

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

27. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 21. März 1974	Nummer 26
--------------	---	-----------

Inhalt

II.

Veröffentlichungen, die nicht in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes
für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBL. NW.) aufgenommen werden.

Datum		Seite
12. 2. 1974	Innenminister RdErl. – Wohnungsbauförderungsprogramm 1974	348
	Justizminister Stellenausschreibung für das Oberverwaltungsgericht Münster	356

II.
Innenminister

Wohnungsbauförderungsprogramm 1974

RdErl. d. Innenministers v. 12. 2. 1974 –
VIA 4 – 4.022 – 270/74

1. Vorbemerkung

Angebot und Nachfrage stehen sich am Wohnungsmarkt in einigen Bereichen unseres Landes bereits nahezu ausgeglichen gegenüber. Dennoch besteht – vor allem in Ballungszentren und für bestimmte Personengruppen unter den Wohnungssuchenden – nach wie vor Bedarf an Wohnungen mit tragbarer Miete oder Belastung. Dies wird u. a. durch eine im Dezember 1973 von den Bewilligungsbehörden durchgeführte Bedarfsprüfung bestätigt.

2. Umfang des Wohnungsbaprogramms 1974

- 2.1 Die Landesregierung hatte sich im Verlauf des Jahres 1973 im Zielkonflikt zwischen Wohnungspolitik und Stabilität dazu entschlossen, die Bemühungen um die zahlenmäßige Erfüllung des zunächst geplanten Wohnungsbaprogramms zugunsten einer Unterstützung der Bundesregierung bei ihren Maßnahmen zur Wiedergewinnung der Stabilität zurückzustellen. Kapitalmarktbedingte Erschwerisse kamen hinzu. Dennoch konnten im Jahre 1973 36 000 Wohnungen aus Bundes- und Landesmitteln gefördert werden. Über Mittel für rd. 21 400 Wohnungen wurde von den Bewilligungsbehörden nicht verfügt.

Der nach wie vor bestehende Bedarf an Wohnungen des sozialen Wohnungsbau und die konjunkturelle Entwicklung haben Landtag und Landesregierung bewogen, die im Jahre 1973 nicht bewilligten Mittel den Bewilligungsbehörden für das Jahr 1974 erneut zuzuteilen. Die Bereitstellung ist mit Erlass vom 24. 1. 1974 erfolgt.

- 2.2 Das Nordrhein-Westfalen-Programm 1975 (NWP 75) sieht für den Zeitraum vom 1. 1. 1971 bis 31. 12. 1975 eine Förderung von 200 000 Wohnungen vor. Obwohl bis zum 31. 12. 1973 – ohne das Regionalprogramm des Bundes – bereits 179 000 Wohnungen und unter Hinzurechnung des Regionalprogramms sogar 197 500 Wohnungen gefördert wurden, haben Landtag und Landesregierung dennoch die Voraussetzungen dafür geschaffen, daß im Jahre 1974 – ohne Berücksichtigung der oben angeführten Restmittel 1973 für ca. 21 400 Wohnungen – wiederum ca. 45 000 Wohnungen aus Landesmitteln gefördert werden können. Von diesen nach dem Haushaltsplan verfügbaren Mitteln für rd. 45 000 Wohnungen werden mit Bereitstellungserlassen vom heutigen Tage in einem ersten Programmabschnitt zunächst nur

Mittel für rd. 23 000 Wohnungen

- einschließlich 3 150 Wohnungen für Aussiedler und Flüchtlinge –

bereitgestellt. Damit soll – zusammen mit den Restmitteln 1973 – ein konjunktureller Anstoß gegeben, andererseits durch die Zurückhaltung der Mittel für weitere 22 000 Wohnungen bis zu einem späteren Zeitpunkt aber auch eine Überhitzung, eine übermäßige Nachfrage nach Bauleistungen und damit verbunden eine Preisexplosion, vermieden werden.

3. Aufteilung der Mittel

In den vorgenannten 45 000 Wohnungen sind für Aussiedler und Flüchtlinge 6 300 Wohnungen enthalten, die den Bewilligungsbehörden nach den veranschlagten Aufnahmезahlen zugewiesen werden. Von den verbleibenden Mitteln stehen Mittel für rd. 30 000 Wohnungen zur schlüsselmäßigen Aufteilung an die Bewilligungsbehörden zur Verfügung.

