

ca 90 Seiten

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



**Einführung in den Haushalt 1995  
- Einzelplan 14 -**

durch das  
Ministerium für Bauen und Wohnen

am 14.09.1994 im Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen



Ministerium für Bauen und Wohnen  
des Landes Nordrhein-Westfalen

Die Ministerin

Elisabethstraße 5-11  
40 217 Düsseldorf  
Telefon: (0211) 38 43-0  
Durchwahl: 38 43 -200/201  
Telefax (0211) 3 84 36 07

An die  
Präsidentin des Landtags  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Platz des Landtags 1

Datum 7. September 1994

40221 Düsseldorf

**Betr.:** Beratung des Haushaltsentwurfs 1995  
**hier:** Schriftliche Einführung in den Einzelplan 14

**Anl.:** - 300 -

Sehr geehrte Frau Präsidentin,

zur Unterrichtung der Mitglieder des Landtags übersende ich 300 Exemplare der schriftlichen Einführung in den Haushaltsplanentwurf 1995 für den Einzelplan 14.

Mit freundlichen Grüßen

(Ilse Brusis)

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

**Einführung in den Haushalt 1995  
- Einzelplan 14 -**

durch das  
**Ministerium für Bauen und Wohnen**

am 14.09.1994 im Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen

## **1. Kapitel**

### **Aufgabenplanung, Koordinierung, Haushalt, Personal, Organisation.**

#### **1. Allgemeine Einführung**

Der Haushaltsplan 1995 steht in der Kontinuität der vorhergehenden Haushalte dieser Legislaturperiode.

Für den Bereich der Wohnungspolitik bedeutet dieses, daß das von der Landesregierung beschlossene mehrjährige Wohnungsbauprogramm für die Jahre von 1991 bis 1994 auch im Jahr 1995 fortgesetzt wird.

Der für diese Programme geltende Grundsatz, mindestens 26.700 Wohnungseinheiten mit einem Finanzierungsaufwand von mindestens 2,735 Mrd. DM jährlich zu schaffen, wird auch im Jahr 1995 - wie bereits in den Jahren zuvor - durch erhebliche finanzielle Anstrengungen des Landes NRW überschritten.

Für das Wohnungsbauprogramm 1995 bedeutet das, daß mindestens 30.000 Wohneinheiten gefördert werden können.

Die inhaltlichen Vorstellungen der Landesregierung zur Weiterentwicklung wohnungspolitischer Handlungsansätze sind in den beiden Bundesratsinitiativen des Landes (Wohnungsbauänderungsgesetz 1993/WoBauÄndG 1993 und Wohnungsbaufinanzierungsgesetz 1993/WoBauFinG 1993) zum Ausdruck gekommen.

Auf Antrag des Landes NRW hat der Bundesrat beide Gesetzentwürfe in den Deutschen Bundestag eingebracht.

Als Reaktion darauf hat der Deutsche Bundestag am 28. April 1994 das Wohnungsbauförderungsgesetz (WoBauFördG 1994) beschlossen und die Gesetzesinitiativen des Deutschen Bundesrates für erledigt erklärt.

Das Land NRW hat maßgeblich dazu beigetragen, diesem Gesetz die nunmehr eingeschlagene Richtung zu geben.

Mit der Erhöhung der Einkommensgrenzen und mit der ausdrücklichen gesetzlichen Regelung, daß die Länder mit den Finanzhilfen für die einkommensorientierte Förderung nicht zur Anwendung dieses Förderungsweges verpflichtet werden können, sondern die Verwendung dieser Finanzierungshilfen auch für andere Maßnahmen des Sozialen Wohnungsbaus einsetzen können, sind zwei wesentliche Bestandteile der nordrhein-westfälischen Gesetzesinitiativen verwirklicht worden.

Im Hinblick auf die Mietenpolitik haben die Bemühungen Nordrhein-Westfalens zur Anpassung der bundesgesetzlichen Rahmenregelungen, die im wesentlichen auf eine angemessene Mietpreisbegrenzung und Verbesserung des Kündigungsschutzes\* abzielten, mit der Verabschiedung des 4. Mietrechtsänderungsgesetzes sowie des Gesetzes über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung einen vorläufigen Abschluß gefunden.

Damit wurde der Schutz der Mieter und Mieterinnen vor der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verbessert und ein Beitrag zur Sicherung preiswerten Wohnraums geleistet.

Eine besondere Priorität kommt auch im Jahr 1995 der Umsetzung ökologisch orientierter und kostensparender Konzepte des Bauens zu.

Ein weiterer Schwerpunkt im Haushaltsjahr 1995 wird die Beratung und Verabschiedung der Landesbauordnung sein. Der Entwurf ist im Landtag eingebracht worden. Die Landesbauordnung soll noch im Jahr 1995 in Kraft treten.

Für den Bereich der Staatlichen Bauverwaltung ist festzuhalten, daß die für diese Legislaturperiode geplante aufbauorganisatorische Reform der Bauverwaltung abgeschlossen ist. In einem weiteren Schritt zur zukunftsorientierten Umgestaltung der Staatlichen Bauverwaltung sind die Staatlichen Bauämter einer umfassenden Organisationsuntersuchung unterzogen worden. Das Gutachten wird voraussichtlich im Oktober 1994 vorliegen.

## 2. Ressortforschung

Für wissenschaftliche und experimentelle Untersuchungen auf den Gebieten des Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesens sollen im Haushalt 1995 des MBW bei Kapitel 14 040 Titelgruppe 70 insgesamt 1,53 Mio. DM zur Verfügung gestellt werden.

Die Ressortforschung des MBW legt das Schwergewicht auf praxisbezogene Forschungsfragen und auf die Umsetzbarkeit der Ergebnisse. In Kontinuität der bisherigen Forschungsschwerpunkte und unter der Prämisse der Erforschung praxisrelevanter und ergebnisorientierter Fragestellungen sind im Forschungsprogramm 1995 Untersuchungen zu den Grundlagen der Wohnungspolitik, des förderpolitischen Instrumentariums, des qualitativen, energie- und kostensparenden Bauens sowie zu den Themenfeldern Baurecht, Bautechnik und Verfahrenserleichterungen im Baugenehmigungsverfahren geplant.

Im Forschungsprogramm 1994 wurden bzw. werden unter anderem folgende Schwerpunkte untersucht:

### 2.1 Grenzen, Möglichkeiten und Auswirkungen innovativer gesetzlicher Regelungen auf das Bauordnungsverfahren in NRW

Ziel der Untersuchung, die in Kooperation mit Kommunen und kommunalen Spitzenverbänden durchgeführt wird, ist die

Beschreibung und Analyse der aktuellen Rahmenbedingungen für das Baugenehmigungsverfahren sowie der möglichen Auswirkungen der von der Landesregierung vorgelegten Novelle zur Landesbauordnung auf diese Verfahren. Diese Befunde sollen angesichts bestehender Zielvorgaben nach teilweiser Abschaffung, Beschleunigung und / oder Vereinfachung von Baugenehmigungsverfahren bewertet werden, um daraus Empfehlungen für die Notwendigkeit und Berechtigung auf staatlicherseits vorzugebende Standards in bauaufsichtlichen Verfahren abzuleiten.

## 2.2 Einsatz von Controlling in Landesbeteiligungen

Zur Verbesserung einer zielgerichteten Verwaltung der Landesbeteiligungen im Zuständigkeitsbereich des MBW und zur effektiven Auswertung der Unternehmensentwicklung der landesbeteiligten Gesellschaften soll ein Controllingraster für die Beteiligungsverwaltung des MBW entwickelt werden. Bewertungsmaßstäbe aus landespolitischen Zielsetzungen einerseits und aus betriebswirtschaftlicher Sichtweise andererseits sollen durch diesen Projektansatz zu einem gemeinsamen Zielsystem zusammengeführt werden.

## 2.3 Behindertengerechtes Bauen - Handlungsfelder und Förderinstrumente

Im Rahmen der Wohnheimförderung werden neben Alten- und Personalwohnheimen auch Behindertenwohnheime für körperlich, geistig oder psychisch behinderte Menschen gefördert -, von 1960 bis 1992 11.184 Wohnheimplätze mit einem Gesamtförderungsvolumen von mehr als 323 Mio. DM. Für die Zukunft zeichnet sich ein ansteigender Bedarf im Rahmen der Behindertenwohnheimförderung ab. Ziel des Forschungsprojektes ist, Hinweise zu geben, wie die Landesförderung der sich quantitativ und qualitativ verändernden Situation angepaßt werden kann.

#### 2.4 Forschungsvorhaben: "Vermittlungschancen verschiedener Gruppen von Wohnungssuchenden"

Ausgehend von den steigenden Zahlen von Wohnungsnotfällen, soll exemplarisch die Struktur der Wohnungssuchenden und der Wohnungsnotfälle untersucht werden. Die Vermittlungschancen der verschiedenen Teilgruppen der Wohnungssuchenden sollen analysiert werden, um daraus Erkenntnisse über Vermittlungsverfahren und -instrumente zu gewinnen.

#### 2.5 Mindeststandards für das ökologische Bauen

Das Forschungsziel der laufenden Untersuchung ist die Zuordnung von konkreten Kosten zu Maßnahmen des ökologischen Bauens, insbesondere in den Teilbereichen Wärmedämmung/Gebäudeoptimierung, Heizung/Lüftung, Baustoffe, Solarenergie, Wasser/Abwasser, Grünanlagen/Wege und Stellplätze, Dach-/Fassadenbegrünung, Baustellenorganisation. Ziel ist die Entwicklung von Mindeststandards für das ökologische Bauen nach dem Maßstab der Kostenneutralität.

#### 2.6 Beitrag des Wohnungssektors zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes

In Zusammenarbeit mit dem Wuppertal-Institut für Klima, Umwelt, Energie wird das konkrete CO<sub>2</sub>-Minderungspotential im kommunalen und regionalen Bereich am Beispiel des bergischen Städtedreiecks (Wuppertal, Remscheid, Solingen) untersucht. Neben den Aspekten Energieversorgung und Verkehr werden auch die Einsparpotentiale im Gebäudebereich berücksichtigt.

#### 2.7 Forschungsvorhaben Energiekennzahlen im Gebäudebestand

Die Ermittlung von Energiekennzahlen für die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes ist Gegenstand eines Gutachtens gewesen. Das Gutachten benennt auf die unter-



schiedlichen Haustypen abgestimmte Maßnahmenkombinationen für die Modernisierung (Isolier-Verglasung/Außenwanddämmung/Dachdämmung/Kellerdämmung) und ermittelt die durch die Maßnahmenkombinationen erreichbaren Energiekennzahlen.

Nunmehr soll in einem Pilotprojekt die Umsetzbarkeit der von den Gutachtern angegebenen Zielwerte überprüft werden. Bei der Auswahl des Projektes sollen Gebäudetypen unterschiedlicher Altersstruktur des sozialen Wohnungsbaus und des freifinanzierten Wohnungsbaus Berücksichtigung finden.

#### 2.8. Ökobil - Forschungsprojekt über "Die Umsetzung ökologisch orientierter und kostensparender Konzepte des Bauens und Wohnens im Ländervergleich".

Die Studie soll die Umsetzungsbedingungen von Projekten des ökologisch orientierten und kostensparenden Bauens analysieren. Im Zentrum steht dabei die Dokumentation von Praxiserfahrungen fortgeschrittener Beispielfälle in den beiden Nachbarländern Österreich und den Niederlanden sowie die Erörterung von Transfermöglichkeiten für die Weiterentwicklung der Praxis in Nordrhein-Westfalen im Hinblick auf eine vermehrte Breitenwirkung ökologisch orientierten Bauens und Wohnens.

Eine Veröffentlichung der Studie ist für 1995 geplant. Darüber hinaus werden die Ergebnisse des Forschungsvorhabens im Rahmen des Europa-Symposiums 1995 einem breiten Fachpublikum vorgestellt. Zur Information von Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften wird für Frühjahr 1995 eine Tagung zur "Umsetzung ökologisch orientierter und kostensparender Konzepte des Bauens und Wohnens" vorbereitet.

### 3. Qualitätssteigerung und Kostensenkung im Wohnungsbau

Angesichts der anhaltend hohen quantitativen Nachfrage nach Wohnraum muß und wird auch in den nächsten Jahren viel gebaut werden. Umso wichtiger ist es, daß neben dem Mengenziel Qualitätsziele bei gleichzeitiger Kostenkontrolle verfolgt werden.

Leitbild eines kostengünstigen Wohnungsbaus ist eine wohnwertschaffende und werterhaltende Sparsamkeit, deren innovativer Charakter in einfachen, rationellen Konstruktionen besteht, die gleichwohl über einen hohen sozialen Gebrauchswert verfügen, schonend mit den natürlichen Ressourcen umgehen und wirtschaftlich mit niedrigen Betriebs- und Instandhaltungskosten zu unterhalten sind. Flächensparende Bauweisen sind gleichzeitig ökologisch und kostengünstig.

Kosten- und flächensparendes Bauen ist ein umfassender Optimierungsprozeß, an dem sich viele zu beteiligen haben. Deshalb wird das Ministerium für Bauen und Wohnen den Dialog mit der Wohnungswirtschaft, dem Handwerk, der Bauwirtschaft, der Architektenschaft und den Ingenieurinnen und Ingenieuren verstärken, um eine noch engere Kooperation im Bauprozeß zu fördern.

Eine staatliche Wohnungspolitik, die dem Ziel des sozialpolitisch und volkswirtschaftlich verantwortlichen und zugleich umweltverträglichen Bauens und Wohnens verpflichtet ist, hat hierfür die Rahmenbedingungen und entsprechende Förderprogramme zu schaffen.

#### 3.1 Förderung des qualitativ hochwertigen Wohnungsbaus

Im Rahmen des Sonderprogramms "Zukunftsweisende Bauvorhaben" fördert das Land Nordrhein-Westfalen seit 1991 Projekte, die besonders hohe ökologische, soziale und städtebauliche Qualitätsziele realisieren und die zugleich

den Kosten- und Förderrahmen des sozialen Wohnungsbaus einhalten (detaillierte Beschreibung der Qualitätsziele siehe 2. Kap. Pkt. 3.35). Obgleich der "Qualitätsbonus" für die ausgewählten Projekte nicht in einer höheren finanziellen Förderung, sondern ausschließlich in der Bereitstellung von objektbezogenen Sonderkontingenten besteht, verdeutlicht die rege Nachfrage die hohe Akzeptanz dieses Programms bei Investoren und Kommunen.

Seit Beginn der 80er Jahre zeigt sich in vielen Ländern Europas ein verstärktes Engagement für das umweltverträgliche und kostensparende Bauen und Wohnen. Entsprechend den natürlichen, sozialen und traditionellen Gegebenheiten haben sich in den einzelnen Ländern unterschiedliche Schwerpunkte dieses Qualitätsverständnisses herausgebildet.

Mit dem Modellprojekt "Das gesunde Haus", das aus dem o.g. Sonderprogramm gefördert wird, soll dänisches und nordrhein-westfälisches know-how gemeinsam umgesetzt werden, um die Erfahrungen beider Länder mit energiesparendem, ökologischem, gesundem und zugleich kostensparendem Wohnungsbau zusammenzuführen.

Hoher Gebrauchswert bei Minimierung der Kosten ist eine der Innovationsaufgaben für den sozialen Wohnungsbau, die mit ähnlichem Engagement wie in den 20er Jahren dieses Jahrhunderts angegangen werden muß.

Das Ministerium für Bauen und Wohnen wird gemeinsam mit der Beraterinnengruppe, die 1991 zur stärkeren Akzentuierung von Qualitätsfragen im Wohnungsbau aus Frauensicht eingerichtet wurde, Anfang 1995 eine Fachtagung zu dieser Thematik veranstalten.

Für die Beachtung von Qualitätszielen beim Wohnungsbau bei gleichzeitig hohem Bedarf an Quantitäten sollen städtebauliche Wettbewerbe sorgen.

Daher enthielten die Wohnungsbauförderungsbestimmungen bisher die Forderung, einen städtebaulichen Wettbewerb für jedes Neubauvorhaben ab 50 Wohneinheiten als Voraussetzung für eine spätere Förderung durchzuführen. Im Jahre 1994 ist diese Forderung dahingehend modifiziert worden, daß ein Wettbewerb erst ab 150 Wohneinheiten durchgeführt werden muß. Diese Änderung war notwendig, um den gewandelten siedlungsstrukturellen Anforderungen, die auf die Schaffung neuer Wohnsiedlungen gerichtet ist, Rechnung zu tragen.

### 3.2 Planungen und Wettbewerbe zur Förderung von Innovationen im Bereich von Bauen und Wohnen.

Die im Jahr 1991 begonnene Durchführung von innovativen Planungen und Wettbewerben soll auch 1995 fortgesetzt werden. Deshalb sollen im Haushalt 1995 bei Kapitel 14 040 Titelgruppe 71 1.080.000 DM bereitgestellt werden.

Schwerpunktmäßig ist vorgesehen, aus diesen Mitteln Wettbewerbe durchzuführen, mit denen innovative Ansätze im Bereich des kostengünstigen, flächen- und energiesparenden Wohnungsbaus weitergeführt werden.

