

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
14. WAHLBEZIRK

VORLAGE
1111585

**Einführung in den Haushalt 1993
- Einzelplan 14 -**

**durch das
Ministerium für Bauen und Wohnen**

Ilse Brusis

Ministerin für Bauen und Wohnen

Haushaltsrede 1993

Wohnungspolitik als zentrales Handlungsfeld der Landesregierung

Die Wohnungspolitik ist in den letzten drei Jahren immer mehr zu einem zentralen Handlungsfeld der Landesregierung geworden. Sie hat sich den aktuellen Erfordernissen und den Erwartungen und Bedürfnissen der Bürger und Bürgerinnen unseres Landes gestellt. Für die 11. Legislaturperiode hat die Landesregierung ein mehrjähriges Wohnungsbauprogramm beschlossen. Das Land ist allerdings nur einer von vielen Entscheidungsträgern, die die Voraussetzungen und Anreize dafür zu schaffen haben, daß mehr Wohnungen gebaut werden, um den gewachsenen Wohnraumbedarf befriedigen zu können.

Der wohnungspolitische Handlungsspielraum eines Bundeslandes hängt im hohen Maße von grundsätzlichen politischen Entscheidungen auf der Bundesebene ab. Dies betrifft sowohl wohnungspolitische und finanzpolitische Entscheidungen der Bundesregierung als auch die Zinspolitik der Bundesbank. Immer öfter erweist sich daneben die mangelnde Harmonisierung von Bauleitplanungsrecht und Naturschutzrecht durch den Bundesgesetzgeber als Hemmnis für den Wohnungsbau. Darüber hinaus ist auch das Verhalten und das Engagement der Gemeinden von erheblicher Bedeutung.

Die Bonner Politik bringt Probleme in NRW

Die nordrhein-westfälische Wohnungspolitik steht aktuell vor einer Reihe von Problemen, die nicht "hausgemacht" sind. Vielmehr beruhen diese unmittelbar auf Auswirkungen von bundespolitischen Entscheidungen im Mietrecht, Steuerrecht und im Bauleitplanungsrecht.

Trotz verstärkter Landesförderung nimmt der Fehlbestand an Wohnungen zu. Hinzukommt, daß ohnehin vermehrt Wohnungen, die in den 50er und 60er Jahren errichtet worden sind, planmäßig infolge der Rückzahlung öffentlicher Mittel aus der Wohnungs-Bindung herausfallen.

Nach Einschätzung der Fachleute wird in Nordrhein-Westfalen der Fehlbestand auf etwa 400.000 Wohnungen geschätzt. Zur Abdeckung dieses Defizits brauchen wir auf absehbare Zeit jährlich in Nordrhein-Westfalen mehr als 100.000 neue Wohnungen. Die Fertigstellungszahlen bleiben aber immer noch hinter diesem Bedarf zurück: 1990 wurden in Nordrhein-Westfalen insgesamt 51.892 Wohnungen fertiggestellt, 1991 waren dies 64.455 Wohnungen.

Allerdings ist im ersten Halbjahr 1992 sowohl bei der Fertigstellung von Wohnungen, als auch bei den Baugenehmigungen wiederum ein deutliches Plus gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres zu verzeichnen.

Insgesamt sind 14.889 Wohnungen in diesem Zeitraum fertiggestellt worden. Dieses entspricht einem Plus von 19,3 %. Besonders erfreulich ist die Tatsache, daß der Anteil an Mehrfamilienhäusern 7.473 Wohnungen betragen hat. Dieses entspricht einem Plus von 44,8 %. Die Zahl der Baugenehmigungen weist bei 37.714 Wohnungen ein Plus von 12,2 % aus.

Bei der Beratung des Haushalts 1993 befinden wir uns in der Mitte der 11. Legislaturperiode. Das ist Anlaß zu einem Rückblick auf die bisherigen Wohnungsbauprogramme sowie das wohnungspolitische Umfeld, in dem diese Programme Wirkungen hervorrufen.

Öffentlich geförderte Sozialwohnungen in NRW:

1989: 24.500 Wohnungen = 2,4 Mrd. DM,

1990: 27.068 Wohnungen = 2,7 Mrd. DM

1991: 28.331 Wohnungen = 3,1 Mrd

Zur Förderung vorgesehene Sozialwohnungen in:

- 1992: 35.500 WE mit 3,87 Mrd. DM

(davon Sonderprogramm Eigentumsförderung 5.000 WE = 500 Mio DM)

Nachdem bereits im Wohnungsbauprogramm 1989 mit über 2,4 Milliarden DM 24.500 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau gefördert werden konnten, sind die Wohnungsbauprogramme dieser Legislaturperiode in einer großen finanziellen Kraftanstrengung ausgeweitet worden.

Im Wohnungsbauprogramm 1990 wurden 2,7 Milliarden DM für 27.068 Wohnungen und im Jahre 1991 3,1 Milliarden DM für 28.512 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt.

Das Wohnungsbauprogramm 1992 sieht die Förderung von 35.500 Wohnungen (Mietwohnungen, Familienheime und Wohnheimplätze) mit Mitteln in Höhe von 3,9 Milliarden DM vor. Es schließt das im Herbst 1991 mit 500 Mio DM aufgelegte Sonderprogramm zur Eigentumsförderung für 1991 und 1992 ein.

Neben der Förderung von Neubauwohnungen widmet sich das Land auch dem Bestand.

Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus wird der Ausbau und die Erweiterung von Wohnraum gefördert.

Im Jahr 1990 sind 1.489 WE mit Baudarlehen in Höhe von 105 Mio DM und im Jahre 1991 1.691 WE mit Baudarlehen in Höhe von rd. 118 Mio DM gefördert worden.

Im Wohnungsbauprogramm 1992 ist die Förderung von 650 WE mit 60 Mio DM vorgesehen. Daneben unterstützt das Land die Sicherung des Wohnungsbestandes dadurch, daß es die Modernisierung von Wohnraum fördert. Für die Modernisierung stehen jährlich 218,5 Mio DM zur Verfügung. Im Jahre 1990 sind damit 6.359 WE und 256 Heimplätze und im Jahr 1991 6.878 WE und 300 Heimplätze modernisiert worden.

Im Jahr 1992 stehen wiederum 218,5 Mio DM für die Modernisierungsförderung zur Verfügung.

Trotz dieser finanziellen Kraftanstrengungen ist der soziale Wohnungsbau allein aber nicht in der Lage, die Wohnungsprobleme lösen zu können.

Abschmelzungsprozeß bei mietpreisgebundenen Wohnungen

Die öffentlich geförderten Mietwohnungen verlieren anteilmäßig an Bedeutung für die Wohnungsversorgung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen. 1987 waren laut Volkszählung in Nordrhein-Westfalen noch 28 % aller Wohnungen mietpreisgebunden.

Dieses sozialpolitisch wichtige Potential unterliegt einem rapiden Abschmelzungsprozeß, da die Sozialbindungen bei den zahlenmäßig großen Förderjahrgängen in den nächsten Jahren infolge der vertragsgemäßen Rückzahlung der öffentlichen Mittel enden wird. Wohnungspolitisch ist dieser Prozeß um so einschneidender, als hauptsächlich die preiswerteren Sozialmietwohnungen der 50er und 60er Jahre davon betroffen sind.

Steuerrecht verschärft den Verdrängungswettbewerb. Mietrecht bietet nur unzureichenden Schutz

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verringert das Angebot für Mietinteressenten. Einkommensstärkere nutzen ihr verfügbares Einkommen dazu, mehr Wohnfläche pro Person in Anspruch zu nehmen. Dieser Prozeß wird durch das Steuerrecht begünstigt. Das Mietrecht bietet trotz verlängerter Kündigungssperrfristen nur einen begrenzten Schutz gegen soziale Verdrängung.

Folgen der Verknappung von Wohnraum

Diese Entwicklungen führen insgesamt zur Verknappung preiswerten Wohnraumes. In der Folge davon steigen die Wohnkosten auf eine Höhe, die von unteren und mittleren Einkommensgruppen auch unter Einschluß von Wohngeld nur unter großen Anstrengungen oder gar nicht mehr finanziert werden kann. Daß der Prozeß fortschreitet, ist an der wachsenden Zahl von Obdachlosen deutlich erkennbar.

Verantwortung für die zukünftigen Generationen: Weichenstellung für eine sozialverantwortliche und ökologisch orientierte Wohnungspolitik

Der Wohnungsbau der Zukunft ist vor erhebliche Herausforderungen gestellt:

- angesichts ökologischer Grenzen müssen vor allem Energieeinsparung, sparsamer Umgang mit der Fläche, geringe Versiegelung, die Verwendung recyclingfähiger und regional verfügbarer Baumaterialien sowie sparsamer Wasserverbrauch zu Leitmaximen im öffentlich geförderten Wohnungsbau werden;
- angesichts der Veränderungen in den Haushaltsstrukturen, der Zunahme von 1-Personen-Haushalten, von Alleinerziehenden und von Haushalten mit immer mehr älteren Alleinlebenden, müssen Gebäude- und Wohnungstypen, Wohnungsgrundriß und Wohnumfeld für wechselnde Wohnungsnutzer geeignet sein.
- angesichts der Preissteigerungen in allen Bereichen des Bauens müssen wir neue Initiativen zum kostensparenden Bauen insbesondere im Mietwohnungsbau ergreifen, zugleich aber einen von Mietern und Vermietern zu akzeptierenden Standard beibehalten.

Vorbild Nordrhein-Westfalen: 1990 hat die Landesregierung ein Mehrjähriges Wohnungsbauprogramm für die 11. Legislaturperiode 1991 bis 1994 beschlossen

Der schon jetzt große Mangel an Wohnungen und besonders an Sozialwohnungen insgesamt kann nicht kurzfristig behoben werden. Um den sozialen Frieden nicht zu gefährden, muß das Problem dauerhaft gelöst werden. Dies schließt für mich ein, daß auch die Bundesfinanzhilfen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues in den Ländern verstetigt werden müssen. Die Landesregierung hat diese Verstetigung bereits umgesetzt, indem sie entsprechend der Ankündigung in der Regierungserklärung vom 15. August 1990 beschlossen hat, ein Mehrjähriges Wohnungsbauprogramm in der 11. Legislaturperiode von

1991 bis 1994 in einem Umfang von jährlich 26.700 Wohnungen mit einem Finanzierungsaufwand von jährlich mindestens 2,735 Milliarden DM durchzuführen.

Im Jahr 1991 ist der für dieses Jahr vorgesehene Teil des mehrjährigen Wohnungsbauprogramms erfüllt worden.

Insgesamt wurden 28.331 Wohnungen mit einem Aufwand von 3,104 Milliarden DM gefördert. Für das Jahr 1992 ist die Förderung von 35.500 Wohnungen mit einem Finanzvolumen von 3,871 Milliarden DM vorgesehen.