Die zur schlüsselmäßigen Verteilung vorgesehenen Wohnungen teilen sich wie folgt auf:

Mietwohnungen

8 000 = 26,7%	WE mit Annuitätshilfen gefördert
2 500 = 8,3%	WE nur mit Aufwendungsdarlehen gefördert
6 000 = 20,0%	Altenwohnungen mit öffentlichen Baudarlehen gefördert

16 500 = 55,0%

Eigentumsmaßnahmen

2 500 = 8,3%	Hauptwohnungen in Familienheimen	{	mit öffentl. Baudar.
1 500 = 5,0%	Eigentumswohnungen		
4 000 = 13,4%	WE mit Festbetragdarl. gefördert		
2 500 = 8,3%	Hauptwohnungen in Familienheimen nur mit Aufwendungsdarlehen gefördert		
3 000 = 10,0%	Eigentumswohnungen nur mit Aufwendungsdarlehen gefördert		

13 500 = 45,0%

Für die einzelne Bewilligungsbehörde hängt die Bereitstellung von Mitteln aus dem ersten Abschnitt von 23 000 Wohnungen jeweils von dem Ergebnis der Bedarfsanalyse und dem Abfluß der Restmittel 1973 ab. Dasselbe gilt für die spätere Zuteilung aus dem zweiten Abschnitt von rd. 22 000 Wohnungen, deren Zeitpunkt noch nicht feststeht.

In dem ersten Abschnitt von 23 000 Wohnungen sind bereits sämtliche verfügbaren öffentlichen Baudarlehen für Eigentumsmaßnahmen zugeteilt worden, so daß im zweiten Abschnitt mit rd. 22 000 Wohnungen für Hauptwohnungen in Familienheimen und eigengenutzte Eigentumswohnungen nur noch Festbetragdarlehen oder nicht öffentliche Aufwendungsdarlehen bereitgestellt werden können.

Bei den mit Annuitätshilfen zu fördernden Mietwohnungen kann den Anforderungen der Bewilligungsbehörden nur zum Teil entsprochen werden, da der verfügbare Rahmen nicht ausreicht.

4. Weisungen für die Programmabwicklung

Der Abwicklung des Wohnungsbauförderungsprogramms 1974 sind die Wohnungsbau-Finanzierungsbestimmungen des Landes, RdErl. v. 26. 2. 1971 (SMBL. NW. 2370), sowie die für die einzelnen Sonderprogramme geltenden Bestimmungen zugrunde zu legen. Die für das Jahr 1974 geltende Fassung wurde den Bewilligungsbehörden im Vorabdruck bereits mitgeteilt und wird in Kürze im Ministerialblatt bekanntgegeben werden.

Darüber hinaus sind von den Bewilligungsbehörden folgende Weisungen zu beachten:

4.1 Berechnung der zugeteilten Mittelkontingente

Die mit Bereitstellungserlaß vom heutigen Tage den Bewilligungsbehörden zugeteilten Mittel wurden auf der Grundlage folgender Durchschnittsbeträge errechnet:

öffentliche Baudarlehen f. Altenwohnungen	29 000 DM je WE
öffentliche Baudarlehen f. Hauptwohnungen in Familienheimen	36 000 DM je WE
öffentliche Baudarlehen f. eigengenutzte Eigentumswohnungen	33 000 DM je WE
Annuitätshilfen für Mietwohnungen	4 500 DM je WE
Festbetragdarlehen	15 000 DM je WE

Nicht öffentliche Aufwendungsdarlehen	
für Mietwohnungen	2 800 DM je WE
für Hauptwohnungen in Familienheimen	4 800 DM je WE
für eigengenutzte Eigentumswohnungen	3 400 DM je WE

Sollen Familienheime in der Form von Gruppenwohnen gefördert werden, so können den Bewilligungsbehörden auf Anforderung weitere öffentliche Baudarlehen in der zulässigen Höhe bereitgestellt werden, wenn die Durchschnittsbeträge nicht ausreichen.

Bei den genannten Durchschnittssätzen handelt es sich nur um eine Bemessungsgrundlage für die Mittelzuteilung. Bei der Bewilligung für das einzelne Bauvorhaben ist von den Beträgen nach den für die jeweilige Programmatr geltenden Förderungssätzen auszugehen. Die Bewilligungsbehörde hat bei der Verplanung der Mittel jedoch darauf zu achten, daß die in dem Mittelbereitstellungserlaß genannten Zahlen der zu fördernden Wohnungen nicht unterschritten werden. Nur bei Vorliegen besonderer Gründe kann – im Rahmen der verfügbaren Mittel – mit der Bereitstellung kleiner Spitzenbeträge gerechnet werden, wenn die verfügbaren Durchschnittsbeträge nicht ausreichen.

