



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) 38 43-607

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

Datum 21. November 1994

40221 Düsseldorf

I B 1 - 2105 (95)

Betr.: Ergänzungsvorlage der Landesregierung zum Haushaltsentwurf 1995;  
hier: Einzelplan 14 (Ministerium für Bauen und Wohnen)

Anlg.: 170 Überstücke



Sehr geehrte Frau Präsidentin,

die Landesregierung hat in ihrer Sitzung vom 08.11.1994 eine Ergänzungsvorlage zum Haushaltsentwurf 1995 beschlossen. Soweit der Sachhaushalt des Einzelplans 14 und das Haushaltsgesetz hiervon betroffen sind, darf ich zur Unterrichtung der Mitglieder des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen und des Haushalts- und Finanzausschusses diese Ergänzung wie folgt erläutern.

I. Sachhaushalt

Kapitel 14 050 (Förderung des Wohnungsbaus)

1. Titel 111 22 (Fehlbelegungsabgabe - Gemeinden/Gemeindeverbände -)

Bisheriger Ansatz 1995:	600.000,- DM
Herabsetzung um:	600.000,- DM
Neuer Ansatz 1995:	--,- DM

2. Titel 883 61 (Zuweisung des Aufkommens aus der Fehlbelegungsabgabe  
- Gemeinden/GV -)

Bisheriger Ansatz 1995:	600.000,- DM
Herabsetzung um:	600.000,- DM
Neuer Ansatz 1995:	--,- DM

Begründung:

Ausgleichszahlungen für Wohnungen, die ausschließlich mit öffentlichen Mitteln einer Gemeinde (GV) gefördert worden sind, wurden bisher von der Gemeinde an den Landeshaushalt abgeführt. Nach den Kassenvorschriften zur Durchführung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen war den Gemeinden/GV die Bewirtschaftung dieser Ausgaben übertragen worden. Sie konnten also in Höhe des Aufkommens hierüber wieder verfügen.

Dieses umständliche und verwaltungsaufwendige Verfahren ist durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen vom 27.09.1994 beseitigt worden. Nach § 1 Nr. 9 a.a.O. steht das Aufkommen dieser Fehlbelegungsabgabe nunmehr unmittelbar der Gemeinde (GV) zu, ohne daß über den Landeshaushalt gebucht werden muß.

Der Einnahme- und der Ausgabebetitel konnten damit entfallen.

3. Titel 331 17 (Zuschüsse des Bundes für Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage -  
Sonderprogramm 1992 bis 1995)

Bisheriger Ansatz 1995:	66.778.000,- DM
Erhöhung um:	3.680.000,- DM
Neuer Ansatz 1995:	70.458.00,- DM

in Verbindung damit

4. Titel 891 17 (Zuweisung der bei Titel 331 17 (s.o.) vereinnahmten Bundeszuschüsse  
an die Wohnungsbauförderungsanstalt NRW)

Bisheriger Ansatz 1995:	66.778.000,- DM
Erhöhung um:	3.680.000,- DM
Neuer Ansatz 1995:	70.458.000,- DM

Bisherige Verpflichtungsermächtigung 1995:	--,- DM
Neue Verpflichtungsermächtigung 1995:	26.646.000,- DM

in Verbindung damit

5. Titel 891 60 (Zuweisungen des Landes zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus  
- Zuschüsse an die Wohnungsbauförderungsanstalt NRW -)

Bisheriger Ansatz 1995:	570.251.000,- DM
Erhöhung um:	3.680.000,- DM
Neuer Ansatz 1995:	573.931.000,- DM

Bisherige Verpflichtungsermächtigung:	524.564.000,- DM
Erhöhung um:	26.646.000,- DM
Neue Verpflichtungsermächtigung:	551.210.000,- DM

Begründung:

Der Haushaltsentwurf des Bundes für 1995, der dem Grundsatz der Diskontinuität unterfallen ist, sah - abweichend von der Mittelfristigen Finanzplanung - nun doch die Fortsetzung des Sonderprogramms 1992 bis 1994 für Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage auch im Jahre 1995 vor. Die Länder erwarten, daß auch der neue Entwurf des Bundeshaushalts für 1995 diese Programmfortsetzung i.H.v. zumindest 140.000.000,- DM enthalten wird. Nach dem üblichen Länderschlüssel würden auf das Land Nordrhein-Westfalen 30.326.000,- DM entfallen, von denen im Jahre 1995 3.680.000,- DM fällig sind, weitere 26.646.000,- DM in den nächsten sechs Jahren bis zum Jahre 2001.