Im Jahr 1993 wird die Landesregierung ihr Mehrjähriges Wohnungsbauprogramm fortsetzen.

Fortführung des Mehrjährigen Wohnungsbauprogramms

Die Aufstockung des Wohnungsbauprogramms 1992 gegenüber dem Mehrjährigen Wohnungsbauprogramm ist durch erhebliche zusätzliche Anstrengungen von Land und Bund möglich geworden.

Der Bund hat seine Finanzhilfen an die Länder gegenüber der Kürzung im vergangenen Jahr (1991 Finanzhilfe Bund = 1.776 Mio DM) erhöht, und zwar für die alten Bundesländer auf insgesamt 2.700 Mio DM. Hierin ist ein auf die Jahre 1992, 1993 und 1994 befristetes Sonderprogramm für Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage mit jährlich 700 Mio DM enthalten. Der Bund hat damit unter dem Druck der Forderung der Ministerkonferenz der für das Bau- und Wohnungswesen zuständigen Minister- und Senatoren/innen der Länder (ARGEBAU) reagiert, die für 1992 für die alten Bundesländer Finanzhilfen von mind. 3 Mrd. DM und für die neuen Bundesländer Finanzhilfen von mind. 1,8 Mrd. DM gefordert hatte.

Von den Bundesmitteln für die alten Bundesländer entfällt auf Nordrhein-Westfalen ein Anteil von 701 Mio DM. Trotz dieser Erhöhung der Bundesmittel wird das Wohnungsbauprogramm 1992 nur zu 21 v.H. aus dem Haushalt des Bundes finanziert.

Die Landesregierung hat beschlossen grundsätzlich, Mittel aus dem Landeshaushalt in der gleichen Höhe und zu denjenigen Konditionen bereit zu stellen, die der Bund dem Land Nordrhein-Westfalen gewährt. Im Haushalt 1992 sind deshalb - entsprechend den Bundesmitteln - 701 Mio DM vorgesehen. Hinzu kommt das gesetzlich zweckgebundene Aufkommen aus der Fehlbelegerabgabe. Laut Haushaltsplan 1992 ist für dieses Jahr ein Aufkommen von 120 Mio DM veranschlagt, das - zusammen mit einem Restbetrag von 87 Mio DM aus dem Vorjahr - zur Förderung zur Verfügung steht.

Den größten Anteil des Finanzierungsaufwandes für das Wohnungsbauprogramm 1992 erbringt das Landeswohnungsbauvermögen. Es wird hierfür einen Verpflichtungsrahmen von 1.918 Mio DM bereitstellen. Dieser Betrag schließt das im vergangenen Jahr begonnene Sonderprogramm zur erhöhten Förderung von Eigentumsmaßnahmen über insgesamt 500 Mio DM ein. Die Verpflichtungen aus diesem Wohnungsbauprogramm wird die Wohnungsbauförderungsanstalt allerdings in den nächsten Jahren nicht allein aus ihren Zins- und Tilgungseinnahmen decken können; hierfür wird eine erhebliche Kreditaufnahme notwendig sein. Soweit die eigenen Zinseinnahmen zur Deckung der Zinsen für die aufgenommenen Kredite nicht ausreichen, wird das Land gem. § 21 Abs. 4 Wohnungsbauförderungsgesetz der WFA Zuschüsse aus dem Landeshaushalt gewähren.

Anders als das Land NRW, hat der Bund es nach wie vor nicht geschafft, seine Finanzhilfen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues zu verstetigen. Dieses führt zu Planungsunsicherheiten.

Der Bund ist in der Pflicht, seine Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau für die nächsten Jahre weiter zu erhöhen und mittelfristig festzuschreiben.

Für das Land gilt auch weiterhin die zu Beginn dieser Legislaturperiode gemachte Zusage der Landesregierung, daß jede zusätzliche Mark des Bundes zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues in NRW in gleicher Höhe aus dem Landeshaushalt zusätzlich zur Verfügung gestellt wird.

Wie bereits dargestellt, hat der Druck der Bundesländer lediglich dazu geführt, daß der Bund zusätzliche Mittel für ein befristetes Sonderprogramm für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf - also für die Ballungsgebiete - bereitgestellt hat. Erfolgreich haben die Länder auch verhindern können, daß diese Wohnungen zwingend im dritten Förderungsweg errichtet werden müssen.

Ein grundsätzlicher Richtungswechsel ist aber in Bonn nicht zu erkennen. Das Gegenteil ist der Fall. Wie dem Finanzplan des Bundes für 1992 bis 1996 zu entnehmen ist, soll der derzeitige Verpflichtungsrahmen für die alten Bundesländer von 2,7 Mrd DM auf nur noch 1,8 Mrd DM in den Jahren 1995 und 1996 reduziert werden. Dieses bedeutet, daß gleichzeitig mit Auslaufen des Sonderprogramms im Jahre 1994 auch eine Kürzung der Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau um 200 Mio DM ab 1994 gegenüber den derzeitigen Ansätzen erfolgt.

Trotz immer weiter steigenden Bedarfs an preiswertem Wohnraum wurden die Bedingungen der steuerlichen Eigentumsförderung weiter verbessert, also die Haushalte mit höherem Einkommen noch stärker bevorzugt und gerade nicht die Bundesfinanzhilfen für das allgemeine Wohnungsbauprogramm der Länder insgesamt erhöht und versteuert.

Kontinuität in der Wohnungspolitik

Befristete Sonderprogramme des Bundes bieten aber keine Kontinuität und damit keine verlässliche Entscheidungsgrundlage für langfristige Investitionen der Bauherren. Dies wiederum beeinträchtigt auch die Bauwirtschaft, die sowohl die qualifizierten Arbeitskräfte ausbilden als auch die notwendigen Betriebskapazitäten vorhalten bzw. erst neu schaffen muß. Befristete Programme wirken sich deshalb in erster Linie preistreibend aus.

Der Wohnungsbau leistet einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der Baukonjunktur. Bundesweit betrug der Auftragsbestand im Hochbau - gemessen in Produktionsmonaten - 3,1 Monate und lag damit um 0,3 Monate unterhalb des Vorjahresniveaus. Dagegen verfügte im

Juni 1992 die Bauwirtschaft in Nordrhein-Westfalen über einen Auftragsbestand, der mit 5,0 Monaten weit über dem Bundesdurchschnitt lag. Jedoch auch in NRW ist trotz des hohen Niveaus der Auftragsbestand von Hoch- und Tiefbau insgesamt gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Monate gesunken.

Innerhalb der einzelnen Sparten des Hochbaues ist nur der Wohnungsbau gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Insoweit leistet das 1990 beschlossene mehrjährige Wohnungsbauprogramm einen wichtigen Beitrag, konjunkturbedingte Auftragsrückgänge im Gewerbe- und Industriebau teilweise zu kompensieren und damit Arbeitsplätze in der Bauwirtschaft zu sichern.

Wohnkultur ist Spiegelbild gesellschaftlichen Zusammenlebens

Wohnen stellt ein wichtiges soziales Gut dar: die Art und Weise, "WIE" wir wohnen, ist zugleich ein Spiegelbild unseres gesellschaftlichen Zusammenlebens. Dies bedeutet in seiner Konsequenz, daß wir die Wohnbedürfnisse der verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen - der Alten, der Kinderreichen, der Alleinerziehenden, der ausländischen Mitbürger - daß wir die Wohnbedürfnisse aller Gruppen berücksichtigen und ihnen auch den entsprechenden Wohnraum geben müssen. Ziel ist es, Wohnungen zu fördern, die möglichst vielen Anforderungen gleichzeitig gerecht werden.

Unterschiedliche Wohnbedürfnisse berücksichtigen

Um innovative Planungen und Wettbewerbe durchführen zu können, wurden bereits im Haushalt 1991 eine entsprechende Titelgruppe geschaffen und Mittel zur Verfügung gestellt. Die ersten Ergebnisse liegen jetzt vor.

Wettbewerb: "Bau- und Wohnhits von Kids"

Anlässlich des Weltkindertages habe ich am 20. September 1991 auf der Veranstaltung "Kinder im Parlament" erklärt, daß ich einen landesweiten offenen Wettbewerb ausloben werde zum Thema: "Kinderutopien - Wie wollen wir wohnen und leben? Was würden wir ändern, wenn wir könnten?". Dieser Satz sollte ins öffentliche Bewußtsein rücken, daß Kinder und Jugendliche gleichzeitig Adressanten und Beteiligte von Gestaltungs- und Planungsprozessen im Wohnungsbau sein können.

Das Ergebnis des Wettbewerbs zeigt, daß das Ziel erreicht worden ist. Die Jury hat insgesamt 28 Projekte ausgewählt. Die Ergebnisse werden in einer Gesamtschau am 7. Oktober 1992 in Waltrop dargestellt.

Wettbewerb "Umweltverträgliches Bauen im Bestand - Auszeichnung realisierter Projekte"

In einem weiteren Wettbewerb wurden die Möglichkeiten des ökologischen Bauens bei bereits realisierten Projekten Gegenstand der Prüfung. Die hierzu eingereichten 67 Arbeiten haben die gesamte Breite der Möglichkeiten umweltverträglichen Bauens im Bestand aufgezeigt sowohl an Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern, als auch an Gebäuden für gewerbliche Nutzung und Gemeinbedarf.

Der Wettbewerb hat gezeigt, daß umweltverträgliches Bauen nicht an den Kosten scheitern muß.

Die insgesamt 15 ausgezeichneten Arbeiten werden der Öffentlichkeit durch Dokumentation und Ausstellung zugänglich gemacht.

Weiterbildung von Multiplikatoren für ökologisches Bauen

Expertenseminarreihe "Kostensparendes und Ökologisches Bauen und Modernisieren"

Die Ergebnisse des Wettbewerbes "Umweltverträgliches Bauen im Bestand - Auszeichnung realisierter Projekte - werden im Rahmen einer Expertenseminarreihe "Kostensparendes und Ökologisches Bauen und Modernisieren" praxisnah vermittelt. Diese Zertifikatsseminarreihe wird vom Ministerium für Bauen und Wohnen in Zusammenarbeit mit der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, dem Bund Deutscher Baumeister und dem Europäischen Zentrum "Schloß Raesfeld" durchgeführt.

Mit dieser Seminarreihe soll eine Orientierungshilfe für Mitarbeiter kommunaler Baubehörden, Wohnungsbaugesellschaften, für freie Architekten und für interessierte Handwerksmeister geboten werden, um vermehrten Einfluß auf künftige Objekte zu nehmen.