Im Hinblick auf die geringen verfügbaren Mittel müssen Sanierungs-, Strukturförderungs- und Entwicklungsmaßnahmen weitgehend aus den schlüsselmäßig zugeteilten Mitteln – mit Vorrang vor anderen Projekten – gefördert werden. Sondermittel werden nur für einige wenige vordringliche Fälle bereitgestellt, wenn ein besonderer, über die Schlüsselmitte hinausgehender Bedarf nachgewiesen wird.

4.2 Einsatz der öffentlichen Baudarlehen für Eigentumsmaßnahmen

Für die Förderung von Hauptwohnungen in Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen stehen den Bewilligungsbehörden in beschränktem Umfang öffentliche Baudarlehen zur Verfügung. Diese Mittel sind vorrangig für kinderreiche Familien einzusetzen. Reichen die verfügbaren Mittel für die Zahl der vorliegenden Anträge kinderreicher Familien nicht aus, sind vorrangig minderverdienende Antragsteller (§ 5 Abs. 3 WoBindG) zu berücksichtigen. Sind mehr Mittel verfügbar, als für kinderreiche Familien benötigt werden, dürfen auch sonstige sozial dringliche Anträge berücksichtigt werden, wobei ebenfalls minderverdienende Antragsteller Vorrang erhalten müssen.

4.3 Aufwendungsdarlehen aus öffentlichen Mitteln

Für die Wohnungen, für die öffentliche Baudarlehen oder Annuitätshilfen zur Verfügung stehen, können von den Bewilligungsbehörden Aufwendungsdarlehen aus öffentlichen Mitteln zu Lasten eines der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen zugeteilten Mittelkontingents bewilligt werden, ohne daß ihnen hierfür ein besonderer Bewilligungsrahmen zur Verfügung gestellt wird.

4.4 Familienzusatzdarlehen

Für die aus öffentlichen Baudarlehen zu fördernden Hauptwohnungen in Familienheimen und Eigentumswohnungen dürfen Familienzusatzdarlehen zu Lasten eines der Wohnungsbauförderungsanstalt eingeräumten Globalkontingents mit der Pos.-Nr. 1111 bewilligt werden. Das gleiche gilt für die Nachbewilligung von Familienzusatzdarlehen für früher mit Annuitätshilfen oder Baudarlehen öffentlich geförderte Familienheime und Eigentumswohnungen.

4.5 Förderungsvorrang für besondere Personengruppen

Im Mittelpunkt der Förderung werden auch im Jahre 1974 die Personengruppen stehen, denen nach § 28 II. WoBauG und den Wohnungsbauförderungsbestimmungen ein besonderer Vorrang bei der Förderung einzuräumen ist. Die Bewilligungsbehörden tragen für die sog. Problemgruppen unter den Wohnungssuchenden besondere Verantwortung. Durch sämtliche geeignet erscheinenden Mittel haben sie sich vor allem genaue Kenntnisse über den Bedarf an Wohnungen für diese Personenkreise zu verschaffen. Das Bemühen darf sich nicht darauf beschränken, vorgetragene Wohnungswünsche zu registrieren; denn erfahrungsgemäß hindern mangelnde Information, Zurückhaltung oder Resignation gerade diese Wohnungssuchenden häufig, von sich aus Kontakt mit Behörden zu suchen.

Im Bedarfsfall muß die Bewilligungsbehörde bei allen Kontaktgesprächen mit Bauherren geeigneter Projekte darauf hinwirken, daß in den Neubauprojekten in angemessener Zahl auch Wohnungen für vorrangig zu fördernde Wohnungssuchende eingeplant werden. Die Inaussichtstellung der Mittel für das Gesamtprojekt muß notfalls an eine entsprechende Bedingung geknüpft werden.

4.51 Altenwohnungen

Für 6000 Altenwohnungen des Programms 1974 stehen im Haushaltspol öffentliche Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen des Landes bereit. Aus den in Nr. 2 genannten Gründen werden den Bewilligungsbehörden zunächst aber nur Mittel für 3000 Altenwohnungen zugewiesen.

Es darf ein öffentliches Baudarlehen bewilligt werden in Höhe von

- | | |
|---|------------------|
| a) für die Wohnung einer alleinstehenden Person | bis zu 26500 DM |
| b) für die Wohnung eines Ehepaars | bis zu 31500 DM. |

Der Zuschlag für Gemeinschaftsräume (Nr. 6 Abs. 3 AWB 1971) darf 600 DM je Wohnung nicht überschreiten.

