuss mehrheitlich begrüßt worden ist, eine sinnvolle Steuerungswirkung erzielt.

**Bernd Schulte (CDU)** stellt heraus, im Wesentlichen könne das Programm überschrieben werden mit der Aussage: "Bei Vesper nichts Neues". Die Wohnraumförderung laufe in den eingefahrenen Wegen weiter und enthalte keine Innovationen und neuen Visionen.

Im Prinzip habe Einigkeit darüber bestanden, dass die Modernisierungsförderung insbesondere bezüglich der Bestände in den Innenstädten der Ballungszentren auch vor dem Hintergrund der Stadtflucht eine besondere Bedeutung besitze. Dies stelle auch einen wichtigen Faktor dar, wenn es darum gehe, die jungen Familien an die Ballungkerne zu binden. Anhand des Abschlusses der Wfa für das Jahr 2004 müsse er feststellen, von den 175 Millionen € für die investive Bestandsförderung seien lediglich 17,5 Prozent abgeflossen. Das stimme nachdenklich. Das müsse beim Minister doch Selbstzweifel auslösen und ihn nach den Gründen fragen lassen, warum dieses Programm für die Bestandsförderung in den großen Städten auf so wenig Resonanz stoße. Objektiv bestehe doch ein Investitionsbedarf, den sowohl die Städte als auch die Investoren sähen. Wenn aber trotz dieser Bedarfserkennung die mit der Inanspruchnahme dieses Programms verbundenen Bindungen dermaßen abschreckten, müsste das den Minister irgendwann einmal zu der Überlegung veranlassen, was unternommen werden könne, um diesen Ladenhüter für potenzielle Abnehmer interessanter zu machen. Zu diesem Sachverhalt bitte er den Minister um eine Stellungnahme.

**Bernhard Schemmer (CDU)** bezeichnet es als begrüßenswert, wenn inzwischen 61 % der Eigentumsförderung in den Ballungsraum und in die Ballungsrandzonen fließen und nur 39 % in den ländlichen Raum, was auch der Bevölkerungsverteilung entspreche. Der Minister habe diese Entwicklung vor allem auf den Regionalbonus zurückgeführt. Vielleicht hänge das aber mehr damit zusammen, inwieweit durch Baulandausweisung und Flächenbereitstellung überhaupt potenziellen Bauherren das Bauen dort ermöglicht werde. Er könne jedenfalls einige Städten auch des Ruhrgebiets benennen, in denen zahlreiche Eigentumsmaßnahmen erfolgt wären, während in anderen nach wie vor nichts in dieser Richtung laufe.

**Dieter Hilser (SPD)** meint zu der Kritik des CDU-Sprechers Schulte, es erscheine schwerlich nachvollziehbar, dem Minister Langsamkeit und das Fehlen neuer Ideen vorzuhalten, wenn nun schon unter zwei Tagesordnungspunkten ausführlich die Innovationen und die entwickelten neuen Vorschläge, aus dem Ministerium und aus dem Parlament hervorgehend, dargestellt worden seien, zumal die CDU die Abschaffung der Objektförderung verlangt habe. Die Verteilung und die Bildung von Eigentum hänge in den Kommunen etwa des Reviers auch damit zusammen, wie viele Flächen tatsächlich zur Verfügung stünden und wie viele sinnvollerweise noch genutzt werden könnten. Untersuchungen des RVR besagten eindeutig, dass viel zu viele Flächen ausgewiesen worden seien und dass eine solche Ausweisung nicht grenzenlos weiter möglich sei. Außerdem spielten die Preise bei diesem Thema eine wesentliche Rolle.

**Heinz Sahren (CDU)** erkundigt sich nach den regionalen Unterschieden beim genannten Aufschwung des Mietwohnungsbaues.

**Dr. Thomas Rommelspacher (GRÜNE)** meint, der Kollege Schulte verfüge über genügend Sachverstand, um zu erkennen, dass der Vorwurf der Innovationsfeindlichkeit und des "Business as usual" zu diesem Programm unsinnig sei. Dazu müsse man sich nur ansehen, welche Neuentwicklungen in der Wohnungsförderung in den letzten Jah-

ren eingetreten seien. Hierzu verweise er beispielhaft auf die Orientierung auf die Ballungsräume, auf den Brachenbonus, auf den Einstieg in die Förderung des Altenwohnens, auf das Bemühen, die Probleme im Zusammenhang mit "anstaltsähnlichen Konstruktionen von Altenwohnungen" zu lösen, auf die Ausweitung der Verwendung der Wohnungsbauförderungsmittel für die Finanzierung des Wohnumfelds. Das vorhandene Instrumentarium sei kontinuierlich und mit langem Atem neu justiert worden. Außerdem habe man sich auch ganz neuen Feldern wie dem Wohnen im Alter zugewendet. Das reiche bis zu Versuchen, die zu seinem großen Bedauern nicht sehr gefruchtet hätten, in die Genossenschaftsförderung einzusteigen. Nicht zuletzt nennen wolle er noch die bemerkenswerte Produktinnovation des zunehmend integrierten Mitteleinsatzes wie beim Programm "Stadtumbau West".

Natürlich bestehe das Problem der Wohnungsmodernisierung. Aber auch die rituelle Klage darüber von Herrn Schulte, dass die Modernisierungsmittel nicht abfließen, sei nicht neu. Die dahinter stehende Frage könne sich der CDU-Sprecher selbst beantworten. Es gebe eine Struktur, die das Land rechtlich binde. Alle in diesem Ausschuss wüssten, dass das Wohnungsbauvermögen aus Rückflüssen der Sozialbaufinanzierung des Bundes aufgebaut worden sei. Es bestehe die gesetzliche Bindung, die Erträge aus diesen Mitteln im Bereich des sozialen Wohnungsbaus einzusetzen. Der soziale Wohnungsbau werde durch Bundesgesetz definiert. Damit sei eine automatische Konkurrenz zu anderen, ebenfalls relativ günstigen Bundesförderungen aufgebaut. Die KfW biete z. B. Mittel ohne jede Bindung für vier Prozent an. Unternehmer griffen dann eher auf diese Mittel der KfW zu, weil die Landeswohnungsbauförderung eine gewisse Bindung an das untere Einkommenssegment vorsehe. Wegen dieses Sachverhalts könne nicht der Minister geißelt werden.

**Minister Dr. Michael Vesper (MSWKS)** stellt zunächst fest, die grundsätzlichen Ausführungen von Herrn Hilser und Herrn Rommelspacher könne er nur unterstreichen, dass das Wohnraumförderungsprogramm sehr viele neue Akzente enthalte, von deren Wiederholung er jetzt aber absehe. Was die Modernisierungsmittel angehe, räume er ein, dass es für viele Investoren attraktiver sei, auf die bindungsfreie KfW-Förderung zuzugreifen. Er begrüße es aber, wenn der Anteil Nordrhein-Westfalens an den KfW-Mitteln möglichst groß ausfalle. Bis jetzt entfielen auf dieses Bundesland 23 %. Er begrüßte, wenn dieser Anteil noch gesteigert werde. Das führe dazu, dass die Modernisierungsförderung des Landes nicht in dem Maße abgerufen werde, wie das schon einmal der Fall gewesen sei. Trotzdem werde in Nordrhein-Westfalen modernisiert. Die dadurch frei werdenden Landesmittel verfielen aber nicht, sondern seien voll und ganz für Neubaumaßnahmen eingesetzt worden, die teilweise auch abgehende Bestände ersetzen. Das führe auch zur Erreichung des Zieles, notwendige Bindungen zu schaffen.

Er stimme der Feststellung zu, dass das Entstehen von Eigentum auch sehr stark mit der Ausweisung entsprechenden Baulandes korrespondiere. Wenn mit dem Regionalbonus dafür gesorgt werde, dass es finanziell lukrativer werde, in den Ballungskernen zu investieren, führe das natürlich auch dazu, dass die Kommunen mehr Grundstücke zur Verfügung stellten, um diese Maßnahmen zu ermöglichen. Auch über das Brachflächenprogramm werde aus Mitteln der Wohnungsbauförderung dazu beigetragen, dass integrierte Flächen innerhalb der Städte für den Wohnungsbau bereitstünden.



Beabsichtigt sei, die regionalen Unterschiede beim Mietwohnungsbau jetzt zu erheben. Ende April könne dem Ausschuss ein Bericht über die regionale Verteilung beim Mietwohnungsbau angeboten werden. Der Mietwohnungsbau erfordere in Nordrhein-Westfalen einer ausgesprochen differenzierten Betrachtung. Teilweise existierten hohe Leerstände, während auf einzelnen regionalen Wohnungsmärkten bereits eine große Knappheit herrsche.

**MD Dr. Krupinski (MSWKS)** verweist darauf, die Wohnungsbestandspolitik bestehe nicht ausschließlich aus der Modernisierungsförderung des Landes. So wirkten wie andere Bestandsinvestitionen auch die KfW-Programme sehr stark ein. Nordrhein-Westfalen weise besondere Probleme im Wohnungsbestand auf. So liege in diesem Bundesland im Vergleich zu anderen Bundesländern eine überproportionale Belastung mit Wohnsiedlungen der 50er-Jahre vor. Besonders die Wohnsiedlungen aus den frühen 50er-Jahren wiesen so weit gehende Defizite auf, dass es an vielen Standorten sinnvoll erscheine, diese Substanzen nicht zu modernisieren. Deshalb würden wohnungswirtschaftliche Investoren ausdrücklich ermuntert, solche Bestände durch Neubau zu ersetzen, weil das zu einer nachhaltigen Aufwertung dieser Quartiere führe und damit eine deutlich höhere Wohnqualität geschaffen werde. Dafür würden Mittel benötigt. Für diesen Zweck würden etwa die aus den nicht abgerufenen 175 Millionen € verbliebenen Mittel herangezogen.

