



---

## **Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen**

8. Sitzung (öffentlich)

7. Februar 2001

Düsseldorf - Haus des Landtags

13.00 Uhr bis 15.10 Uhr

Vorsitz: Gisela Walsken (SPD)

Stenograf: Günter Labes

<b>Verhandlungspunkte und Ergebnisse:</b>	<b>Seite</b>
<b>Vor Eintritt in die Tagesordnung</b>	<b>1</b>
<b>1 Aktuelle Viertelstunde:</b>	<b>2</b>
<b>hier: Neubauplanung Regierungsviertel</b>	

Dem Bericht von Minister Dr. Vesper schließt sich eine Aussprache an.

- 2 Haushalt 2001** 8
- Gesetzentwurf der Landesregierung  
Drucksachen 13/400 und 13/6220  
Vorlage 13/276

Nachdem Minister Dr. Vesper einen Überblick über die mit der ersten Ergänzungsvorlage und mit der vom Kabinett verabschiedeten zweiten Ergänzungsvorlage gegeben hat, befasst sich der Ausschuss in einem ersten Beratungsdurchgang mit dem Haushalt 2001.

- 3 Mittelstand stärken -** 9  
**Baugenehmigungsbehörden entlasten**  
**Änderung der Landesbauordnung ist unabdingbar**
- Antrag der Fraktionen von CDU und F.D.P.  
Drucksache 13/412 (Neudruck)

Der Ausschuss diskutiert über die mit dem Antrag zusammenhängenden Fragen.

Auf Antrag der CDU-Fraktion beschließt der Ausschuss mit der nötigen Stimmenzahl von einem Viertel des Ausschusses mit den Stimmen von CDU und F.D.P. bei Stimmenthaltung der Grünen und von Abgeordneten der SPD und Gegenstimmen aus der SPD, eine öffentliche Anhörung zu diesem Thema durchzuführen. Die Modalitäten für die Anhörung sollen im Sprecherkreis in der nächsten Woche erörtert werden.

Der Ausschuss ist damit einverstanden, in einem Zwischenbericht an das Plenum mitzuteilen, dass vor einer endgültigen Entscheidung noch eine Anhörung nach § 32 der Geschäftsordnung durchgeführt wird.

**4 Umsetzung der Privatisierung von Eisenbahnerwohnungen in NRW 13**

Nach dem Bericht von Minister Dr. Vesper findet zu diesem Thema eine Aussprache statt.

**5 Maßnahmen zur Stärkung der Innenstädte 18**

Der Ausschuss nimmt einen Bericht von Minister Dr. Vesper entgegen.

**6 Auswärtige Termine**

Der Ausschuss beschließt einstimmig, beim Präsidenten eine Ausschussreise zum Architektenkongress auf der Insel Norderney vom 9. bis 12. Mai zu beantragen.

Der Ausschuss kommt überein, von dem Besuch bei der Viterra am 4. April 2001 wegen des zu Beginn der Sitzung vorgestellten Sachverhaltes zunächst abzusehen. Allerdings wird erwo-gen, das ebenfalls für diesen Termin vorgesehene Gespräch mit den Mietern stattfinden zu lassen. Ein endgültiger Beschluss dazu soll in der nächsten Sitzung gefasst werden.

(Kein Diskussionsteil)

\*\*\*\*\*



vom federführenden Finanzminister informiert worden. Jetzt müsse, nachdem die Planungen erfolgt seien, über den konkreten Bau entschieden werden. In diesem Entscheidungsprozess befinde man sich.

## 2 Haushalt 2001

Gesetzentwurf der Landesregierung

Drucksachen 13/400 und 13/6220

Vorlage 13/276

**Vorsitzende Gisela Walsken** betont, zwar sei gestern vom Kabinett die zweite Ergänzungsvorlage abschließend beraten worden, gleichwohl sei in der heutigen Sitzung nur die erste Ergänzungsvorlage Beratungsgegenstand.

**Minister Dr. Michael Vesper (MSWKS)** informiert, gestern Nachmittag habe das Kabinett die zweite Ergänzungsvorlage beraten, die dem Parlament Anfang nächster Woche zugehen werde. Diese zweite Ergänzungsvorlage betreffe insbesondere die Umsetzung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes. Es werde darin eine Rücklage über den Überschuss des Jahres 2000 gebildet. Außerdem werde die Nettokreditaufnahme um 290 Millionen DM gesenkt. Ferner würde für einzelne Punkte Vorsorge getroffen.

Was den Haushalt des MSWKS angehe, betreffe die zweite Ergänzungsvorlage im Wesentlichen die Umsetzung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes. Ferner gebe es Veränderungen im Personalbereich. Der Bahnflächenpool sei in dem Zusammenhang nicht beschlossen worden.