Veranschlagt sind daher die 1995 vom Bund zu erwartenden Einnahmen bei Titel 331 17, ihre Zuweisung an die Wohnungsbauförderungsanstalt bei Titel 891 17 sowie die Komplementärmittel des Landes in derselben Höhe bei Titel 891 60.

Die Ausbringung der zusätzlichen Mittel konnte keine Auswirkung auf das von der Landesregierung beschlossene Wohnungsbauprogramm 1995 in Höhe von 3,05 Milliarden DM und mindestens 30.000 Wohnungseinheiten haben.

Der Bund hat dem Land Nordrhein-Westfalen bereits im Jahre 1994 lediglich 628 Millionen DM für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt, aus Landesmitteln wurden hingegen alleine 641 Millionen DM für diesen Zweck bereitgestellt. Das Land hat 13 Millionen DM mehr geleistet als an Komplementärmitteln erforderlich gewesen wären.

Für 1995 stellt der Bund (einschließlich der rd. 30 Mio. DM für die Fortführung des Sonderprogrammes) nur noch 507 Mio. DM bereit, also 121 Mio. DM weniger als 1994.

Neben der entsprechenden Komplementärfinanzierung aus Landesmitteln soll der Ausfall der restlichen Bundes- und komplementären Landesmittel für das sehr wichtige Sonderprogramm für Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage (- 245 Mio. DM im Vergleich der Jahre 1994 und 1995) aus dem Landeswohnungsbauvermögen finanziert werden, und zwar in Höhe von 225 Mio. DM. Eine zusätzliche Inanspruchnahme des Vermögens für diesen Zweck hält die Landesregierung wohnungspolitisch für geboten, um die Wohnungsbauförderung auch im Jahre 1995 in der bisherigen Höhe fortzuführen.

Kapitel 14 060 (Zusätzliche Maßnahmen zum Wohnungsbau)

6. Titel 546 40 (Überweisungsgebühren Wohngeld)

Bisheriger Ansatz 1995:	1.300.000,- DM
Erhöhung um:	700.000,- DM
Neuer Ansatz 1995:	2.000.000,- DM

Begründung:

Empfängern von Wohngeld, die über kein Girokonto verfügen, wird das Wohngeld bar durch die Post ausgezahlt.

Die Postbank hat die sogenannten Postbarggebühren um über 40 % angehoben, so daß mit einem deutlichen Anstieg der Ausgaben zu rechnen ist.

Kapitel 14 070 (Staatliche Bauverwaltung)

7. Titel 538 60 (Ausgaben für die Datenverarbeitung)

Bisheriger Ansatz 1995:	12.600.000,- DM
Herabsetzung um:	4.380.000,- DM
Neuer Ansatz 1995:	8.220.000,- DM

Begründung:

Der Ansatz wurde um 4.380.000,- DM gekürzt, um zum einen die Mehrausgaben i.H.v. 3.680.000,- DM für die Komplementärmittel des Landes zur Fortsetzung des Sonderprogramms für Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage (siehe Abschnitt I. Nr. 5.) decken zu können, zum anderen werden die 700.000,- DM Mehrausgaben für die Überweisungsgebühren für das Wohngeld (siehe Abschnitt I. Nr. 6.) hieraus gedeckt.