Europasymposium in Raesfeld

In Zusammenarbeit mit dem Europäischen Zentrum "Schloß Raesfeld" wurde das Europa-Symposium "Ökologisches und kostensparendes Bauen im internationalen Vergleich" vorbereitet (19. - 21. Oktober 1992). Entsprechend der Themenstellung wird es dabei nicht nur um die vielfältigen Aspekte ökologischen Bauens gehen, sondern es soll auch aufgezeigt werden, daß ökologisches Bauen nicht unabdingbar teurer und damit weniger durchsetzbar als konventionelles Bauen ist.

Forschungsprojekt über "Die Umsetzung von ökologischen und kostensparenden Konzepten des Bauens und Wohnens im Ländervergleich - Erfahrungen und Empfehlungen für die Praxis in Nordrhein-Westfalen"

Das Institut für Raumplanung der Universität Dortmund führt in meinem Auftrag die Untersuchung über "Die Umsetzung von ökologischen und kostensparenden Konzepten des Bauens und Wohnens im Ländervergleich - Erfahrungen und Empfehlungen für die Praxis in Nordrhein-Westfalen" durch.

Ich erwarte von dieser Studie, daß sie Grundlagen für die notwendigen Schritte zur Einleitung eines gezielten Praxis - Transfers liefert.

Umfang und Finanzierung des Wohnungsbauprogramms 1993

Für das Jahr 1993 ist - als weitere Rate des Mehrjährigen Wohnungsbauprogramms - die Förderung von Wohnungen mit einem Aufwand von rd. 3,1 Mrd DM vorgesehen. Die quantitative Ausstattung wird mit dem Wohnungsbauprogramm 1993 vorgenommen.

Die Finanzierung des Wohnungsbauprogramms 1993 ist wie folgt geplant.

Das Land erhält nach den vorliegenden Entwürfen zum Bundeshaushaltsplan 1993 und zur Verwaltungsvereinbarung 1993 Finanzhilfen in Höhe von 700 Mio DM (Kapitel 14 050 Titel 311 11, 311 12, 331 13). Auf dieser Vorgabe beruht der Entwurf des Haushaltsplanes 1993, der aus Landesmitteln einen Zuschuß an die WFA von ebenfalls 700 Mio DM vorsieht (Kapitel 14 050 Titel 891 60). Das Aufkommen aus der Fehlbelegerabgabe ist für das Jahr 1993 mit 204 Mio DM veranschlagt (Kapitel 14 050 Titel 891 61). Neben den Bundestremitteln für den Bergarbeiterwohnungsbau von voraussichtlich rd. 50 Mio DM werden hiernach noch rd. 1.500 Mio DM aus dem Landeswohnungsbauvermögen erforderlich werden. Dieser für 1993 verfügbare Finanzrahmen kann sich möglicherweise durch evtl. Restbeträge aus 1992 erhöhen.

Auch zur Erfüllung der im Jahr 1993 fälligen Verpflichtungen wird die Wohnungsbauförderungsanstalt Kredite in erheblichem Umfang aufnehmen müssen. Nach gegenwärtiger Planung werden jedoch im Jahr 1993 ihre eigenen Zinseinnahmen ausreichen, um die fälligen Zinsen für die bisherigen Kreditaufnahmen aufbringen zu können. Ein Zuschuß des Landes zur Abdeckung eines etwaigen negativen Zinssaldos ist daher nicht erforderlich und im Entwurf des Haushaltsplans auch nicht vorgesehen.

Ziele des Wohnungsbauprogramms 1993

Schwerpunkt des Wohnungsbauprogrammes 1993 wird - wie in den Programmjahren 1991/92 - die Förderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus im 1. und 2. Förderweg. Hierin eingeschlossen ist erneut ein Anteil von ca. 1.000 WE für zukunftsweisende Bauvorhaben.

Mit diesem Sonderkontingent sollen die bisher erfolgreichen Anstrengungen hin zu einer Verbesserung des qualitativen Standards im sozialen Wohnungsbau fortgesetzt werden. Im Rahmen des bereits 1990 festgelegten Sonderkontingents von jährlich 1.400 Wohnungen für größere Baumaßnahmen werden im kommenden Haushaltsjahr schwerpunktmäßig die in die Realisierungsphase gelangenden, öffentlich zu fördernden Wohnungsbaumaßnahmen der Internationalen Bauausstellung "Emscher-Park" berücksichtigt.

Der Umfang der Förderung von Mietwohnungen im 2. Förderweg wird im wesentlichen bestimmt durch die - gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig geänderten - Bundesfinanzhilfen aus dem "Sonderprogramm für Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage" und entsprechenden Komplementärmitteln des Landes. Vorrangiges Ziel dieses künftigen Programmteiles bleibt die Förderung des Wohnungsbaus für Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen mit Einkommen von bis zu 60 v.H. oberhalb der für den sozialen Wohnungsbau geltenden Einkommensgrenzen. Die für diese Maßnahmen vorgesehenen Fördermittel sollen neben den wohnungspolitischen Zielstellungen auch der Unterstützung strukturpolitischer Maßnahmen des Landes in Gebieten mit einer hohen Arbeitslosenquote dienen. Die Wiederbelebung des Werkwohnungsbaus in Verbindung mit der Neuansiedlung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbebetrieben erhält hierdurch besondere Bedeutung.

Ein hoher Stellenwert kommt wie bisher der Förderung von Wohneigentum zu. Im Jahr 1993 sollen in erster Linie diejenigen Eigentumsmaßnahmen (Bau und Ersterwerb von Familienheimen) gefördert werden, für die Förderungsmittel im Jahr 1992 beantragt worden sind oder beantragt werden, die jedoch im gleichen Jahr nicht mehr bewilligt werden konnten. Aufgrund des Sonderprogramms zur Eigentumsförderung 1991/92 kann - nach dem gegenwärtigen Stand der Abwicklung des WoBauP 1992 und dem derzeitigen Antragsbestand - voraussichtlich davon ausgegangen werden, daß darüber hinaus ein großer Teil der im Jahr 1993 gestellten Anträge noch im selben Jahr berücksichtigt werden kann. Die Abkürzung der Wartezeit zwischen Antragstellung und Bewilligung soll den Wohnungsbau beschleunigen, den Entschluß zur Bildung von Wohneigentum erleichtern und die Kosten, insbesondere diejenigen der Zwischenfinanzierung senken.

Ein weiterer Schwerpunkt des künftigen Wohnungsbauprogramms 1993 bildet die Förderung der Alten- und Behindertenwohnheime. Der sich aus dem großen Bedarf ergebene hohe Antragsbestand erfordert auch im Programmjahr 1993 einen erhöhten Mittelansatz. Das Ziel ist hier erneut, 3.500 Wohnheimplätze zu fördern.

Ökologisches Bauen

Ich habe in meinen bisherigen Haushaltsreden stets darauf hingewiesen, daß ich beim "Ökologischen Bauen" neue Akzente in der Landespolitik setzen will. Denn ich bin der Überzeugung, daß wir trotz der dringenden Wohnungsnot nicht unsere Verantwortung für die Umwelt und für einen schonenden Umgang mit den knappen Ressourcen unserer Erde aus dem Blick verlieren dürfen.

Verminderung der Kohlendioxid-Emissionen durch energiesparendes Bauen

Der Klimabericht Nordrhein-Westfalen 1992 hat deutlich gemacht, daß eine effektive Reduzierung der klimabedrohenden CO₂-Emissionen nur unter Nutzung der Energiesparpotentiale im Gebäudeneubau und Gebäudebestand möglich ist. Allein bei den privaten Haushalten besteht ein Einsparpotential im Raumwärmebereich von über 70 v.H..

Der Bau neuer Wohnungen trägt in der Nutzungsphase dazu bei, daß sich der Ausstoß von Kohlendioxid erhöht. Anstrengungen zur Energieeinsparung sollen bewirken, daß dieser Zuwachs möglichst gering ist. Die gegenwärtigen Emissionen können jedoch nur durch nachdrückliche Energiesparmaßnahmen im Wohnungsbestand verringert werden. Deshalb muß hier das Schwergewicht der Anstrengungen liegen.

Anreiz zur Senkung des Energieverbrauchs von Häusern und Wohnungen

In der Vergangenheit wurde Investoren nur wenig Anreiz für erhöhte Energiesparmaßnahmen im Wohnungsbau geboten.

Mit den Wohnungsbauförderungsbestimmungen in der Fassung 1992 wird den Bauherren im sozialen Wohnungsbau ein wichtiger Anreiz für erhöhte Energiesparmaßnahmen geboten. Danach kann bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine um bis zu 0,50 DM/qm höhere Miete genehmigt werden, wenn das Gebäude keinen höheren Wärmebedarf als 50 Watt je qm Wohnfläche monatlich aufweist. Die zusätzlichen Mieteinnahmen sollen dazu dienen, die Investitionskosten der erhöhten Energiesparmaßnahmen zu finanzieren und diese für den Bauherren wirtschaftlich zu neutralisieren. Aus der Sicht des Mieters wird sich zwar die Einzelmiete für die Wohnung erhöhen, jedoch die Umlage für die Heizungsbetriebskosten vermindern. Trotz höherer Energiesparmaßnahmen bleibt die Wohnkostenbelastung.

Mit einer energietechnischen Sanierung können auch bei der Altbaumodernisierung durchaus Neubaustandards erreicht werden. Die Modernisierungsförderung soll hierzu einen finanziellen Anreiz bieten.

Mit der Modernisierungsförderung im Bestand, die trotz des Schwerpunkts Wohnungsneubau weitergeführt wird, werden Maßnahmen zur Energieeinsparung gefördert.

Die Senkung des Heizenergieverbrauchs in Wohnungen wird von der Landesregierung seit langem gefordert. Deshalb wird die Novelle der Wärmeschutzverordnung durch NRW unterstützt. Mit ihr soll das künftige Anforderungsniveau an den Heizenergiebedarf im Mittel um 30 - 35 % verschärft und so ein Beitrag zur Reduzierung der CO₂-Emissionen geleistet werden.

Die 1991 begonnene Förderung von 1.000 Neubauwohnungen in zukunftsweisenden Bauvorhaben wird 1993 fortgesetzt.

Die 1991 begonnene Förderung von 1.000 Wohnungen in zukunftsweisenden Bauvorhaben hat sich bewährt. Auch für diese Bauvorhaben gelten die Wohnungsbauförderungsbestimmungen. So wird ein Signal gesetzt, daß hohe soziale, ökologische und städtebauliche Qualität auch im sozialen Wohnungsbau erreicht werden kann.

Qualität vieler Projekte "Wohnungen in zukunftsweisenden Bauvorhaben" ist beispielhaft

Viele Bauvorhaben zeigen in sozialer, ökologischer und städtebaulicher Hinsicht beispielhafte und zukunftsweisende Wege auf. Dabei ist bemerkenswert, daß zunehmend neben der sozialen Qualität auch die Ziele des energiesparenden und ökologischen Bauen gleichermaßen in vielen Vorhaben realisiert werden.