Im übrigen gelten die Altenwohnungsbestimmungen 1971 (Anlage 4 z. RdErl. v. 26. 2. 1971 – SMBI. NW. 2370 –). Altenwohnungen werden die ihnen zugesetzte Funktion in zufriedenstellendem Maße nur dann ausüben, wenn die Bewilligungsbehörden vor Bewilligung die künftige Betreuung der Bewohner sicherstellen. Dies geschieht leider nicht immer in ausreichendem Maße. Das Land ist aber außerstande, für die vielfach verschiedenen gelagerten Einzelfälle das notwendige Maß an Betreuung zu ermitteln und in Förderungsbestimmungen zu fassen.

4.52 Wohnungsbau für Schwerbehinderte

Für die Schaffung von Wohnungen für Schwerbehinderte werden zusätzliche Landes- und Bundesmittel gewährt. Die Höhe der zusätzlichen Finanzierungshilfen sowie die Verfahrensbestimmungen sind dem RdErl. v. 3. 5. 1971 (SMBI. NW. 2370) zu entnehmen.

4.53 Wohnungen für Obdachlose

Die Zahl der obdachlosen Personen ist im vergangenen Jahr weiter zurückgegangen. Nach wie vor ist es aber erforderlich, öffentlich geförderte Wohnungen vorrangig diesen Wohnungssuchenden bereitzustellen. Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat sich bereit erklärt, Bundesmittel in Höhe von 6000 DM – bei kinderreichen Familien und schwerbehinderten Personen von 8000 DM – für jede Wohnung zu gewähren, die zum Zwecke der Räumung von Obdachlosenunterkünften errichtet wird. Auf den RdErl. v. 28. 6. 1972 (SMBI. NW. 2370) wird verwiesen.

4.54 Wohnraum für Studenten

Sorge bereitet der immer größer werdende Mangel an Wohnraum für Studenten. Die günstige Entwicklung des Wohnungsmarktes mag eine gewisse Erleichterung schaffen. Dennoch ist es notwendig, in verstärktem Maße Wohnraum für Studenten außerhalb von Wohnheimen zu fördern, zumal sich immer weniger Träger bereitfinden, für Studenten neue Heime zu errichten und zu betreuen. Auf den RdErl. v. 25. 4. 1973 (SMBI. NW. 2370) „Studentenwohnraumförderung“ wird hingewiesen.

4.55 Förderungsmaßnahmen für kinderreiche Familien

Die für die Förderung von Hauptwohnungen in Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen verfügbaren öffentlichen Baudarlehen sind vorrangig für Anträge kinderreicher Bauherren einzusetzen (vgl. Nr. 4.2).

Die Förderungsmaßnahmen des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur Beseitigung von Wohnungsnotständen durch den Bau von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen für kinderreiche Familien werden auch im Rahmen des Wohnungsbauprogramms 1974 weitergeführt. Die Höhe der zusätzlichen Finanzierungshilfen sowie die Verfahrensbestimmungen sind dem RdErl. v. 28. 6. 1972 (SMBI. NW. 2370) zu entnehmen.

Bei Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen für kinderreiche Familien können Zuschüsse zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien wie bisher zu Lasten eines Globalkontingents der Wohnungsbauförderungsanstalt unter der Pos.-Nr. 1121 bewilligt werden.

4.56 Wohnungsbau für ausländische Arbeitnehmer

Bei der Ausübung des Besetzungsrechts über freiwerdende öffentlich geförderte Wohnungen sind die Bewilligungsbehörden gehalten, wohnungssuchende Familien ausländischer Arbeitnehmer angemessen zu berücksichtigen. Ebenso wie im Vorjahr ist mir spätestens bis zum 31. 12. 1974 zu berichten, in welchem Umfang im Jahre 1974 öffentlich geförderte Wohnungen von ausländischen Wohnungssuchenden und ihren Familien bezogen wurden. In den Meldungen sind nur solche Wohnungen zu berücksichtigen, für die keine für den Wohnungsbau für ausländische Arbeitnehmer zweckgebundenen Mittel bereitgestellt worden sind.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, in geringem Umfang zusätzliche Landes- und Bundesmittel bereitzustellen unter der Bedingung, daß die Wohnungen im Bewilligungsbescheid ausländischen Arbeitnehmern für die Dauer von 10 Jahren vorbehalten werden. Mittelanforderungen sind mir bis zum 20. 5. 1974 vorzulegen. Dabei ist davon auszugehen, daß zusätzliche Bundesmittel in Höhe von 4000 DM bzw. 6000 DM für ausländische Familien je Wohnung bereitgestellt werden können.