Das schließt auch Wettbewerbe im Zusammenhang mit der Internationalen Bauausstellung Emscher Park ein.

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

Im Jahr 1995 soll in Zusammenarbeit mit der Architektenkammer NRW auch der seit 1979 alle 5 Jahre

durchgeführte Wettbewerb "Vorbildliches Bauen in Nordrhein-Westfalen" erneut stattfinden.

#### 4. Energiesparendes Bauen - ein Beitrag zum Klimaschutz

Ökologisches Bauen muß in Nordrhein-Westfalen zur Normalität werden. Die Bedrohung des Weltklimas durch CO<sub>2</sub>-Emissionen (Treibhauseffekt) erfordert im Wohnungsbau weitreichende Anstrengungen dahingehend, daß die nachgefragten Energieleistungen mit einer drastisch verringerten Emission von CO<sub>2</sub> erbracht werden.

Energiesparende Maßnahmen sowohl im Neubau als auch im Bestand sind der wirksamste Beitrag zum Klimaschutz.

Handlungskonzepte der Landesregierung zum energiesparenden Bauen und Wohnen werden im Umsetzungsbericht zum Klimabericht, der im Entwurf bereits vorliegt, vorgestellt.

##### 4.1 Energieeinsparung im Wohnungsbau

Seit der Änderung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1992 sind Wohngebäude so zu planen und auszuführen, daß auf Dauer ein möglichst geringer Energieverbrauch entsteht. Darüber hinaus müssen Wohnungen zur Wärmeversorgung mit umweltfreundlichen Heizungssystemen ausgestattet sein. Um Bauherren und Investoren einen Anreiz zum Energiesparen zu geben, kann die Kaltmiete um bis zu 0,50 DM pro m<sup>2</sup> erhöht werden, wenn der Niedrigenergiehausstandard (d.h. 30-70 kWh/m<sup>2</sup> a) erfüllt ist.

Diese Regelung stößt bei den Investoren auf zunehmende Akzeptanz. Im Jahre 1992 wurden ca. 2.500 öffentlich geförderte Wohnungen entsprechend ausgestattet; im Jahre 1993 waren es bereits 3.300 Wohnungen.

Insgesamt weisen jeweils rd. 15 % der 1992 und 1993 geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen überdurch-

schnittliche energiesparende Maßnahmen auf. Hieraus wird ersichtlich, daß der Niedrigenergiehausstandard bereits heute technisch machbar und im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus in Nordrhein-Westfalen erfolgreich umgesetzt wird.

### 3.2 Staatliche Bauverwaltung als Vorbild für den privaten Baubereich

Die staatliche Bauverwaltung hat vielfältige Exempel energiesparenden Bauens statuiert und ist damit ihrer Vorbildfunktion gegenüber Privatinvestoren gerecht geworden.

Zu Beginn des Jahres 1994 hat das Landesinstitut für Bauwesen und angewandte Bauschadensforschung Aachen im Auftrag des MBW eine Erfolgsauswertung für das "Energiesparprogramm für Landesbauten" vorgelegt. Das Ziel, innerhalb von fünf Jahren mindestens 5 % des Energieverbrauchs einzusparen, wurde bei weitem übertroffen. Bereits im Zeitraum von 1981 bis 1991 - also innerhalb von 10 Jahren - konnte der Heizenergieverbrauch der Landesbauten um durchschnittlich 26 % gesenkt werden. Bis einschließlich 1991 wurde Heizenergie im Wert von über 300 Mio DM eingespart. Allein 1991 wurden gegenüber 1990 die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Landesbauten um 2 % reduziert.

### 4.3 Weiterbildung von Multiplikatoren für ökologisches Bauen

Um ökologisches Bauen auf breiter Ebene im Bewußtsein der am Bau Beteiligten zu verankern, wurden in den letzten Jahren vielfältige Veranstaltungen durchgeführt, die im Jahre 1995 fortgesetzt werden. Beispielhaft sollen hier genannt werden:

- Europa-Symposien zum ökologischen Bauen

Auf Initiative des Ministeriums für Bauen und Wohnen

wurde im Jahr 1992 ein internationaler Erfahrungsaustausch mit dem niederländischen Bauministerium und der walonischen Region Belgiens im Rahmen von Europa-Symposien organisiert. Seither wurden jährlich unterschiedliche Schwerpunkte des Themenfeldes "Energiesparendes und ökologisches Bauen" auf den jährlich stattfindenden Symposien diskutiert. Für 1995 ist ein Europa-Symposium in Aachen geplant.

- - Wuppertalkonferenz "Klima, Bauen und Wohnen"

In Zusammenarbeit mit dem Wuppertal-Institut für Klima, Umwelt, Energie hat das Ministerium für Bauen und Wohnen eine Konferenz durchgeführt, deren Ergebnisse in einer Broschüre dokumentiert wurden. Der Tagungsband informiert über die Bedeutung des energiebewußten Bauens und Wohnens und seinen Stellenwert im Rahmen einer Klimaschutzstrategie. Energiesparendes Bauen wird aus der Sicht der Architektur und der Haustechnik erläutert; ebenso werden die Erfahrungen und Kosten beim Bau von Niedrigenergiehäusern vorgestellt.

- Wanderausstellung zum ökologischen Bauen

Zur Förderung des ökologischen Bauens und Wohnens gilt es, Informationen über konzeptionelle Ansätze und Handlungsstrategien an private Haushalte zu vermitteln. Die Ausstellung informiert über ökologische Qualitätskriterien und zeigt Beispiele aus dem Wohnungsbau und Projekte der staatlichen Bauverwaltung.

- Raesfelder Gespräche zur Ökologie und Ökonomie des Bauens und Modernisierens.

Verschiedene Lösungen des ökologisch orientierten

Bauens und Wohnens sind inzwischen praxisgetestet. Dies gilt vor allem für bestimmte Teilsysteme und Teilaspekte umweltverträglichen Bauens. Ein aktueller Diskussionsbedarf besteht im Hinblick auf die Entwicklung kostengünstiger Konzepte des ökologisch orientierten Bauens und ihrer Umsetzungsmöglichkeiten. Im Rahmen der "Raesfelder Gespräche" sollen bestehende Hemmnisse analysiert und Wege zu deren Abbau aufgezeigt werden.

- . Zertifikatsseminarreihe "Grundlagen zum Ökologischen Planen und Bauen"

Das MBW führte erstmals im Frühjahr 1994 in Kooperation mit dem Öko-Zentrum NRW und dem Europäischen Zentrum für Denkmalpflege und umweltschonendes Bauen diese Zertifikatsseminarreihe durch. In drei zweitägigen Blockveranstaltungen wurden Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern kommunaler und staatlicher Baubehörden die Grundlagen des ökologischen Bauens anhand realisierter Projekte vermittelt und in einem Praxisseminar vertieft.

## 5. Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH

Die Unternehmen der LEG-Gruppe bewirtschafteten zum Bilanzstichtag insgesamt 95.150 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. Den Wohnungsbestand verwalteten acht Verbundunternehmen. Zum Bilanzstichtag am 31.12.1993 bewirtschaftete die LEG NRW GmbH 13.585 eigene Wohnungen, 105 wohnungsbezogene Gewerbeeinheiten, 3.617 Garagen und 181 sonstige Einheiten.

In den vergangenen Jahren haben sich die Geschäftstätigkeit und das Selbstverständnis von Wohnungsbestandsgesellschaften stark verändert. Die Trendverschiebung vom reinen Verwaltungsunternehmen zum serviceorientierten



Bestandsmanagement hat sich bis heute fortentwickelt. Sich verändernde Nachfrage- und Präferenzstrukturen führten zu Marktverhältnissen, denen die Wohnungsgesellschaften mit einer verstärkten Dienstleistungsorientierung begegneten.

Diese Dienstleistungsorientierung wird im LEG-Verbund durch die vorhandene Infrastruktur unterstützt und mit know-how unterlegt. Insoweit sind die im LEG-Verbund bereits angesiedelten Funktionen "Bestandsverwaltung" einerseits und "Wohnungsnaher Dienstleistungen" andererseits miteinander eng verzahnt. Daneben ist die LEG ein bedeutendes Instrument des Landes auf den Gebieten der Stadtentwicklung und Strukturpolitik. Dieses prädestiniert den LEG-Verbund, moderne und gesellschaftspolitisch anspruchsvolle wohnungspolitische und auch strukturpolitische Handlungsfelder zu besetzen, um somit ein unverzichtbarer Partner bei der Umsetzung wichtiger landespolitischer Ziele zu bleiben.

Das Unternehmen konnte im Geschäftsjahr 1993 trotz dämpfender Konjunkturlinien seinen Ertrag steigern und sein Dienstleistungsangebot ausweiten. Insbesondere wurden die Geschäftsfelder der LEG in den Bereichen

- Revitalisierung und Umnutzung von ehemaligen Kasernen und Militärgeländen
- städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sowie
- Errichtung von Gewerbeimmobilien für private und öffentliche Auftraggeber - auch als Eigeninvestition -

weiter ausgebaut.

Die Bilanzsumme zum 31.12.1993 addiert sich auf 1,472 Mrd. DM, was einem Zuwachs von 11 % gegenüber 1992 entspricht. Der Jahresüberschuß konnte im Geschäftsjahr 1993 auf 8,5

Mio DM gesteigert werden.

Sowohl im Hausbewirtschaftungsbereich als auch im Dienstleistungsbereich mit den Sparten:

- Stadterneuerung und Strukturentwicklung
- Wohnungswesen und Hochbau
- Entwicklung des ländlichen Raumes
- Grundstücksverkäufe

konnten die Erträge nochmals gesteigert werden.

Zum ersten Mal konnte im Geschäftsjahr 1993 eine Dividendenausschüttung der 1987 erworbenen LEG-Wohnen GmbH (ehemals Neue Heimat NRW GmbH) in Höhe von rd. 4,9 Mio DM in das Jahresergebnis der LEG NRW GmbH einbezogen werden. Damit erweist sich das der damaligen Entscheidung der Landesregierung zugrundeliegende Konzept als erfolgreich.

Das gute Jahresergebnis zeigt, daß die Mischung aus Dienstleistungsgeschäft und Grundstückshandel, Immobilienbewirtschaftung und -beteiligungen die Ertragskraft der LEG NRW GmbH sichert.

Das Regionalisierungskonzept im LEG-Verbund, mit dem diese betriebswirtschaftliche Basis gefestigt werden soll, hat das Ziel, den Dienstleistungsbereich einerseits und die Bestandsverwaltung andererseits noch näher miteinander zu vernetzen, um auf sich ändernde Marktanforderungen noch optimaler reagieren zu können.

## 6. Aktivitäten zur Förderung internationaler Beziehungen

Die internationalen Aktivitäten im Geschäftsbereich des MBW konzentrieren sich auf 3 Handlungsfelder:

1. Europäischer Erfahrungsaustausch zum kostengünstigen und ökologischen Bauen
2. Unterstützung des Transformationsprozesses in Mittel- und Osteuropa
3. Mitwirkung an entwicklungspolitischen Maßnahmen des Landes.

### 6.1. Europäischer Erfahrungsaustausch und Gemeinschaftsprojekte

Im Vordergrund stehen Kontakte und Aktivitäten mit den Bauministerien der Niederlande und Dänemarks, da in diesen Ländern weitreichende Erfahrungen zum Themenkreis "kostengünstiges und ökologisches Bauen" vorliegen und im europäischen Kontext beispielhafte Modelle und Projekte anzutreffen sind. Zum ökologischen Bauen wurde die bereits erwähnte europäische Symposien-Reihe begründet, die sich mit im Jahresturnus stattfindenden Veranstaltungen inzwischen zu einem etablierten Forum des grenzüberschreitenden Dialogs und Erfahrungsaustausches von Wissenschaftlern und Praktikern entwickelt hat.

In Kooperation mit dem dänischen Bauministerium wird das Projekt "Das gesunde Haus" durchgeführt (vgl. Kapitel 1 Pkt. 3.1).

Darüber hinaus unterstützt das MBW das im Jahre 1989 gegründete Europäische Städtenetzwerk "Quartiers en crise" (Stadtviertel in der Krise). Das von der Europäischen Union mitfinanzierte Netzwerk dient dazu, zwischen Politikern, Praktikern und Bewohnern aus 10 europäischen Staaten einen Erfahrungsaustausch zu den komplexen Problemen besonders benachteiligter Stadtviertel zu organisieren und

einen integrierten Handlungsansatz zur umfassenden Erneuerung solcher Stadtquartiere aufzuzeigen sowie den handelnden Gruppen und Entscheidungsträgern zu vermitteln. Mitte 1995 ist u.a. ein Workshop in NRW mit Praktikern aus Kommunen und Wohnungswirtschaft geplant, in welchem die in dem Programm und einem begleitenden Forschungsvorhaben gewonnenen Erkenntnisse im Hinblick auf die spezifischen Problemlagen nordrhein-westfälischer Großsiedlungen vorgestellt und diskutiert werden sollen.

## 6.2 Aktivitäten in Mittel- und Osteuropa

Wenngleich sich in einzelnen Staaten Mittel-, Ost- und Südosteuropas (MOE) in den letzten Jahren wirtschaftliche Reform- und politische Demokratisierungsprozesse etablieren, haben sich die Lebensverhältnisse der Menschen teilweise weiter verschlechtert. Die Landesregierung unterstützt daher durch zahlreiche Maßnahmen die eingeleiteten Reformprozesse, um zur Stabilisierung der Verhältnisse in den MOE-Staaten beizutragen. Dabei geht es vordringlich darum, durch Beratung, Qualifizierung und strukturfördernde Projekte vor Ort die dortigen Lebensbedingungen zu verbessern und damit gleichzeitig der Migration von Armutsflüchtlings aus wirtschaftlichen und sozialen Gründen zu begegnen.

Darüber hinaus sind die nordrhein-westfälischen Aktivitäten zum Erhalt der Konkurrenzfähigkeit der deutschen Wirtschaft wichtig und notwendig, da die MOE-Staaten einen gewaltigen Markt und Wirtschaftsraum darstellen, der im Zuge sich verschärfenden internationalen Wettbewerbs für Produktion und Absatz gleichermaßen erhebliche Bedeutung gewinnt.

Das MBW wird seine in diesem Bereich einsetzbaren Mittel wie schon in den letzten Jahren auf Rußland konzentrieren, und zwar auf die nordrhein-westfälischen Schwerpunktregionen Kostroma und Nishnij Nowgorod.

In Kostroma unterstützt das MBW den Bau eines Aus- und Weiterbildungszentrums für metallverarbeitende Berufe. Mitarbeiter aus Staatlichen Bauämtern haben die Baubetreuung und -überwachung für das Vorhaben übernommen, das im Frühjahr 1995 fertiggestellt sein soll.

Ferner erarbeitet im Auftrag des MBW die LEG-Standort- und Projektentwicklung GmbH einen "Investitionsführer" für die Region Kostroma, mit dem interessierten Unternehmen und Investoren ein Überblick über die Region Kostroma und über Eintrittschancen in den russischen Markt verschafft werden soll.

Geplant ist ferner in 1995 die Durchführung wohnungswirtschaftlicher Seminare in Kostroma und Nishnij Nowgorod.

Daneben fördert das MBW in der tschechischen Republik ein Modellprojekt zur Erarbeitung kommunaler Wohnkonzepte, beispielhaft dargestellt für die Stadt Pilsen. Erarbeitet werden örtliche wie auch übergeordnete Strategien, mit denen unter den Bedingungen des wirtschaftlichen Transformationsprozesses wohnungspolitische Reformansätze und Wege zur Verbesserung der Wohnungssituation aufgezeigt werden sollen.

### 6.3 Entwicklungszusammenarbeit

In Umsetzung der entwicklungspolitischen Leitlinien der Landesregierung vom 4. Mai 1993 und auf Grundlage einer bereits durchgeführten Vorstudie soll ein Projekt zur Verbesserung der Wohnraumversorgung in sog. informellen Siedlungen in Namibia gefördert werden.

Durch Beratung und Fortbildungsmaßnahmen sowie die Unterstützung konkreter Bauvorhaben sollen bestehende Selbsthilfegruppen in sogenannten "Squatter-Siedlungen" sowie deren Dachorganisation bei der Verbesserung der Wohnverhältnisse unterstützt werden. Da in Namibia Erfahrungen mit organisierter Selbsthilfe fehlen, soll eine Konzeption

für die behutsame Förderung von Selbsthilfe und Selbstorganisation von Squattern entwickelt werden.

## 7. Neuorganisation der Staatlichen Bauverwaltung

Aus Anlaß der Neubildung der Landesregierung wurde mit Wirkung vom 13.06.1990 das Ministerium für Bauen und Wohnen errichtet. In den Geschäftsbereich des MBW gingen u.a. die Aufgabengebiete der Staatshochbauverwaltung (bis dahin dem Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zugeordnet) und der Finanzbauverwaltung (bis dahin dem Finanzministerium zugeordnet) über. Dies hatte zur Konsequenz, die bisher getrennten Bauverwaltungen organisatorisch zusammenzufassen und die Zuständigkeiten im Bereich der Dienst- und Fachaufsicht neu zu ordnen.