- **Energiesparendes Bauen - Niedrig-Energie-Standard**

In vielen Projekten wird der bauliche Wärmeschutz und die passive Sonnenenergienutzung mit Wärmerückgewinnung und Lüftungstechnik optimiert.

- **Ökologisches Bauen**

Die Umweltverträglichkeit und Recyclingfähigkeit von Baumaterialien und Konstruktionen wird von vielen Antragstellern ebenso beachtet wie ein flächensparendes Erschließungssystem. Dach- und Fassadenbegrünung, Regenwassernutzung und -versickerung, Erhalt von Biotopen und standortgerechte Bepflanzung sind bei einer Vielzahl von Objekten bereits "Standard".

- **Wohnen von Jung und Alt - Mehr-Generationen-Wohnen**

Durch das Angebot verschiedenster Wohnformen in einem Haus oder in einer Baugruppe, beispielsweise durch "barrierefreie Altenwohnungen", Wohnungen für Alleinerziehende oder Mehr-Generationen-Wohnungen, die durch Zu- und Weg-Schalten von Räumen in ihrer Wohnfläche den veränderten Haushaltsstrukturen angepaßt werden können, besteht die Möglichkeit einer breiten Mischung der Bewohner in familiärer und altersmäßiger Hinsicht.

- **Betreutes Wohnen - älter werden, wohnen bleiben.**

In rund 10 % der Bauvorhaben sind zum Teil vorbildliche Maßnahmen für ältere Menschen (Altenwohnungen ergänzt um Sozialstationen/Servicehäuser etc.) geplant. Fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt, barrierefreie Erschließung von Grundstück und Gebäude sowie leistungsfähige ambulante Dienste, die entsprechend dem persönlichen Bedarf angefordert werden können, sind wichtige Qualitätsmerkmale dieses Konzepts.

- **Zukunftsweisendes Bauen muß die Verbesserung der städtebaulichen Qualität anstreben.**

Neben gestalterischen Aspekten sind hier vor allem Möglichkeiten der Funktionsmischung (Arbeiten und Wohnen), der "kurzen Wege", der guten ÖPNV-Erschließung und der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (Stellplatzschlüssel maximal 1:1 je WE) zu nennen.

Fortschreibung der städtebaulichen Anforderungen

An den städtebaulichen Anforderungen im sozialen Wohnungsbau werde ich auch in Zukunft festhalten.

Da die gebauten Wohnungseinheiten wieder deutlich größer werden, haben die städtebaulichen Aspekte noch größere Bedeutung als in den vergangenen Jahren.

Dem Ziel, im sozialen Wohnungsbau die städtebauliche Qualität sicherzustellen, dient auch die städtebauliche Beratungskommission. 1993 kann sie auf 5 Jahre Tätigkeit und auf die Beratung von über 300 Wohnungsbauprojekten zurückblicken. Die bisherigen Ergebnisse zeigen, daß die städtebauliche Eingliederung des sozialen Wohnungsbaues in hervorragender Weise gelingen kann.

Das "Gesunde Haus" - gemeinsames Modellvorhaben NRW und Dänemark

Zukunftsweisendes Bauen ist vor allem auch gesundes Bauen. Da die Menschen 80 % ihrer Zeit in Wohn- und Arbeitsräumen verbringen, sind hohe Qualitätsanforderungen hinsichtlich der Baustoffe und der Gebäudebetriebstechnik für ein verbessertes Innenraumklima wichtig. Mit dem Bauminister Dänemarks habe ich mich im Frühjahr 1992 darauf verständigt, die Erfahrungen mit energiesparendem, ökologischem und gesundem Bauen in einem gemeinsam durchzuführenden Modellvorhaben "Das Gesunde Haus" zu nutzen. Gegenwärtig wird ein Konzept erarbeitet und das weitere Vorgehen zwischen den Ministerien abgestimmt.

Weiterentwicklung der Förderinstrumente

Die Landesregierung wird auch künftig ihre Förderpolitik an den Erfordernissen des Wohnungsmarktes ausrichten. Zielgruppen des sozialen Wohnungsbaus bleiben die Wohnungsuchenden der unteren und mittleren Einkommensschichten. Diese Bevölkerungsgruppen sind in besonderem Maße von dem unzureichenden Wohnungsangebot auf dem Wohnungsmarkt betroffen. Wie wir alle wissen, ist das Problem unzureichender Wohnraumversorgung trotz größter Anstrengungen aller Beteiligten nicht kurzfristig lösbar. Deshalb ist es umso wichtiger, daß auch weiterhin nur Wohnungen mit langfristiger Bindung als Sozialwohnungen gefördert werden. Vor diesem Hintergrund stellt sich die bisherige Diskussion über den von der Bundesregierung besonders stark gewichteten 3. Förderweg als wenig hilfreich dar.

Die Landesregierung hat in den vergangenen Jahren neue Schwerpunkte und Akzentsetzungen in der Wohnungspolitik vorgenommen. Die Fördermethodik in NRW wurde differenziert, den veränderten Marktbedingungen angepaßt und zielgenauer auf die Lebensbedingungen der Mieter zugeschnitten. Gleichzeitig ist der belegungsgebundene Wohnungsbau (Wohnungsbau für Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen) wieder in das Wohnungsbauprogramm aufgenommen worden. Die Förderergebnisse der Programmjahre 1990, 1991 und die große Nachfrage der Wohnungswirtschaft zu den in diesem Jahr bereitgestellten Mitteln im 1. und 2. Förderweg zeigen uns, daß wir auf dem richtigen Weg sind.

Meßlatte der auch weiterhin erforderlichen Anpassung und Weiterentwicklung der Förderinstrumente wird eine gleichmäßige Gewichtung der Interessen von Mietern und Investoren bleiben. Auf dem Weg zu einem noch effizienteren Einsatz der Bundes- und Landesmittel gewinnen die Aktivitäten vieler Gemeinden mit eigenen Förderprogrammen zunehmend Bedeutung. Das noch bessere Abstimmen unserer Förderinstrumente auf die durch regionale Erfordernisse geprägten Programme der Gemeinden wird ein künftiger Schwerpunkt sein.

Verzinsung der Wohnungsbaudarlehen: Soziale Ausgestaltung durch Einführung einer Kappungsgrenze und die Einhaltung von Mietobergrenzen

Nach einem Tiefpunkt im Jahre 1988 hat der Anteil der Haushaltsmittel an der Finanzierung des sozialen Wohnungsbaues Jahr für Jahr wieder deutlich zugenommen. Allerdings reicht dies angesichts des sehr großen Wohnungsbedarfs bei weitem nicht aus, um Wohnungsbauprogramme in der beschlossenen Größenordnung zu finanzieren.

Aus diesem Grund war die Landesregierung bereits 1991 gezwungen, vom 1. Juli 1991 an eine Verzinsung der Wohnungsbaudarlehen für die Förderjahrgänge 1970 bis 1979 zu fordern. Zum 1. Juli 1992 wurden die Darlehen für Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen des Förderjahrganges 1980 in die Verzinsung einbezogen. Die Kappungsgrenze von 1,-- DM/qm für Mietwohnungen wurde beibehalten. Die

Mietobergrenzen entsprechen den Bewilligungsmieten für neue Sozialwohnungen. Im Durchschnitt werden sich durch Zinsmehrbelastung die Wohnungsmieten um etwa 0,75 DM/qm/mtl. erhöhen.

In Alten- und Behindertenwohnheimen wird die Erhöhung mit Rücksicht auf die jährlichen Pflegesatzverhandlungen erst zum 1.1.1993 in Kraft treten. Der gleiche Zeitpunkt gilt auch bei den Studentenwohnungen, da die Mietverträge der Studentenwerke auf das Semesterende abgestellt sind.

Weiteren Erhöhungen der Darlehenszinsen sind enge sozialpolitische Grenzen gesetzt

Weiteren Erhöhungen der Darlehenszinsen sind enge sozialpolitische Grenzen gesetzt.

Bei Zinserhöhungen muß weiterhin berücksichtigt werden, daß jede Zinserhöhung die Laufzeit der öffentlichen Baudarlehen verkürzt, da bei einem Annuitätsdarlehen eine Erhöhung des Zinssatzes auch eine Erhöhung der Tilgung bewirkt. Eine Zinserhöhung verkürzt auch den Zeitraum der Mietpreis- und Sozialbindungen, da die Sozialbindungen grundsätzlich bis zur Tilgung der Baudarlehen bestehen. Die vorsichtige Zinserhöhung im Mietwohnungsbereich wird kaum Auswirkungen auf die Darlehenslaufzeit haben. Jedoch würde der Schrumpfungsprozeß der Sozialwohnungsbestände zusätzlich beschleunigt werden, wenn die Zinserhebung unter voller Ausnutzung der Darlehensverträge durchgeführt worden wäre.

Fehlbelegungsabgabe: Mehr Wohnungen durch Neugestaltung

Der Landesgesetzgeber hat die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe neu gestaltet. Die Staffelung der Abgabebeträge ist erweitert worden: Mieter von Sozialwohnungen, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG um 65 % bis über 100 % übersteigen, haben Fehlbelegungsabgabe in Höhe von 3,-- DM/qm/mtl. bis 6,-- DM/qm/mtl. zu zahlen. Bei geringeren Überschreitungen verbleibt es bei den bisherigen Sätzen von 0,50 DM, 1,25 DM und 2,-- DM/qm/mtl.

Damit hat der Landtag der Tatsache Rechnung getragen, daß der Mietpreisvorteil, den der nicht mehr wohnberechtigte Mieter einer Sozialwohnung in Anspruch nimmt, in den letzten Jahren erheblich angewachsen ist.

Allerdings sieht das Gesetz vor, daß sich die Fehlbelegungsabgabe an der finanziellen Belastbarkeit der Mieter orientiert. Mit der Neufassung wird der sozialen Situation der Mieter mehr als bisher Rechnung getragen.

Aus diesem Grund wurden bei der Berechnung des Jahreseinkommens Ausnahmetatbestände zugelassen. Danach wird das

- Einkommen eines hilflosen Familienangehörigen, der im Familienhaushalt betreut wird, bei der Ermittlung des Gesamteinkommens, daß der gesetzlichen Einkommensgrenze gegenübergestellt wird, nicht angerechnet,
- anrechenbare Jahreseinkommen um 5.400 DM verringert, wenn ein Familienangehöriger dauerhaft erkrankt ist oder ein in der Familie lebender Schwerbehinderter betreut wird.
- anrechenbare Jahreseinkommen um 4.000 DM verringert, wenn bei berufsbedingter Abwesenheit des Mieters seine Kinder durch außerhalb des Haushalts lebende dritte Personen betreut werden müssen.
- Schließlich werden Einkünfte eines im Haushalt lebenden Kindes nur berücksichtigt, soweit sie 4.000 DM übersteigt.