In der Vergangenheit sind in mehreren Fällen Belegungsschwierigkeiten trotz der gegenüber sonstigen öffentlich geförderten Wohnungen höheren Subventionen aufgetreten, weil die in Betracht kommenden Personenkreise nicht bereit waren, die sich ergebende Kostenmiete zu tragen. Dies darf bei Veranschlagung des Bedarfs nicht außer acht gelassen werden.

4.57 Wohnungsbauförderung für Aussiedler und Flüchtlinge

Es ist damit zu rechnen, daß auch im Jahre 1974 eine erhebliche Anzahl von Aussiedlern, Flüchtlingen und Zuwanderern nach Nordrhein-Westfalen kommen wird. Das Wohnungsbauprogramm 1974 sieht eine Förderung von 6300 Wohnungen für diesen Personenkreis vor, wovon aus den in Nr. 2 genannten Gründen zunächst nur Mittel für 3150 Wohnungen bereitgestellt werden.

In jeden Bewilligungsbescheid im Rahmen dieses Sonderprogramms ist folgender Vorbehalt aufzunehmen:

„Die geförderten Wohnungen sind für die Dauer von 10 Jahren bestimmt für Berechtigte im Sinne des § 2 des Landesaufnahmegerichtes vom 21. März 1972 – SGV. NW. 24.“

Für diese Wohnungen ist – neben den öffentlichen Mitteln des Landes – der Einsatz von Aufbaudarlehen als Globaldarlehen durch die Ausgleichsämter zulässig. Im Hinblick darauf, daß die genaue Zahl der Berechtigten und die Wünsche hinsichtlich des künftigen Wohnsitzes nicht hinreichend zuverlässig vorausberechenbar sind, kann sich für die Bauherren im Falle einer anderweitigen Belegung der Wohnungen (gem. § 7 WoBindG i. V. NW. 238 –) die Notwendigkeit einer Umfinanzierung der Aufbaudarlehen ergeben. Vorsorglich sind daher der Aufbaudarlehen ergeben. Vorsorglich sind daher beim Einsatz von Aufbaudarlehen nur solche Bauherren zu berücksichtigen, die bereit sind, abweichend von Nr. 34 Abs. 1 Buchst. b) WFB 1967 die eingeplanten Aufbaudarlehen neben der Mindesteigenleistung von 15 v. H. der Gesamtkosten einzusetzen und erforderlichenfalls die Aufbaudarlehen durch andere Mittel zu ersetzen. Eine Ersetzung von Aufbaudarlehen durch Mittel des sozialen Wohnungsbau ist nicht möglich.

4.6 Gruppenvorhaben

Im Rahmen der Förderung von Eigentumsmaßnahmen sind Gruppenvorhaben i. S. der Nr. 58 Abs. 2 Satz 1 WFB 1967 vorrangig vor Einzelbauvorhaben zu fördern, wenn sie den Erfordernissen der Nr. 58 Abs. 3 WFB 1967 genügen, insbesondere auch hinsichtlich ihres Standortwertes unter Beachtung der Nr. 22 WFB 1967 i. V. m. Nr. 5.32 NWP 75 zwischen der Bewilligungsbehörde und dem zuständigen Regierungspräsidenten bzw. der Landesbaubehörde Ruhr abgestimmt sind. Außerdem muß sichergestellt sein, daß die für den späteren Erwerb vorgesehenen Familienheimbewerber durch Selbst- und Nachbarhilfe wesentlich zur Finanzierung des Bauvorhabens beitragen. Auf den RdErl. v. 13. 12. 1972 (MBI. NW. 1973 S. 51) wird verwiesen.

Zur Mitfinanzierung von Kleinsiedlungs-Gruppenvorhaben wird der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau aus Bundesmitteln, soweit sie ihm

hierfür zur Verfügung stehen, zusätzlich zu den bestimmungsgemäß zulässigen Landesmitteln je Kleinsiedlerstelle einen Betrag von 6000 DM bereitstellen. Ist die Kleinsiedlung für eine kinderreiche Familie bestimmt, so erhöht sich dieser Betrag

für Familien mit 3 und	
4 Kindern auf	8000 DM,
für Familien mit 5 und	
mehr Kindern auf	10000 DM,
für Patenschaftsfamilien mit 7	
und mehr Kindern auf	12000 DM.