Darüber hinaus werde eine Verpflichtungsermächtigung von 30 Millionen DM - Grundstücksfonds - vom Einzelplan 20 in den Einzelplan 14 verschoben. Das betreffe das Projekt "Phoenix-West".

In der ersten Ergänzungsvorlage gebe es bei Kapitel 14 050 - Förderung des Wohnungsbaues - bei den Einnahmen eine Absenkung des Anteils des Bundes an den Aufwendungen des Landes für Wohngeld um 40 Millionen DM auf insgesamt 985 Millionen DM. Ferner seien Einnahmen von 350 Millionen DM zu verzeichnen für die Gewährung eines einmaligen Heizkostenzuschusses für einkommensschwache Teile der Bevölkerung zur Minderung von Härten, die durch den Anstieg der Energiepreise für die Heizperiode 2000-2001 entstanden seien oder entstünden, die aber auch wieder ausgegeben würden und somit einen durchlaufenden Posten darstellten.

Die Zuweisungen und Zuschüsse für das Wohngeld nach dem ersten Teil des Wohngeldgesetzes würden um 30 Millionen DM und das Wohngeld nach dem fünften Teil des Wohngeldgesetzes um 50 Millionen DM rückläufig sein.

Darüber hinaus gebe es in Kapitel 14 500 - Angelegenheiten der Stadtentwicklung und Freizeit - in den meisten Bereichen Steigerungen der Fördersummen. Lediglich bedingt durch

die zu erwartende niedrigere Zuweisung der EU im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative für städtische Gebiete URBAN gebe es per saldo eine Verringerung des Baransatzes um rund 1,5 Millionen DM. Dem stehe aber eine deutliche Steigerung der Verpflichtungsermächtigungen um rund 50 Millionen DM gegenüber.

**Bernd Schulte (CDU)** möchte wissen, ob die Kürzung beim REN-Programm mit innovativen Verzichtern verbunden sei.

**Minister Dr. Michael Vesper (MSWKS)** verneint dies und bezeichnet die von ihm selbst vorgeschlagene Kürzung als akzeptabel, weil die Bundesregierung ein Programm für die Fotovoltaik aufgelegt habe. Deshalb seien die Förderkonditionen für diesen Bereich bekanntlich geändert worden. Außerdem werde die Windkraftförderung beendet, weil die Schwelle zur Wirtschaftlichkeit als überschritten beurteilt werde. Aus diesen Gründen reiche der geringfügig gekürzte Ansatz aus.

**MR Michel (MSWKS)** teilt mit Hinweis auf frühere Haushaltsberatungen zu Kapitel 14 040 - Angelegenheiten des Bauwesens - mit, sich mit dem Präsidenten des Deutschen Siedlerbundes auf einen Ansatz von 50.000 DM und eine Verpflichtungsermächtigung von 90.000 DM geeinigt zu haben. Damit laufe die Förderung einvernehmlich in den nächsten drei Jahren aus.

**Vorsitzende Gisela Walsken** bittet zum Abschluss dieses Tagesordnungspunktes darum, vor der Antragssitzung am 7. März 2001 die Anträge vorab untereinander auszutauschen. Der Einzelplan 20 werde bei der Antragssitzung mit aufgerufen.

### **3 Mittelstand stärken - Baugenehmigungsbehörden entlasten Änderung der Landesbauordnung ist unabdingbar**

Antrag der Fraktionen von CDU und F.D.P.  
Drucksache 13/412 (Neudruck)

**Bernd Schulte (CDU)** hebt hervor, auf diesen Antrag seit seiner Einbringung eine sehr große Resonanz erfahren zu haben. Die vom Städtetag NRW zugegangene Zuschrift 13/349 deute darauf hin, dass es nicht nur um die Einzelfrage des § 68 Abs. 5 gehe, sondern tatsächlich um ein Problem des subsidiären staatlichen Handelns gegenüber der mittelständisch organisierten Wirtschaft. Insofern stehe dieses Thema im Gesamtkontext zu der Diskussion um § 107 der



Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport  
des Landes Nordrhein-Westfalen

**Presseinformation**

7. Februar 2001

**Kostenmieten bei Viterra AG teilweise fehlerhaft berechnet. Minister Vesper fordert: Zuviel gezahlte Miete an Mieter zurückerstatten.**

Bauminister Vesper hat eine Überprüfung der Kostenmieten bei 20 Objekten mit über 1000 Wohnungen der Viterra AG durch die zuständigen kommunalen Stellen veranlaßt.