Das Gesetz ist am 7.8.1992 in Kraft getreten und wird im Laufe des Jahres 1993 für den am 1.1.1993 beginnenden Leistungszeitraum der Baujahrgänge 1955 bis 1962 seine Wirkung entfalten.

Das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe hat sich zu einem wirksamen Beitrag für die Wohnungsbauförderung entwickelt, den die nicht mehr wohnberechtigten Mieter für die Förderung von Sozialwohnungen zugunsten noch unversorgter Wohnungssuchender erbringen. Das Aufkommen erreichte im Jahr 1991 den bisher höchsten Betrag von 173,3 Mio DM (nach Abzug der Verwaltungskostenbeiträge für die Erhebung). Insgesamt betrug das Aufkommen im Erhebungszeitraum 1983 bis 1991 841 Mio DM. Damit wurden bis zum Ende des Jahres 1991 6.877 Miet- und Altenwohnungen mit einem Aufwand von

753,9 Mio DM gefördert. Der verbliebene Restbetrag von 87 Mio DM und das im Haushaltsplan 1992 veranschlagte Aufkommen des Jahres 1992 werden im Rahmen des diesjährigen Wohnungsbauprogramms zur Förderung von 1.400 Mietwohnungen verwendet. Im Entwurf des Haushaltsplan 1993 (Kapitel 14 050 Titel 891 61) ist das im Jahr 1993 erwartete Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe bis 204 Mio DM zur weiteren Förderung des sozialen Wohnungsbaus vorgesehen.

Wohngeldzahlungen zur Minderung der Wohnkostenbelastung

Mit dem Wohngeld werden einkommensschwächere Haushalte von Bund und Land gemeinsam unterstützt, die Wohnkostenbelastungen tragen zu können. An Mieter und selbstnutzende Wohneigentümer werden, unabhängig davon, ob es sich um preisgebundenen oder freifinanzierten Wohnraum handelt, Zuschüsse gezahlt. Die Leistungen nach dem Wohngeldgesetz sind der Einkommens- und Mietenentwicklung zuletzt 1990 angepaßt worden. Aufgrund dieser Anpassung haben sich die Aufwendungen für Wohngeld in Nordrhein-Westfalen von 1.328,8 Mio DM im Jahr 1990 auf 1.362,4 Mio DM im Jahre 1991 erhöht (plus 2,5 %).

In den Jahren 1992 und 1993 ist mit etwa gleich hohen Aufwendungen zu rechnen (Kapitel 14 060 Titel 681 10 und 681 20)

Fortführung des Härteausgleichs für 1993 bis 1995

Im Rahmen des Härteausgleichs werden Aufwendungszuschüsse für öffentlich geförderte Mietwohnungen gewährt, um die Miete auf einen für die Mieter tragbaren Betrag zu senken. Mit dieser Maßnahme werden vor allem die Mieter derjenigen Wohnungen begünstigt, die in den 70er Jahren mit verhältnismäßig hohen degressiven Aufwendungssubventionen (Aufwendungszuschüsse oder Aufwendungsdarlehen) gefördert worden sind und die deshalb außerordentliche Mieterhöhungen erfahren haben.

Im geltenden Härteausgleich vom 1. Juli 1991 bis zum 30. Juni 1993 sollen die Mieten mit einem Aufwand von 225 Mio DM, verteilt auf die Haushaltsjahre 1991, 1992 und 1993, auf Mietbeträge von 6,60/6,80/7,00/7,20/7,40 DM/qm je nach örtlicher Mietenstufe verringert werden. Bis zum 1. September 1992 ist Härteausgleich für rd. 85.000 Wohnungen mit einem Aufwand von 165 Mio DM bewilligt worden. Damit wurde die Mietbelastung um durchschnittlich 1,39 DM/qm monatlich verringert, bei einer Wohnung mit der durchschnittlichen Wohnfläche von 70 qm also um 97,-- DM monatlich.

Der Härteausgleich soll für den Zeitraum vom 1. Juli 1993 bis 30. Juni 1995 fortgeführt werden. Zur Einsparung von Haushaltsmitteln sollen hierfür jedoch nur noch 150 Mio DM eingesetzt werden. Für das Jahr 1993 sind im Entwurf des Haushaltsplanes 102 Mio DM vorgesehen (Kapitel 14 050 Titel 891 60), davon ein Teilbetrag für den auslaufenden Härteausgleich 1991/93 und ein Teilbetrag für die Fortführung des Härteausgleichs ab Juli 1993.

Wohneigentumssicherungshilfe

Seit 1984 wird in Nordrhein-Westfalen die Wohneigentumssicherungshilfe gewährt. Ziel der Wohneigentumssicherungshilfe ist es, in Notlage geratene Familien vor dem Verlust ihrer staatlich geförderten Eigenheime 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 2 oder mehr Kindern handelt oder um einen Haushalt mit einem schwerbehinderten Angehörigen mit einem Grad der Behinderung von mindestens 80 v.H.,
- das Gesamteinkommen der zur Familie rechnenden Angehörigen die Einkommensgrenzen 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 rd. 1.500 Fällen mit der Wohneigentumssicherungshilfe bei einem Mitteleinsatz von

rd. 60 Mio DM geholfen und eine Zwangsversteigerung verhindert werden. Dies bedeutete einen durchschnittlichen Mitteleinsatz von 40.000,-- DM Sanierungsförderung. Gläubigerbeiträge wurden in Höhe von rd. 13 Mio DM geleistet. Durch die Sanierung wurden rd. 92 Mio DM ursprünglich gewährter Wohnungsbaumittel gesichert.

Insgesamt hat sich die Wohneigentumssicherungshilfe als wohnungspolitisch wirksames Instrument erwiesen.

Mietrecht

Die nordrhein-westfälische Landesregierung hält mit der Mehrheit der Bundesländer und des Bundesrates die bisher von der Bundesregierung vorgeschlagenen Maßnahmen zur Änderung des Mietrechts für nicht ausreichend und nicht akzeptabel. Sie ist der Ansicht, daß gerade in der jetzigen Zeit die Verteilung von Wohnraum durch Verbesserungen im Mietrecht stärker gesteuert werden muß, um so die mit der Wohnungsnot verbundenen sozialen Unverträglichkeiten so weit wie möglich zu begrenzen.

Die nordrhein-westfälische Landesregierung hat daher zusammen mit anderen Bundesländern Maßnahmen vorgeschlagen, um vor allem finanziell schwächere Mieter vor einer Verdrängung aus dem Wohnungsbestand, insbesondere durch unverhältnismäßige Mietpreissteigerungen, Luxusmodernisierung und Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum zu schützen. Der Bundesrat hat diese Vorschläge in Form einer Stellungnahme zum Vierten Mietrechtsänderungsgesetz beschlossen.

Hier ist hervorzuheben:

Die von der Bundesregierung vorgeschlagene Senkung der Kappungsgrenze wirkt nicht mietpreisdämpfend. Die vielen Ausnahbestimmungen, die damit verbunden sind, führen - das ist nicht nur unter Fachleuten unbestritten, sondern von der Bundesbauministerin bestätigt worden - dazu, daß diese Senkung ein Ausnahmetatbestand bleibt, sich also in der Praxis nicht auswirken wird aber zur Verunsicherung von Investoren führt.

Die nordrhein-westfälische Landesregierung fordert dagegen die tatsächlich preistreibenden Elemente im Mietpreisrecht zu ändern, d.h.:

- bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen nicht nur die teuren Mietabschlüsse und -erhöhungen der letzten drei Jahre berücksichtigt werden,
- Mieterhöhungen müssen vorrangig unter Bezugnahme auf den örtlichen Mietspiegel begründet werden,
- die Staffelmiete, die unangemessene Mietpreissteigerung erlaubt, soll abgeschafft werden,
- der Mieter muß vor unangemessenen Modernisierungskosten besser geschützt werden.

Kündigungssperrfrist von 5 Jahren bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Nordrhein-Westfalen hat von seiner gesetzlichen Ermächtigung Gebrauch gemacht, die Städte und Gemeinden zu bestimmen, in denen bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eine verlängerte Kündigungssperrfrist von 5 Jahren gilt, statt normalerweise 3 Jahre.

In diesen Gebieten hat der Vermieter künftig eine 5-jährige Kündigungssperrfrist zu beachten, wenn der Erwerb des Wohneigentums nach dem 1. August 1990 erfolgt ist, d.h. nach dem Inkrafttreten der bundesgesetzlichen Regelung, die der Kündigungssperrfristverordnung zugrundeliegt.

Die entsprechende Verordnung ist jeweils auf 5 Jahre befristet und erstreckt sich immerhin auf 272 Gemeinden.

Schutzmaßnahmen gegen spekulative Umwandlung

Die Entscheidung des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes vom 30. Juni 1992 läßt befürchten, daß die Zahl der Mietwohnungen, die in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, stark zunimmt.

Mit dieser Entscheidung ist die bisherige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur Abgeschlossenheitsbescheinigung aufgegeben worden. Die strengen Anforderungen an die Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz, die nur erteilt werden durften, wenn die heutigen Anforderungen des Bauordnungsrechts an den Brand-, Wärme- und Schallschutz erfüllt waren, sind fallengelassen worden.

Aus diesem Grund mußte der Runderlaß, der die Bauaufsichtsbehörden zur Berücksichtigung der bisherigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts verpflichtete, am 25. August 1992 aufgehoben werden.

Der Schutz der Mieter vor Verdrängung infolge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gebietet es, gesetzliche Maßnahmen gegen diese Umwandlung zu ergreifen.

Mit den Stimmen von Nordrhein-Westfalen hat der Bundesrat am 14. Februar 1992 beschlossen, einen Gesetzentwurf im Deutschen Bundestag einzubringen, der die Wiederherstellung der bisherigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts auf eine gesetzliche Grundlage stellt.

Danach soll die Abgeschlossenheitsbescheinigung als Voraussetzung für die Begründung von Wohnungseigentum nur dann erteilt werden dürfen, wenn die Wohnung die heutigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen des Brand-, Schall- und Wärmeschutzes erfüllt.

Es ist allerdings zu befürchten, daß dieser Gesetzentwurf keine Mehrheit im Bundestag findet. In ihrer Stellungnahme hat die Bundesregierung nämlich den Gesetzesentwurf des Bundesrates abgelehnt, weil sie abwarten will, wie sich die von 3 auf 5 Jahren verlängerte Kündigungssperrfrist nach dem Gesetz vom 20. Juli 1990 auf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auswirkt.

Unabhängig davon werde ich mich im Interesse der Mieter auch weiterhin mit Nachdruck für die Realisierung des Gesetzesvorschlages des Bundesrates einsetzen.