Von den vorhandenen etwa 2.500 Wohnheimen wiesen zwei Drittel beachtliche Defizite auf. Für deren Veränderung würden finanzielle Mittel benötigt. In den nächsten Jahren werde der Bedarf dafür gegenüber den Zahlen, die dieser Ausschuss in der ersten Beratungsrunde kennen gelernt habe, deutlich ansteigen. Es müsse davon ausgegangen werden, dass die Einführung eines neuen Förderprogramms in der Regel zwei bis drei Jahre beanspruche, bevor wohnungswirtschaftliche und karitative Investoren sich auf ein solches neues Angebot eingestellt hätten. Er bitte, eine abschließende Bewertung dieses Fragenkomplexes erst zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen.

## **9 Paketverkäufe von Mietwohnungen in NRW**

**Staatssekretär Morgenstern (MSWKS)** erstattet folgenden Bericht:

Wir hatten im zweiten Halbjahr 2004 noch einmal drei große Paketverkäufe zu verzeichnen. Zuletzt war das bei Thyssen Krupp der Fall. Dieses Unternehmen hat seine Wohnimmobilien an Morgan Stanley und Corpus verkauft. Es handelt sich dabei um 48.000 Wohneinheiten in Nordrhein-Westfalen, die überwiegend an Rhein und Ruhr liegen. Darunter befinden sich 4.377 Wohneinheiten mit Bindungen. Ich glaube, Corpus ist als Immobilienunternehmen der Stadtsparkassen Düsseldorf, Köln und der Michael Zimmer Holding bekannt.

Davor sind die GAGFAH-Wohnungen an Fortress gegangen. Das betraf insgesamt 82.000 Wohneinheiten. Davon befinden sich ca. 30.000 Wohneinheiten in Nordrhein-Westfalen.

Schließlich sind im letzten Halbjahr 2004 noch WCM Wohnimmobilien verkauft worden, die ja selbst wiederum diese erst einige Jahre zuvor aus Bundeseisenbahnvermögen erworben hatten. 31.000 Wohneinheiten sind an die Blackstone Group verkauft worden, wovon sich 14.000 in Nordrhein-Westfalen befinden.

Man sieht, das ist eine Entwicklung, die sehr viele Familien in Nordrhein-Westfalen in welcher Form auch immer betreffen wird.

Es ist für uns nicht immer einfach, Einblick zu bekommen in die Detailregelungen solcher Eigentumsübergänge. Wir haben aber versucht, Aufklärung zu erreichen. Wir wollen insbesondere zu diesem Zweck Ende dieses Monats ein Gespräch mit Morgan Stanley und Corpus, mit Fortress und mit der Blackstone Group führen. Der Minister hat schon zu einem Termin eingeladen.

Wir wollen bei diesem Termin zwei Punkte verfolgen. Zunächst möchten wir aus der Sicht der Verantwortlichen der Vorstandsebene erfahren, mit welchen strategischen Absichten dieser Erwerb getätigt worden ist und wie sie in der Zukunft mit diesem Bestand umgehen wollen. Zweitens interessiert uns natürlich, in welcher Weise sie Vereinbarungen getroffen oder Maßnahmen ergriffen haben, um dem Mieterschutz in diesen Beständen gerecht zu werden.

Ich denke, dass dieser Bericht genügen sollte, weil ich mehr auch nicht berichten kann. Wir werden selbstverständlich in der Februar-Sitzung über dieses Gespräch dem Ausschuss berichten.

**Dieter Hilser (SPD)** bedankt sich für die SPD-Fraktion ausdrücklich für die Initiative und das Engagement des Ministeriums in dieser Frage. Lange sei in diesem Ausschuss über dieses Thema diskutiert worden. Drei Fraktionen hätten schließlich Kriterien bezüglich der sozialverträglichen Veräußerung von Wohnungen verabschiedet. In der Konsequenz dieser Beschlussfassung betätige sich das Ministerium. Gemeinsam könne über dieses vernünftige Vorgehen den von Verkäufen Betroffenen deutlich gemacht werden, dass sich sowohl das Ministerium als auch das Parlament um die Anliegen der Mieterschaft kümmere. Der Ausschuss sollte laufend über die Entwicklung und die Gespräche informiert werden.

**Dr. Thomas Rommelspacher (GRÜNE)** schließt sich den Ausführungen des Vorredners an und fügt hinzu, die drei Fraktionen, die schließlich die Aufstellung des erwähnten Kriterienkatalogs unterstützt hätten, dürften sich bestätigt fühlen durch die Reaktionen der Mieterverbände und Mietervereine. Bei allen Einschränkungen aufgrund der Gesetzeslage und die Tatsache, sich in einem kapitalistischem Regime mit vielen Schwächen, aber auch Stärken, zu bewegen, würden die Handlungsmöglichkeiten der Politik eingeschränkt. Das müsse den Mietern auch gesagt werden. Trotz dieser Einschränkungen habe der Landtag über den von SPD, Grünen und FDP verabschiedeten Beschluss einen richtigen Schritt vollzogen. Auch er bitte um laufende regelmäßige Berichterstattung durch das Ministerium.

Mietervereine hätten mehrfach im Zusammenhang mit Verkäufen angesprochen, zwar verhalte sich die ursprüngliche Muttergesellschaft bei solchen Vorgängen durchaus fair,

aber im Zuge von Weiterverkäufen seien Vereinbarungen und Selbstverpflichtungen letztlich doch ausgehebelt worden, wodurch es teilweise zu problematischen Situationen gekommen sei. Er bitte um Auskunft, ob das Ministerium von solchen Entwicklungen wisse.

**Staatssekretär Morgenstern (MSWKS)** bestätigt, solche leidvollen Erfahrungen seien im Fall Viterra bei Weiterverkauf von zwei Essener Siedlungen gemacht worden. Diese würden bei dem für Ende Januar terminierten Gespräch eingebracht. Es werde eingefordert, dass sich die Neuerwerber dieser Bestände zumindest an dem Landtagsbeschluss orientierten oder aber an anderen Vereinbarungen etwa der GAGFAH oder an solche, die das Ministerium mit moderiert habe. Das Ministerium versuche, die Erwerber darauf zu verpflichten, sodass diese Verpflichtungen im weiteren Prozess weitergegeben würden.

**Vorsitzender Wolfgang Röken** hält fest, der Ausschuss werde laufend unterrichtet, bittet aber darum, da die Politik oftmals von der Entwicklung überholt werde, wenn sich vor der nächsten Sitzung Anfang März eine neue Situation ergebe, den Ausschuss über den Sprecherkreis oder auf anderem Wege zu informieren.

## **10 Weiterer Verkauf von Bahnflächen und Bahnhöfen in NRW - Zweites Liegenschaftspaket**

**Staatssekretär Morgenstern (MSWKS)** führt aus:

Zeitgleich hat auch der Ausschuss für Kommunalpolitik über dieses Thema beraten. Die hatten dieses Thema als Tagesordnungspunkt 1 um 13.30 Uhr in meinem Beisein behandelt. Die Beratung war dort ausführlicher. Ich denke, ich kann mich hier etwas kürzer fassen, weil dieser Ausschuss doch regelmäßig ausführlich informiert worden ist über die Tätigkeit der Bahnflächenentwicklungsgesellschaft. Vor etwa einem halben Jahr hat Geschäftsführer Lennertz diesem Ausschuss eine Präsentation über die Arbeit und die Ergebnisse der Bahnflächenentwicklungsgesellschaft vorgetragen.

Ich hatte vor vielen Monaten diesem Ausschuss schon einmal berichtet, dass ich am 8. Januar 2004 eine Vereinbarung mit dem Finanzvorstand der Bahn AG über ein zweites Paket getroffen hatte. Wir waren damals sehr großer Hoffnung, schon vor der Sommerpause 2004 endlich dieses Paket präsentieren zu können. Es hat aber lange und schwierige Verhandlungen gegeben. Ohne Schuldzuweisungen vorzunehmen, kann ich versichern, dass es diesmal nicht an der Seite des Ministeriums gelegen hat, dass das Zustandekommen dieser Vereinbarung so lange gedauert hat.

Es war nicht einfach, unsere Vorgabe zu erfüllen. Ich hatte damals in diesem Ausschuss auf die Frage nach der Größe des Paketes geantwortet, dass es beachtlich sein müsse. Das Ministerium strebe die Einbeziehung aller Kommunen an, aber mit weniger als hundert wolle man sich auf keinen Fall zufrieden geben.

Jetzt sind 105 Kommunen im zweiten Liegenschaftspaket untergebracht. Dazu wird gerade ein Blatt verteilt, das auflistet - rot unterlegt - die hundert Gemeinden aus dem ersten Liegenschaftspaket und - grün unterlegt - die 105 Gemeinden, die im zweiten Liegenschaftspaket in die Verfügungsgewalt der Bahnflächenentwicklungsgesellschaft kommen sollen.

Dieser Prozess der Definition der Kommunen war mit der Bahn nicht einfach. Sie wissen alle, die Bahn hat eigene Vertriebswege, die sie nicht gänzlich aufgeben will. Dazu gehört das Portfolio, das bei der AURELIS untergebracht ist. AURELIS ist in den großen Städten wie Düsseldorf, Köln und Münster tätig und ist nicht bereit - das kann rechtlich auch nicht mehr geschehen -, Flächen an die BEG zu übergeben. Diese Flächen will AURELIS selbst bearbeiten.

Wir waren uns seinerzeit wohl einig darin, uns nicht auf die großen Städte zu fokussieren. Wir wollten mit diesem Prozess eher die kleinen und mittleren Kommunen unterstützen.