Sofern in der Kleinsiedlung neben der Hauptwohnung eine Einliegerwohnung vorgesehen und deren Förderung zulässig ist, können zusätzlich auch für diese Wohnung die Bundesmittel in der entsprechenden Höhe angefordert werden.

Die Bundesmittel für Kleinsiedlungs-Gruppenvorhaben sind bei mir – für jedes einzelne Gruppenvorhaben geschlossen, also nicht gesondert für jede einzelne zu diesem Gruppenvorhaben gehörende Kleinsiedlung – unter gleichzeitiger Angabe der Stellenzahl, des Trägers, des Bauortes, der Wohnfläche je Wohnung, der Gesamtkosten und des Gesamtfinanzierungsplanes zu beantragen. Hierbei ist auch zu bestätigen, daß die im Finanzierungsplan vorgesehenen Landesmittel in der bestimmungsgemäß zulässigen Höhe eingesetzt werden.

Zu beachten ist, daß neben den zur Finanzierung von Kleinsiedlungs-Gruppenvorhaben vorgesehenen Bundesmitteln nicht auch noch Bundesmittel aus den Förderungsmaßnahmen für kinderreiche Familien – Familien mit 3 und 4, mit 5 und mehr Kindern sowie Patenschaftsfamilien mit 7 und mehr Kindern – angefordert werden können.

4.7 Einrichtungszuschüsse für Kleinsiedlungen

Die erforderlichen Einrichtungszuschüsse für Kleinsiedlungen sind von den Bewilligungsbehörden zu Lasten des der Wohnungsbauförderungsanstalt bei der Pos. Nr. 1120 eingeräumten Globalkontingents zu bewilligen.

4.8 Vorratsmaßnahmen

Vorratseigenheime dürfen nach Nr. 53b Abs. 1 WFB 1967 grundsätzlich nur gefördert werden, wenn die Förderung ausdrücklich zugelassen worden ist.

Die Förderung von Vorratskauf Eigentumswohnungen ist nach Nr. 60 Abs. 2 WFB 1967 von einer eingehenden Bedarfsprüfung (Nr. 53b) Abs. 1 Buchst. b) abhängig, um zu verhindern, daß diese mit öffentlichen oder mit nicht öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen später nicht an den dafür in Betracht kommenden Personenkreis veräußert werden können und dann evtl. als Mietwohnungen Verwendung finden müssen oder gar leerstehen. Auch wenn damit zu rechnen ist, daß eine entsprechende Nachfrage vorhanden ist, bedarf die Frage der Tragbarkeit der Gesamtbelastung für den in Betracht kommenden Bewerberkreis einer sehr kritischen Prüfung. Angesichts der Tatsache, daß an vielen Orten bereits ein Rückgang der Nachfrage feststellbar ist und im Hinblick auf die Kostensituation, insbesondere bei den Finanzierungskosten, ist bei der Förderung von Vorratseigentumswohnungen künftig Zurückhaltung geboten.

4.9 Zweite Wohnungen in Familienheimen

Soll in einem Fall der Nr. 1 Abs. 4 WFB 1967 ausnahmsweise eine zweite Wohnung in einem Familienheim mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, so kann das zulässige öffentliche Baudarlehen (Nr. 39 WFB 1967) bei mir angefordert werden. Das Kontingent an Annuitätshilfen für Mietwohnungen wird entsprechend gekürzt.

5.1 Zinszuschüsse

Die Förderungsmaßnahme über die Gewährung von Zinszuschüssen zur Verbilligung von zweistelligen Hypothekendarlehen bei mit öffentlichen oder nicht öffentlichen Mitteln des Landes geförderten Wohnungen wird auch im Rahmen des Wohnungsbauprogramms 1974 auf Grund der Zinszuschußbestimmungen 1972 – ZZB 1972, RdErl. v. 23. 2. 1972 (SMBI. NW. 2370), weitergeführt. Der RdErl. v. 20. 6. 1972 (n. v.) – VI A 3 – 4.709.6 – 2390/72 –, mit welchem die dort genannten Bewilligungsbehörden gemäß Nr. 10 Abs. 1 Satz 1 ZZB 1972 ermächtigt worden sind, Anträge auf Gewährung von

Zinszuschüsse unmittelbar der Wohnungsbauförderungsanstalt vorzulegen, ist bis auf Widerruf weiterhin anzuwenden.