Zunächst wurden die bisher organisatorisch getrennten 39 Finanzbauämter und Staatshochbauämter zum 01.01.1993 zu insgesamt 31 Staatlichen Bauämtern zusammengefaßt, die nunmehr auf der Basis einer einheitlichen Organisationsstruktur und Geschäftsordnung alle im Bereich der Staatlichen Bauverwaltung anfallenden Bauaufgaben des Bundes und des Landes erledigen.

Rückblickend ist festzustellen, daß die Neuordnung der Ortsebene von den Betroffenen positiv aufgenommen wurde und das bereits zu Beginn der Maßnahme vorhandene hohe Maß an Akzeptanz nach wie vor besteht. Alle im Rahmen der Neuordnung erforderlichen mehr als 3.500

Versetzungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit den zuständigen Mittelbehörden und mit Zustimmung der betroffenen Personalvertretungen erfolgt; die Durchführung eines personalvertretungsrechtlichen Stufenverfahrens oder die Anrufung der Einigungsstelle war in keinem Fall erforderlich.

Aufgrund der Kooperationsbereitschaft der beteiligten Behörden und der Beschäftigten ist es gelungen, bei der Neu-

ordnung der Staatlichen Bauverwaltung auf Ortsebene eine zügige und friktionsfreie Lösung zu erarbeiten.

In der zweiten Stufe der Neuordnung wurde die rechtlich ungleich schwierigere Zusammenführung der Zuständigkeiten in der Mittelinstanz realisiert. Die Neuordnung wurde durch zwei umfassende Gutachten vorbereitet, auf deren Grundlage ein Konzept entwickelt wurde, das sowohl den Interessen des Landes als auch den beruflichen Belangen des Bundes Rechnung trägt. Dabei stand das Ziel im Vordergrund, zumindest alle Landesinteressen berührenden Zuständigkeiten auf der Ebene der Mittelinstanz in einer Hand zu bündeln. Entsprechend dem Beschluß der Landesregierung vom 08.06.1993 hat das MBW, in Abstimmung mit dem Innenministerium und dem Finanzministerium, die Zuständigkeiten für die Bauaufgaben des Landes bei den Regierungspräsidenten, während die beruflichen Belange des Bundes bei den Oberfinanzdirektionen belassen wurden. Die Dienstaufsicht über die Staatlichen Bauämter wurde den Regierungspräsidenten übertragen. Wesentliche Abwägungspunkte für diese Entscheidung waren:

- Sicherstellung der zentralen politischen Position der Regierungspräsidenten
- Herstellung eindeutig abgegrenzter Hierarchiestränge
- sinnvolle Zuordnung und effiziente Nutzung der personellen Ressourcen
- Akzeptanz der Betroffenen
- Berücksichtigung der rechtlichen, insbesondere der bundesrechtlichen Rahmenbedingungen.

Der mit Beschluß der Landesregierung verbundene Auftrag an die betroffenen Landesressorts, die Umorganisation in der Mittelinstanz ohne finanzielle Mehrbelastung für den Landeshaushalt vorzunehmen, wurde durch die Verlagerung von 6 Stellen aus dem Einzelplan 12 (Finanzministerium) und 31 Stellen aus dem Einzelplan 14 (Ministerium für Bauen und Wohnen) in den Einzelplan 03 (Innenministerium) erreicht,

während gleichzeitig 37 Stellen bei den Oberfinanzdirektionen wegfielen. Mit Erlaß vom 21.12.1993 ist die Neuordnung der Mittelinstanz mit Wirkung zum 01.01.1994 in Kraft getreten. Auch diese Organisationsänderung ist bei den Dienststellen des nachgeordneten Bereichs auf hohe Akzeptanz gestoßen.

Die von der Landesregierung für diese Legislaturperiode geplante aufbauorganisatorische Reform der Staatlichen Bauverwaltung ist damit erfolgreich abgeschlossen.

#### 7.1 Organisationsuntersuchung der Ortsinstanz der Staatlichen Bauverwaltung

Um die Handlungsfähigkeit der Staatlichen Bauverwaltung auch für die Zukunft zu sichern, muß sie an veränderte Rahmenbedingungen angepaßt werden. Erforderlich ist heute in höherem Maße als je zuvor eine effiziente, nach modernen Managementgesichtspunkten strukturierte und arbeitende Bauverwaltung. Hierbei wird das Gutachten des Beratungsunternehmens Mummert & Partner, das kurz vor dem Abschluß steht und Organisations- und Aufgabenstruktur der Staatlichen Bauämter kritisch untersucht hat, wesentliche Grundlagen für eine zukunftsorientierte Umgestaltung der Bauverwaltung liefern. Die Grundstrukturen von Aufgabenstellung und Organisation sollen langfristig festgeschrieben werden; das flächendeckende Netz der Bauverwaltung soll auch weiterhin erhalten bleiben. Die Organisationsuntersuchung erstreckt sich nicht nur auf Analysen und Empfehlungen für die Ortsbaudienststellen, sondern bezieht auch die Schnittstellen zu den Mittelinstanzen und den Ministerien ein.

Zentrale Untersuchungspunkte sind u.a. die Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation der Staatlichen Bauämter unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten, die Deregulierung und Verwaltungsvereinfachung sowie die Wirtschaftlichkeit von Investorenmodellen.



Die Kernaussagen des Gutachtens stehen in der Kontinuität von Analysen und Vorstellungen, die schon in der Vergangenheit auf allen Ebenen der Staatlichen Bauverwaltung diskutiert wurden. Der Gutachter geht davon aus, daß die Bewältigung kontinuierlich größerer Bauvolumina auch weiterhin die Vorhaltung eigenen baufachlichen Sachverständes erfordert und die flächendeckende Präsenz der Staatlichen Bauverwaltung in einem Flächenland wie Nordrhein-Westfalen unverzichtbar ist.

Der Gutachter empfiehlt die konsequente Orientierung auf betriebswirtschaftliche Bewertung und Steuerung der Staatlichen Bauverwaltung; der Aufwand für Personal- und Sachkosten hat sich an den Honoraren zu orientieren, die für die der Bauverwaltung abverlangten Leistungen bei Vergabe an Private zu entrichten wären. Die Staatliche Bauverwaltung ist dementsprechend langfristig als "Profit-Center" zu organisieren. Das Ergebnis des Kosten- und Leistungsvergleichs ist Grundlage aller Überlegungen zu Leistungs-optimierung und Kostenminimierung.

Allerdings kann ein Modell betriebswirtschaftlich effizienter staatlicher Organisation nur langfristig realisiert werden; hierfür erforderlich sind u.a. die kontinuierliche Bewertung der Wirtschaftlichkeit unter Erfassung aller Leistungen und Kosten, Maßnahmen zur Senkung des Aufwands und Steigerung der Leistungen.

Die nunmehr auf der Basis der Reformüberlegungen vorgesehene umfassende Umgestaltung der Staatlichen Bauverwaltung zu einer effizienten, kostendeckenden Dienstleistungseinrichtung des Landes dient der Sicherung ortsnaher flächendeckender Präsenz staatlichen baufachlichen Sachverständs und wird auch in Zukunft die qualitätsvolle, kostengünstige Realisierung staatlicher Bauvorhaben ermöglichen.

## 7.2 Qualifizierung der Beschäftigten

Der Weiterbildung in allen Aufgabenbereichen kommt vor dem Hintergrund der Umstrukturierung der staatlichen Bauverwaltung hohe Bedeutung zu. So ist in den letzten drei Jahren unter der Prämisse der Mobilisierung, Nutzung und Weiterentwicklung der vorhandenen qualitativen Ressourcen der Fortbildungsbereich des MBW immer weiter ausgebaut und intensiviert worden. Ziel der Weiterbildung ist es, die Qualifikationen aller Beschäftigten den derzeitigen und künftigen Erfordernissen einer modernen effektiven staatlichen Bauverwaltung anzupassen.

Insbesondere von den Führungskräften wird Weiterqualifikation in den Bereichen sozialer und kommunikativer Kompetenz verlangt. Darüber hinaus hat die Fortbildung für Führungskräfte der Staatlichen Bauverwaltung in den nächsten Jahren die stärkere betriebswirtschaftliche Orientierung der einzelnen Ämter zu fördern.

Fachliche, sozialkommunikative und betriebswirtschaftliche Weiterbildung sind die drei Qualifizierungssäulen der staatlichen Bauverwaltung, wobei zur ersteren die bautechnische Weiterbildung und die Datenverarbeitung zählten. Eine weitere Säule ist die Ausbildung für den höheren bautechnischen Verwaltungsdienst als Pflichtaufgabe und in Monopolstellung für das Land, und die Ausbildung im gehobenen bautechnischen Verwaltungsdienst, beides Ausbildungsgänge, die jeweils ca. zwei Jahre laufen.

## 7.3 Datenverarbeitung in der staatlichen Bauverwaltung

Wesentliche Bedeutung hat im Rahmen der Organisationsuntersuchung der staatlichen Bauverwaltung der Einsatz moderner Datenverarbeitungstechnologien. Ihre Bereitstellung und Nutzung bildet die Grundvoraussetzung zur Steigerung der Effizienz der staatlichen

Bauverwaltung, da sich durch sie wirksamere Arbeits- und Entscheidungsprozesse und damit insgesamt eine höhere Wirtschaftlichkeit erzielen lassen.

Der konsequente und aufgabenorientierte Einsatz moderner Datenverarbeitungstechnologien in der staatlichen Bauverwaltung ist damit ein Beitrag zur Modernisierung der Verwaltung.

Die Bereitstellung von Anwendungsprogrammen erfolgt aufgabenorientiert und in Abstimmung mit dem Bund, um kostenträchtige Doppelentwicklungen zu vermeiden.

Bis zum Ende der laufenden Legislaturperiode ist beabsichtigt, den Ausbau der Anwendungen im Bereich der graphischen Datenverarbeitung (CAD) zur Planung und vor allem zur Bestandsdatenerfassung von Plänen in der staatlichen Bauverwaltung zu forcieren.

Ein wesentlicher Einführungsschwerpunkt in der verbleibenden Legislaturperiode wird auf Anwendungen im Bereich des Haushaltsvollzuges und einer dv-gestützten Kosten- und Leistungsrechnung in der staatlichen Bauverwaltung liegen, um ein effizienzsteigerndes Controlling realisieren zu können.

#### **8. Fortbildungseinrichtung des Ministeriums für Bauen und Wohnen Nordrhein-Westfalen**

Die wesentliche Bedeutung, die der Fort- und Weiterbildung im Rahmen der Effektivierung und Modernisierung der Verwaltung zukommt, ist unbestritten und von der Landesregierung ausreichend dargestellt worden.

Vor diesem Hintergrund wird die Fortbildungsakademie des Ministeriums für Bauen und Wohnen Nordrhein-Westfalen, die in der ehemaligen Lohnhalle der Zeche Rhein-Elbe in

Gelsenkirchen untergebracht wird, aufgebaut. Zur Zeit findet in diesem Gebäude die Zwischenpräsentation der IBA Emscher Park statt.

Vor der Eröffnung der Zwischenpräsentation wurden bereits der Dachstuhl saniert, das Dach neu eingedeckt und die Fassaden saniert. Unmittelbar nach Beendigung der Ausstellung (Dezember 1994) werden die weiteren Umbauarbeiten durchgeführt. Bis heute sind Leistungen mit einem Kostenumfang von annähernd 4 Mio. DM ausgeschrieben und die entsprechenden Aufträge vergeben worden.

Nach dem vorliegenden Bauzeitenplan ist die Fertigstellung der Fortbildungsakademie für den Spätherbst 1996 vorgesehen.

## 2. Kapitel

### Wohnungswesen

#### 1. Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus

##### 1.1 Wohnungsnachfrage

Für Nordrhein-Westfalen wurde am 31.12.1993 ein Bestand von 7,52 Mio. Wohnungen ermittelt, das sind etwa 80.000 Wohnungen mehr als ein Jahr zuvor. Seit der Volkszählung 1987 hat sich der Wohnungsbestand damit um 364.000 Wohnungen erweitert.

Der durchschnittliche Haushalt (2,24 Personen) bewohnte Anfang 1993 eine Wohnung mit 4,3 Räumen (inklusive Küche, ohne Bad) und einer Größe von 82,31 qm. Fast 40 v.H. der Haushalte lebte in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Diese Daten verdeutlichen, daß der überwiegende Teil der Bevölkerung in angemessenen oder sogar sehr guten Wohnverhältnissen lebt.

Daneben kann sich allerdings ein anderer Teil der Haushalte nicht bzw. nicht ausreichend mit Wohnraum versorgen. Bei den Gemeinden waren Ende 1993 mehr als 161.000 Haushalte mit rd. 415.000 Personen, die die Voraussetzungen für den Bezug einer Sozialwohnung erfüllen, als Wohnungsuchende erfaßt. Dabei sind insbesondere größere Haushalte, d.h. in der Regel Haushalte mit Kindern, zunehmend betroffen.

Wohnungsversorgungsprobleme haben vor allem Haushalte mit einem geringen Einkommen. So gaben 1993 immerhin 56 v.H. aller als wohnungsuchend gemeldeten Haushalte an, zu den Minderverdienenden gemäß Wohnungsbindungsgesetz (20 v.H. unter der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus) zu gehören.

Die Versorgungsprobleme der Geringverdienenden zeigen sich auch an der Zunahme bzw. dem hohen Bestand der Haushalte in Obdachlosenunterkünften. Allein 23.000 Haushalte mit über 60.000 Personen waren zur Jahresmitte 1993 als obdachlos erfaßt.

Die weiterhin angespannte Wohnungsmarktlage ist Ausfluß von Fehleinschätzungen Mitte der 80er Jahre. So kam es - entgegen allen früheren Prognosen - im Zeitraum 1987 bis 1993, insbesondere infolge erheblicher Zuwanderungen, zu einem Anstieg der Bevölkerung in NRW um mehr als 1 Mio. Einwohner. Da sich zugleich der Trend zur Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße fortsetzte (seit der Volkszählung 1987 von 2,33 auf 2,24 im Jahre 1992), erhöhte sich die Zahl der Haushalte in diesem Zeitraum um eine halbe Million. Trotz des inzwischen erreichten hohen Niveaus der Wohnungsneubautätigkeit konnte dieses aufgelaufene Defizit noch nicht vollständig abgebaut werden.

Die Bevölkerungsprognosen 1993 - 2010/2020 des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik des Landes Nordrhein-Westfalen gehen für die nächsten Jahre von einer nur noch schwach ansteigenden Bevölkerungszahl aus, so daß von dieser Seite keine nachhaltige Nachfrageausweitung zu erwarten ist. Allerdings muß - obwohl die jüngsten Zahlen zu den durchschnittlichen Haushaltsgrößen eine Abschwächung des Trends zur Verkleinerung ausweisen - mittelfristig wieder mit einer Fortsetzung bisheriger Entwicklungen gerechnet werden. Insgesamt dürfte sich daher die Nachfrage nach Wohnraum in den nächsten Jahren auf hohem Niveau einpendeln. Angesichts erheblicher Versorgungsprobleme einzelner sozialer Gruppen bleibt daher das Angebot preiswerter Wohnungen eine vorrangige und vordringliche Aufgabe. Das Land Nordrhein-Westfalen wird dazu wie schon in der Vergangenheit seinen Beitrag leisten.

## 1.2 Bauland

Eine zentrale Aufgabe der 90er Jahre ist die Weiterentwicklung der Städte und Gemeinden. Im Gegensatz zu den 80er Jahren, die durch eine stagnierende und teilweise rückläufige Bevölkerungskurve, eine geringe Neubauquote und eine relativ stabile wirtschaftliche Entwicklung gekennzeichnet waren, müssen sich unsere Städte und Gemeinden in den 90er Jahren mit einem neuen Wachstumsschub in der Stadtentwicklung auseinandersetzen. Für unsere Städte und Gemeinden ist damit eine zusätzliche Bereitstellung von Bauland für das Wohnen, die Ausweisung neuer Gewerbegebiete und großflächiger Freizeitanlagen sowie der Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur verbunden. Dadurch werden die Nutzungskonflikte in den Ballungsgebieten und solitären Verdichtungsräumen verschärft.

Zur Bewältigung dieses Wachstumsschubes bietet sich eine Strategie an, die von einer Fortsetzung der Innenentwicklung - z.B. Aktivierung von industriellen Brachflächen, militärischen Liegenschaften, Nutzung von Baulücken, Nachverdichtung heterogener Siedlungslandschaften etc. - ausgeht, die aber bewußt eine flankierende Stützung der Siedlungsentwicklung durch Inanspruchnahme neuer Flächen vorsieht. Diese werden zur Schaffung neuer Wohnsiedlungen und Gewerbegebiete im Rahmen einer maßvollen Abrundung der Städte- und Gemeinden benötigt. Im Interesse der Erhaltung der Mobilität in einer Industrie- und Dienstleistungsgesellschaft sollten dabei Standorte im Einzugsbereich des schienenengebundenen ÖPNV's Vorrang haben. Nur so läßt sich mittelfristig die berufliche Mobilität im Rhein- und Ruhrgebiet und in den solitären Verdichtungsräumen unseres Landes sicherstellen. Bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen sollte eine Neuordnung der zersiedelten Stadtränder und Verdichtungsräume durch qualitätsvolle Neubausiedlungen angestrebt werden.