Es sind auch nicht solche Flächen in dem zweiten Paket enthalten, die von der DB Service und Immobilien (DBSIImm) betreut werden oder schon so weit entwickelt worden sind, dass diese Gesellschaft dort unmittelbar vor Verkaufsabschlüssen steht und damit vor einer Lösung dieser Probleme in den einzelnen Kommunen.

Wir haben Wert darauf gelegt, dass in dieses Paket solche Kommunen kommen, die sich entweder selbst um Aufnahme in den Pool beworben hatten oder in denen Städtebauförderungsmittel zur Aufwertung von Bahnhofsgebäuden oder Bahnhofsumfeldern eingesetzt wurden oder werden sollen, und Kommunen, die im Rahmen der Modernisierungsoffensive des Verkehrsministeriums gefördert werden. Dies deshalb, weil es gerade auch ein wesentliches Angebot der BEG ist, nicht nur die Flächen aus einer Hand zu entwickeln, sondern auch die verschiedenen Förderprogramme auf diese Flächen hin zu lenken. Das soll aus einer Hand geschehen, was den Kommunen die Aufgabe sehr erleichtert.

Wir haben aufgrund einer Forderung der Bahn in einem Punkt eine Anpassung des Durchführungsvertrages vorgenommen, und zwar dergestalt, dass wir bei der Abrechnung der Entwicklungskosten, die die Bahn erstatten muss, auf pauschale Ansätze umgestellt haben. Das bringt der Bahn Erleichterungen für die Darstellung in der Bilanz.

Wir brauchen für das zweite Liegenschaftspaket kein neues Geld. Die 20 Millionen €, die uns der Landtag für diese Aufgabe einmal zur Verfügung gestellt hat, reichen nicht nur für das erste, sondern auch für das zweite Liegenschaftspaket. Gestern ist dieser Sachstand den Vertretern der kommunalen Spitzenverbände erläutert worden. Die sind damit einverstanden und sind mit der Entwicklung sehr zufrieden.

Der Ausschuss für Kommunalpolitik hat bei seiner vorhin durchgeführten Beratung zustimmend zur Kenntnis genommen, dass wir mit der Bahn in dieses zweite Liegenschaftspaket einsteigen. Sofern, wovon ich ausgehe, auch aus diesem Kreis

die grundsätzliche Zustimmung erfolgt, werden wir in den nächsten zwei Wochen mit der Bahn die Verträge unterzeichnen.

**Dr. Thomas Rommelspacher (GRÜNE)** räumt ein, bestimmte Vorbehalte von AURELIS und anderen, die sich auf große Städte konzentrierten, müssten respektiert werden. Er wisse aber etwa aus Essen, dass abseits der zentralen Gebiete viele Bahnflächen existierten, bei denen fast sicher davon ausgegangen werden könne, dass durch DB-Gesellschaften keine Entwicklungen angestoßen würden. Deshalb stelle sich die Frage nach einer Abschichtung, wonach die Entwicklung von Hauptbahnhöfen diesen DB-Gesellschaften überlassen bleibe. Für die B- und C-Lagen in großen Städten sollte aber auf längere Sicht versucht werden, Gespräche mit der DB AG bezüglich eines dritten Paketes zu führen.

**Staatssekretär Morgenstern (MSWKS)** antwortet, das erscheine deshalb schwierig, weil der Erfolg der BEG gerade darauf beruhe, in einer Kommune über alle Flächen zu verfügen. Die Lastflächen könnten nur veräußert werden, wenn diese sozusagen als Faustpfand in die Entwicklung und Veräußerung von Potenzialflächen mit eingebracht werden könnten. Deshalb dürfte die BEG vermutlich erfolglos sein, wenn etwa in Essen die werthaltigen guten Grundstücke von AURELIS verwertet würden, aber die BEG sich um die restlichen Flächen, die niemand haben wolle, zu kümmern hätte. Eine solche Vorgehensweise wäre nicht erfolgreich. Dennoch sei das Ministerium nicht mehr so pessimistisch wie früher, weil inzwischen auch der Bahnkonzern erkannt habe, dass das BEG-Konzept sehr gut funktioniere. Das Ministerium befinde sich mit den nicht im Liegenschaftspaket erfassten Kommunen über das Forum im Gespräch. Auch für die Kommunen, die mit DBSImm verhandeln müssten, dürfte es eine interessante Überlegung sein, ihre Planungshoheit einzusetzen und der DBSImm darzulegen, nicht nur die guten Flächen zu verkaufen, weil die Zustimmung für Verkäufe nur erteilt werde, wenn die anderen Flächen ebenfalls eine Verwertung erführen. Aus dem im Pool in den letzten Jahren durchgeführten Prozess hätten viele etwas gelernt, sodass darauf gehofft werde, dass die erzielten Erfolge zu einer gewissen Nachahmung führten. Das Ministerium habe versucht, mehr zu erreichen, aber letztlich müsse man mit einem Partner zu einer Einigung kommen. Das Ergebnis liege in dem zweiten Liegenschaftspaket nunmehr vor.

## 11 Wohnkosten der Bezieher von ALG II

**Rainer Hoffmann (Geschäftsführer der Wfa)** informiert, die heute dem Ausschuss zur Verfügung zu stellenden Informationen beruhten einerseits auf den in den eigenen Beständen vorliegenden Daten, andererseits auf Daten, die im Zusammenhang mit dem Initiativkreis der Wohnungsmarktbeobachtung bei einer Anzahl von Kommunen erhoben worden seien.

**Karl Hofmann (Wfa)** führt in einer PowerPoint-Präsentation, die allen Ausschussmitgliedern später per E-Mail zur Verfügung gestellt werden soll, u. a. aus:

Wie vorhin schon Minister Dr. Vesper gesagt hat, gibt es noch keine Umzugswelle. Unsere Recherchen haben ebenfalls ergeben, dass man damit im Prinzip nicht rechnen kann.

Was ändert sich? - Wichtig ist der Satz "Fördern statt Fordern". Das heißt, vom Staat wird nur noch die Existenzsicherung bezahlt und nicht mehr der Lebensstandard gesichert. Vermögen aller Art werden angerechnet. Das ist ganz wichtig, weil das unter Umständen auch zu Problemen führt, wenn man z. B. daran denkt, was mit Genossenschaftsanteilen geschieht. Genossenschaftsanteile zählen ebenfalls zum Vermögen. Dazu gibt es aber inzwischen Klarstellungen von der Bundesregierung, dass diese bei der Berechnung des Arbeitslosengeldes II nicht berücksichtigt würden.

Arbeitslosengeld II gibt es für Arbeitslosenhilfeempfänger und arbeitsfähige Sozialhilfeempfänger. Die anderen erhalten sozusagen ein Sozialgeld. In den Bedarfsgemeinschaften, also in Haushalten, wenn ein Empfänger von Arbeitslosenhilfe mit einem Sozialhilfeempfänger zusammenwohnt, gibt es zukünftig unter Umständen die Kombination von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld.

Erwerbsunfähige erhalten in Zukunft nur noch Sozialgeld. Das trifft auch für die Rentner zu, die sich nicht mehr aus eigener finanzieller Leistungsfähigkeit angemessen versorgen können.

Wohngeld gibt es für diese Haushalte nicht mehr. Das heißt, die Kosten für die Unterkunft und Heizung werden zukünftig von den Arbeitsagenturen bzw. den Kommunen, die die Abwicklung des Arbeitslosengeldes II betreiben, bezahlt werden. Das heißt, es gibt eine Förderung aus einer Hand. Man muss nicht mehr zu zwei Ämtern gehen.

Träger sind die Kommunen und Arbeitsagenturen. Es gibt auch das Modell, wo sich beide zusammengeschlossen haben und sozusagen eine Arbeitsgemeinschaft bilden.

Kommen wir zu den Arbeitslosenhilfeempfänger in der aktuellen Verteilung: Das sind Daten aus dem Jahr 2004. Sehr deutlich sieht man, dass sich das seit dem 2001 von der Zahl her kräftig nach oben auf mittlerweile fast 450.000 Arbeitslosenhilfeempfängern bewegt hat. Die Arbeitslosenhilfeempfänger konzentrieren sich im Wesentlichen im Ruhrgebiet, in einigen Kommunen der Rheinschiene, insbesondere in Köln, und zum Teil in Aachen und in Ostwestfalen auf einer Linie von Beckum bis nach Minden. Aber auch im ländlichen Raum gibt es Gebiete mit hohen Anteilen von Arbeitslosenhilfeempfängern an allen Arbeitslosen.

Bislang gab es keine verlässlichen Daten darüber, wie viele Leute betroffen sein werden. Nach einer Schätzung der Bundesregierung werden 20 % der Arbeitslosenhilfeempfänger kein Arbeitslosengeld II bekommen. Diese Schätzung hat sich bislang nicht bestätigt. Nach dem, was wir wissen, sind es nur etwa 10 %. Das heißt, in etwa zur Hälfte haben bestimmte Arbeitslosenhilfeempfänger keinen Antrag gestellt. Bei dem anderen Anteil handelt es sich um Ablehnungsfälle.

Auf Nordrhein-Westfalen entfallen rd. 440.000. Dabei muss man abwarten, ob es bei diesem Anteil von zehn Prozent bleibt bei den Leuten, die nach Hartz IV keine

Leistungen mehr bekommen. Unter dem Strich sind die Kommunen zukünftig für etwa 10 % der Haushalte verantwortlich. Das heißt, die Unterkunftskosten müssen von den Kommunen bezahlt werden.