6. Förderung von Garagen

Damit möglichst bald ein Überblick über den Mittelbedarf als Grundlage für die Zuteilung möglich wird, sind mir die Mittelbedarfsanforderungen gemäß Nr. 6.3 des RdErl. vom 20. 2. 1973 (SMBI. NW. 2370) bis zum 30. 4. 1974 vorzulegen. Die für das Jahr 1974 geltende Fassung des Runderlasses wird in Kürze im Ministerialblatt bekanntgegeben werden. In dem Bericht sind die einzelnen Bauvorhaben mit jeweils folgenden Angaben aufzuführen:

- Zahl und Art der Garagen (Nr. 3.21, 3.22 oder 3.23 aaO).
- Beantragter Darlehnsbetrag.
- Besteht eine Wirtschaftseinheit zwischen Wohnungen und Garagen? Ja, nein? – Bilden die Garagen mit den Wohnungen eine Wirtschaftseinheit, so können sie Zubehör zu den Wohnungen nach Nr. 3.11 sein, oder die Zuordnung zu den Wohnungen erfolgt durch Baulast gemäß Nr. 3.12. In beiden Fällen gilt für das Verfahren Nr. 6.1. Bilden die Garagen dagegen eine besondere Wirtschaftseinheit, so gilt für das Verfahren Nr. 6.2. Für diese Fälle kommt nur die Zuordnung zu den Wohnungen durch Baulast in Frage –.
- Art der rechtlichen Zuordnung der Garagen zu den Wohnungen (Nr. 3.11 oder 3.12 aaO). Hierzu vgl. die Ausführungen zu c).
- Nähere Erläuterung des Wohnungsbauvorhabens, für das die Garagen bestimmt sind, unter Angabe der Zahl der mit öffentlichen Mitteln zu fördernden Wohnungen, mit Äußerung zur Standortfrage – ausgerichtet nach den Forderungen des NWP 75 – und zum voraussichtlichen Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel.
- Stellungnahme zum Garagenbedarf und zur Vermietbarkeit der geplanten Garagen unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und des Personenkreises, für den die mit öffentlichen Mitteln zu fördernden Wohnungen bestimmt sind. Eine Förderung kommt nur bei ausreichendem Bedarf in Betracht. Es ist daher rechtzeitig im Einvernehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde vorab zu klären, ob im Einzelfall eine von den Stellplatzrichtzahlen gemäß RdErl. v. 19. 9. 1972 (SMBI. NW. 23213) abweichende Regelung zu treffen ist, damit die Vermietung und Nutzung der Garagen voraussichtlich auf Dauer sichergestellt ist.

7. Intensivprogramm des Bundes

Die im Jahre 1973 nicht bewilligten Mittel des Intensivprogramms sind den Bewilligungsbehörden ebenfalls erneut zugeteilt worden. Umfang und Zeitpunkt des Intensivprogramms 1974 sind zur Zeit noch nicht bekannt.

8. Regionalprogramm des Bundes

Der Ermächtigungsrahmen für die Gewährung von Aufwendungsdarlehen des Bundes im Regionalprogramm 1973 für 9870 Wohnungen wurde den Bewilligungsbehörden mit RdErl. v. 5. 12. 1973 zugeteilt. Umfang und Zeitpunkt des Regionalprogramms 1974 werden in Kürze bekanntgegeben.

9. Sondermaßnahme des Bundes zur Verbilligung von Hypothekendarlehen

Als Anlage 1 werden die Richtlinien des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau beigefügt. Die Bewilligungsbehörden wurden durch einen nicht veröffentlichten RdErl. v. 20. 12. 1973 auf diese Förderungsmaßnahme hingewiesen. Die Richtlinien wurden den Bewilligungsbehörden der Beschleunigung halber durch RdErl. v. 6. 2. 1974 (n. v.) – VI A 1 – 4.06 – 280/74 – bereits bekanntgegeben.

Im einzelnen gilt neben den Richtlinien des Bundes für die Durchführung folgendes:

- Der Bewilligungsbescheid bzw. die Förderungszusage muß spätestens bis zum 5. 5. 1974 erteilt und mit dem Bauvorhaben muß spätestens bis zum 5. 7. 1974 begonnen werden.

9.2 Gefördert werden dürfen Miet- und Genossenschaftswohnungen, Wohnungen in Familienheimen und Eigentumswohnungen, für die öffentliche oder nicht öffentliche Wohnungsbaumittel des Landes bewilligt werden, also auch Wohnungen für Bergarbeiter und Landesbedienstete. Nicht berücksichtigt werden können Wohnungen, die im Regionalprogramm des Bundes gefördert werden.