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

### 1.3 Wirtschaftliche und strukturpolitische Bedeutung des Wohnungsbaus

Die aktuelle Bedeutung der Bauwirtschaft für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung zeigt, daß die Verstärkung und Verstetigung des Wohnungsbaus nicht nur ein sozial- und wohnungspolitisches, sondern auch ein ökonomisches Erfordernis ist. Gerade in den letzten Jahren ist deutlich geworden, daß die Bauwirtschaft und hier insbesondere und seit 1993 fast ausschließlich der Wohnungsbau zu den Stützen der Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung zählt.

Das weiterhin steigende Investitionsniveau im Wohnungsbau ist einerseits Folge der anhaltend starken Wohnungsnachfrage, zugleich aber auch Ergebnis der direkten und indirekten Fördermaßnahmen von Bund, Ländern und Gemeinden. Diese Fördermaßnahmen sind in der Regel wichtiger Impuls für private Investoren, Wohnungsbauinvestitionen unter Einsatz erheblicher eigener Mittel zu tätigen.

Neben der unmittelbaren Bedeutung des Wohnungsbaus für die Gesamtwirtschaft und den Arbeitsmarkt zählt der Wohnungsmarkt zu den sogenannten weichen Standortfaktoren.

Vor allem in Anbetracht des tiefgreifenden Strukturwandels, der sich in Nordrhein-Westfalen seit



einigen Jahren vollzieht, kommt dem Wohnungsbau bei der Standortentscheidung von ansiedlungswilligen Unternehmen großes Gewicht zu.

Ansiedlungswillige bzw. zur Erweiterung bereite Unternehmen erwarten eine angemessene, qualitativ gute Wohnraumversorgung für ihre Beschäftigten. Wohnung und Wohnumfeld sollen dabei möglichst den Anforderungen der geänderten Lebensstile und den Freizeit- und Erholungsbedürfnissen der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer entsprechen.

Die Wohnungsbauförderung in Nordrhein-Westfalen trägt zur Standortaufwertung und Imageverbesserung bei. Gerade in den altindustriellen Standorten NRW's dient die Wohnungsbauförderung nicht allein Versorgungsinteressen, sondern führt automatisch auch zur Verbesserung der städtebaulichen Situation und zur Steigerung der Lebensqualität. Darüber hinaus besitzt die Wohnungsbauförderung eine regionalwirtschaftliche Stabilisierungs- und technische Innovationsfunktion.

In Nordrhein-Westfalen wurden in den vergangenen Jahren geeignete Förderangebote entwickelt, so daß die betroffenen Unternehmen selbst oder andere Investoren Wohnungen gebaut bzw. zur Verfügung gestellt haben. Die Wohnungsbauförderung hat somit die erfolgreiche Strukturpolitik des Landes aktiv unterstützt.

#### 1.4 Freifinanzierter Wohnungsbau

Ein wichtiger Stützpfeiler der wieder gestiegenen jährlichen Wohnungsneubauleistungen ist der freifinanzierte Wohnungsbau. Auch für die kommenden Jahre gilt, daß der Gesamtbedarf an Wohnraum nur befriedigt werden kann, wenn es gelingt, weiterhin einen erheblichen Teil des vorhandenen privaten Kapitals für den Wohnungsbau zu gewinnen.

Ursächlich für die Wiederbelebung des freifinanzierten Wohnungsbaus sind zum Teil die verbesserten Investitionsbedingungen (niedriger Preisanstieg für Bauleistungen, günstige Finanzierungsbedingungen).

Daneben ist es aber offenkundig auch gelungen, die psychologischen Hürden bei potentiellen Investoren, insbesondere in Folge der Verunsicherung durch die Leerstandsdebatte Mitte der 80er Jahre, nach und nach abzubauen. Hierzu beigetragen haben zweifellos - neben vielen anderen Faktoren - die vielfältigen Aktivitäten des MBW wie z. B. der Einsatz einer Expertengruppe zum Thema "Renditen im freifinanzierten Wohnungsbau", die 1992 ein Gutachten vorgelegt hat.

Aufgabe der Politik bleibt es, die Voraussetzungen für eine Verstetigung und Verstärkung des freifinanzierten Wohnungsbaus zu schaffen. Das bedeutet einmal, für kalkulierbare finanzielle und rechtliche Rahmenbedingungen zu sorgen und vorhandene Effizienzreserven - insbesondere bei der steuerlichen Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums - auszuschöpfen.

Gleichzeitig müssen Politik und Verwaltung - vor allem auf kommunaler Ebene - stärker als bisher auf Investoren zugehen, um wiedergewonnenes Vertrauen zu erhalten.

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

### **2.1 Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG)**

Auf Antrag des Landes Nordrhein-Westfalen hat der Bundesrat im vergangenen Jahr zwei Gesetzentwürfe - das Wohnungsbauänderungsgesetz 1993 (WoBauÄndG 1993) und das Woh-

nungsbaufinanzierungsgesetz 1993 (WoBauFinG 1993) - in den Deutschen Bundestag eingebracht.

Obwohl die Bundesregierung beiden Gesetzesinitiativen ablehnend gegenüberstand, sah sie sich nach intensiven Verhandlungen schließlich veranlaßt, einem Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Wohnungsbauförderungsgesetz 1994 (WoBauFördG 1994) zu folgen.

Diesem, vom Deutschen Bundestag am 28. April 1994 nahezu einstimmig beschlossenen, Gesetz hat der Bundesrat am 20. Mai 1994 zugestimmt.

Wesentliche Aspekte des beschlossenen Gesetzes sind:

a. Erhöhung der Einkommensgrenze

Mit der von Nordrhein-Westfalen eingebrachten Initiative zur Erhöhung der Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau soll vor allem den Entwicklungen zu einseitigen Mieterstrukturen im Wohnungsbestand entgegengewirkt werden.

Nachdem die Bundesregierung ihre anfänglich ablehnende Haltung gegenüber jeglicher Erhöhung der Einkommensgrenzen aufgegeben hatte, wurde folgender Kompromiß zwischen Bund und Ländern erzielt:

Aufgrund einer linearen Erhöhung um 3 bis 6 v.H. und weiteren strukturellen Verbesserungen wird eine Anhebung der anrechenbaren Bruttoeinkommen um 30 bis 34 v.H. erreicht. Dies führt zu einer Ausweitung des begünstigten Personenkreises auf rd. 40 v.H. aller Haushalte.

b. Vereinbarte Förderung und einkommensorientierte Förderung

Als Elemente einer "grundlegenden Neuorientierung" im Rahmen der Förderung des sozialen Wohnungsbaus wurde durch den Entwurf des Wohnungsbauförderungsgesetzes 1994 angestrebt,

die "vereinbarte Förderung" zu konkretisieren

und

für die einkommensorientierte Förderung einen gesetzlichen Rahmen zu schaffen.

Bei der vereinbarten Förderung wird zwar der bisherige Gestaltungsspielraum der Länder dadurch eingeschränkt, daß

- die Dauer der Belegungs- und Mietpreisbindung 15 Jahre nicht überschreiten "soll", wenn nicht aufgrund der Zielsetzung und der Art der Förderung ein längerer Zeitraum geboten ist.

Diese Vorschriften sind im Rahmen des Kompromisses nur hinnehmbar, weil die zunächst geplanten, strengeren Vorgaben bei den Verhandlungen abgeschwächt werden konnten.

Bei der einkommensorientierten Förderung bestehen die größten Befürchtungen der Länder hinsichtlich der Risiken, die sich aus dem kaum kalkulierbaren Finanzaufwand für die Zusatzförderung ergeben.

Die Vertreter der Länder haben deshalb immer wieder gefordert, daß der Bund sich mit einem festgelegten Anteil an der Zusatzförderung beteiligt. Dies hat der Bund jedoch abgelehnt und sich lediglich bereit erklärt, "vom Haushaltsjahr 1995 an für die Grund- und Zusatzförderung

jährlich 300 Mio. DM als Verpflichtungsrahmen" bereitzustellen. Mit der Bereitstellung eines derartigen Verpflichtungsrahmens, sowohl für die Grund- als auch die Zusatzförderung, ist jedoch das Problem der Risikoverteilung bei der Zusatzförderung nicht gelöst.

Insgesamt konnte zwar kein Einvernehmen über Nutzen und Zweckmäßigkeit dieses Förderungsweges und vor allem eine solide Finanzierung gefunden werden. Der Schlüssel zum Kompromiß und zur Verständigung lag jedoch in der Regelung des § 88 e Abs. 6 Satz 2 II. WoBauG, wonach die Finanzhilfen, die für die einkommensorientierte Förderung bereitgestellt, aber nicht eingesetzt werden, auch für andere Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus verwendet werden können. Damit ist sichergestellt, daß die Länder nicht unter dem Druck angebotener Bundesfinanzhilfen verpflichtet werden können, von dieser problematischen Förderungsmethode Gebrauch zu machen.

Im Gesetzgebungsverfahren ist angeregt worden, aufgrund des nun erzielten Kompromisses Modellprojekte der einkommensorientierten Förderung durchzuführen. Hierbei muß man jedoch den Erwartungshorizont begrenzen, denn zuverlässige Erfahrungen mit diesem Förderungsinstrument lassen sich erst nach der Bezugsfertigkeit der Wohnungen und einer sich daran anschließenden langjährigen Nutzungsphase gewinnen.

#### c. Bundesfinanzhilfen für den Wohnungsbau

Mit dem Entwurf des Wohnungsbaufinanzierungsgesetzes verfolgte der Bundesrat das Ziel, die Finanzbeziehungen zwischen Bund und Ländern für den Bereich der Wohnungsbauförderung an die diesbezüglichen Regelungen des Grundgesetzes anzupassen. Das II. WoBauG berücksichtigt nämlich in den §§ 18 und 19 immer noch nicht die grundsätzliche Regelung für die Bundesfinanzhilfen in Art. 104 a Abs. 4 Grundge-

setz (GG), die bei der großen Finanzreform 1969 neugefaßt worden sind. Wesentliches Anliegen des Bundesrates war, daß in den jährlichen Verwaltungsvereinbarungen keine Regelungen über den Einsatz der Finanzhilfen nach bundespolitischen Prioritäten, insbesondere nach Schwerpunkten der Förderung oder nach Förderungswegen, in Ergänzung zum II. WoBauG getroffen werden. Damit sollten die sog. Dotationsauflagen ausgeschlossen werden.

Wenngleich keine grundsätzliche Einigung zwischen Bund und Ländern erzielt wurde, besteht der im Wohnungsbauförderungsgesetz 1994 festgelegte Kompromiß aus folgenden Komponenten:

Die Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau sind Bundesfinanzhilfen im Sinne des Grundgesetzes und die diesbezüglichen Vorschriften des II. WoBauG entsprechen dieser geltenden finanzverfassungsrechtlichen Lage nicht. Jedoch wird die Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes insoweit zurückgestellt, die Vorschriften bleiben zunächst in ihrer verfassungsrechtlich überholten Formulierung weiter bestehen. Der Bundestags-Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat sich allerdings in seiner Beschlußempfehlung für eine grundlegende Überarbeitung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ausgesprochen, "in der auch die Vorschriften über die Finanzbeziehungen zwischen Bund und Ländern auf dem Gebiet des Wohnungsbaus den heute geltenden finanzverfassungsrechtlichen Bestimmungen angepaßt werden sollen".

Wenn auch die Regelung zur einkommensorientierten Förderung einen Schritt in die richtige Richtung darstellt, weil erstmals gesetzlich ausdrücklich bestimmt ist, daß die Länder mit den Finanzhilfen für die einkommensorientierte Förderung nicht zur Anwendung dieses Förderungsweges verpflichtet werden können, sondern die Verwendung dieser Finanzhilfen auch für andere Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus möglich ist, bedarf es deshalb einer

grundsätzlichen Überarbeitung des II. WoBauG.

## 2.2 Bergarbeiterwohnungsbaugesetz

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

Auf der Grundlage dieses Gesetzes wurde das Bundestreuhandvermögen als "zur Befriedigung des Wohnungsbedarfs der Arbeitnehmer des Kohlenbergbaus" zweckgebundenes Sondervermögen gebildet. Dieses Vermögen ist entstanden aus einer in den Jahren 1952 bis 1957 erhobenen Verbrauchssteuer auf Kohle und ist später durch Zinseinnahmen, Zuwendungen aus dem Bundeshaushalt und Zuwendungen von rd. 400 Mio. DM der Ruhrkohle AG aufgestockt worden. Aus planmäßigen Rückflüssen dieses revolvingierenden Vermögens stehen derzeit jährlich rd. 65 bis 75 Mio. DM zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus bereit.

Im Rahmen des Föderalen Konsolidierungsprogramms hatte die Bundesregierung beschlossen, das Bundestreuhandvermögen zugunsten des allgemeinen Bundeshaushalts aufzulösen. Der entsprechende Entwurf zur Änderung des Bergarbeiterwohnungsbaugesetzes sah die Einstellung der Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus zum 31. Dezember 1994 vor.

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

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

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

1. die Darlehen aus dem Bundestreuhandvermögen entsprechend den für den allgemeinen Wohnungsbau geltenden Förderungsbestimmungen der kohlefördernden Länder eingesetzt werden, soweit nicht § 21 Bergarbeiterwohnungsbaugesetz entgegensteht,
2. die Verteilung des Aufkommens aus der Abgabe auf die Kohlenbezirke, unter besonderer Berücksichtigung des in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebietes, zu erfolgen hat.

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

Damit ist es gelungen, den Erhalt des Bundestreuhandvermögens zu sichern und eine Beteiligung des Landes Nordrhein-Westfalen an der Zuteilung dieser Mittel auch über das Jahr 1995 hinaus zu erreichen.

Wie sich die Gesetzesänderung auf die künftige Verteilung der Bundestreuhandmittel auswirkt, läßt sich noch nicht absehen.

Für die Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus in den neuen Bundesländern hat der Bund 1993 rd. 22 Mio. DM zur Verfügung gestellt und für 1994 einen etwa gleich großen Betrag reserviert.

### 2.3 Wohnungsbindungsgesetz

Vermieter von Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, haben als Gegenleistung für die gewährte Subvention u.a. Einschränkungen bei der Mietpreisgestaltung und der Belegung der Sozialwohnungen hinzunehmen.



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

Am 31.12.1993 gab es in Nordrhein-Westfalen rd. 1.42 Mio Sozialwohnungen; davon waren rd. 86 % Mietwohnungen.

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

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

einzuräumen. In dem vom Bundestag verabschiedeten Mietrechtsverbesserungsgesetz ist der Bußgeldrahmen bei vorsätzlichen Verstößen gegen die Mietpreisbindung sowie bei Zweckentfremdung mit Wirkung vom 01.09.1993 von 20.000 DM bis auf 100.000 DM erhöht worden.

#### 2.4 Fehlbelegungsabgabe

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

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

Rechtsgrundlage für die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe ist das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen des Bundes und das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen, das nach Auffassung der Landesregierung zeitgleich mit der Anhebung der Einkommensgrenze für Sozialwohnungen zum 01.10.1994 geändert werden sollte.

Bisher haben Haushalte, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des § 25 Abs. 2 II. WoBauG um mehr als 20 v.H. überschritten hat, eine Fehlbelegungsabgabe von 0,50 DM/qm/monatlich zu zahlen. Die Höhe der Fehlbelegungsabgabe richtet sich nach dem Grad der Überschreitung der Einkommensgrenze und ist entsprechend gestaffelt. Sie kann bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze um 100 v.H. 6,00 DM/qm/monatlich betragen.

Aufgrund der Anhebung der Einkommensgrenzen im Wohnungsbauprüfungsgesetz 1994 zum 01.10.1994 vertritt die Landesregierung die Auffassung, daß aus Gleichbehandlungsgründen auch bei der Erhebung der Fehlbelegungsabgabe die neuen Einkommensgrenzen und die neue Einkommensermittlungsmethode zu diesem Zeitpunkt gelten sollen. Nur so kann vermieden werden, daß Haushalte zugleich wohnberechtigt und Fehlbeleger sind, wie dies die Übergangsregelung des Bundes für die Zeit bis zum 01.01.1997 in Kauf nimmt: Danach soll im Fehlbelegungsrecht die alte Einkommensgrenze noch für mehr als 2 Jahre fortgelten, um den Behörden die Umsetzung des neuen Rechts zu erleichtern.

Die nordrhein-westfälische Landesregierung will einen anderen Weg gehen:

Durch vom Bundesrecht abweichendes Landesrecht sollen die Bürgerinnen und Bürger möglichst schnell die Vorteile der neuen Einkommensregelung erfahren. Deshalb sollen zunächst folgende pauschale Regelungen in Kraft treten:

Für Haushalte, die bisher eine Fehlbelegungsabgabe von 0,50 DM oder 1,25 DM/qm/monatlich entrichten, soll die bisherige Abgabepflicht bereits am 30. September 1994 enden. Erst danach wird dann das aktuelle Einkommen neu geprüft. Die übrigen Mieterinnen und Mieter, die einkommensabhängig eine Fehlbelegungsabgabe von 2,00 DM oder mehr zahlen, müssen bis zur Beendigung des Leistungszeitraumes nur noch eine um 0,50 DM/qm/monatlich verringerte Abgabe zahlen. Fehlbelegungsbescheide, deren Gültigkeit Ende 1994 auslaufen würde, werden mit der reduzierten Abgabenhöhe gesetzlich um ein Jahr verlängert. Die anschließende Neufestsetzung der Fehlbelegungsabgabe orientiert sich wiederum an sozialen Kriterien. Denn die vorgesehene neue Abgabenstaffelung berücksichtigt weiterhin die unterschiedliche Leistungsfähigkeit der Haushalte. Dementsprechend sieht die neue Abgabenstaffelung vor:

1,00 DM pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich bei Überschreitung der neuen Einkommensgrenzen um mehr als 10 v.H.