Der freifinanzierte Wohnungsbau muß Beitrag gegen Wohnungsnot leisten

Mir ist bewußt, daß der soziale Wohnungsbau nur einen - wenn auch sehr wichtigen - Teilbetrag zur Linderung der Wohnungsnot leisten kann. In erster Linie ist der freifinanzierte Wohnungsbau gefordert. Mindestens zwei Drittel des Wohnungsbedarfs müssen auf diesem Wege gedeckt werden.

Beratungsgruppe für den freifinanzierten Wohnungsbau einberufen

Vor diesem Hintergrund habe ich im Oktober 1991 eine Beratergruppe von Fachleuten berufen, um die Frage zu analysieren, wie die Rentabilität im freifinanzierten Wohnungsbau ist und mit welchen Instrumenten zur weiteren Belebung beigetragen werden kann. Hierzu sollten mir entsprechende Vorschläge unterbreitet werden. Im einzelnen hat die Beratergruppe folgende Themen untersucht:

- Rentabilität und Liquidität im Mietwohnungsbau und Möglichkeiten ihrer Verbesserung,
- Kostenbelastung bei Wohnungseigentumsmaßnahmen und Möglichkeiten in der Entlastung der Haushalte,
- rechtliche und sonstige Rahmenbedingungen für den freifinanzierten Wohnungsbau
- die Rolle des ausreichenden Baulandangebotes und
- Investitionspotentiale für freifinanzierte Eigentumsmaßnahmen und Mietwohnungen

Die aus Experten und Expertinnen von Wohnungsunternehmen, Banken, Versicherungen und aus der Wissenschaft zusammengesetzte Gruppe hat inzwischen ihren Abschlußbericht vorgelegt.

Es gilt nun, diesen Bericht sorgfältig durch mein Haus auswerten zu lassen und umzusetzen, wo dieses möglich ist.

Ohne dieser Prüfung im einzelnen vorgreifen zu wollen, erscheint mir bereits jetzt die von der Beratergruppe getroffene Feststellung, daß Investitionen im freifinanzierten Mietwohnungsbau sich auch unter den heutigen Rahmenbedingungen lohnen und eine rentable Alternative zu anderen Kapitalanlagen sind, von herausragender Bedeutung. Diesen Gedanken müssen wir möglichen Investoren nahebringen.

Unternehmerische Aufgabe: Wohnraum schaffen für die Belegschaft

Ich möchte hier erneut ins Bewußtsein rufen, daß für mich zum Kernbereich unternehmerischer Aufgaben auch die Schaffung von Wohnraum für die eigene Belegschaft gehört. Ein großer Teil des Wohnungsbestandes im Ruhrgebiet ist so entstanden.

Hier gilt es, die Rahmenbedingungen so zu setzen, daß der Wohnungsbau für Unternehmer wieder interessant wird.

Nordrhein-Westfalen verstärkt die Förderung des Baues von Wohnungen für Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen

Im vergangenen Jahr ist die Förderung von Mietwohnungen im zweiten Förderungsweg mit Aufwendungs- und Baudarlehen wieder aufgenommen worden. Gefördert wurden rd. 1.000 Wohnungen. In diesem Jahr ist die Förderung von 5.000 Wohnungen im Rahmen des Bund-Länder-Sonderprogramms für Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage vorgesehen.

Das Förderungsangebot ist nicht auf bestimmte Investorengruppen beschränkt, richtet sich aber insbesondere an Unternehmen, die für ihre Mitarbeiter Wohnraum schaffen oder fördern wollen. Die Förderungsbedingungen gehen deshalb auch von dem Einsatz eines zinslosen Arbeitgeberdarlehens in Höhe von rd. 25 v.H. der Gesamtkosten der Wohnung aus. Die Wohnungen sind für solche Mieter bestimmt, deren Einkommen die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaues um bis zu 60 v.H. übersteigt. Aus diesem Grund ist es auch gerechtfertigt, für diesen Personenkreis um bis zu 2,50 DM/qm/mtl. höhere Bewilligungsmieten zuzulassen.

Diese Förderungsbedingungen gewährleisten die Wirtschaftlichkeit der so geförderten Wohnungen. Bei Einbeziehung weiterer die Renditeberechnungen des Bauherren beeinflussender Faktoren, insbesondere der steuerlichen Effekte, wird deutlich, daß sich die Investitionen im geförderten Wohnungsbau nicht nur langfristig rechnen, sondern auch mittelfristig realistische Aussichten für eine angemessene Rendite bestehen. Bei einem Grenzsteuersatz von 40 % entspricht diese (bei Gesamtkosten von 2.809 DM/qm; einer Wohnfläche von 75 qm in der Mietenstufe 4) einer anfänglichen Eigenkapitalverzinsung von rd. 8 %.

Dieses Förderungsangebot hat großes Interesse bei Unternehmen und der Wohnungswirtschaft gefunden. Insbesondere bedeutende Unternehmen mit einem großen Mitarbeiterstamm haben Programme zum Bau von Werkwohnungen beschlossen, Anträge auf Förderung gestellt und Förderungsmittel erhalten. Die ausreichende Versorgung mit Wohnraum für die unterschiedlichsten Ansprüche ist ein wesentlicher Standortfaktor für Ansiedlung, Bestand und Weiterentwicklung der Unternehmen geworden.

Die Sicherung eines ausreichenden, erschwinglichen Wohnungsangebotes für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer ist nicht nur aus wohnungspolitischen Erwägungen, sondern auch aus der Sicht der regionalen Wirtschaftspolitik ein wichtiges Ziel.

Wohnungsbau und Strukturpolitik

In den bisher vorliegenden regionalen Entwicklungskonzepten spielt der Wohnungsbau und die Wohnungsversorgung eine zunehmend wichtigere Rolle.

Ein richtungsweisendes Beispiel für die Verknüpfung von Wohnungsbaupolitik und Strukturpolitik ist der "Handlungsrahmen Kohlegebiete". In den vom Rückzug des Steinkohlebergbaues betroffenen Regionen werden 1992 im Rahmen des regulären Wohnungsbauprogramms zusätzlich 1000 Wohnungen gefördert.

Für die sich aus der Verknüpfung ergebenden Vorteile für die Arbeitgeber muß aber noch auf breiter Ebene bei vielen Arbeitgebern geworben werden. Dies gilt insbesondere für die erforderliche finanzielle Beteiligung zur Wohnraumversorgung ihrer Mitarbeiter. Das zusätzliche Engagement der Arbeitgeber im Wohnungsbau muß begleitet sein durch eine intensive Beratung zu den Förderungsmöglichkeiten und in der Antrags- und Realisierungsphase. Diesen Aufgaben werden wir uns ressortübergreifend in besonderem Maße widmen.

Wohnungspolitische Aufgaben der landesbeteiligten Wohnungsunternehmen

Für die landesbeteiligten Wohnungsunternehmen treten zwei wohnungspolitische Aufgaben immer stärker in den Vordergrund.

Die quantitative Aufgabe des dauerhaften Erhalts des wichtigen Sozialkapitals an preiswerten Mietwohnungen zur Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung, insbesondere von einkommensschwachen benachteiligten Haushalten. Für die ca. 100.000 Mietwohnungen, die von den landesbeteiligten Gesellschaften gehalten werden, bleibt es bei der Orientierung an den Zielsetzungen der früheren Gemeinnützigkeit.

Die qualitative Aufgabe der Realisierung modellhafter, neuer Ansätze im Wohnungsbau und in der Wohnungsverwaltung, z.B.

- Weiterentwicklung des kosten- und flächensparenden Bauens,
- Realisierung energiesparender Maßnahmen bei Bauten,
- weitere Erforschung und Erprobung "gesunder Materialien",
- Fortentwicklung der Mieterbeteiligungsmodelle.

Die Landesregierung sorgt dafür, daß die Gesellschaften die für die Erfüllung der gestellten Aufgaben erforderliche wirtschaftliche Basis haben.

Die Landesregierung

- akzeptiert dauerhaft eine geringe Verzinsung des eingebrachten Kapitals,
- hat durch Bereitstellung zinsgünstiger Gesellschafterdarlehen das Eigenkapital der Unternehmen nachhaltig gestärkt,
- wird durch organisatorische Maßnahmen die vorhandenen Effizienzreserven im Unternehmensverbund ausschöpfen.

Kapitalverstärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen

Die Landesregierung hat eine nachhaltige Kapitalverstärkung bei den landesbeteiligten Wohnungsunternehmen realisiert.

Diese Kapitalverstärkung in Höhe von insgesamt 186,7 Mio DM konnte durch die Abtretung von Forderungen, die das Land gegenüber der Wohnungsbauförderungsanstalt hatte, dargestellt werden.

Die Mittel wurden an die LEG-Gruppe und die Aufbaugemeinschaft Espelkamp in Form von Gesellschaftsdarlehen gewährt, bei der ausschließlich im Landesbesitz befindlichen Rheinland Köln erfolgte eine Erhöhung des Stammkapitals.

Die mit der Kapitalverstärkung verbundene Erweiterung der Handlungsfähigkeit landeseigener Wohnungsgesellschaften insbesondere beim Neubau von Sozialwohnungen ist ein wichtiger Beitrag der Landesregierung zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum für die Bevölkerung in NRW.

Sozialorientierte Förderung des Ankaufs von preiswerten Mietwohnungsbeständen, insbesondere in den Städten und Gemeinden, die eine aktive Bestandssicherung betreiben.

Die Ankaufsförderung des Landes sieht vor, daß mit finanzieller Beteiligung der betroffenen Stadt oder Gemeinde Wohnungsunternehmen zur Sicherung preiswerter Wohnungsbestände zugunsten des begünstigten Personenkreises nach § 25 II. WoBauG und zur Schaffung langfristiger Belegungs- und Mietpreisbindungen Mittel aus dem Landeswohnungsbauvermögen erhalten. Hierbei genießen Mietwoh-

nungsbestände in Städten und Gemeinden Priorität, die eine aktive Bestandssicherung betreiben, da die Mittel des Landes nur subsidiär eingesetzt werden können.

Aktive Bestandssicherungspolitik ist auch praktizierter Umweltschutz

Darüber hinaus hat die Bestandspolitik wiederum unmittelbare Auswirkungen auf den zukünftigen Baulandbedarf. Dies gilt sowohl für den Innen- als auch Außenbereich. Jede im Bestand erhaltene und den neuen Wohnbedürfnissen entsprechend modernisierte Wohnung mindert den Bedarf an Neubau und vermindert damit weitere Eingriffe in die Natur und die Landschaft. Insoweit ist eine aktive Bestandssicherungspolitik zugleich ein Stück praktizierter Umweltschutz.