Wie kann man sich dem Problem nähern? – Wir haben dies versucht, obwohl es nur wenige Angaben gibt. Es besteht aber eine Wohngeldstatistik, und es existiert eine Statistik zu den Sozialhilfeempfängern. Diese haben wir ausgewertet. Dabei handelt es sich aber um Daten, die zwar letztlich nicht hundertprozentig verlässlich sind, aus denen man aber ganz bestimmte Aussagen ziehen kann, u. a. Aussagen zu der Angemessenheitsregelung. Darauf will ich gleich noch einmal eingehen.

Ein Aspekt betraf ja die Kosten, die auch in der Öffentlichkeit diskutiert worden sind. Tatsache ist, dass der Bund sich zu über 29 % an den Kosten für Unterkunft und Heizung beteiligt. Für Nordrhein-Westfalen ist der Wert wichtig, dass eine Entlastung der Kommunen von etwa 450 Millionen € eintreten wird. Das muss natürlich das Jahr zeigen, ob diese Entlastung wirklich eintreten wird.

Wenn man sich auf die Angemessenheitsdefinition bezieht, stellt sich die Frage, ob alle Kommunen großzügige Regelungen, wie sie diese bislang immer angekündigt haben, durchführen können.

Ein kurzer Hinweis auf die Wohnflächengrenzen, die es in verschiedenen Veröffentlichungen und Gesetzgebungen gibt. Einmal handelt es sich um das VV-WoBindG. Darin sind angemessene Wohnungsgrößen nach Personenzahlen verzeichnet. Dann gibt es die WFB, wonach sich die Wohnungsgrößen etwa entsprechen, wenn man gegenüberstellt eine Person ein Zimmer. Bei den Wohnflächen nach dem WFB sind auch immer die Nebenräume einbezogen. Bei den VV-WoBindG wird tatsächlich nur auf die Zimmerzahl abgestellt, wozu weitere Wohnflächen kommen können.

Das Bundeswirtschaftsministerium hat im Zuge der Diskussion eigene Empfehlungen vorgestellt. Diese bewegen sich in etwa in dem genannten Rahmen. Insgesamt muss man aber sagen, gibt es halt keine generelle Vorschrift aufseiten des Bundes, sodass im Grunde genommen jede Kommune eine eigene Definition der Angemessenheit benötigt und diese auch vornimmt.

Es gibt einmal die Definition über die Wohnungsgrößen, es gibt aber auch andere Größen, die man heranziehen kann, etwa für Mietwohnungen die Miete. Es gibt dazu unterschiedliche Herangehensweisen. Einmal kann man die Mietspiegel heranziehen oder Höchstmietentabellen nach dem Wohngeldgesetz. Diese Regelungen enthalten bestimmte Mängel, weil z. B. nur sehr wenige Mietspiegel empirisch ermittelt sind. In vielen Fällen handelt es sich um ausgehandelte Mietspiegel. Man muss sehen, ob die tatsächliche Verfügbarkeit von Wohnraum am Markt von den Miethöhen dem entspricht oder nicht. Die Mietspiegel weisen zudem das Problem auf, dass sie z. B. nicht für preisgebundenen Wohnraum gelten, weil dort die Kostenmiete Anwendung findet. Bei den Nebenkosten sieht es relativ düster aus, weil dazu eigentlich nur Erfahrungswerte vorhanden sind. Es gibt z. B. kein "Nebenkostenkataster" oder einen Nebenkostenpiegel, vergleichbar mit den Mietspiegeln, bei denen man sagen könnte, welche Höhe für bestimmte Nebenkosten angemessen ist.

Darüber hinaus gibt es noch das Problem des selbstgenutzten Wohneigentums. Auch hierfür existiert keine Regelung. Allerdings gibt es aus der Vergangenheit Angemessenheitsrichtlinien aus dem zweiten Wohnungsbaugesetz. Damals gab es eine Regelung 130 Quadratmeter für Einfamilienhäuser und 120 Quadratmeter für Eigentumswohnungen. Man muss abwarten, ob die Kommunen entsprechend verfahren oder nicht. Beim selbstgenutzten Wohneigentum werden grundsätzlich nur die Schuldzinsen, öffentliche Abgaben und Heizkosten übernommen. Es wird aber nicht die Tilgung bezahlt.

Es gab noch einen Hinweis darauf, falls die Arbeitsagenturen oder die Kommunen einen Verkauf verlangen, sollten mindestens 90 % des Verkehrswertes erzielt werden. Es ist aber die Frage, ob das in der Zukunft so durchgezogen werden kann oder nicht.

Was machen die Kommunen in Nordrhein-Westfalen? – Es gibt die unterschiedlichsten Kombinationen zwischen Wohnungsgrößen und Mieterobergrenze, zwischen Maximalmieten und Mietspiegelmieten, die bei der Übernahme der Wohnkosten angewendet werden. Dabei muss man sich fragen, ob man über eine Wohnungsobergröße oder eine Quadratmetergröße eine Angemessenheit definieren kann – das Gesetz sagt ja nichts dazu -, oder ob man nicht eigentlich immer nur auf die Kosten abheben muss.

Ich habe Ihnen zwei Beispiele aus der Stadt Arnsberg und aus der Stadt Bottrop mitgebracht. Die Stadt Arnsberg fällt in die Mietenstufe 3 mit 4,30 € pro Quadratmeter Wohnfläche Bewilligungsmiete im Neubau. Diese Stadt hat für die Sozialhilfe eine Grenze von 4,05 € für geförderten Wohnraum gesetzt und für den frei finanzierten Wohnraum von 4,25 €. Das heißt also, dass die Sozialhilfeempfänger keinen neuen geförderten Wohnraum belegen können, sondern im Prinzip nur alten, soweit er von der Kostenmiete her unter dieser Grenze liegt.

Ich finde angemessen, wie sich Bottrop entschieden hat. Diese Stadt hat nämlich nach Personanzahl bis hinauf auf zwölf Personen festgelegt, welche Maximalmiete sie bezahlt. Das hat sie vor dem Hintergrund gemacht, der Hilfeempfänger solle sich selbst entscheiden, ob er die finanzielle Belastung über einen kleineren Wohnraum trägt, d. h. eine höhere durchschnittliche Miete pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt, oder ob er sich eine größere Wohnung in einem Altbau nimmt, die vielleicht qualitativ ein bisschen schlechter ist. Ich glaube, das ist ein angemessener Umgang mit dieser Fragestellung.

Kommen wir zur Wohnungswirtschaft: Für Nordrhein-Westfalen gibt es nach den Recherchen aus verlässlichen Quellen kaum Befürchtungen. Nach Aussagen wird vereinzelt nach "Hartz-IV-Wohnungen" gefragt, wobei natürlich nicht bekannt ist, was das eigentlich ist. Es soll so sein, dass einige Vermieter kulant sind. Das ist eine Erfahrung aus der Sozialhilfegewährung heraus, wo ja auch die Wohnkosten von der Kommune erst einmal übernommen werden.

Dann gab es noch die Frage, ob die Hartz-IV-Klientel ein Potenzial zur Aktivierung leer stehender Wohnungen darstellt. Wir sind der Meinung, dass das nicht der Fall ist. Wenn es nämlich zu Verschiebungen kommt, dann wird unter Umständen ein anderer Wohnungsbestand leer stehen, und zwar insbesondere vor dem Hinter-



grund der demographischen Entwicklung. Das wird natürlich nicht in den nächsten zwei bis drei Jahren passieren, aber Sie wissen alle, dass spätestens ab 2015 die Haushaltszahlen zurückgehen werden.

Sehr positiv ist, dass die Wohnungswirtschaft aktiv Mieterberatung betreibt und eine gemeinsame Problemlösung anstrebt.

Ich will noch einmal kurz auf die privaten Vermieter eingehen: Es gibt eine Auswertung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung aus dem sozio-ökonomischen Panel. Dort ist festgestellt worden, dass die privaten Vermieter zwar weniger Arbeitslosenhilfenempfänger bzw. Arbeitslose in ihren Beständen haben und auch weniger Sozialhilfeempfänger, dass die aber deutlich mehr Wohnfläche konsumieren als das bei der Wohnungswirtschaft der Fall ist, d. h. bei den kommunalen Unternehmen und den großen Wohnungsunternehmen. Das geht nach unserer Einschätzung insbesondere darauf zurück, weil die privaten Vermieter unter Umständen nicht so genau diese Modalitäten der Hartz-IV-Gesetzgebung durchschauen und es dort eher zu Problemen kommen kann als in der übrigen Wohnungswirtschaft.

Noch einmal kurz zu den vermuteten Auswirkungen: Es gibt geringere Einkünfte. Die Angemessenheitsregel ist abhängig von ihrer Anwendung. Daraus ergibt sich, dass die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum zunehmen wird. Hinzu kommt, dass der Bestand an Sozialmietwohnungen rückläufig ist. Ich zeige Ihnen das noch einmal auf einer Karte: Fast deckungsgleich ist, dass in den Gebieten mit den höchsten Abnahmen auch die meisten Arbeitslosenhilfenempfänger wohnen. Im Ruhrgebiet und im Kölner Raum nehmen die Wohnungsbestände ab; dort konzentrieren sich auch die meisten Arbeitslosenhilfenempfänger.

Der Sozialmietwohnungsbestand ist insgesamt um 24 % zurückgegangen. Wir werden im Jahr 2010 bei etwa 500.000 Sozialmietwohnungen angelangt sein. Dabei entfallen knapp 100.000 auf den Bestand für die in den Vorjahren die Mittel schon zurückgezahlt worden sind und die sich damit in der Nachwirkungsfrist befinden.