2,00 DM pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich bei Überschreitung der neuen Einkommensgrenzen um mehr als 20 v.H. - 35 v.H.

4,00 DM pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich bei Überschreitung der neuen Einkommensgrenzen um mehr als 35 v.H. - 50 v.H.

5,50 DM pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich bei Überschreitung der neuen Einkommensgrenzen um mehr als 50 v.H. - 65 v.H.

7,00 DM pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich bei Überschreitung der neuen Einkommensgrenzen um mehr als 65 v.H.

Diese Staffelung soll ab 01.01.1996 für die dann beginnenden Einkommenserhebungen gelten.

Der entsprechende Gesetzentwurf der Landesregierung liegt dem Landtag zur Beratung und Beschlußfassung vor.

## 2.5 Mietrecht, Miethöhegesetz, Zweckentfremdungsrecht

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

Vor diesem Hintergrund hat die Landesregierung in den letzten Jahren mehrere Gesetzentwürfe in den Bundesrat

eingebraucht, die im wesentlichen auf eine angemessene Mietpreisbegrenzung und die erforderlichen Verbesserungen des Kündigungsschutzes abzielten.

Mit der Verabschiedung des 4. Mietrechtsänderungsgesetzes sowie des Gesetzes über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung haben diese Bemühungen zur Anpassung der bundesrechtlichen Rahmenregelungen einen vorläufigen Abschluß gefunden. Allerdings bleibt festzuhalten, daß trotz gewisser Fortschritte die derzeitige Rechtslage insgesamt unbefriedigend bleibt.

Durch das Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung ist der Landesregierung die Möglichkeit eröffnet worden, Gemeinden zu bestimmen, in denen nach Umwandlung und Veräußerung einer Mietwohnung - unabhängig von der schon bestehenden Kündigungssperrfrist - bis zum Ablauf von 10 Jahren das Interesse des Vermieters an einer eigenen Nutzung (Eigenbedarf) oder einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung der Wohnung nicht berücksichtigt wird. Auf diese Weise soll der Verdrängung der Mieter entgegengewirkt werden.

Die Landesregierung hat eine entsprechende Sozialklauselverordnung am 15. März 1994 erlassen, sie ist am 1. April 1994 in Kraft getreten.

## 2.6 Steuerrechtliche Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus

Die Eingriffe der Bundesregierung in das Steuerrecht in den letzten Jahren waren vielfältig. Die angestrebten Ziele der Steuerrechtsvereinfachung, eine größere Steuergerechtigkeit und eine höhere Effizienz zu erreichen, sind jedoch verfehlt worden.

Bei der Steuerbegünstigung selbstgenutzten Wohneigentums (§ 10e Einkommensteuergesetz - EStG -) beziehen sich die Änderungen auf die Kappung der Förderung von Spitzenein-

kommen (ab 120.000 DM/240.000 DM für Ledige bzw. Ehepaare) und die Herabsetzung der Steuerbegünstigung für den Eigentumserwerb aus dem Bestand.

Die dadurch erreichten Steuergewinne werden jedoch nicht zur Verbesserung der Subvention für niedrige Einkommen oder für solche Steuerpflichtige genutzt, die auf der Schwelle zur Eigentumbildung stehen. Unabhängig davon, daß diese Maßnahmen erste Schritte in die richtige Richtung sind, ist die grundsätzliche Ungerechtigkeit der Steuersubvention nach § 10e EStG nicht beseitigt worden: Nach wie vor werden Bauherren mit höheren Einkommen immer noch besser gestellt als die mit mittleren Einkommen. Bauherren mit geringem Einkommen können die Steuersubvention dagegen nicht einmal voll ausschöpfen.

Inzwischen sind vom Bundesbauministerium und von einer von der Finanzministerkonferenz eingesetzten Arbeitsgruppe "Steuerrechtsvereinfachung" neue Modelle der steuerlichen Förderung des Wohneigentums in die Diskussion gebracht worden. Die Landesregierung hält eine Novellierung der heutigen Regelungen für dringend geboten. Sie wird bei den Erörterungen der vorliegenden und weiteren Vorschläge weiterhin dafür eintreten, daß insbesondere eine stärkere Förderung der Schwellenhaushalte erreicht wird.

## 2.9 Wohngeldrecht

Mit dem Wohngeld unterstützen Bund und Land gemeinsam einkommensschwächere Haushalte, die besonderen Wohnkostenbelastungen ausgesetzt sind. Von daher werden an Mieter und selbstnutzende Wohneigentümer, unabhängig davon, ob es sich um preisgebundenen oder freifinanzierten Wohnraum handelt, auf Antrag Zuschüsse gezahlt.

Die Leistungen nach dem Wohngeldgesetz sind der Einkommens- und Mietentwicklung zuletzt 1990 angepaßt worden. Danach erhöhten sich vorübergehend die Zahl der Anträge

und die Aufwendungen. Beide nehmen wieder ab, umso mehr als der Zeitabstand zur letzten leistungsverbessernden Novelle größer wird. Die Zahl der Haushalte, die aus dem Wohngeldbezug herauswachsen, ist größer als die Zahl der z.B. durch Arbeitslosigkeit oder steigende Mieten neu hinzukommenden Haushalte. Entsprechend gingen die Aufwendungen für Wohngeld in Nordrhein-Westfalen von 1.328,8 Mio. DM im Jahr 1990 auf 1.302,5 Mio. DM im Jahr 1993 zurück (- 2 v.H.), während sie von 1990 nach 1991 noch um 33,6 Mio. DM (+ 2,5 v.H.) gestiegen waren. In den Jahren 1994 und 1995 ist mit etwa gleich hohen Aufwendungen wie 1993 zu rechnen (Kapitel 14 060 Titel 681 10 und 681 20).

Die Bundesregierung hatte eine Wohngeldnovelle für das Jahr 1993 zugesagt. Die Zusage wurde nicht eingehalten.

Vor dem Hintergrund der Tatsache, daß die Wohngeldleistungen nicht effizient genug erfolgen, hat der Bundesrat die Bundesregierung am 8. Juli 1994 erneut aufgefordert, eine weitere leistungsverbessernde Novelle des Wohngeldgesetzes vorzubereiten und diese dem Bund-Länder-Arbeitskreis und dem Bundesrat so rechtzeitig zur Beratung zuzuleiten, daß sie spätestens am 1. Januar 1996 in Kraft treten kann. Zugleich soll eine durchgreifende Vereinfachung des mittlerweile äußerst komplizierten Wohngeldrechts erfolgen, um den Verwaltungsvollzug zu erleichtern; das bisherige hohe Maß an Einzelgerechtigkeit soll und muß dabei aber erhalten bleiben.

### 3. Wohnungsbauförderung

#### 3.1 Fortsetzung des mehrjährigen Wohnungsbauprogramms 1991 bis 1994

##### 3.11 Zielvorgaben

Der seit etwa 1988 eingetretene Wohnungsmangel kann nur mittelfristig behoben werden. Die Landesregierung hatte deshalb bereits im Frühjahr 1990 die Eckwerte für die Förderung des Wohnungsbaus in den Jahren 1991 bis 1994 festgelegt und ein mehrjähriges Wohnungsbauprogramm für die Jahre 1991 bis 1994 beschlossen. Im Grundsatz gilt seither als Vorgabe die Schaffung von mindestens 26.700 Wohnungseinheiten mit einem Finanzaufwand von mindestens 2,735 Mrd. DM jährlich. Eine Erhöhung auf 33.000 Wohnungseinheiten mit einem Finanzaufwand von 3,5 Mrd. DM sollte vorgenommen werden, wenn der Bund seine Finanzhilfe entsprechend erhöhen sollte.

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

Diese Zielvorgaben wurden durch erhebliche zusätzliche finanzielle Anstrengungen des Landes Nordrhein-Westfalen in den Programmjahren 1991 bis 1994 sogar wesentlich übererfüllt.

In der Kontinuität des mehrjährigen Wohnungsbauprogramms 1991 bis 1994 steht der Beschluß der Landesregierung, auch 1995 ein Wohnungsbauprogramm mit einem Volumen von 3,05 Mrd. DM und mindestens 30.000 Wohnungen aufzustellen.



### 3.12 Wohnungsbauförderungsergebnisse 1991 bis 1994

Die nachfolgende Übersicht zeigt, daß die mit Blick auf die Verstetigung der Wohnungsbauförderung im Jahr 1990 formulierten Ziele in den Jahren 1991 bis 1994 nicht nur erreicht, sondern deutlich übererfüllt werden konnten. Dies gilt auch bei einem Vergleich der Vorgaben des 1994 beendeten mehrjährigen Wohnungsbauprogramms mit dem Programm 1995.

Die Steigerung in den Jahren 1991 bis 1994 war unter anderem möglich durch das 1991 und 1992 durchgeführte "Sonderprogramm Eigentumsmaßnahmen" mit einem Fördervolumen von insgesamt rd. 500 Mio. DM für 5.000 zusätzlich geförderte Eigentumsmaßnahmen. Diese Maßnahmen konnten durch den Wiedereinsatz von Mitteln, die infolge von außerplanmäßig getilgten Darlehen bei Eigentumsmaßnahmen der Jahre 1970 bis 1979 zusätzlich entstanden waren, finanziert werden. Ebenso wirkte sich in diesem Zusammenhang das "Bund-Länder-Sonderprogramm für Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage in den Jahren 1992 bis 1994" aus.

<b>Bewilligungsvolumen der Wohnungsbauprogramme in den Jahren</b>					
(in Mio. DM)					
	1991	1992	1993	1994	1995 geplant
<b>Teil I: Mittel aus dem Landeswohnungs-</b>					
<b>bauvermögen</b>					
a) Mittel lt. Wirtschaftsplan	1.392	1.758	1.408	1.458	1.743,0
Reste aus dem vorjährigen Eigentumsprogramm		160	95		
Reste aus dem Sonderprogramm für Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage aus dem Vorjahr			80		
Reste aus dem Vorjahr				163	80,0
Sonderrücklage Wfa				15	15,0
<b>Zwischensumme</b>	<b>1.392</b>	<b>1.918</b>	<b>1.583</b>	<b>1.636</b>	<b>1.838,0</b>
b) Mittel aus dem Landeshaushalt					
- Haushaltsplan	587	701	696	641	476,5
- Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe	233	120	204	204	158,0
- dto. Reste aus dem Vorjahr		87			
<b>Zwischensumme</b>	<b>820</b>	<b>908</b>	<b>900</b>	<b>845</b>	<b>634,5</b>
<b>c) Zwischensumme a und b</b>	<b>2.212</b>	<b>2.826</b>	<b>2.483</b>	<b>2.481</b>	<b>2.472,5</b>
d) Bundesmittel					
- für den 1. Förderungsweg	40	41	41	40	40,6
- für den 2. Förderungsweg	110	112	111	111	111,0
- dto. Reste aus dem Vorjahr	56	100	96		325,9
- Zuschüsse für den Mietwohnungsbau	320	392	391	325	
- Sonderprogramm (700 Mio. DM) für Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage		156	153	152	
- dto. Reste aus dem Vorjahr			70		
<b>Zwischensumme</b>	<b>526</b>	<b>801</b>	<b>862</b>	<b>628</b>	<b>477,5</b>
<b>Gesamtsumme Teil I</b>	<b>2.738</b>	<b>3.627</b>	<b>3.345</b>	<b>3.109</b>	<b>2.950,0</b>
<b>Teil II: Außerhalb des Landeswohnungs-</b>					
<b>bauvermögens</b>					
Bundestreuhandmittel für den Bergarbeiterwohnungsbau	150	50	100	139	100,0
dto. Reste aus dem Vorjahr	208	194	105	72	
Räumungsbetroffene	8				
<b>Gesamtsumme Teil II</b>	<b>366</b>	<b>244</b>	<b>205</b>	<b>211</b>	<b>100,0</b>
<b>Wohnungsbauprogramme insgesamt in Mio. DM</b>	<b>3.104</b>	<b>3.871</b>	<b>3.550</b>	<b>3.320</b>	<b>3.050,0</b>
<b>Wohnungsbauprogramme insgesamt in Wohnungseinheiten</b>	<b>29.950</b>	<b>35.500</b>	<b>34.600</b>	<b>32.794</b>	<b>30.000</b>
<b>Vergleich mit den Vorgaben des mehrjährigen Wohnungsbauprogramms 1991-94</b>					
- Vorgabe in Mio. DM	2.735	2.735	2.735	2.735	2.735
- Vorgabe in Wohneinheiten (WE)	26.700	26.700	26.700	26.700	26.700
<b>Erfüllungsgrad v. H. in Mio. DM</b>	<b>113,49</b>	<b>141,54</b>	<b>129,80</b>	<b>121,39</b>	<b>111,52</b>
<b>Erfüllungsgrad v. H. in Wohneinheiten (WE)</b>	<b>112,17</b>	<b>132,96</b>	<b>129,59</b>	<b>122,82</b>	<b>112,36</b>

### 3.13 Wohnungsbauprogramm 1994 - Abwicklung

Auch das Wohnungsbauprogramm 1994 übersteigt mit einem Finanzvolumen von 3,320 Mrd. DM die Vorgaben des mehrjährigen Wohnungsbauprogramms beträchtlich.

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

Bei der Eigentumsförderung wird es voraussichtlich gelingen, bis zum Ende des Programmjahres alle förderungsfähigen und bis 31.12.1993 gestellten Anträge zu bewilligen.

Die aufgelegten Sonderprogramme für Zukunftsweisendes Bauen und zur Unterstützung der strukturpolitischen Maßnahmen werden 1994 erwartungsgemäß vollständig ausgeschöpft. Das erstmals 1994 aufgelegte Sonderprogramm für Wohnungen in neuen Siedlungen auf städtebaulichen Entwicklungsstandorten hat bereits in der Anlaufphase eine positive Resonanz gefunden, so daß auch hier mit einer guten Programmumsetzungsquote zu rechnen ist.

Nachdem Anfang 1992 zunächst noch eine nur mäßige Nachfrage nach Mitteln für die Förderung von Mietwohnungen im 2. Förderungsweg aus dem Bund-Länder-Sonderprogramm für Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage bestand, konnte bereits 1993 der Programmansatz für Mietwohnungen im 2. Förderungsweg durch Verbesserung der Rahmenbedingungen nicht nur erfüllt, sondern sogar deutlich übertroffen werden. Die gleiche Akzeptanz dieses Förderangebotes ist auch für das Programmjahr 1994 zu erwarten.

Die Verbesserung der Förderkonditionen für die Kombinationsförderung läßt für 1994 eine deutlich bessere Akzeptanz dieses Förderangebots erwarten als im Jahr seiner Einführung 1993.

### 3.2 Wohnungsbauprogramm 1995

Für das Wohnungsbauprogramm 1995 hat die Landesregierung durch Kabinettsbeschuß vom 19. Juni 1994 die finanziellen Rahmenbedingungen festgelegt. Die Förderung des sozialen Wohnungsbaues wird auch nach Auslaufen des mehrjährigen Wohnungsbauprogramms 1991 bis 1994 weiterhin auf hohem Niveau fortgeführt, d. h. auch 1995 wird ein Wohnungsbauprogramm von mindestens 30.000 Wohnungen mit einem Volumen von 3,05 Mrd. DM durchgeführt.

Das beabsichtigte Wohnungsbauprogramm 1995 ist nachstehend unter den Ziffern 3.21 bis 3.25 dargestellt. Sofern verfahrensbedingt bei der Abwicklung des WoBauP 1994 Reste verbleiben, werden diese im Rahmen des WoBauP 1995 erneut eingesetzt.

#### 3.21 Bundesfinanzhilfen aus dem Bundeshaushalt - 476,5 Mio. DM

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

Trotz steigenden Bedarfs an preiswertem Wohnraum gerade für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen hält der Bund weiterhin an seiner mittelfristigen Finanzplanung für die kommenden Jahre fest. Im Jahr 1994 stellte er den alten Ländern folgende Finanzhilfen bereit:

Öffentliche Baudarlehen (1. Förderungsweg)	150 Mio. DM
Aufwendungsdarlehen (2. Förderungsweg)	410 Mio. DM
Zuschüsse für den Mietwohnungsbau	1.200 Mio. DM
Sonderprogramm für Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage	700 Mio. DM
Insgesamt	2.460 Mio. DM

Von diesen Bundesmitteln hat das Land Nordrhein-Westfalen 1994 erhalten:

Öffentliche Baudarlehen	40,6 Mio. DM
Aufwendungsdarlehen	111,0 Mio. DM
Zuschüsse für den Mietwohnungsbau	324,9 Mio. DM
Sonderprogramm	151,6 Mio. DM
Insgesamt	628,1 Mio. DM

Im Entwurf des Bundeshaushalts sind entgegen der bisherigen Finanzplanung 1993-1997, die ein Auslaufen des Sonderprogramms 1994 vorsah, nunmehr für 1995 140 Mio. DM für das Sonderprogramm in Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage veranschlagt, von denen 30,3 Mio. DM auf NRW entfallen. Nach Berücksichtigung dieser 30,3 Mio. DM werden die Bundesfinanzhilfen im Jahre 1995 insgesamt 506,8 Mio. DM betragen. Gegenüber dem Ansatz 1994 von 628,1 Mio. DM beträgt der Abbau 121,3 Mio. DM, das sind rd. 20 v.H..