Die Kürzung ist möglich, weil im Hinblick auf den Entwurf des Organisationsgutachtens über die Staatliche Bauverwaltung der Ausstattungswert bei der Datenverarbeitung gesenkt werden konnte. In den kommenden Jahren ist damit mit geringeren Ausgaben als bisher für die Datenverarbeitung zu rechnen.

## II. Haushaltsgesetz

§ 6 Abs. 4 Haushaltsgesetz läßt eine Kaufpreisreduzierung bei der Veräußerung landeseigener Mehrfamilienhäuser an Gebietskörperschaften und von diesen getragene Wohnungsbauengesellschaften zu. Der Wert der Liegenschaft wird in diesem Fall nach dem in der Belegheitsgemeinde für gleichartigen Wohnraum üblichen Mietzins für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau ermittelt, wenn die Wohnungen für die Dauer von mindestens 20 Jahren zu einem entsprechenden Mietzins an Wohnberechtigte i.S.d. § 5 Wohnungsbindungsgesetz vermietet werden.

Diese, vom Bundesgesetzgeber übernommene Formulierung erweist sich in der Praxis als nicht umsetzbar. Vergleichbare Sozialmietwohnungsbestände sind schon aufgrund des Baualters der zu veräußernden Liegenschaft nicht (mehr) vorhanden. Darüber hinaus muß der Wohnungsbestand vom Standard her vergleichbar sein. Jeder Wohnungsbestand hat jedoch eine eigenständige Entwicklung durch unterschiedliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen genommen. Dementsprechend ist gerade in kleineren Städten ein vergleichbarer Wohnungsbestand praktisch nicht vorhanden. Auch eine fiktive Wirtschaftlichkeitsberechnung ist nicht möglich, weil die Kosten (Finanzierungsplan, Baukosten) kaum ermittelbar sind.

Aufgrund dieser Erfahrungen schlägt die Landesregierung daher eine neue Fassung des § 6 Abs. 4 vor.

Die Kaufpreisbildung erfolgt nunmehr anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne des § 2 Miethöhegesetz mit einem Abschlag von 25 %. An die Stelle des Abschlags von 25 % tritt ein solcher von 10 %, soweit die Wohnungen an Haushalte mit einem Einkommen von bis zu 20 % über der Grenze des § 25 Zweites Wohnungsbaugesetz vermietet werden.

Dieser Satz 2 ist ebenfalls neu. Neben den Wohnberechtigten im Sinne des § 5 Wohnungsbindungsgesetz sollen auch solche mit Einkommen bis zu 20 % über der Grenze des § 25 Zweites Wohnungsbaugesetz die Wohnungen beziehen können. Die ausschließliche Belegung der mit Preisnachlaß veräußerten Wohnungen durch Wohnberechtigte im Sinne des § 5 Wohnungsbindungsgesetz ist gerade bei größeren Siedlungen aus wohnungswirtschaftlichen und wohnungspolitischen Gründen nicht erwünscht, weil sie eine gemischte Belegung verhindert und zu sozialen Brennpunkten führen kann.

Der bisherige Satz 2, der die Veräußerung der landeseigenen Einfamilienhäuser regelte, wird Satz 4. Hier ist insoweit eine Änderung eingetreten, als die hilfsweise Veräußerung an Bewerber mit Einkommen "bis zu 60 v.H." über der Grenze des § 25 II. WoBauG durch die neue Zahl "20 v.H." ersetzt wurde. Durch die Anhebung der Verdienstgrenzen

wäre bei unveränderter Beibehaltung der Zahl "60" nach Auffassung der Landesregierung ein Personenkreis als Erwerber in Betracht gekommen, dessen Einkommen zu hoch ist. Überschlägig kann gesagt werden, daß 60 % der alten Einkommensgrenze den 20 % der neuen Einkommensgrenze entsprechen, so daß jetzt der Bewerberkreis praktisch wieder der gleiche ist.

Ich hoffe, daß durch diese Hinweise das Beratungsverfahren in den Ausschüssen erleichtert wird.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ilse Brusis', with a long horizontal stroke extending to the right.

(Ilse Brusis)