Kommen wir zu den Nachfragern nach preisgünstigen Wohnungen, also zu den registrierten wohnungssuchenden Haushalten: Diese Zahl ist erfreulicherweise zurückgegangen. In den letzten Jahren betrug der Rückgang fast 70 %. Das gilt im Grunde genommen für alle Gebiete, d. h. insbesondere für die Ballungsgebiete, in denen der Sozialmietwohnungsbestand deutlich zurückgeht, wie Sie eben gesehen haben.

Wir haben dann noch einmal nach den Gründen für die Suche einer neuen Wohnung bei den wohnungssuchenden Haushalten geforscht. Nach dem Bericht preisgebundener Wohnungsbestand geben 16.200 Haushalte den Suchgrund "zu teure Wohnung" an. Das sind etwa 16 % aller wohnungssuchenden Haushalte. Der Anteil dieser Haushalte nimmt, nach dem Rückgang seit 1998, inzwischen wieder zu. Nach der Einschätzung der Kommunen handelt es sich in der Mehrzahl um Sozialhilfeempfänger, die vom Sozialamt auch zum Umzug aufgefordert worden sind. Das heißt nicht, dass diese alle umziehen müssen, aber diese Menschen suchen halt eine neue Wohnung.

Wir befragen alle zwei Jahre 2.500 Mieter in frei finanzierten Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. Das betrifft nur Städte über 50.000 Einwohner. Gefragt wird nach der Wohnsituation und sozioökonomischen Daten. Es gibt allerdings keine Unterscheidung – wie in anderen Statistiken auch – zwischen Arbeitslosengeld- und Arbeitslosenhilfeempfängern.

Nach der Selbsteinschätzung der Befragten sind die meisten Leute mit ihrer Wohnung zufrieden. Sie finden auch, dass sie von der Größe her angemessen ist. Zu klein oder zu groß sind relativ wenige Wohnungen. Eine Ausnahme bilden die Haushalte mit drei und mehr Kindern, bei denen 41 % der Haushalte sagen, dass die Wohnung zu klein ist. Das Thema zu großer Wohnungen betrifft ältere Menschen, die sagen, ihre Wohnung sei zu groß. Das sind aber dennoch maximal 6 %.

Wir haben versucht, aus den einzelnen Haushaltstypen in einer Gegenüberstellung zu recherchieren, inwieweit diese "zu viel" Wohnfläche nachfragen. Deutlich geworden ist, dass, je kleiner die Haushalte sind, je mehr können sie "überversorgt" sein. Dieses Ergebnis deckt sich auch mit der Wohngeldstatistik. Man muss aber natürlich sehen, dass es sich hierbei um Durchschnittswerte handelt und nicht um Einzelwerte. Die Streuung ist insgesamt sehr breit.

Deshalb haben wir das noch einmal für die einzelnen Haushaltstypen aufgeführt. Danach wird deutlich, dass z. B. bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten nach dieser Regel zwischen 57 und 46 % "überversorgt" wären. Je größer der Haushalt wird, desto geringer ist der Anteil der "Überversorgung".

Ergebnisse der Mieterbefragung: Die Hälfte der Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie etwa 20 Prozent der Dreipersonenhaushalte sind überversorgt. Insgesamt muss man sagen, dass sich der Bereich unter dem Strich etwa bei 20 bis 21 % der Haushalte einpendeln wird. Das kann man auch der Wohngeldstatistik entnehmen. Man muss dazu aber auch ganz deutlich sagen: Wenn die Kommunen und die Arbeitsagenturen z. B. tolerant ihre Vorgaben anwenden und etwa noch einen Raum mehr tolerieren, dann gibt es nur noch insgesamt 15 bis 20 % überversorgte Haushalte.

Was lernen wir daraus? – Man muss die Entwicklung bei den Kommunen beobachten. Wir gehen davon aus, dass es wie im Grunde genommen in der Vergangenheit auch bei der Sozialhilfe keine Probleme geben wird. Wir meinen, dass man statt mit Wohnflächengrenzen besser mit Mietpreisgrenzen arbeiten sollte, weil man dann auch den Mietern einen gewissen Spielraum lässt und verhindert, dass es am Wohnungsmarkt zu bestimmten Konzentrationen von Haushalten kommt.

Eine Quantifizierung ist noch nicht möglich. Man muss abwarten, welche Ergebnisse diese Maßnahmen zeitigen. Wir gehen allerdings davon aus, dass es zu einer verstärkten Nachfrage nach kleineren Wohnungen kommen wird. Das kann insbesondere an der Rhein-Schiene und in Teilen des Landes wie Münster oder Aachen zu Problemen führen, insbesondere deshalb, weil dort die Arbeitslosen bzw. die Arbeitslosengeld-II-Empfänger auch mit den kleinen Studentenhaushalten konkurrieren, die auch preiswerten Wohnraum nachfragen.

Wir halten es für sinnvoll, wenn sich die Kommunen um kommunale Wohnraumversorgungskonzepte kümmern. Wir halten es für wichtig, dass sie Belegungsrechte im Bestand ankaufen, weil das immer noch preiswerter als Neubau ist. Außerdem sehen wir es als erforderlich an, dass die kommunalen Wohnungsbestände erhalten bleiben und nicht aus kurzfristigen finanziellen Interessen verkauft werden. Wir glauben, dass wir im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung in der Lage sind, bestimmte Daten zu ermitteln und daraus die Schlüsse zu ziehen. Wir empfehlen den Kommunen, so vorzugehen.

Auf die entsprechende Frage von **Dieter Hilser (SPD)**, verbunden mit dem Hinweis darauf, dass Sozialämter etwa 15 bis 20 Prozent der unterstützten Personen zum Umzug veranlasst hätten, bestätigt **Karl Hofmann (Wfa)**, wenn nach einigen Jahren bei den Regelungen nach Hartz IV ein ähnlicher Prozentsatz bei den Leuten erreicht werde, die zum Umzug veranlasst worden seien, bedeute das die Fortführung des bisherigen Verhaltens.

**Dr. Thomas Rommelspacher (GRÜNE)** schließt aus dem Bericht, es lohne sich, eine qualifizierte Wohnungsmarktbeobachtung für Nordrhein-Westfalen vorzuhalten. Ende des Jahres 2005 wisse man Genaueres. Im Augenblick könnten nur Schätzungen angestellt werden. Es gebe aber sicherlich eine nicht unbeachtliche größere Grauzone an Möglichkeiten. Entscheidend komme es bezüglich der Auswirkungen darauf an, ob sich die Kommunen bzw. die Arbeitsgemeinschaften kulant verhielten oder nicht. Bei Herzlichkeit würden über längere Zeit durchaus Effekte über Umzüge erzielt werden können. Umzugswellen habe zwar niemand prognostiziert, wohl aber einen gewissen Druck zum Umzug. Wie hart dieser Druck ausfalle, hänge auch davon ab, wie gut das Land die Kommunen finanziell stelle, damit diese nicht in die Not gerieten, auch kleinere Eurobeträge bei Schwachen eintreiben zu müssen. Ende des Jahres sollte noch einmal ein Bericht der Wfa erbeten werden, weil dann härtere Daten vorliegen dürften.

**Donata Reinecke (SPD)** hält die Beobachtung der Nebenkosten im Zusammenhang mit der Umsetzung von Hartz IV für besonders dringlich und möchte wissen, ob Überlegungen existierten, um zu einer solchen Übersicht zu gelangen.

**Karl Hofmann (Wfa)** meint, die Erfassung der Nebenkosten sehe er als Bestandteil der Wohnungsmarktbeobachtung an. Natürlich existierten Erkenntnisse über die Entwicklung der Nebenkosten. Diese gingen aus dem Lebenshaltungskostenindex hervor. Das Statistische Landesamt weise den Anstieg der Energiepreise und der Wohnungsmieten aus. Dabei drehe es sich aber um Indexzahlen und nicht um absolute Werte. Sicherlich wisse die eine oder andere Kommune aus ihrer Erfahrung, welche Nebenkostenhöhe angemessen sei. Bei den Nebenkosten liege das Problem darin, dass ein Teil fix vorgegeben sei und ein anderer Teil vom persönlichen Verhalten abhängen. Wenn dieses nicht entsprechend ausfalle, könnten vergleichsweise relativ hohe Nebenkosten entstehen. Man bemühe sich darum, einige Quellen von großen Abrechnungsgesellschaften zu erschließen, die über große Datenmengen verfügten, die auch solche Nebenkostenabrechnungen enthielten. Diese Unternehmen gäben ihre Daten aber u. a. wegen des

Datenschutzes nur ungern heraus. Für deren Herausgabe wollten sie zudem möglicherweise auch Geld.

gez. Wolfgang Röken  
Vorsitzender

**Anlage**

ba/23.03.2005/04.04.2005  
400

**Modellmaßnahmen 2004 der baulichen Anpassung bestehender Wohn- und  
Pflegeheime an die heutigen Wohn- und Nutzungsqualitäten  
– Zwischenbilanz –**

Im Jahr 2004 hat das Land erstmals aus dem Landeswohnungsbauvermögen Modellmaßnahmen zur baulichen Anpassung bestehender Wohn- und Pflegeheime an die heutigen Wohn- und Nutzungsqualitäten im Rahmen der Modernisierungsförderung (ModR 2001) gefördert. Der vorliegende Bericht informiert über erste Erfahrungen und Ergebnisse und zeigt die Perspektiven für das Jahr 2005 auf.