### 3.22 Landeshaushalt - 476,5 Mio. DM

(Kapitel 14 050 Titel 891 60)

Für die Finanzierung des Wohnungsbauprogramms 1995 wird das Land Nordrhein-Westfalen weiterhin komplementäre Landesmittel für den Wohnungsbau in Höhe des Landesanteils an den bereitzustellenden Bundesmitteln zur Verfügung stellen. Aus diesem Grund ist im Entwurf des Landeshaushalts 1995 ein Betrag von 476,5 Mio. DM vorgesehen, der dem bei Aufstellung des Haushaltsplanes erwarteten Bundesanteil entspricht. Hierbei ist der Komplementäranteil des Landes in Höhe von 30,3 Mio. DM, der sich für das aus dem in dem Entwurf des Bundeshaushalts nunmehr vorgesehene (gegenüber 1994 von 700 Mio um 560 Mio. auf 140 Mio. verringerte) Sonderprogramm - Landesanteil 30,3 Mio. DM - ergibt, noch nicht berücksichtigt.

### 3.23 Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe

(geschätzt) 158,0 Mio. DM

(Kapitel 14 050 Titel 891 61)

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

Entsprechend dieser Zweckbestimmung sind bis Ende 1993 aus dem Aufkommen rd. 1,274 Mrd. DM für den Bau von 11.123 Mietwohnungen bewilligt worden.

Gegenüber dem Ansatz im Haushalt 1994 in Höhe von 204 Mio. DM ist 1995 wegen der Auswirkungen des Wohnungsbauförderungsgesetzes 1994 mit einem geringeren Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe zu rechnen. Dieser Erwartung entspricht im Haushalt 1995 ein Ansatz von 158 Mio. DM.

### 3.24 Landeswohnungsbauvermögen - 1.743 Mio. DM

Die Landesregierung hat am 19.06.1994 beschlossen, aus dem Landeswohnungsbauvermögen 1.743 Mio. DM für die Finanzierung des Wohnungsbauprogramms 1995 zur Verfügung zu stellen. Hinzu kommt der erneute Einsatz von geschätzten Resten aus dem WoBauP 1994 in Höhe von 80 Mio. DM. Die Restebildung kann sich durch den plötzlichen Ausfall von bewilligungsreifen Anträgen kurz vor dem Bewilligungsschlußtermin am 01.12.1994 ergeben. Diese Annahme beruht auf den Erfahrungen bei der Abwicklung der Wohnungsbauprogramme in den vergangenen Jahren.

Hinzu kommt darüber hinaus ein Betrag von 15 Mio. DM aus der Sonderrücklage Wohnungsbauförderungsanstalt.

3.25 Bundestreuhandvermögen für Bergarbeiterwohnungen  
100 Mio. DM

(vgl. dazu Nr. 3.33)

3.3 Zielgruppen und Schwerpunkte der Wohnungsbauförderung

3.31 Miet- und Genossenschaftswohnungen

Die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen erfolgte seit 1991 in zunehmendem Maße neben dem 1. Förderungsweg auch im 2. Förderungsweg. Nach derzeitiger Einschätzung können auch 1994 alle Mittel bewilligt werden.

Ziel der Landespolitik ist es, den Anteil der schlüsselmäßig auf die Städte und Gemeinden entfallenden Förderungsmittel so weit wie möglich auf dem hohen Stand der letzten Jahre zu halten und somit regionale Ungleichgewichte zu vermeiden.

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

Erstmalig ist 1993 ein Kontingent von 1.500 Wohnungseinheiten Städten und Gemeinden zur Verfügung gestellt worden, die neben einem hohen Wohnungsmangel in besonderem Maße mit wirtschaftsstrukturpolitischen Problemstellungen belastet sind. Zur Verbesserung ihrer Standortbedingungen können solche Gemeinden mit den zur Verfügung gestellten

Mitteln den Wohnungsmarkt entlasten bzw. den Bau von zusätzlichen Wohnungen durch Investoren, die Wohnungsbau für ihre Betriebsangehörigen selbst betreiben oder unterstützen wollen, fördern.

Nach wie vor bleibt auch 1995 der Bau von Wohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen Schwerpunkt der Förderfähigkeit. Deshalb soll u.a. auch die Kombinationsförderung für Mietwohnungen im Jahr 1995 aufrechterhalten werden. Das Modell:

Das Land fördert eine Mietwohnung und stellt den Vermieter frei von Belegungs- und Mietpreisbindungen. Dafür erhält die Gemeinde Belegungsbindungen für zwei Wohnungen aus dem älteren Bestand des Investors. Die Kombi-Förderung erfolgt im Wege der vereinbarten Förderung und ist besonders für Wohnungsunternehmen interessant.

Mit der Anhebung der Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau durch das Wohnungsbauförderungsgesetz 1994 hat sich der Personenkreis, der eine Sozialwohnung beziehen kann, erheblich vergrößert. Dem ist bei der Setzung der Förderungsschwerpunkte für bestimmte Zielgruppen 1995 Rechnung zu tragen.

Vorrang müssen nach wie vor solche Projekte erhalten, die eine ausgewogene Sozialstruktur durch Einsatz des ersten und zweiten Förderweges sowie den freifinanzierten Wohnungsbau zum Ziel haben.

Daneben muß auch den Investoren, die in besonderem Maße kostengünstigen und ökologischen Wohnungsbau realisieren, Vorrang eingeräumt werden, um die Wirksamkeit der Subvention zu erhöhen. Gleichzeitig soll hierdurch ein Multiplikationseffekt erzielt werden.

### 3.32 Förderung des Wohneigentums

Nach den hohen Förderergebnissen der letzten Jahre und der anhaltend hohen Zahl der gestellten Anträge muß auch 1995 - insbesondere für Haushalte mit niedrigem Einkommen - ein



den Vorjahresansätzen vergleichbarer Mitteleinsatz vorgesehen werden.

Die Anhebung der Einkommensgrenzen im Rahmen des Wohnungsbauförderungsgesetzes 1994 macht eine Umstrukturierung der Förderungsmodelle und eine Anpassung der Förderkonditionen erforderlich, um die Eigentumsförderung den wirtschaftlichen und familiären Situationen der Antragsteller anzupassen.

### 3.33 Wohnungsbau für Bergarbeiter

Die Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus ist seit Jahrzehnten integraler Bestandteil der Wohnungspolitik des Landes Nordrhein-Westfalen. Mit den durch das Bergarbeiterwohnungsbaugesetz zweckgebundenen Mitteln des Bundes-treuhandvermögens wurden seit 1952 fast 242.000 Bergarbeiterwohnungen (Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen) gebaut. Der weit überwiegende Teil davon sind Mietwohnungen, die kraft Gesetzes langen Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen. Der Bergarbeiterwohnungsbaubau ist damit ein Instrument zur langfristigen Sicherung tragbarer Mieten. Neben dieser sozialen Komponente des Mietwohnungsbestandes hat der Bergarbeiterwohnungsbaubau große Bedeutung für das Stadtbild der Bergbaukommunen und die Flankierung des Strukturwandels in den Bergbauregionen.

Ein deutlicher Schwerpunkt des Bergarbeiterwohnungsbaus war in den vergangenen Jahren die Sanierung von Arbeitersiedlungen. Einige Siedlungen sind fertiggestellt. Bei 32 Siedlungen mit insgesamt über 13.000 Wohneinheiten befindet sich die Sanierung (Modernisierung, Ausbau oder Erweiterung) noch in der Ausführung.

Darüber hinaus ist der Bergarbeiterwohnungsbaubau an bedeutenden Projekten des Strukturwandels im Ruhrgebiet im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Emscher Park beteiligt.

Im Jahre 1994 hat der Bund 150 Mio. DM aus Rückflüssen und Zuwendungen des Bundestreuhandvermögens für die Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus in Nordrhein-Westfalen bereitgestellt; darüber hinaus stehen Restmittel aus dem Jahre 1993 zur Verfügung.

Nach den Beschlüssen der Bezirksausschüsse für die drei nordrhein-westfälischen Kohlenreviere sollen diese Mittel zur Förderung von 260 Eigentumsmaßnahmen, 572 Mietwohnungen, 57 Mietkauf eigenheimen und für den Um- und Ausbau von 1.065 Wohneinheiten sowie der Modernisierung von rd. 600 Wohneinheiten eingesetzt werden.

Insgesamt können damit im Rahmen des Wohnungsbauprogramms-Berg 1994 rd. 2.500 Baumaßnahmen für Bergarbeiter gefördert werden.

### 3.34 Wohnen im Alter

Angesichts der Verschiebung des Altersaufbaus unserer Gesellschaft ist die Sicherung altengerechter Wohn- und Lebensverhältnisse zu einem zentralen gesellschaftspolitischen Thema geworden.

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

#### Altenwohnungen

10 v.H. der Fördermittel für Miet- und Genossenschaftswohnungen sollen von den Bewilligungsbehörden für den Bau von

Altenwohnungen gemäß den Altenwohnungsbestimmungen eingesetzt werden. Die bauliche Eignung für alte Menschen wird durch spezielle technische Bestimmungen sichergestellt, die die Altengerechtigkeit der Wohnungen und Häuser gewährleisten. Eine hohe Bedeutung kommt hierbei der Umsetzung der Planungsgrundsätze für barrierefreies Wohnen zu. Neben der besonderen baulichen Eignung für alte Menschen ist hervorzuheben, daß der Bauherr vor Bewilligung der Fördermittel für Altenwohnungen nachweisen muß, daß für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner ein ausreichendes Betreuungsangebot sichergestellt ist. Um in Zukunft auch alten Menschen mit mittleren Einkommen den Bezug von Altenwohnungen zu ermöglichen, wurde erstmals 1994 der 2. Förderungsweg auch für die Förderung von Altenwohnungen geöffnet.

#### Förderung von Altenwohnheimen

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

Öffentlich geförderte Wohnheime sind gemäß den nordrhein-westfälischen Förderungsbestimmungen multifunktional so zu gestalten, daß auch im Fall der Pflegebedürftigkeit eine dauerhafte Wohnraumversorgung einschließlich der notwendigen Pflege geboten werden kann. Dies erfordert z.B. Pflegegebäude und ausreichende Gemeinschaftsräume.

Die Wohnheimförderung wurde aufgrund des wachsenden Bedarfs und der Nachfrage nach Wohnheim- und Pflegeplätzen seit 1990 mehr als verdoppelt und beträgt z.Z. 175 Mio. DM pro Förderjahr. Dieser Förderbetrag, der auch 1995 beibehalten wird, um die Zusage einzulösen, daß alle bis 1990 registrierten Anträge in der laufenden Legislaturperiode

gefördert werden, ermöglicht die Schaffung von rd. 3.500 Wohnheimplätzen pro Jahr. Über 80 v.H. dieser Mittel fließen in die Förderung von Wohnheimen für alte Menschen.

### 3.35 Zukunftsweisende Bauvorhaben

Für die Entwicklung zukunftsweisender Formen des Wohnens kommt dem Programm Teil 2.15 "Zukunftsweisende Bauvorhaben" des Wohnungsbauprogramms eine besondere Bedeutung zu (vgl. auch Kap. I Pkt. 3.1).

Beginnend mit dem Jahr 1991 hat das MBW den Bewilligungsbehörden außerhalb der schlüsselmäßig zugewiesenen Wohnungskontingente ein Sonderkontingent im Umfang von zunächst 1.000 Miet- und Genossenschaftswohnungen bereitgestellt. Wegen der hohen Akzeptanz des Sonderkontingents wurde dieses im Jahre 1993 um zusätzlich 400 Wohneinheiten und im Jahre 1994 um zusätzlich 450 Wohnungseinheiten, bei denen eine Förderung im zweiten Förderweg erfolgt, erweitert.

Mit Vorrang werden solche Projekte gefördert, die Prinzipien des flächen- und kostensparenden Bauens verwirklichen sowie eine ausgewogene Sozialstruktur durch die Errichtung von Wohnungen sowohl im ersten als auch im zweiten Förderweg gewährleisten.

Für dieses Sonderkontingent ist die Einhaltung der Planungsgrundsätze für barrierefreie Wohnungen ein zentraler Fördertatbestand. Hierdurch wird ein wichtiger Impuls für barrierefreies Bauen sowohl im sozialen wie auch im frei-finanzierten Wohnungsneubau gesetzt.

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

Ziel dieses Innovationsprogramms ist es, im Rahmen bestehender Förderungskonditionen festzustellen, welche Qualitätsziele im sozialen Wohnungsbau der 90er Jahre realisierbar sind, und zwar ohne den Einsatz zusätzlicher Fördermittel und ohne die Zulassung höherer Mieten.

### 3.36 Wohnungen in neuen Siedlungen auf städtebaulichen Entwicklungsstandorten

Durch dieses erstmals 1994 aufgelegten Sonderprogramm mit einem Kontingent von 1.400 Wohnungseinheiten fördert das Land Miet- und Genossenschaftswohnungen in neuen Siedlungen auf Entwicklungsstandorten. Dabei will das Land insbesondere die Städte und Gemeinden unterstützen, die mit einer aktiven Bodenpolitik z.B. durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen im Sinne des BauGB oder durch sonstige Bodenbevorratung einen spürbaren Beitrag zur Senkung der Bodenpreise und damit auch Senkung der Baukosten leisten.

Bevorzugt sollen die Mittel dieses Förderprogramms in die Schwerpunktgebiete der Wohnungsnachfrage fließen, wie die Rhein-Ruhr-Schiene, die Ballungsrandzonen und die solitären Verdichtungsgebiete.

Die Standorte sollen im Einzugsbereich der Haltepunkte des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs liegen und über gute Infrastrukturangebote verfügen. Dadurch soll eine bessere Auslastung des ÖPNV und ein geringerer Zuwachs des Individualverkehrs sowie eine Verbesserung der angespannten Situation der Wohnungsmärkte in den Ballungsbereichen angestrebt werden.

Daneben wird mit dem Förderprogramm die Aktivierung von privatem Kapital für den Wohnungsbau angestrebt. Deshalb ist die Zuteilung dieser Wohnungskontingente an die Bedingung geknüpft, daß in mindestens gleicher Anzahl (d.h. 50 v.H. bezogen auf das Gesamtvorhaben) freifinanzierte Wohnungen errichtet werden.

Gleichzeitig soll so und durch die Mischung von erstem und zweiten Förderweg das Entstehen einseitiger Sozialstrukturen verhindert werden.

Erwartet wird eine Größenordnung von mindestens 200 Wohnungseinheiten bei Neubausiedlungen und 100 Wohnungseinheiten in innerstädtischen Bereichen für den jeweiligen Standort.

Mit diesem Sonderprogramm sollen exemplarisch solche Bauvorhaben gefördert werden, die verdeutlichen, daß es möglich ist, städtebaulich und architektonisch anspruchsvolle Wohnbebauung an attraktiven Standorten zu tragbaren Preisen zu realisieren.

### 3.4 Überprüfung der Förderungsinstrumente

#### 3.4.1 Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1984 - Fassung 1994 -

Das MBW hat 1993 die Förderungskonditionen im Mietwohnungsbau verbessert, um die Wirtschaftlichkeit für Investoren sicherzustellen.

Die Wohnungsbauförderung 1994 steht im Zeichen der Kontinuität zur Fortsetzung und zum Abschluß des mehrjährigen Wohnungsbauprogramms 1991 bis 1994.

Da sich das Förderungssystem bewährt hat, wurde von grundsätzlichen Änderungen abgesehen.

Eine Erhöhung der Förderungssätze oder der Bewilligungsmieten im Mietwohnungsbau war im Hinblick auf das Ergebnis des Wohnungsbauprogramms 1994 nicht geboten.

Im Interesse des öffentlichen Ziels, den Wohnungsbestand im Rahmen des mehrjährigen Wohnungsbauprogramms 1991 bis 1994 erheblich auszudehnen, wurden die Darlehensbeträge konstant gehalten.

Dies war auch im Hinblick auf die Rentabilität des sozialen Wohnungsbaus vertretbar, da sich der Anstieg der Baukosten verlangsamt hat und die Zinsen für Kapitalmarktdarlehen gegenüber den Vorjahren deutlich gesunken sind. Auch die Bewilligungsmieten bleiben 1994 konstant, weil eine

weitere Belastung der Mieterhaushalte in Zeiten stagnierender Einkommen nicht vertretbar erscheint.