Zielkonflikt zwischen Wohnungspolitik und Umweltpolitik bei der Ausweisung neuen Baulandes

Der derzeitige Wohnraumbedarf und steigende Bevölkerungszahlen machen es erforderlich, zusätzliche Flächen für Bauland zur Verfügung zu stellen. Dabei gilt es, den an sich vorgegebenen Konflikt zwischen Wohnungspolitik und Umweltpolitik so zu lösen, daß eine ausgewogene Entscheidung gefällt werden kann, die möglichst beiden Interessen gerecht wird.

Ein wichtiger Schritt auf dem Weg, dieses Ziel zu erreichen, ist die Arbeit der von der Landesregierung im Januar 1992 einberufenen Sachverständigenkommission. Das hierin aufgezeigte Handlungskonzept ist geeignet, das bestehende Spannungsverhältnis zwischen Natur- und Landschaftsrecht und den wohnungspolitischen Forderungen nach Ausweisung zusätzlicher Flächen für den Wohnungsbau zu lösen.

Dabei halten wir daran fest, daß vor der Ausweisung neuer Flächen zunächst die konsequente Ausnutzung vorhandener Baulandpotentiale im Innenbereich stehen muß. Dieses wird aber nicht ausreichen, um dem Bedarf an Wohnbauland gerecht zu werden.

Für neue zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau im Außenbereich sind grundsätzlich Ausgleichsmaßnahmen zu fordern. Diese müssen bereits im Bauleitplanverfahren berücksichtigt und können daher bei der Kalkulation der späteren Bebauung eingeplant werden.

Wegen der schwierigen Situation bei der Finanzierung des sozialen Wohnungsbaues gilt es jedoch im beplanten Innenbereich und für Vorhaben, die nach § 34 BauGB genehmigt werden können, zusätzliche Kosten, die nicht erkennbar waren, zu vermeiden. Aus diesem Grund habe ich mich dafür eingesetzt, daß für diesen Bereich von der Eingriffsregelung bis zum 31.12.1998 ausgesetzt sind:

- der Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen,
- der Bau von Alten- und Behindertenwohnheimen,
- der Bau von Familienheimen, die mit Mitteln der öffentlichen Wohnungsbauförderung gefördert worden sind.

Dies muß auch für die notwendigen Nebenanlagen gelten.

Ich denke, daß der hier aufgezeigte Kompromiß deutlich macht, daß Natur- und Landschaftsrecht gleichberechtigt neben den wohnungspolitischen Belangen zu berücksichtigen sind. Hiervon werde ich mich auch in Zukunft leiten lassen.

Verdichtung nach innen ist kostengünstiger

Die vorrangige Zielsetzung, eine Innenentwicklung zu betreiben, bietet darüber hinaus einen weiteren Vorteil.

Durch Entwicklung nach innen können vorhandene Infrastrukturen genutzt werden. Neben Umweltschutzaspekten ist diese Verdichtung nach innen zudem in der Regel kostengünstiger, weil vorhandene Erschließungen mehr ausgelastet werden können. Gerade der sorgsame Umgang und die Einbeziehung von Vorhandenem stellt hohe Anforderungen an alle, die an der Planung und Ausführung beteiligt sind. Es ist jedoch, eine lohnende Aufgabe, der wir uns stellen müssen.

Abwägungsprozeß zwischen sozial- und umweltpolitischen Anforderungen

Der Vorrang der Innenentwicklung kann im Einzelfall zu Konflikten führen, wenn z.B. innerstädtische Grünflächen oder Frischluftschneisen bebaut oder vorhandene Siedlungen mit zusätzlichen Gebäuden nachverdichtet werden sollen. Gerade in solchen Fällen ist eine Gegenüberstellung und sorgfältige Abwägung der möglichen ökologischen Auswirkungen unumgänglich. Allerdings kann bei der Bestimmung des Umfangs von Ausgleich bzw. Ersatz nur auf den ökologischen Zustand zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplans in diesem Fall abgestellt werden. Nur auf diese Weise wird der Eigentümer nicht gezwungen, aus wirtschaftlichen Gründen ökologisch positive Wirkungen zu unterbinden. Vielmehr könnten durch die auf Zeit zugelassenen ökologisch positiven Wirkungen sogar Vorteile für den Naturschutz erwachsen (Natur auf Zeit).

Novellierung der Landesbauordnung

Die Landesbauordnung vom 26. Juni 1984 muß aus vielerlei Gründen geändert werden. Schwerpunkte der Änderung werden sein:

- die Umsetzung der EG-Bauproduktenrichtlinie,
- die Kodifizierung von Gesichtspunkten des ökologischen Bauens,
- weitere Maßnahmen zur Vereinfachung und Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens,

Umsetzung der EG-Bauproduktenrichtlinie

Nachdem das Bauproduktengesetz des Bundes verabschiedet worden ist, kann nunmehr auch die Novellierung der Landesbauordnung auf der Grundlage der Musterbauordnung, die von der Ministerkonferenz der ARGEBAU einstimmig beschlossen worden ist, novelliert werden.

Die Verabschiedung des Bauproduktengesetzes mußte abgewartet werden, weil die Überschaubarkeit für den Rechtsanwender gebietet, daß in beiden Rechtsbereichen, die eng miteinander verknüpft sind, Brauchbarkeits- und Verwendungsnachweise sowie Konformitätsnachweisverfahren weitgehend übereinstimmen.

Daraus ergibt sich wiederum, daß die Umsetzung der Richtlinie in den Bauordnungen der Länder zweckmäßigerweise nur bundeseinheitlich erfolgen sollte, damit der notwendige Nachweis der Umsetzung durch die Bundesrepublik Deutschland gegenüber der Kommission erbracht werden kann.

Kodifizierung des ökologischen Bauens

Die 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 (z.B. soll durch die Verpflichtung zum Einbau eines Wasserzählers in jeder Wohnung der Wasserverbrauch vermindert werden). Außerdem sollen die Vorschriften über die Begrünung und Bepflanzung der Baugrundstücke präzisiert und den Gemeinden insoweit weitere Satzungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Weitere Maßnahmen der Vereinfachung und Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens

Bereits die jetzt gültige Landesbauordnung enthält eine Reihe von Vorschriften zur Vereinfachung und Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens. Nunmehr soll der Kreis der vom Baugenehmigungsverfahren freigestellten Bauvorhaben vergrößert werden. Zudem soll der Anwendungsbereich des vereinfachten Genehmigungsverfahrens, das jetzt vor allem nur für Ein- und Zweifamilienhäuser gilt, auf alle Wohngebäude geringer Höhe erweitert werden.

Umsetzung der Bauproduktenrichtlinie bei Vollendung des Binnenmarktes - Auswirkungen auf NRW

Die Vollendung des Binnenmarktes zum 31. Dezember 1992 wird sich auf dem Bausektor insbesondere durch die nach dem EWG-Vertrag erforderliche Umsetzung der Bauproduktenrichtlinie in nationales Recht auswirken - Richtlinie 89/106 WEG des Rates vom 21.12.1988 zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über Bauprodukte -.

Ziel der Bauproduktenrichtlinie ist die Schaffung eines gemeinsamen Marktes für Bauprodukte innerhalb der EG-Mitgliedstaaten. Die Richtlinie regelt das Inverkehrbringen, den freien Warenverkehr und die Verwendung von Bauprodukten.

Bund und Länder haben sich nach zähem Ringen auf ein gemeinsames Umsetzungskonzept einigen können. Danach regelt der Bund das Inverkehrbringen und den freien Warenverkehr mit Bauprodukten im Bauproduktengesetz, das am 10. August 1992 (BGBl I. S.1495) verabschiedet worden ist, und die Länder regeln die Verwendung der so in Verkehr gebrachten Produkte durch die Novellierung der Landesbauordnungen.

Die Vollzugsaufgaben einschließlich der Erteilung europäischer technischer Zulassungen werden den Ländern überlassen, die diese weitgehend - wie zum Teil jetzt schon - an das Deutsche Institut für Bautechnik in Berlin delegieren werden.

Bund und Länder haben im Jahr 1968 das Abkommen über die Errichtung und Finanzierung des Instituts für Bautechnik beschlossen.

Das Abkommen muß nun geändert werden, weil durch die Umsetzung der Richtlinie dem Deutschen Institut für Bautechnik weitere Aufgaben durch das Bauproduktengesetz des Bundes und die zu ändernden Bauordnungen der Länder übertragen werden. Zum anderen wollen und müssen die fünf neuen Länder an dem Abkommen beteiligt werden. Die Landesregierung hat den Entwurf über ein neues Abkommen bereits gebilligt.

Der Entwurf wird in der zweiten Jahreshälfte 1992 dem Landtag gem. Art. 66 Satz 2 LV zur Zustimmung zugeleitet.

Im Zusammenhang mit dem Bauproduktengesetz und dem Abkommen über das Deutsche Institut für Bautechnik hat die Landesregierung bereits den Entwurf einer Vereinbarung zur Ausführung des Art. 11 Abs. 2 des Abkommens über das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBT-Finanzierungsvereinbarung) und den Entwurf einer Vereinbarung über das Stimmverhalten des stimmberechtigten Vertreters des Bundes im Ständigen Ausschuß nach Art. 19 und 20 der Bauproduktenrichtlinie gebilligt. Diese beiden Entwürfe bedürfen nicht der Zustimmung des Landtags.

Staatliche Bauverwaltung: Bauunterhaltung hat absoluten Vorrang

Im staatlichen Hochbau sehe ich folgende grundsätzliche Orientierung: Der Staat muß auch im staatlichen Bauen Vorbild sein, in der Umsetzung ökologischer Prinzipien, in Ästhetik und Architekturqualität, nicht zuletzt aber im kostengünstigen Bauen.

Darüberhinaus muß sich der Staat bewußt sein, daß er mit seinen Bauvorhaben in erheblicher Weise Einfluß auf die Baukonjunktur nimmt.

Auf die aktuelle Situation bezogen heißt dies für die staatliche Hochbauverwaltung: der Staat muß sich einige Jahre im Neubau von Staatsbauten zurückhalten, um die Konjunktur nicht weiter anzuhetzen, auch mit dem Ziel, den notwendigen Wohnungsbau nicht zu erschweren und zu verteuern.

Im Rahmen des Bauhaushalts haben die Grunderneuerung und die Bauunterhaltung bis auf Weiteres Vorrang.

Das Land wird im nächsten Jahr die Ausgaben für große Bauunterhaltungsmaßnahmen um 50 Mio. DM auf 476 Mio. DM anheben. Eine Aufstockung der Mittel für die Bauunterhaltung ist insbesondere deshalb erforderlich, weil die technische Ausrüstung wie zum Beispiel Aufzüge, Lüftungs- und Heizungsanlagen in den hochinstallierten Gebäuden aus den 60er und 70er Jahren vor allem im Hochschulbereich altersbedingt erneuert und ersetzt werden müssen.