**I. Anlass und Ausgangslage**

In NRW gibt es aktuell etwa 151.000 verfügbare Plätze in Pflegeheimen für ältere Menschen. Viele dieser Heime sind konzeptionell und baulich veraltet. An langen Fluren aufgereichte Doppelzimmer und zentrale Versorgungsstrukturen erinnern eher an Krankenhäuser und überkommene Anstalten. Sie entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Wohnlichkeit und Funktionalität der Pflege. Nachgefragte kleinteilige, überschaubare Wohngruppen für ältere und pflegebedürftige Menschen mit zeitgemäßen Pflegekonzepten an der Schnittstelle von Wohnen und Pflege sind in solchen Anlagen nicht ohne erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz umzusetzen. Der Investitionsbedarf für diese Umbauten und Modernisierungen ist hoch, und viele Träger sind immer weniger in der Lage, notwendige bauliche Veränderungen zu finanzieren.

Die Modellmaßnahmen zur Modernisierung bestehender Pflegeheime sind ein Element eines Bündels an neuen Angeboten der Wohnraumförderung, die sich auf der Schnittstelle zwischen Wohnen und Pflege befinden. NRW verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz für den

zukunftsweisenden sozialen Wohnungsbau in einer alternden Gesellschaft. Er ermöglicht alle Stufen des Wohnens im Alter in einem Quartier für Haushalte mit geringem Einkommen. Die Landesregierung folgt damit den Leitlinien des Antrags "Wohnkostenbelastung auch im Alter tragbar gestalten – demografischer Wandel erfordert Neuausrichtung der Wohnraumförderung in NRW!" (Landtags-Drucksache 13/4416), den der Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen (Ausschussprotokoll 13/1085) unter Mitberatung des AGS-Ausschusses (Ausschussprotokoll 13/1058) angenommen hat. Dort heißt es u. a.:

"Die 'Alterung' unserer Gesellschaft erfordert insbesondere neue, altersangemessene Wohnangebote für Personen innerhalb der sozialen Wohnraumförderung, damit die Wohnungswirtschaft und die karitativen Träger künftig in gemischten strukturierten Wohnprojekten auch die baulichen Voraussetzungen zum Beispiel für eine Betreuung pflegebedürftiger Personen schaffen können.

Dies soll vorrangig in **Wohnanlagen eines neuen Typs** erfolgen, bei der das selbstständige Wohnen von jungen und älteren Bevölkerungsgruppen durch das Wohnen mit Service und in Wohngemeinschaften ... um überschaubare, ortsnahe und dezentrale Wohnpflegeangebote, in denen selbstständiges und individuelles Wohnen möglich ist, ergänzt wird. ... Gemeint ist bei diesem neuen Förderangebot ausdrücklich nicht die Übernahme der Förderung von Pflegeheimen im traditionellen Sinn. ... Darüber hinaus ist mit analogen Konditionen eine **Ergänzung der Modernisierungsrichtlinien** notwendig, damit die **bestehenden Wohnanlagen und Wohnheime für diese Bevölkerungsgruppen** genutzt werden können."

Mit dem Verständnis von stationärer Pflege als Bestandteil einer ganzheitlichen, integrierten Wohnraumversorgung wird Neuland betreten. Die Anpassung bestehender Wohn- und Pflegeheime an die heutigen Wohn- und Nutzungsqualitäten für ältere und pflegebedürftige Menschen ist dabei ein Baustein. Ob die erforderlichen Anpassungsmaßnahmen konzeptionell möglich und wirtschaftlich tragfähig zu verwirklichen sind, soll zunächst im Rahmen von Modellmaßnahmen für unterschiedliche bauliche Strukturtypen erprobt werden. Die beantragten Projekte werden auf der Grundlage eines Nutzungskonzepts von einer unabhängigen, interdisziplinären Beratungskommission unter Beteiligung des für die Pflege zuständigen Ministeriums begutachtet und dem MSWKS zur Förderung vorgeschlagen.

## **II. Die Modellmaßnahmen zur baulichen Anpassung bestehender Wohn- und Pflegeheime**

Ziel der Modellförderung ist es, übertragbare Wohn- und Pflegekonzepte für unterschiedliche bauliche Strukturtypen von Alten- und Pflegeheimen zu entwickeln und die erforderlichen Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen für die Zielgruppe der Menschen innerhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung zu fördern. Durch die Vergabe zinsgünstiger Baudarlehen können die Träger die notwendigen Investitionen finanzieren. Gleichzeitig profitieren die Heimbewohner bzw. die Kostenträger von den geförderten Maßnahmen, da die Förderdarlehen das Heimentgelt mindern.

Dabei sind insbesondere bauliche Lösungen für Einrichtungen gefragt, die vornehmlich in den 50er bis 70er Jahren gebaut wurden und erheblichen Erneuerungsbedarf haben. Dieser bezieht sich je nach Alter und Bauform in der Regel sowohl auf den Zustand der äußeren Hülle der Bausubstanz als auch auf die räumliche Ausstattung (Wohnlichkeit und Funktionalität, Nutzungskonzept) im Gebäude. Auch die Kosten- und Finanzierungspläne unter Einbeziehung der Ursprungsfinanzierung bzw. noch valutierender öffentlicher Darlehen sind zu berücksichtigen, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Modernisierungsvorhaben im Rahmen der Vorgaben des Landespflegegesetzes und der Verordnung über die allgemeinen Grundsätze der Förderung von Pflegeeinrichtungen nach dem Landespflegegesetz zu gewährleisten.

Besonderer Wert wurde neben den Lagemerkmalen (integrierter, wohnquartiersbezogener Standort) auf die folgenden Qualitätsstandards gelegt:

- Schaffen von kleinteiligen, überschaubaren Wohngruppen und Hausgemeinschaften mit dezentralen Gemeinschafts- und Wirtschaftsflächen zur Verbesserung der sozialen Kontakte untereinander,
- Bauliche Nachbesserungen immer im Zusammenhang mit dem zukünftigen Nutzungs- und Pflegekonzept (z.B. für Demenzkranke),
- Wohnlichkeit ebenso wie Funktionsgerechtigkeit für Pflege,
- Flexibilität der baulichen und pflegerischen Nutzungskonzepte (z.B. für ambulante und stationäre Pflegeangebote).

### III. Ergebnisse und Erfahrungen

Nach Bekanntgabe der neuen Förderangebote im Februar 2004 sind bis Ende November 15 Bestandsprojekte beraten worden. Davon wurden fünf Projekte von der Beratungskommission zur Förderung empfohlen. Bewilligt wurden für diese Modellmaßnahmen Darlehen in Höhe von knapp 12 Millionen € für insgesamt 271 Wohnpflegeplätze (Einzelheiten siehe Anlage I). Bislang liegen Modellerfahrungen für die folgenden **baulichen Strukturtypen** vor. Diese sind – so eine erste Erfahrung – in vielen Fällen eingebunden in ein Verbundsystem mit abgestuften Angeboten für ältere und pflegebedürftige Menschen.

#### (1) Gründerzeitwohnhaus als kleinteilige Pflegeeinrichtung

Die besonderen Qualitäten dieses Typs folgen aus seiner ursprünglichen Zweckbestimmung als Wohnhaus mit hohen Wohnqualitäten. Das Haus ist in zentraler Lage in der Nähe einer S-Bahn-Station und einer Busstation im hinteren Teil eines großen, parkähnlichen Grundstücks in Wuppertal-Barmen gelegen. Es ist denkmalgeschützt. Ober- und Dachgeschoss werden z. Zt. für 12 Bewohnerinnen und Bewohner genutzt. Das Haus ist in das Quartier eingebunden und pflegt enge Kontakte zum Altenwohnheim, den benachbarten Waldorfschulen, den Kindergärten und zur Christengemeinde.

Nach Modernisierung wird das Haus vollständig als vollstationäre Pflegeeinrichtung mit 15 Plätzen in neun Einzel- und drei Doppelzimmern bewohnt. Im Erdgeschoss wird ein großer Gemeinschaftsbereich mit Küchenzeile, Essplatz gemeinschaftlichem Wohnbereich und Wintergarten geschaffen. Das Haus wird komplett barrierefrei und rollstuhlgerecht umgebaut. Rundweg, Kräutergarten, begrünte Sitzecken und ein Wasserspiel sind die Grundelemente der Gartengestaltung.

Bauliche Planung und Nutzungskonzept lösen vorbildlich die Aufgabe, ein stationäres Pflegeangebot mit hohen wohnraumähnlichen Qualitäten in einer Wohngruppe und hoher sozialer Integration in den Stadtteil zu schaffen.



## **(2) Wohnheim der 60/70er-Jahre**

Typisch für diesen Strukturtyp ist unter anderem die Erschließung über lange Flure, nicht zeitgemäßer Ausstattungsstandard und hohe Anzahl an Doppelzimmern, unzureichende dezentrale Gemeinschaftsflächen und fehlende Angebote für besondere pflegebedürftige Gruppen (hier: Demenzkranke).

Das geförderte Projekt ist richtungweisend für die Modernisierung von größeren Altenpflegeheimen sowohl auf Grund seiner Lagemerkmale als auch wegen der konsequenten baulichen Umsetzung eines Pflegekonzepts in Kleingruppen. Das Haus ist räumlich und sozial eingebunden in das Quartier und die Kirchengemeinde. Es liegt in der östlichen Innenstadt von Dortmund und fügt sich als Blockrandbebauung in die Gründerzeitstrukturen des Stadtviertels ein. Im Blockinnenbereich wird der historische Klostergarten als Grünfläche mitgenutzt.

Die Platzzahl reduziert sich durch die Auflösung von Doppelzimmern auf 100 Plätze. In dem Gebäude befinden sich außerdem sieben Altenwohnungen und ein Hospiz. Die Umbauplanung sieht die Zuordnung aller Zimmer zu überschaubaren Wohnzentren mit Gemeinschaftsflächen (Küchen und Aufenthalts- bzw. Esszimmern) vor, die zudem an Terrassen, Gemeinschaftsbalkone oder den Garten angebunden sind. Das Halten von Tieren, das Pflanzen von Gemüse, Gewürzen, Obst und Blumen durch Bewohnerinnen und Bewohner ist hier möglich. Auf zwei Etagen entstehen durch Anbauten Rundlaufmöglichkeiten für demenzkranke Bewohner mit hohem Bewegungsdrang.