Gleichwohl sind Maßnahmen ergriffen worden, die die Renditeaussichten der Bauherren und die Attraktivität des Förderungsangebotes verbessern.

Mit der Änderung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) im Jahre 1994 wurde eine Kostenmietanpassung zu früheren Zeitpunkten als bisher zugelassen.

Darüber hinaus wurde im 2. Förderungsweg die Möglichkeit eröffnet, daß die künftigen Mieter der Wohnung in Form eines Mieterdarlehens ihren Finanzierungsbeitrag zur Errichtung der Wohnung leisten.

Die vereinbarte Förderung, die Nordrhein-Westfalen mit der "Kombinationsförderung" eingeführt hat, wurde weiter entwickelt.

#### **4. Sicherung des Wohnungsbestandes**

##### **4.11 Bestandssicherung**

Nordrhein-Westfalen verfügt nunmehr über mehr als 7,5 Mio. Wohnungen. Trotz erheblicher Steigerungsraten macht der Wohnungsneubau 1993, gemessen an diesem Bestand, nur etwas mehr als 1 v.H. aus. An diesem Verhältnis läßt sich die hohe Bedeutung der Wohnungsbestandspolitik erkennen.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat daher in der Vergangenheit wiederholt Maßnahmen in die Wege geleitet, die darauf abzielten, daß Wohnungen möglichst lange Sozialwohnungen bleiben und den einkommensschwachen Schichten der Bevölkerung zur Verfügung stehen. Die hierfür erforderliche Änderung von Bundesgesetzen hat NRW entscheidend beeinflusst (siehe 2. Kap. Pkt. 2).

Zur Bestandssicherung gehört auch, zu verhindern, daß Wohnungen in gewerbliche Räume umgewandelt werden. Eine solche Zweckentfremdung ist in den Gemeinden verboten, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Die Landesregierung hat in einer Verordnung vom 25.04.1990 dieses Zweckentfremdungsverbot auf den größten Teil des Landes ausgedehnt.

#### 4.12 Nutzung von Sozialwohnungen

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

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

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

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

Grundsätzlich hat die zuständige Behörde bei der Ausübung des Besetzungsrechtes die soziale Dringlichkeit der Bewerber zu berücksichtigen. Hierbei ist insbesondere darauf abzustellen, ob der Wohnungsuchende nach der Zahl seiner Familienangehörigen und der Größe seiner derzeitigen Wohnung unzureichend untergebracht ist.



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

Unabhängig davon ist mit dem Schwangeren- und Familienhilfegesetz vom 27.07.1992 ein gesetzlicher Vorrang bei der Vergabe von Sozialwohnungen zugunsten benachteiligter und besonders zu berücksichtigender Personengruppen eingeführt worden. Zu diesen Personengruppen gehören neben den Schwangeren kinderreiche Familien, junge Ehepaare, alleinstehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen sowie Schwerbehinderte. Dabei sind schwangere Frauen vorrangig vor allen übrigen Gruppen zu berücksichtigen.

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

Hiervon unterlagen zum Stichtag 31.12.1991 schätzungsweise noch 774.000 Wohneinheiten den gesetzlichen Bindungen und damit dem Minderverdienendenvorbehalt.

#### 4.2 Härteausgleich

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

räumen von jeweils zwei Jahren in unterschiedlicher Ausgestaltung praktiziert.

Die schwieriger gewordene finanzielle Situation der öffentlichen Haushalte machte es bereits 1990 erforderlich, den Härteausgleich in mehreren Stufen in einem für die Mieterinnen und Mieter vertretbaren Maße abzubauen.

Im Härteausgleich 1991/93, dessen Förderungszeitraum zum 30.06.1993 endete, wurde ein erster massiver Einsparungseffekt erzielt. Ermöglicht wurde dieses im wesentlichen dadurch, daß seit 1991 die Mieten im Härteausgleich nicht wie in den Jahren zuvor auf eine bestimmte Brutto-Kaltmiete (Einzelmiete plus Betriebskostenumlage ohne Heizung), sondern auf eine nach fünf Mietenstufen festgelegte Nettomiete (Einzelmiete ohne Betriebskostenumlage) gesenkt werden. Die Umstellung auf das Netto-Mietenprinzip führte neben anderen - die Gewährung von Härteausgleich einschränkenden - Regelungen zu einer erheblichen Verringerung des finanziellen Aufwandes.

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

Härteausgleich wird deshalb nur noch für Wohnungen gewährt, deren monatliche Nettomiete an einem bestimmten Stichtag den Betrag von 7,20; 7,40; 7,70; 7,90 und 8,10 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich in den Gemeinden der Mietenstufen 1 bis 5 übersteigt. Dadurch

bleibt gewährleistet, daß die Mieter von Sozialwohnungen im Bestand eine geringfügig niedrigere Miete zu zahlen haben als diejenigen, die in eine im Jahre 1993 mit öffentlichen Mitteln des Landes geförderte Wohnung einziehen.

Die Landesregierung hält aufgrund der vorhandenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine Verlängerung des Härteausgleiches über den 30.06.1995 für erforderlich und wird hierfür die notwendigen Voraussetzungen schaffen.

#### 4.3 Zinserhebung für Wohnungsbaumittel

Die 1991 begonnene Verzinsung früher bewilligter Wohnungsbaumittel ist im Jahr 1994 auf den Bewilligungsjahrgang 1982 ausgedehnt worden.

Die Zinseinnahmen fließen dem Landeswohnungsbauvermögen zu und erhöhen die Möglichkeiten des Landes für Neubewilligungen. Die moderaten Zinserhebungen im Mietwohnungsbe- reich haben nur geringe Auswirkungen auf die Darlehens- laufzeit und die Bindungsdauer der Sozialwohnungen. Aus sozialpolitischen (Tragbarkeit der Miete) und wohnungspo- litischen (Bindungserhalt) Gründen verbietet sich die volle nach den Darlehensverträgen mögliche Verzinsung.

#### 4.4 Modernisierungs- und Ausbauförderungsprogramme

Das Land Nordrhein-Westfalen betreibt seit vielen Jahren eine intensive Bestandspolitik, in dem kontinuierlich För- dermittel für die Erneuerung der defizitären Wohnungsbe- stände zur Verfügung gestellt werden. Auf diese Weise kann auch die Abrißquote gering gehalten werden, so daß die neugeschaffenen Wohnungen eine echte Erhöhung des Woh- nungsbestandes bewirken.

Vor diesem Hintergrund stehen im Wohnungsbauprogramm des Landes Mittel in erheblichem Umfang für die Förderung des Ausbaus und der Erweiterung gem. Nr. 3 WFB sowie für die Modernisierung von Wohnungen aus dem Landeswohnungsbau-

vermögen zur Verfügung. Diese landeseigene Modernisierungsförderung wurde in NRW eingeführt, nachdem sich der Bund aus der Modernisierungsförderung zurückgezogen hatte.

Die Bestandspolitik des Landes erfordert darüber hinaus das Engagement der Städte und Gemeinden im Rahmen der kommunalen Wohnungspolitik, die mit dem Einsatz der verfügbaren rechtlichen Instrumentarien (Wohnungsgesetz, Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, Verordnung zur Begrenzung des Mietanstieg, Wohnungseigentumsgesetz etc.) die Wohnungsversorgung unterer und mittlerer Einkommensgruppen mit preiswertem Wohnraum flankierend absichern müssen.

#### 4.41 Modernisierung

Nordrhein-Westfalen bekennt sich zu der Verantwortung des Staates, flankierende Maßnahmen zum Erhalt des Wohnungsbestandes zu treffen und neben den indirekten steuerlichen Vergünstigungen auch direkte Förderungen wie Modernisierungshilfen zur Verbesserung der Wohnungssituation von Einkommensschwachen zu gewähren und den qualitativen Wohnstandard anzuheben.

Mit der Modernisierungsförderung wird das Land - neben der Förderung des Ausbaues nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1984 - diesem Anspruch gerecht.

Für die Aufwendungen der Modernisierung wird bei Kosten von 250 DM bis 1.200 DM und bei Wohngebäuden, die vor 1948 errichtet wurden, bis 1.500 DM je qm Wohnfläche ein Darlehen in Höhe von 50 v.H. der zuwendungsfähigen anerkannten Ausgaben gewährt. Das Darlehen ist jährlich mit 4 v.H. zu tilgen und während der Mietpreis- und Belegungsbindung zinsfrei.

Als Gegenleistung für das Modernisierungsdarlehen von durchschnittlich 25.000 DM bis 35.000 DM pro Wohnung verpflichtet sich der Darlehensnehmer, eine Mietpreis- und Belegungsbindung einzuhalten. Diese Bindung erstreckt sich bei der Kostenobergrenze von 1.200 DM auf 10 Jahre und bei

der von 1.500 DM auf 15 Jahre. Leerstehende Wohnungen oder während der Bindungsfrist freiwerdende Wohnungen dürfen nur an solche Mieter vergeben werden, die mit ihrem Einkommen die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaues einhalten.

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

Von 1969 bis 1993 sind in Nordrhein-Westfalen 1.483.800 Wohnungen und 42.525 Heimplätze aus Modernisierungsprogrammen gefördert worden, davon 8.258 Wohnungen und 482 Heimplätze im Jahr 1993.

Für die Förderung der Modernisierung stehen jährlich rund 218,5 Mio. DM zur Verfügung. Damit können in etwa 7.000 Wohnungen modernisiert werden.

#### 4.42 Ausbau und Erweiterung

Mit den Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen soll vorrangig zusätzlicher Wohnraum durch Ausbau des Dachgeschoßes oder durch eine Umnutzung von Räumen, die vor der Umwandlung nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden (ehemalige Schulen, Krankenhäuser, Gewerbegebäude etc.), geschaffen werden. Gegenstand der Förderung sind auch der Umbau von Wohnungen zur Anpassung an die heutigen Wohngewohnheiten sowie die Aufstockung eines Gebäudes und der Anbau an ein Gebäude.

Die Mittelbereitstellung für diese Maßnahmen beträgt 71 Mio. (1994). Damit können 1.150 Wohnungseinheiten (davon 750 Wohnungseinheiten im 1. Förderweg und 400 Wohnungseinheiten im 2. Förderweg) gefördert werden.

Aus diesem Förderangebot werden in den nächsten Jahren auch der Umbau und die Umnutzung von ehemaligen Kasernen und militärischen Liegenschaften gefördert werden müssen. Viele der bereits zum großen Teil freigesetzten Flächen und Gebäude befinden sich innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen und sind hervorragend geeignet für eine Umnutzung in Wohnraum. Zum 01.01.1994 verfügte der Bund nach einer Übersicht des Bundesfinanzministeriums über einen Bestand von 14.622 Wohnungen in NRW, die von ausländischen Streitkräften genutzt werden. Das Land selber verfügt über einen Bestand von 567 Wohnungseinheiten.

Über den Standortvorteil und die Verbesserung des Wohnungsangebots hinaus kann durch die Umnutzung ehemaliger Kasernen ein wichtiger Beitrag für das Stadtbild und die Weiterentwicklung vieler Städte und Gemeinden geleistet werden.

Die Landesregierung erwartet, daß die Veräußerung von bundeseigenen Liegenschaften in ihren Konditionen so gestaltet wird, daß eine Umnutzung in öffentlich geförderten Wohnraum zu finanzierbaren Rahmenbedingungen durch die Investoren möglich ist.

#### 4.5 Wohneigentumssicherungshilfe

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

Die Wohneigentumssicherungshilfe kann gewährt werden, wenn

- das Objekt mit Wohnungsbaumitteln des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert ist,

- es sich um eine Familie mit zwei oder mehr Kindern handelt oder um einen Haushalt mit einem schwerbehinderten Angehörigen mit einem Grad der Behinderung von mindestens 80%,
- das Gesamteinkommen der zur Familie rechnenden Angehörigen die Einkommensgrenze des § 25 des II. Wohnungsbaugesetzes nicht übersteigt.

Für die Darlehensvergabe ist ferner maßgebend, daß ohne staatliche Hilfe weder eine dauerhafte Sicherung noch die Erhaltung des Eigentums gewährleistet ist. Seit 1984 konnte in 1.645 Fällen mit der Wohneigentumssicherungshilfe bei einem Mitteleinsatz von rd. 67,5 Mio. DM geholfen und eine Zwangsversteigerung verhindert werden. Dies bedeutete einen durchschnittlichen Mitteleinsatz von rd. 41.000,00 DM Sanierungsförderung. Gläubigerbeiträge wurden in Höhe von rd. 13,8 Mio. DM geleistet. Durch die Sanierung wurden rd. 100 Mio. DM ursprünglich gewährter Wohnungsbaumittel gesichert.

Insgesamt hat sich die Wohneigentumssicherungshilfe als wohnungspolitisch wirksames Instrument erwiesen.

#### 4.6 Förderung des Ankaufs von Mietwohnungen

Die Landesregierung fördert den Ankauf von Mietwohnungen im Bestand, um preiswerte Wohnungsbestände zugunsten des Personenkreises des § 25 II. WoBauG zu sichern und langfristig Belegungs- und Mietpreisbindungen zu schaffen. Hierbei genießen die Fälle Priorität, in denen die örtliche Wohnungsnotsituation den Mitteleinsatz am ehesten gebietet und in denen die betreffende Stadt eine aktive Bestandssicherungspolitik betreibt und sich finanziell beteiligt. Darüber hinaus sollen die Fälle bevorzugt werden, in denen die Wohnungen unverzüglich mit Wohnungsuchenden belegt werden können.

#### 4.7 Neuberechnung der Tilgung

Seit 1989, als den Eigentümern von mit öffentlichen Mitteln geförderten Mietwohnungen erstmalig ein Liquiditätsgewinn durch Darlehensumstellung angeboten worden ist, konnten bis zur Jahresmitte 1993 für rd. 90.000 Wohnungen längerfristige Bindungen sichergestellt werden. Das Angebot war zeitlich befristet und läuft zum 31.12.1994 aus. Da seit dem 01.08.1993 nur noch für 1.700 Wohnungen entsprechende Vereinbarungen zustandegekommen sind, ist eine weitere Fristverlängerung nicht vorgesehen.



### 3. Kapitel

#### Bauaufsicht, Bautechnik

##### 1. Novellierung der Landesbauordnung

Schwerpunkte des von der Landesregierung im Landtag eingebrachten Gesetzentwurfs zur Novellierung der Landesbauordnung sind:

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

##### 1.1 Maßnahmen zur weiteren Vereinfachung und Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens

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

Die seinerzeit zukunftsweisend von Nordrhein-Westfalen eingeführten Erleichterungen sind durch den Entwurf der neuen Landesbauordnung fortentwickelt worden. Für Wohngebäude geringer und mittlerer Höhe (d.h. bis zur Hochhausgrenze) in Bebauungsplanbereichen soll die Baugenehmigung unter bestimmten Voraussetzungen entfallen. Eine Vielzahl kleinerer Baumaßnahmen soll ebenfalls ohne Baugenehmigung durchgeführt werden dürfen. Außerdem soll der Anwendungsbereich des vereinfachten Genehmigungsverfahrens erweitert werden.

Zur Entlastung der Bauaufsichtsbehörden und zur Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens sollen verstärkt

Sachverständige und sachverständige Stellen eingeschaltet werden.

## 1.2 Bauvorlageberechtigung

Künftig sollen neben den Architektinnen und Architekten auch Ingenieurinnen und Ingenieure der Fachrichtung "Bauingenieurwesen" bauvorlageberechtigt sein, wenn sie Mitglied einer Ingenieurkammer sind und mindestens zwei Jahre in der Planung und Überwachung der Ausführung von Gebäuden praktisch tätig waren.

Bauingenieurinnen und Bauingenieure leisten ebenso wie Architektinnen und Architekten wesentliche Beiträge bei der Planung und Durchführung von Bauwerken. In Nordrhein-Westfalen sind sie nach Gründung der Ingenieurkammer-Bau NW ebenso wie die Architektinnen und Architekten Berufspflichtigen unterworfen, die u.a. die Pflicht zur Fortbildung und die Pflicht zum Abschluß einer ausreichenden Berufshaftpflichtversicherung umfassen und deren Einhaltung durch die Kammer überwacht wird.

## 1.3 Vorschriften über ökologisches Bauen

Die im Gesetzentwurf enthaltenen Anforderungen an ein ökologisches Bauen sollen gewährleisten, daß bei der Errichtung von baulichen Anlagen und deren zweckentsprechender Nutzung mit den natürlichen Ressourcen sparsam umgegangen wird. Außerdem sollen die Vorschriften über die Begrünung und Bepflanzung der Baugrundstücke präzisiert und den Gemeinden insoweit weitere Satzungsmöglichkeiten eröffnet werden. Erhaltenswerte Pflanzen sollen während der Bauarbeiten geschützt werden. Zur Förderung der Wassereinsparung soll in jede Wohnung ein Wasserzähler eingebaut werden. Die Dichtheit von Abwasserleitungen soll zukünftig kontrolliert werden können, um Grundwasserverunreinigungen rechtzeitig zu begegnen.

#### 1.4 Umsetzung der EG-Bauproduktenrichtlinie

Ziel der EG-Bauproduktenrichtlinie ist die Schaffung eines gemeinsamen Marktes für Bauprodukte innerhalb der EG-Mitgliedsstaaten.