Die Instandhaltung der technischen Anlagen und Einrichtungen ist besonders kostenintensiv und nicht zu vernachlässigen. Die Nutzungsdauer der betriebstechnischen Einrichtungen beträgt im Mittel weniger als ein Drittel der Nutzungsdauer der Hochbaumaßnahme. Die kalkulativen jährlichen Instandhaltungsrücklagen liegen zwischen 2 - 5% der Investitionssumme. Die Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung und Elektrotechnik sind mit zunehmend höheren Kostenanteilen am Baugeschehen beteiligt. Für normale Verwaltungsbauten betragen die dafür aufzuwendenden Kosten im Schnitt 35%, bei hochtechnisierten Gebäuden, wie biochemische Institute, Universitätskliniken, bis zu 130% der Baukonstruktionskosten.

Hervorzuheben sind die Ausgaben für die Asbestsanierung in Höhe von 36,1 Mio. Für die Sanierung der Abwasserkanalisation in landeseigenen Liegenschaften sind Ausgaben in Höhe von 22 Mio DM vorgesehen.

Darüberhinaus werden im Haushaltsplan 1993 60 Mio DM für die Grunderneuerung der Altkliniken und Schwesternwohnheimen der Universitäten veranschlagt, um diese Gebäude an die Erfordernisse einer modernen Krankenhausversorgung anzupassen. Der Sanierungsbedarf beträgt allein in diesem Bereich über 300 Mio DM.

Schaffung von zusätzlichen Unterbringungskapazitäten für Aussiedler, Zuwanderer und ausländische Flüchtlinge

In der Landesstelle Unna-Massen werden zusätzlich zu den bereits vorhandenen Unterkünften für 3.650 Personen 6 weitere Wohngebäude mit einer Aufnahmekapazität von 667 Personen errichtet.

Die Gesamtbaukosten belaufen sich auf rd. 11 Mio DM.

Darüber hinaus ist die staatliche Bauverwaltung beauftragt, Sammelunterkünfte für Asylbewerber zu schaffen.

Im Jahre 1992 wurden 6.000 Unterbringungsplätze eingerichtet. Es handelt sich dabei ganz überwiegend um die Nutzung freigewordener militärischer Liegenschaften.

Neuorganisation der staatlichen Bauverwaltung

Nachdem ich im vergangenen Jahr erste Schritte um Maßnahmen auf dem Weg der Vereinheitlichung der Staatlichen Bauverwaltung auf Ortsebene für das Ende dieses Jahres angekündigt hatte, ist die Neuordnung zwischenzeitlich soweit fortgeschritten, daß die Verordnung über die örtliche und sachliche Zuständigkeit der Staatlichen Bauämter vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung der Landesregierung am 01.01.1993 in Kraft treten soll.

Danach sollen die staatlichen Bauaufgaben künftig unter Aufgabe der Trennung zwischen Finanzbau- und Staatshochbau in Staatlichen Bauämtern zusammengefaßt werden, die in ihrem Amtsbezirk sowohl für Bundes- als auch für Landesbauaufgaben zuständig sind.

Wegen der fachspezifischen Besonderheiten des Hochschulbaus sind auch nach der Neuordnung weiterhin an einigen Hochschulstandorten selbständige Bauämter vorgesehen, die ausschließlich für Hochschulbaumaßnahmen zuständig sind.

Mit der Straffung der Organisation wird die Anzahl der bisherigen Bauämter deutlich verringert werden.

Hand in Hand mit der Neu-Organisation geht der weitere Ausbau der Datenverarbeitung in der Bauverwaltung.

Schwerpunkte sind in der Verbesserung der Termin- und Kostenplanung und im Einsatz von CAD im Bereich der Bauplanung und Baubestandserfassung zu sehen.

Gemeinsamer Personal- und Sachhaushalt für die staatlichen Bauämter

Wie im Vorjahre angekündigt, enthält der vorliegende Haushaltsplannentwurf nunmehr einen gemeinsamen Personal- und Sachhaushalt für die Staatlichen Bauämter (Kapitel 14 070).

Die im Bereich der Staatlichen Bauverwaltung auf Ortsebene vorgesehene Neuordnung ist zwischenzeitlich soweit fortgeschritten, daß die Verordnung über die örtliche und sachliche Zuständigkeit der Staatlichen Bauämter vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung der Landesregierung mit dem Haushaltsjahr 1993 in Kraft treten kann. Danach sollen die staatlichen Bauaufgaben künftig unter Aufgabe der Trennung zwischen Finanzbau- und Staatshochbau in Staatlichen Bauämtern organisatorisch zusammengefaßt werden, die in ihrem Amtsbezirk sowohl für Bundes- als auch für Landesbauaufgaben zuständig sind.

Die Neuordnung auf Ortsebene erfordert entsprechende Änderungen in der Mittelinstanz. Zu dieser Frage ist ein verwaltungsunabhängiges Gutachten in Auftrag gegeben worden, das mir inzwischen im Entwurf vorliegt. Nach Vorlage der Endfassung ist beabsichtigt, in enger Zusammenarbeit mit den beteiligten Ressorts und dem Arbeitsstab "Aufgabenkritik" die gutachtlichen Empfehlungen unverzüglich auszuwerten und unter Berücksichtigung der Interessen aller Beteiligten in konkrete Lösungsmöglichkeiten umzusetzen. Dabei bin ich vom Zeitrahmen her bemüht, die Neuordnung der Mittelinstanz möglichst zeitnah mit der Neuordnung der Ortsinstanz durchzuführen.

Unabhängig davon ist vorgesehen, insbesondere durch Vereinheitlichung und Vereinfachung der Verwaltungsvorschriften alsbald die innerbehördlichen Organisationsstrukturen zu harmonisieren. Im Bereich des Personalwesens sind als Grundlage nachvollziehbarer Personalentscheidungen zwischenzeitlich bereits neue einheitliche Beurteilungsrichtlinien für die Beamten beider Bauverwaltungen in Kraft getreten; sie entsprechen den im Geschäftsbereich des Innenministeriums neu eingeführten Richtlinien, die zukünftig in allen Ressorts Anwendung finden sollen.

Darüber hinaus ist in Abstimmung mit dem Arbeitsstab "Aufgabenkritik der Landesregierung" beabsichtigt, nach Abschluß der Neuordnung auf Ortsebene eine gutachtliche Untersuchung zur Aufgabenstruktur und zur Effizienzsteigerung der Staatlichen Bauverwaltung durchzuführen.

Wachsender Qualifizierungsbedarf

Neben der allgemeinen Fortbildung der Beschäftigten, die im Rahmen der Fortbildungsangebote des Innenministers erfolgt, hat das MBW, den Spezifika der Staatlichen Bauverwaltung folgend, ein breit gefächertes fachbezogenes eigenständiges Bildungsprogramm zu konzipieren und organisieren. Es ist einzige Ausbildungsinstanz im Lande für die Laufbahnen des gehobenen und höheren technischen Verwaltungsdienstes in den Fachrichtungen Hochbau, Maschinenbau, Elektro und Versorgungstechnik. Das heißt, es bildet über seinen eigenen Bedarf hinausgehend auch für Kommunen, Kreise und andere Verwaltungen aus, da dem Prinzip der Bestenauslese folgend nicht alle Absolventinnen und Absolventen in den Landesdienst eingestellt werden.

Außerdem bildet das MBW Bauzeichnerinnen und Bauzeichner sowie Technische Zeichnerinnen und Technische Zeichner aus, wobei in diesem Bereich die Ausbildungsstellen langfristig auf den Eigenbedarf zurückgeführt werden.

Die Ausbildung wird (ebenso wie alle anderen Fortbildungsangebote) weitgehend durch Angehörige des Geschäftsbereichs des MBW gestaltet.

Der rasche technologische Wandel, eine ressourcensparende, ökologische orientierte Bautechnik stellt höchste Qualifikationsansprüche an die Staatliche Bauverwaltung, gerade weil die Bautätigkeit sich zunehmend konzentriert auf Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten und auf das Bauen im Bestand.

Diese Entwicklung erfordert neben der Fortbildung im Bereich herkömmlicher bautechnischer Verwaltungsverfahren die ständige Anpassung der individuellen Qualifikationspotentiale aller Beschäftigten an die veränderten Anforderungen am Arbeitsplatz.

Nur durch stetige Vertiefung des Fachwissens ist eine gewünschte Mobilität und Flexibilität der Beschäftigten zu erreichen.

Hierzu gehören fraglos die zentralen DV-Schulungserfordernisse im Baubereich, die im Rahmen des Projektes ISY-BAU durchgeführt werden. Kernstück dieses Systems bildet für das Land NRW die computergestützte Bauwerksplanung.

Zur Optimierung des Weiterbildungsangebots des MBW wird künftig das Weiterbildungskonzept noch enger verknüpft werden müssen mit den Erfordernissen einer zukunftsweisenden Personalentwicklung und -planung.

Insgesamt ist die Zielsetzung der Aus- und Weiterbildung des MBW die Effektivierung des Qualitätsprofils der Staatlichen Bauverwaltung, des Wohnungsbaus und der öffentlichen Bauaufsicht.

Eine professionell organisierte und erfolgsorientierte Weiterbildung korreliert aber mit weiterbildungsadäquaten Raumstandards und Arbeitsbedingungen.

Zum jetzigen Zeitpunkt können alle Weiterbildungsmaßnahmen des MBW aber nur in Ausnahmefällen in landeseigenen Fortbildungseinrichtungen stattfinden. Die so bislang praktizierte Anmietung von Räumlichkeiten privater und kirchlicher Träger verursacht einen unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand und erhebliche Kosten. Neben diesen Organisationszwängen ist jedoch ein wesentlicherer Nachteil zu benennen: Lehrpersonal wie Teilnehmende sind in aller Regel konfrontiert mit Räumlichkeiten, die den Ansprüchen moderner Weiterbildung entgegenstehen. In der Folge reduzieren sich Qualitätsstandards auf Minimal-Levels, die pädagogisch wie personalwirtschaftlich nicht mehr zu vertreten sind.

Der Kabinettsbeschluss vom 14.07.1992, eine "Fortbildungseinrichtung MBW" einzurichten, trägt dieser Entwicklung Rechnung. Das hierfür vorgesehene Gebäude der ehemaligen Maschinenhalle der Zeche Rhein-Elbe in Gelsenkirchen ist nach entsprechenden Baumaßnahmen und Sanierungen geeignet, dem Anforderungsprofil moderner Weiterbildung und Qualifizierung zu entsprechen.

Ich verbinde mit diesem Umbau gleichzeitig die Hoffnung, architektonisch hochwertige und gestalterische Impulse für das Bauen im denkmalgeschützten Bestand zu setzen und beizutragen zur Diskussion der Gestaltungsmöglichkeiten und Felder des Staatlichen Hochbaus.