Die Viterra hatte im Rahmen des seinerzeitigen staatsanwaltschaftlichen Ermittlungsverfahrens einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer beauftragt, Wohnungsbestände zu überprüfen. Das Land bestimmte 20 Objekte mit insgesamt über 1000 Wohnungen, die in diese Prüfung einbezogen wurden.

Mit Hilfe seiner Wohnungsbauförderanstalt (WfA) untersuchte das Land anschließend die vom Wirtschaftsprüfer der Viterra bewerteten Sachverhalte. Dabei wurden in mehreren Punkten fehlerhafte Rechtsanwendungen bei der Berechnung der Kostenmiete festgestellt:

Drei Sachverhalte (falsche Behandlung von Rabatten, falsche Berechnung von Wohnflächen und unterlassene Berücksichtigung von Erträgen) werden von der Viterra AG nicht bestritten. Viterra hat zugesagt, die zuviel gezahlte Miete zu erstatten und die Mietkosten sofort zu korrigieren.

Bei drei weiteren Sachverhalten (Behandlung von Architekten- und Ingenieurleistungen, Ansatz von Fremdmitteln und von Kosten und laufenden Aufwendungen bei baulichen Änderungen)

bestehen zwischen der Wfa und Viterra unterschiedliche Rechtsauffassungen. Soweit sich nach Klärung der Sach- und Rechtslage herausstellt, dass auch in diesen Fällen Mieten falsch berechnet wurden, hat Viterra ebenfalls Korrektur und Rückzahlung zugesagt.

Vesper betonte, dass bisher nur eine rechtliche Prüfung der Kostenmietberechnung erfolgt sei. Die Einzelprüfungen der zulässigen Kostenmieten und der möglichen Rückerstattungsansprüche von Mietern lägen noch nicht vor. Entsprechende Prüfaufträge sind gestern an die zuständigen kommunalen Stellen erteilt worden. Vesper hat von diesen eine kurzfristige Bearbeitung gefordert

Der Minister erklärte, dass er im Rahmen seiner Fachaufsicht sicherstellen werde, dass alle Mieter gleich behandelt werden.

Vesper erklärte: Durch eine überhöhte Kostenmiete ist zunächst das mietrechtliche Verhältnis zwischen Unternehmen und Mieter berührt. Der Mieter einer Sozialwohnung hat gegenüber seinem Vermieter einen Informationsanspruch über die Ermittlung und Zusammensetzung der Miete. Dabei muss der Vermieter dem Mieter auch Einsicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung und sonstige Unterlagen gewähren, die eine Berechnung der Miete ermöglichen.

Grundsätzlich haben Mieterinnen und Mieter bei überhöhten Mieten einen Rückerstattungsanspruch, soweit nicht Verjährung (vier Jahre) eingetreten ist. Minister Vesper äußert die Erwartung, dass Viterra sich auch in der Verjährungsfrage gegenüber ihren Mietern kulant zeige.

Dieser Anspruch könne jedoch nicht durch die Behörden durchgesetzt werden, die Mieter müssten im Streitfall vielmehr zivilrechtlich vorgehen. Deshalb fordert Minister Vesper von der Viterra für das weitere Verfahren eine umfassende Information der betroffenen Mieter und die Einbeziehung der Mieterverbände.

Minister Vesper: „Die Verantwortlichen der Viterra haben mir ihre konstruktive Mitarbeit zugesagt. Ich erwarte, dass die schon jetzt unstrittig bestehenden Rückerstattungsansprüche der Mieter umgehend ausgeglichen werden.“





## Presseinformation

### **Prüfungsbericht über öffentlich geförderte Wohnungen der VEBA Immobilien vorgelegt**

### **Mögliche Auswirkungen auf Mietfestsetzungen werden mit dem Ministerium überprüft**

Essen, 7. Februar 2001. Viterra als Nachfolgeunternehmen von VEBA Immobilien hat seit 1997 alle gegen VEBA Immobilien gerichteten Vorwürfe über Unregelmäßigkeiten untersucht. Alle Sachverhalte wurden eingehend geprüft. Diese Prüfungen sind sämtlich abgeschlossen.

Der noch letzte offene Komplex der Überprüfung der Festsetzung der Mieten im sozialen Wohnungsbau und der Verwendung von öffentlichen Fördermitteln durch unabhängige Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte und eigene Untersuchungen wurde jetzt abgeschlossen. Untersucht wurden 20 Förderobjekte auf die richtige Festsetzung der Sozialmieten.

In diesem Prüfungsvorgang wurde die Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) von Anfang an einbezogen. Untersuchungsumfang und Auswahl der Prüfungsobjekte wurden von der Wfa festgelegt. Der Abschlussbericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde der Wfa vorgelegt und mit einer Stellungnahme der Wfa an das Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW weitergeleitet.