Die Planung setzt vorbildlich das Konzept der kleinteiligen, hausgemeinschaftsähnlichen Betreuung von Menschen mit unterschiedlichem Pflegeaufwand und jeweils dezentralen Gemeinschaftsflächen und Versorgungsstrukturen um. Der innerstädtische, integrierte Wohnstandort bietet auf Dauer gute Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Nutzung des Heims.

**(3) Wohnheim der 70er/Anfang 80er Jahre als Bestandteil eines Altenzentrums**

a)

Der dreigeschossige kleinteilige Winkelbau, Baufertigstellung in 1982, ist Bestandteil eines größeren Altenhilfezentrums. Dort werden weitere, bedarfsgerechte Wohnangebote für ältere Menschen (Altenwohnungen mit Serviceangeboten, vollstationäre Einrichtung) sowie zahlreiche Serviceleistungen wie z. B. Friseur, Physiotherapie, Fußpflege, Ergotherapie, Logopädie, ein Speisesaal mit einem breiten Speiseangebot, Cafeteria und anderes bereitgehalten. Die Anlage liegt fußläufig 7 bis 10 Minuten entfernt vom Zentrum des Stadtteils Münster-Mecklenbeck und ist mit diesem durch einen barrierefreien Fußgängerweg verbunden. Darüber hinaus ist sie durch Busverbindungen gut ans Zentrum von Münster angebunden.

Das Gebäude verfügt vor und nach Umbau über 36 Plätze in Einzelzimmern. Nutzergruppe sind pflegebedürftige, demenziell erkrankte Menschen, pflegebedürftige junge Menschen und gering pflegebedürftige Senioren. Nach Umbau werden drei Wohngruppen mit je 12 Bewohnerinnen und Bewohnern gebildet. Jeder Gruppe stehen durch einen Anbau Gemeinschaftsräume mit knapp 90 Quadratmetern zur Verfügung.

Modellhaft sind das intergenerative Wohnen und Leben und die Lebens- und Versorgungssicherheit für jeden Lebensabschnitt, die einen dauerhaften und gesicherten Verbleib in vertrauter Umgebung gewährleistet. Die bauliche Struktur erlaubt eine flexible Organisation der Pflege: So ist zukünftig sowohl eine stationäre als auch eine ambulante Betreuung und Pflege der Wohngruppen möglich. Die Einrichtung ist somit auf zukünftige, wechselnde Anforderungen gut vorbereitet.

b)

Eine weitere Einrichtung dieses Typs, ebenfalls ein Winkelbau, liegt in Emsdetten in einer Ortsrandlage, ist aber dennoch fußläufig und durch den ÖPNV verkehrlich gut angebunden. Die Einrichtung liegt inmitten einer Wohnbebauung. Der geplante Umbau orientiert sich am Hausgemeinschaftskonzept. Die zentralen Pflegeeinheiten, Funktions- und Gemeinschaftsräume werden aufgelöst. Die Doppelzimmer werden weitestgehend zu Gunsten von Einzelzimmern aufgegeben. Die Platzzahl reduziert sich trotz der Erweiterung von 63 auf 55 Plätze. Baulich wird

der vorhandene Winkelbau zu einem Atriumbau ergänzt. Der Atriumbau wurde in der Beratung als modellhafter Ansatz für kleinere Einheiten hervorgehoben. Die Atriumbauweise vermeidet lange Gänge und bietet kurze Wege, aber auch die Möglichkeit eines Rundlaufs für motorisch unruhige und demente Bewohnerinnen und Bewohner.

#### **(4) Modernisierung, Umnutzung und Erweiterung historischer Bausubstanz unter erschwelter städtebaulicher und standortbedingter Ausgangslage**

Es gibt eine kleine Zahl von Pflegeeinrichtungen, die in historischer Bausubstanz untergebracht sind. In solchen Fällen sind regelmäßig denkmalschutzrechtliche Auflagen zu beachten. Auch die städtebauliche und die standortbedingte Ausgangslage können die Schaffung von zukunftsfähigen Wohnstandards und die Funktionsgerechtigkeit für Pflege erschweren.

Für diesen Strukturtyp ist das Maria Hilf Stift in Monschau beispielhaft. Das Seniorenzentrum ist im stadtbildprägenden Burgberg im historischen Zentrum von Monschau untergebracht. Es verfügt aktuell über 85 Pflegeplätze (verteilt auf 11 Etagen) und entspricht nicht mehr den heutigen funktionalen Ansprüchen an eine Pflegeeinrichtung.

Vor diesem Hintergrund hat das Seniorenzentrum Umbaupläne mit dem Ziel einer Optimierung des gesamten Seniorenzentrums mit einer funktionsgerechten Aufteilung für unterschiedliche Wohn- und Pflegeformen entwickeln lassen mit:

- a) einem stationären Bereich für pflegebedürftige ältere Menschen mit 80 Plätzen,
- b) Wohnraum für zwei gerontopsychiatrische Wohngruppen mit 20 Plätzen sowie
- c) in betreutes Wohnen mit 15 barrierefreien Wohnungen.

Dieses Nutzungskonzept lässt sich verwirklichen, indem die Altbauten durch einen Neubau (für die stationäre Pflege) erweitert werden. Zur Sicherung und baulichen Erneuerung des Altenzentrums des Maria-Hilf-Stifts und damit auch zum Erhalt dieses hochrangigen Denkmals wurde mit diesem Nutzungskonzept eine wirtschaftlich tragfähige und langfristige Nutzung gefunden.

### **(5) Historischer Krankenhaus- und Anstaltsbau**

Dieser Strukturtyp kommt im Bestand häufig vor. Typisch ist hier ebenfalls die Erschließung über lange Flure, oft durch ergänzende An- und Umbauten erweitert und verlängert mit unübersichtlichen Teilbereichen, die eine funktionsgerechte und dezentrale Pflege in Gruppen erschweren. Zudem ist der Ausstattungsstandard mit zum Teil hohem Anteil an Doppelzimmern und Gemeinschaftsbädern nicht mehr zeitgemäß. Es mangelt an dezentralen Gemeinschaftsflächen und Pflegeangeboten für Menschen mit Demenz. Z. T. handelt es sich um Großstrukturen und die Objekte liegen außerdem in isolierter Lage und/oder in Sondernutzungsbereichen (z.B. Krankenhausbedarfsflächen), die aktuell eine Wohnnutzung nicht zulassen.

Mehrere Modernisierungsplanungen für diesen Typ wurden intensiv beraten. Allerdings wurde bisher keines der Projekte zur Förderung empfohlen. Denn bei diesem Strukturtyp ist es außerordentlich aufwändig (baulich und finanziell), durch Modernisierung und Umbau zeitgemäße Wohn- und Pflegestandards zu schaffen. Auch ist das Problem, die Großstrukturen aufzubrechen und räumlich und sozial durch die Schaffung von differenzierten Angeboten von barrierefreiem Wohnraum, Wohngruppen und Wohnpflegeplätzen zu integrieren, bislang noch nicht befriedigend und nachhaltig gelöst.

## **IV. Finanzierung und Landesförderung im Rahmen der ModR 2001**

Die Kosten- und Finanzierungspläne unter Einbeziehung der Ursprungsfinanzierung bzw. noch valutierender öffentlicher Darlehen waren für die beratenen Objekte sehr unterschiedlich. Ziel war immer, die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Modernisierungsvorhaben im Rahmen der Vorgaben des Landespflegegesetzes und der Verordnung über die allgemeinen Grundsätze der Förderung von Pflegeeinrichtungen nach dem Landespflegegesetz zu gewährleisten. Da der gesamte Gebäudewert im Rahmen der Berechnungsverordnung einen bestimmten Wert pro Platz (aktuell rd. 76.700 € pro Platz inkl. Einrichtung) nicht übersteigen darf, hängt der Spielraum für bauliche Maßnahmen entscheidend von der Höhe dieser Vorbelastungen ab.

Grundsätzlich gilt, dass ältere Objekte mit geringeren Restvaluten belastet sind, weil die Darlehen bereits über längere Zeiträume getilgt werden konnten. Sofern allerdings in jüngerer Vergangenheit bauliche Veränderungen vorgenommen worden sind und finanziert werden mussten, kann der Spielraum für neuerliche Baumaßnahmen empfindlich eingeschränkt sein. Das ist insofern problematisch, als sich auch bei finanzierungstechnisch recht "jungen" Objekten in einigen Beratungsfällen ein hoher Modernisierungs- und Umbaubedarf gezeigt hat, der sich nicht im Rahmen der Vorgaben des Landespflegegesetzes wirtschaftlich darstellen lässt. In solchen Fällen stehen u. U. in Zukunft Marktvereinbarungen durch die Schließung von Häusern an.

Das MSWKS ist in allen Fällen den Empfehlungen der Beratungskommission gefolgt und hat ein Förderangebot entwickelt, das folgende Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Die Modernisierungs- bzw. Umbaukosten werden anteilig gefördert (Anteilsfinanzierung)  
Das Darlehen beträgt bis zu 90 Prozent der Neubauförderdarlehen für Wohnpflegeplätze.
- Die Summe der Restvaluten aus früheren Förderungen und der neuen Förderung darf insgesamt die Höhe der Neubauförderung von Pflegeplätzen nicht übersteigen.

Im Ergebnis wurden die Modellvorhaben durchschnittlich mit knapp 42.000 € pro Platz gefördert. Weitere Einzelheiten sind der Anlage 1 zu entnehmen.