Der auf diesem Wege angestrebte freie Warenverkehr kommt sowohl der deutschen Wirtschaft als auch dem Verbraucher zugute.

Die Umsetzung der EG-Bauproduktenrichtlinie muß wegen der verfassungsrechtlichen Gesetzgebungskompetenzverteilung sowohl durch den Bund als auch durch die Länder erfolgen. Während der Bund Regelungen über das Inverkehrbringen und den freien Warenverkehr von Bauprodukten durch das Bauproduktengesetz vom 14. August 1992 getroffen hat, müssen die Länder die Verwendung der Bauprodukte regeln.

Dies soll in einer Weise geschehen, die sicherstellt, daß Hersteller, Verbraucher und Behörden nach gleichen Systemen verfahren.

Die Vollzugsaufgaben einschließlich der Erteilung europäischer technischer Zulassungen werden den Ländern überlassen, die diese weitgehend an das Deutsche Institut für Bautechnik in Berlin delegiert haben.

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

Es gilt nunmehr, die Voraussetzungen in den einzelnen Ländern für die einheitliche Regelung der Verwendung zu schaffen.

Dafür ist es erforderlich, daß die Länder die Richtlinie unmißverständlich und einheitlich umsetzen.

Die entsprechenden Regelungen der Musterbauordnung sind von der Bauministerkonferenz der Länder (ARGEBAU) am 10. Dezember 1993 einheitlich beschlossen worden.

Bei der Novellierung der Landesbauordnung werden diese Regelungen übernommen.

#### 1.5 Folgemaßnahmen aufgrund der neuen Landesbauordnung

Die neue Landesbauordnung macht es erforderlich, eine Reihe von Rechtsvorschriften im untergesetzlichen Bereich zu überarbeiten oder neu zu erlassen. Das gilt auch für Verwaltungsvorschriften, die einen einheitlichen Vollzug der neuen Regelungen sicherstellen sollen. Hervorzuheben sind hier die neue Sachverständigenverordnung, die Regelungen über Bauvorlagen in der Verordnung über bautechnische Prüfungen, Gebührenregelungen für baurechtliche Angelegenheiten in der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVwGebO NW) und die Verwaltungsvorschriften zur Landesbauordnung und zur Verordnung über bautechnische Prüfungen.

#### 2. Entwicklung eines Verfahrens zur Umsetzung der Wärmeschutzverordnung

Erklärtes Ziel der Landesregierung ist die Senkung des Heizenergieverbrauchs. Aus diesem Grund wird die Novellierung der Wärmeschutzverordnung durch Nordrhein-Westfalen unterstützt. Mit ihr soll das künftige Anforderungsniveau an den Heizenergiebedarf im Mittel um 30 bis 35 v.H. verschärft und somit ein Beitrag zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emission geleistet werden.

Das MBW wird ein Verfahren zur Umsetzung der Wärmeschutzverordnung entwickeln, das den bundesrechtlichen Vorgaben angemessen Rechnung trägt und gleichzeitig das Baugenehmigungsverfahren nicht behindert und erschwert. Die politische Absicht ist es, alle Neubauten wärmeschutztechnisch

zu behandeln, unabhängig davon, welchem bauordnungsrechtlichen Verfahren sie unterliegen. Entsprechend dem politischen Willen, den Umfang behördlicher Prüfungen abzubauen, soll eine Prüfung des Nachweises des Wärmeschutzes nicht erfolgen. Das MBW wird deshalb einen Weg einschlagen, der sich von folgenden Zielen leiten läßt:

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

Bei diesen Vorgaben ist folgendes Verfahren vorgesehen:

Der Nachweis des Wärmeschutzes wird von einem staatlich anerkannten Sachverständigen aufgestellt. Das MBW erläßt eine Sachverständigenverordnung auf der Basis der Landesbauordnung, in deren Rahmen der Wärmeschutz folgendermaßen geregelt wird:

Es werden Sachverständige für den baulichen Wärmeschutz eingeführt, die ihre Tätigkeit erst nach einer Prüfung mit anschließender Anerkennung ausüben. Für jedes Neubauvorhaben im Geltungsbereich der Wärmeschutzverordnung hat der Bauherr bzw. der Entwurfsverfasser unter Einschaltung dieses Sachverständigen den Nachweis des Wärmeschutzes und der Energiekennzahl zu erbringen. Dieser Nachweis ist der Wärmebedarfsausweis gemäß § 12 der Wärmeschutzverordnung. Der unteren Bauaufsichtsbehörde ist dieser Nachweis auf Verlangen vorzulegen; eine Prüfung durch die Behörde findet nicht mehr statt.

Der Sachverständige wird die Energiekennzahl selbst feststellen. Er haftet voll für die Richtigkeit seines Tuns gegenüber dem Bauherrn.

Die Kosten für diese Tätigkeit richten sich nach § 77 HOAI, wonach Entwurf, Bemessung und Nachweis des Wärmeschutzes nach der Wärmeschutzverordnung und nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu den Leistungen der thermischen Bauphysik zählen.

Die vorgesehene Umsetzung der Wärmeschutzverordnung muß zu einem Verfahren führen, das den o.g. Zielen einer bürgerfreundlichen Einführung in besonderem Maße gerecht wird. Das MBW wird den zuständigen Ausschüssen des Landtags einen entsprechenden Verordnungsentwurf vorlegen.

## 4. Kapitel

### Staatlicher Hochbau

#### 1. Kostengünstiges Bauen

Im Dezember 1993 hat die Landesregierung beschlossen, daß in geeigneten Fällen auch Investoren für das Land bauen können. Die Kernaussage der Landesregierung lautet: Zur Deckung des Raumbedarfs des Landes stehen das herkömmliche Eigenbauverfahren und die Bauträger-, Leasing- und Mietkaufverfahren (Investorenverfahren) sowie die Anmietung in haushaltsrechtlicher Sicht grundsätzlich gleichberechtigt nebeneinander. Es muß jeweils geprüft werden, welche Lösung die wirtschaftlichste für das Land ist.

Die von der Landesregierung beschlossenen Verfahrensgrundsätze sind in den Entwurf einer Richtlinie eingeflossen, die das MBW zur Anwendung im nachgeordneten Bereich erstellt hat. Dieser Entwurf befindet sich in der Abstimmung mit den Ressorts und dem Landesrechnungshof.

Mit der Einbeziehung der Investorenverfahren sind zusätzliche Aufgaben auf die Staatliche Bauverwaltung übertragen worden, da diese hierfür federführend zuständig ist. Insbesondere bei der Bedarfsermittlung, Veranschlagung, Vergabe und baubegleitenden Kontrolle kann auf den baufachlichen Sachverstand der Staatlichen Bauverwaltung nicht verzichtet werden.

Die Ermittlung der wirtschaftlichsten Lösung darf nicht zu Lasten der Architektur und der Bauqualität gehen. Aus diesem Grunde sollen weiterhin Realisierungswettbewerbe vorgeschaltet und Mindeststandards vorgegeben werden.

Die Ausschreibungen werden in der Regel mit Leistungsprogrammen so vorbereitet, daß Eigenbau und Investorenangebote miteinander konkurrieren können.

Ein Investorenmodell kommt dann in Betracht, wenn ein Festpreis und ein Festtermin vereinbart werden können.

Im Haushaltsplanentwurf 1995 sind ergänzend zu den Bautiteln 30 Mio. DM Ausgaben und 150 Mio. DM Verpflichtungsermächtigungen in Sammeltiteln bei Kapitel 20 020 veranschlagt, um die Gesamtinvestitionskosten eines Bauvorhabens, das an Investoren vergeben werden soll, decken zu können.

Um- und Erweiterungsbauten sowie Modernisierungsmaßnahmen lassen eine Pauschalierung der Kosten und Fixierung des Bezugstermins wegen des Kalkulationsrisikos in der Regel nicht zu.

In mehr als 75 Prozent aller Fälle muß deshalb weiterhin konventionell, d.h. vorwiegend mit Leistungsverzeichnis gewerkeweise ausgeschrieben und vergeben werden.

Auch für dieses Verfahren werden zur Zeit Vereinfachungen erarbeitet.

## **2. Bestandssicherung und Sanierung öffentlicher Bauten**

Die Staatliche Bauverwaltung betreut Bundes- und Landesbauten, Patronate und Anmietungen.

Mehr als 600 der ca. 8.000 landeseigenen Objekte stehen unter Denkmalschutz.

Der größte Teil der landeseigenen Gebäude wurde in den Jahren 1960 bis 1980 errichtet; deshalb gewinnt das Bauen im Bestand zunehmende Bedeutung.

Neben der planmäßigen Wartung und Instandhaltung der Gebäude ist eine Anpassung an neue Techniken und moderne Abläufe zur Aufgabenerledigung erforderlich.



Schon im Jahre 1986 wurde der Universität/Gesamthochschule Essen ein Forschungsauftrag zur Entwicklung eines Verfahrens zur geplanten Instandhaltung erteilt.

Das Gutachten bildet die Grundlage für die derzeitige Aufgabenerledigung durch die Staatliche Bauverwaltung. Eine Überarbeitung der Richtlinie wird mit der Umsetzung des Organisationsgutachtens vorgenommen.

Zur Schadensabwehr und gezielter Verwendung der knappen Haushaltsmittel werden Baubegehungen durchgeführt. Bauteile und technische Anlagen, von denen beim Versagen Gefahren für Leben und Gesundheit ausgehen oder die hohe Vermögensschäden verursachen würden, werden nach den Richtlinien zur technischen Überwachung von Bauwerken in bestimmten Intervallen überprüft.

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

So erfolgt:

- der Ersatz von Halon, FCKW, PCB, Asbest durch umweltschonende ungefährliche Stoffe;
- die Sanierung von Abwasserkanälen;
- die Grunderneuerung von Altkliniken und Personalwohnheimen;
- die ökologische Verbesserung durch Energiesparmaßnahmen und Begrünungen;

- die Sicherung des kulturellen Erbes durch behutsame Denkmalpflege.

Alle großen Bauunterhaltungsmaßnahmen werden in einem mit den Nutzerressorts abgestimmten Maßnahmenkatalog erfaßt, der jährlich fortgeschrieben wird. Auf diese Weise wird trotz der engen Haushaltssituation durch systematische Aufgabenerledigung der Baubestand planmäßig saniert. Zur Zeit werden:

650 Grundinstandsetzungsmaßnahmen

23 Brandschutzmaßnahmen

89 Energiesparmaßnahmen

40 Asbestsanierungen

82 Abwasserkanalsanierungen

34 Maßnahmen für Behinderte

42 Grunderneuerungen an Altkliniken

durchgeführt. D.h. für mehr als 10 Prozent der landeseigenen Gebäude werden im Rahmen dieser Schwerpunktprogramme in diesem Jahr mit einem Aufwand von ca. 380 Mio. DM größere bauliche Maßnahmen geplant, fortgeführt oder begonnen. Insgesamt werden für diese Maßnahmen 2,1 Mrd. DM benötigt.

Die zunehmende Abnutzung und die Alterung der baulichen Anlagen bedingen einen steigenden Instandhaltungsbedarf und erfordern eine Erhöhung der Bauunterhaltungsmittel in den kommenden Jahren.

### 3. Schwerpunkt Hochschulbau

Die Landesregierung hat 31 Große Baumaßnahmen in den Haushaltsentwurf 1995 aufgenommen, um den steigenden Raum- und Anpassungsbedarf insbesondere bei den Hochschulen zu

decken. Die Landesregierung strebt eine Verstetigung des Bauhaushalts an.

Neben

8 Baumaßnahmen für IM, JM, KM, MWMT und FM mit einem Haushaltsansatz von 12,55 Mio. DM und Gesamtkosten von 79,78 Mio. DM

sollen

15 Hochschulbauten mit einem Haushaltsansatz von 26,55 Mio. DM und Gesamtkosten von 175,94 Mio. DM

und

8 Hochschulbauten mit Planungsmitteln in Höhe von 2,5 Mio. DM und Gesamtkosten von 98 Mio. DM

im Haushaltsplan 1995 veranschlagt werden.

Obwohl eine schnelle Realisierung dieser dringenden Kapazitätserweiterungen zwingend ist, achtet die Staatliche Bauverwaltung auch hier auf eine mögliche Standardreduzierung bei den Baumaßnahmen. Hierbei wird verstärkt auf wirtschaftliche Grundrißlösungen sowie preiswerte und ökologisch einwandfreie Materialalternativen Wert gelegt. Planungszeiträume sollen durch intensive interministerielle Begleitung erheblich reduziert werden. Ein verschärftes Kostenbewußtsein aller Beteiligten bei Zusatzwünschen mit Planungsänderungen soll dazu führen, daß eine hohe Kostensicherheit von Anfang an gegeben ist.

Ein Beispiel hierfür sind die Neubauten der Fachhochschule Gelsenkirchen an den Standorten Bocholt und Gelsenkirchen. Durch die intensive Begleitung der beteiligten Ressorts konnte -nach vorangegangenem Architektenwettbewerb- die Planungszeit von der Vorplanung bis zur Verabschiedung der Haushaltsunterlage Bau gemäß § 24 Landeshaushaltsordnung auf 4 Monate reduziert werden. Die vorgenommene Standardreduzierung kann nach heutiger Einschätzung zu Kosteneinsparungen in Höhe von 5 bis 10 v.H. gegenüber den sonst üblichen Richtwerten im Hochschulbau führen.

Die Realisierung der Hochschulbauten ist allerdings auch von der Bundesmitfinanzierung abhängig. Die Landesregierung erwartet, daß der Bund im Interesse der Hochschulen die erforderlichen Mittel bereitstellt, damit Planungs- und Bauleistungen entsprechend der Veranschlagung im Landeshaushalt vergeben werden können.

#### **4. Schwerpunkt Justizvollzugsbauten**

Seit Beginn der 10. Legislaturperiode (1985) bis Ende 1994 wurden für den Justizvollzug Projekte mit Gesamtkosten von rd. 350 Mio. DM fertiggestellt.

Zusätzlich wurde bis Ende 1994 für Zwecke der Abschiebehafte die JVA Büren (ehemalige Cortemarck-Kaserne) mit genehmigten Kosten von 21 Mio. DM errichtet, so daß der Anstaltsbetrieb mit 400 Haftplätzen voll aufgenommen werden konnte.

In der Bauausführung befinden sich zur Zeit noch Baumaßnahmen mit Gesamtkosten von rd. 217 Mio. DM, u.a. die JVA Aachen mit 500 Haftplätzen und Gesamtbaukosten in Höhe von 166 Mio. DM, die im nächsten Jahr fertiggestellt werden wird.

Von den in der Planung befindlichen bzw. etatisierten Baumaßnahmen mit Gesamtkosten in Höhe von rd. 248 Mio. DM ist

der Neubau für die JVA Essen in Gelsenkirchen Feldmark mit 600 Haftplätzen und genehmigten Baukosten in Höhe von 180 Mio. DM besonders hervorzuheben.

Die Maßnahme soll durch einen Investor durchgeführt werden. Der Baubeginn ist für Frühjahr 1995 geplant.

## 5. Energieeinsparung und ökologische Maßnahmen

Das MBW hat die im Jahre 1981 initiierte und in den Folgejahren auf dem Gebiet der Technischen Gebäudeausrüstung tätigen Betriebsüberwachungsgruppen um das Fachgebiet Elektrotechnik erweitert. Dies war notwendig geworden, da der Verbrauch an elektrischer Energie in den letzten Jahren ständig anstieg. Die Arbeit der Betriebsüberwachungsgruppen wurde in zwei Rechenschaftsberichten zur Energieeinsparung in den letzten zehn Jahren und zu den Energieverbrauchskennwerten in den Landesliegenschaften dargestellt. Diese Beiträge fanden in der Fachöffentlichkeit erhebliche Anerkennung.

Die Überwachung der Liegenschaften des Bundes und der Arbeitsverwaltung wird wegen der Effizienz nach den gleichen Maßgaben wie bei den Landesliegenschaften durchgeführt. Diese im Auftrag durchgeführten Arbeiten werden von den beiden Verwaltungen finanziell erstattet.

Die jährlich ermittelten Energieverbrauchskennzahlen, differenziert nach 29 Nutzungsarten dargestellt, haben sich als Steuerungsinstrument für die weitere energiewirtschaftliche Optimierung der technischen Anlagen sowie für die Steuerung der Bauunterhaltungsarbeiten bewährt.

Die Zielvorgabe der Landesregierung nach verstärktem Einsatz rationeller Energieverwendungssysteme wird konsequent verfolgt. Bei der Universität Dortmund wurde ein modernes Blockheizkraftwerk mit Gasmotoren zur Erzeugung von elektrischer Energie und Wärme und gleichfalls zur Erzeugung von Kälte mittels

Absorptionskältemaschinen zur Versorgung der Hochschulen in Betrieb genommen.

Für die Universität Münster ist die Vorplanung für ein vergleichbares rationelles Energieerzeugungssystem in Angriff genommen worden.

Die Staatliche Bauverwaltung hat Pilotprojekte zur Anwendung regenerativer Energien vorbereitet. Die Voraussetzungen zur Umsetzung dieser zukunftsweisenden Maßnahmen werden zur Zeit geklärt.