In der Bewertung des Prüfungsberichtes kommt die Wfa zu dem Ergebnis, dass neben den einzelnen Sachverhalten in den 20 geprüften Objekten 7 Themenkomplexe von grundsätzlicher Bedeutung mit möglicher Auswirkung auf die Miethöhe sind.

Gemeinsam mit dem Ministerium und der Wfa wurde folgendes Verfahren festgelegt:

- Die Feststellungen bei den 20 Einzelobjekten werden den Bewilligungsbehörden übermittelt. Dort wird überprüft, ob und wenn ja in welcher Höhe Auswirkungen auf die Miete eintreten. Falls die Mieten zu hoch festgesetzt waren, wird Viterra den Mietern die zu viel gezahlte Miete erstatten und die Miete sofort richtig berechnen. Selbstverständlich wird Viterra auf Wunsch der Mieter Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der Miete geben.
- Bei den grundsätzlichen Themen besteht Übereinstimmung über fehlerhafte Berechnungen von VEBA Immobilien in 3 Punkten. Bei 4 Themen müssen die Sachverhalte weiter ermittelt und Rechtsfragen geklärt werden.

Mit dem Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW und der Wfa besteht in folgenden Punkten Übereinstimmung:

- Bei öffentlich geförderten Gebäuden müssen alle **zusätzlichen Erträge** in der Wirtschaftlichkeitsberechnung erfasst werden. Dies hat zur Folge, dass die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderliche Miete entsprechend niedriger wird. VEBA Immobilien hat auch auf öffentlich geförderten Gebäuden Mobilfunkanlagen errichtet, ohne die Wirtschaftlichkeitsberechnung und damit die Mieten zu ändern. Davon betroffen sind 21 Objekte mit 3.455 Wohnungen. Viterra wird die Miete neu berechnen und die zu viel gezahlte Miete erstatten. Die Rückzahlung beträgt zwischen 2 Pf und 20 Pf je qm Wohnfläche im Monat. Der gesamte Rückzahlungsbetrag beläuft sich auf 654 TDM.
- Der Gesetzgeber hat eine **Umstellung der Wohnflächenberechnung** von aufgerundeten qm auf 2 Stellen nach dem Komma gefordert. Von 40.000 betroffenen Wohnungen sind 2.000 noch nicht neu berechnet. Viterra wird diese Wohnungen umgehend neu berechnen und zuviel gezahlte Mieten erstatten. Je Wohnung ergibt sich ein Erstattungsbetrag von ca. 1,-- DM je Monat.

- **Spitzen-Boni und -Rabatte** wurden von VEBA Immobilien auf einem Sammelkonto gebucht. Eine Zuordnung auf einzelne Projekte erfolgte nicht. Die für öffentlich geförderte Bauvorhaben erhaltenen Gutschriften hätten die Baukosten entsprechend mindern müssen. Die darauf entfallenden Finanzierungskosten hätten die Miete entsprechend gemindert. Da Spitzen-Boni und -Rabatte nur für bestimmte Materiallieferungen erfolgt sind, handelt es sich um kleinere Beträge - bezogen auf die Gesamtkosten - die keine Auswirkungen auf die Miethöhe haben.

**Viterra wird die Erträge aus den Antennenanlagen an die betreffenden Sozialmieter erstatten und die Mieten aus der neuen Wohnflächenberechnung neu ermitteln und zuviel gezahlte Mieten erstatten.**

In den Gesprächen mit dem Ministerium hat es zu den folgenden Punkten keine Einigung gegeben:

- Erteilung von **Zustimmungen zur Modernisierung** durch eine unzuständige Bewilligungsbehörde,
- Rechnerischer Ansatz von **Architekten- und Ingenieurleistungen**,
- Ansatz von Fremdkapitalzinsen bei Finanzierung durch nicht objektgebundene **Globaldarlehen** und
- Berechnung der **Eigenkapitalzinsen bei Modernisierung**.

Es handelt sich hierbei um komplexe Sachverhalte mit schwierigen Rechtsauslegungen. Es wurde vereinbart, diese Vorgänge mit dem Ministerium zu untersuchen und die wirtschaftlichen Auswirkungen der unterschiedlichen Rechtsauffassungen in einer gemeinsamen Clearingstelle mit dem Ministerium zu klären.

**Viterra wird sich wie in allen anderen Fällen zuvor aktiv an der Aufklärung des Sachverhaltes beteiligen. Sollte sich bei der Prüfung herausstellen, dass Mieten fehlerhaft berechnet wurden, werden diese umgehend berichtigt und die zu Unrecht erhobenen Mieten erstattet.**