## **V. Förderangebote für neue Wohnformen im Neubau/ neue Kooperationsmodelle**

Angesichts der demografischen Entwicklung werden altersbegleitend differenzierte Wohn- und Pflegeangebote (von der barrierefreien Wohnung über das Wohnen mit Service und betreute Wohngruppen bis zum Pflegebereich) immer aktueller. Die Nachfrage nach diesen neuen Wohnformen im Neubau mit der Einführung dieser Förderangebote Anfang 2004 zeigt diese Entwicklung auf. Hier ist als erstes Zwischenergebnis festzustellen, dass inzwischen auch die ersten traditionellen Wohnungsbauunternehmen solche baulichen Konzepte realisieren (Anlage 2). Sie sind dabei auf die Kooperation mit sozialen Trägern angewiesen, mit denen neue Kooperationsmodelle (Stichwort Investorenmodell) erarbeitet werden.

Die Träger bzw. Betreiber der bisher eingereichten Modernisierungsprojekte sind überwiegend mittlere und kleinere soziale Organisationen. Sie sind zugleich Bauherr und Betreiber der Wohnpflegeheime. Große Träger der freien Wohlfahrtspflege sind bisher ebenso wie Großeinrichtungen unterrepräsentiert. Letzteres ist vor dem Hintergrund der o. g. Probleme (insbes. Punkt III. Nr. 5) zu sehen, klassische Großeinrichtungsstrukturen zu integrierten Wohn- und Pflegekonzepten umzubauen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass nach einer Anlaufphase im kommenden Jahr verstärkt Modernisierungsplanungen für große Einrichtungen vorgelegt werden.

Im Neubau sind integrierte Konzepte richtungweisend, die eine breite Palette abgestufter Wohnkonzepte für ältere, pflegebedürftige Menschen anbieten: „normale“ barrierefreie Mietwohnungen, große Mietwohnungen für das gemeinschaftliche Wohnen mit ambulanter Unterstützung und ergänzende stationäre Wohnformen. Die Beratungskommission hat zwei Neubauvorhaben dieses Typs zur Förderung empfohlen. Sie werden in der Anlage 2 kurz dargestellt, weil sie die Potenziale einer Kooperation von Wohnungswirtschaft und sozialen Trägern bei der Schaffung altersgerechter Wohn- und Pflegeangebote deutlich machen.

## VI. Fazit und Perspektiven

Die Modellförderung im Rahmen von Nr. 14 ModR 2001 ist ein Baustein der Wohnraumförderung, mit dem die aktuellen Bestände gemäß den Erfordernissen des demografischen Wandels und der Nachfrageänderungen modernisiert und finanziert werden können. Hierzu zählen auch die Modellmaßnahmen zur baulichen Anpassung bestehender Wohn- und Pflegeheime an die heutigen Wohn- und Nutzungsqualitäten. Hier steht das Ziel im Vordergrund, auch nach qualitätvollen Umbau und/oder Modernisierung eine tragbare Wohnkostenbelastung für die Zielgruppen der sozialen Wohnraumversorgung sicherzustellen. Insgesamt ermöglicht das neue Förderangebot für Pflegewohnplätze im Bestand die Schaffung kleinteiliger, gruppenbezogener Nutzungskonzepte. Erkennbar ist bei der Modellförderung, dass viele der Projekte Teilbereiche ihre Einrichtungen so modernisieren und umbauen, dass

differenzierte Wohn- und Pflegeangebote für ältere Menschen entstehen (modernisierte Mietwohnungen, Gruppenwohnungen und Wohnpflegeplätze).

Die ersten Erfahrungen und Ergebnisse in 2004 zeigen (Details sind Punkt III zu entnehmen), dass sowohl die geforderten Qualitätsstandards als auch die Wirtschaftlichkeit der Projekte für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung zu erreichen sind, je nach baulicher Ausgangslage und zukünftiger Nutzungskonzeption.

Allerdings reichen die Erfahrungen mit den bisherigen Projekten noch nicht aus, um abschließende Förderregeln festzuschreiben, insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass für baulich und konzeptionell veraltete Großanlagen noch keine ausreichenden Modellerfahrungen mit übertragbaren Lösungen vorliegen. Das MSWKS beabsichtigt deshalb, auch auf Empfehlung der Beratungskommission, die Modellförderung in 2005 fortzusetzen. Das in 2004 erprobte Beratungs- und Förderverfahren unter Beteiligung des Sozialministeriums hat sich bewährt und soll deshalb fortgesetzt werden.

Ergänzend werden die neuen Förderangebote für Neubau und Bestand durch Öffentlichkeitsarbeit begleitet:

- Zum Jahreswechsel 2004 sind die Broschüren "Wohnen im Alter. Neue Wohnmodelle in Nordrhein-Westfalen" sowie „Barrierefreie Wohnungen. Beispielhafte Lösungen für Neubau und Bestand“ erschienen.
- Am 20. Februar 2005 führt das MSWKS in der Landesvertretung in Berlin ein öffentliches Fachgespräch zum Thema durch ("innovativ. Wohnen im Alter").

## Anlage 1 zum Zwischenbericht vom 7. Januar 2005

## Förderergebnisse im Bestand gemäß Nr. 14 ModR 2001

Nr.	Behörde	Objekt	Platzzahl	Mittelhöhe €
1	Stadt Wuppertal	Carmen-Sylva-Haus	15 (gef. 13)	479.600,00
2	Kreis Steinfurt	Haus Lindengrund	56	2.466.000,00
3	Stadt Dortmund	Bruder-Jordan-Haus	100	4.138.400,00
4	Kreis Aachen	Seniorenzentrum Monschau (Modernisierung, Ausbau und Erweiterung)	102	4.891.000,00
			<b>271</b>	<b>11.975.000,00</b>
5	Münster	Markushaus	36	Bew. erst in 2005



**Anlage 2 zum Zwischenbericht vom 7. Januar 2005****Neubauprojekte nach Nr. 3 WFB**

Die Planung für das Neubauprojekt "Südliche Furth" ist aus dem Landeswettbewerb 2003 "Innerstädtisches Wohnen in neuzeitlicher Architektur" des MSWKS als Siegerentwurf für den Standort Neuss hervorgegangen. Hier errichtet der Neusser Bauverein in zentraler Lage ca. 220 Wohnungen. Alle Wohnungen werden aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert. Neben familientauglichen Wohnungszuschnitten wird es auch kleinere barrierefreie Wohnungen für Alleinstehende und Ältere geben. Außerdem sind spezielle Wohnungstypen für das gemeinschaftliche Wohnen Älterer vorgesehen. Hierzu zählen die drei Gruppenwohnungen für insgesamt 21 ältere, pflegebedürftige Menschen mit ambulantem Betreuungsbedarf, zwei Wohngruppen mit stationären Pflegewohnplätzen für insgesamt 18 Personen und eine Servicestation. Die Wohnungsangebote zur ambulanten und stationären Pflege werden mit geschützten Sinnesgärten und Snoozleräumen für demenzerkrankte Menschen ergänzt.

Der Bauverein zu Lünen ergänzt mit dem Neubau der Seniorenresidenz "Auf dem Osterfeld" die Modernisierung und barrierefreie Umstrukturierung eines Wohnquartiers mit 238 Wohnungen. Im Rahmen der geförderten Neubaumaßnahme entstehen 60 Pflegewohnplätze in Wohngruppen, zwei ambulant betreute Wohngruppen und 75 Wohnungen für Betreutes Wohnen mit frei wählbarem Betreuungsangebot für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung. Durch die Mischung von verschiedenen Wohnformen für ältere und pflegebedürftige Menschen wird den heutigen Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit geboten, im Quartier alt zu werden.

Das MSWKS geht davon aus, dass es für die Wohnungswirtschaft wirtschaftlich interessant sein kann, als Investor den Bau oder Umbau und die Modernisierung auch von stationären Wohnpflegeplätzen durchzuführen und die Objekte dann an soziale Träger zu vermieten. Dabei ist das wirtschaftliche Interesse der Wohnungsunternehmen an einer auskömmlichen Rentabilität und das Interesse der Kostenträger von Pflegeeinrichtungen an einer im Rahmen des Pflegegesetzes und der gesonderten Berechnungsverordnung zulässigen Miete zu berücksichtigen. Zusammen mit den Landschaftsverbänden konnte hier für die beiden

Investorenmodelle unter Beachtung der sozialgesetzlichen Vorgaben des Landespflegegesetzes eine akzeptable Miethöhe vereinbart werden.

Diese beiden Neubauprojekte zeigen, dass für die Wohnungswirtschaft zukünftig solche Projekte insbesondere im Rahmen integrativer Verbundlösungen, beispielsweise in Kombination mit barrierefreien Wohnanlagen, die ambulant betreut werden, von Interesse sein können.

Entscheidend für das Gelingen solcher komplexen, integrativen Projekte ist es, dass ein interessiertes Wohnungsunternehmen in einer frühen Planungsphase mit einem sozialen Träger zusammenarbeitet und die Planung gemeinsam entwickelt. So kann die Zusammenführung von sehr unterschiedlichen Kompetenzen für die Integration von Wohnen und Pflege fruchtbar gemacht werden.

### Anlage 3 zum Zwischenbericht vom 7. Januar 2004

#### Förderergebnisse Pflegewohnplätze im Neubau gem. Nr. 3 WFB

<b>Pflegewohnplätze</b>				
<b>Nr.</b>	<b>Behörde</b>	<b>Objekt</b>	<b>Platzzahl</b>	<b>Mittelhöhe €</b>
1	Stadt Neuss	Neue Furth	18	900.000
2	Stadt Lünen		69	2.950.000
			79	3.850.000