9.3 Hinsichtlich der Zinssatzveränderung nach Ablauf von 5 Jahren wird für den Rahmen dieser Maßnahme Ausnahmegenehmigung von Nr. 35 Abs. 4 WFB 1967 erteilt.

9.4 Für öffentlich geförderte Hauptwohnungen in Familienheimen und eigengenutzte Eigentumswohnungen kann als Belastungsgrenze (Nr. 2 Buchstabe a) der Richtlinien des Bundes) Nr. 16 Abs. 1 WFB 1967 entsprechend angewandt werden. Für nicht öffentlich geförderte Wohnungen kann von einem Betrag von 4,80 DM je Quadratmeter Wohnfläche und Monat ausgegangen werden.

9.5 Bankdarlehen, die durch Annuitätshilfen des Landes verbilligt werden sollen, dürfen nicht mit Zinssubventionen des Bundes gefördert werden.

9.6 Die Förderungszusagen im Bereich einer Bewilligungsbehörde dürfen ein Darlehensvolumen von im Durchschnitt 50000 DM je Wohnung nicht überschreiten.

9.7 Ein Exemplar der Berechtigungsbescheinigung ist jeweils der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen zu übersenden, die die Zahl der geförderten Wohnungen und das Darlehensvolumen überwacht.

10. Standortbindung

Auch im Jahre 1974 werden die Wohnungsbaumittel zum überwiegenden Teil schon in den einzelnen Mittelbereitstellungserlassen an bestimmte Standorte gebunden. Die Standorte sind nach der Zielsetzung des NWP 75 zwischen den Bewilligungsbehörden und den Regierungspräsidenten bzw. der Landesbaubehörde Ruhr abgestimmt worden. Änderungen von Standortbindungen sind nur mit vorheriger Zustimmung des Regierungspräsidenten bzw. der Landesbaubehörde Ruhr zulässig. Die Regierungspräsidenten bzw. die Landesbaubehörde Ruhr haben mich über erteilte Zustimmungen zu unterrichten. Auch für den Teil der Mittel, der im Mittelbereitstellungserlaß nicht an bestimmte Standorte gebunden wurde, ist das NWP 75 (Nr. 5.32) grundsätzlich zu beachten (vgl. auch Nr. 22 WFB 1967). Bei der Förderung von Eigentumsmaßnahmen aus den im Mittelbereitstellungserlaß nicht standortgebundenen Mitteln darf die Bewilligungsbehörde in besonders gelagerten Fällen in eigener Zuständigkeit Ausnahmen zulassen. Die Gründe für die Zulassung solcher Ausnahmen sind aktenkundig zu machen.

11. Förderungsvorrang der wirtschaftlichsten Bauvorhaben

Auch innerhalb eines oder mehrerer im Bereitstellungserlaß genannter Standorte ist im Interesse einer Erziehung möglichst niedriger Mieten von den Bewilligungsbehörden Nr. 9 WFB 1967 konsequenter zu beachten, als es bisher geschehen ist. Bei Erteilung der Förderungszusage nach Nr. 69a WFB 1967 ist daher – bei sonstiger Gleichwertigkeit der angebotenen Vorhaben – ausnahmslos demjenigen Antragsteller der Vorrang einzuräumen, der sich von vornherein verbindlich verpflichtet, eine Höchstdurchschnittsmiete einzuhalten, die unter 4 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und unter der Höchstdurchschnittsmiete der Konkurrenzangebote liegt. Bei diesem Vergleich sind Verzichte auf den Ansatz laufender Aufwendungen nicht zu berücksichtigen. Der Vorrang gilt aber nur dann, wenn der Bauherr vor Erteilung der Förderungszusage schriftlich erklärt, im Falle einer Überschreitung der verbindlich zugesagten Durchschnittsmiete im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit auf den Ansatz laufender Aufwendungen in dem Umfang zu verzichten, in dem zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit die von ihm verbindlich zugesagte Durchschnittsmiete überschritten wird.

12. Ausbau und Erweiterung von Familienheimen und Mietwohnungen

Die Erweiterung von Familienheimen kann bei Vorliegen eines dringenden Bedürfnisses gefördert werden.

Im übrigen wird auf den RdErl. v. 16. 7. 1973 (SMBI. NW. 2371) hingewiesen.

Für bauliche Maßnahmen zur Anpassung von Wohnungen an einen modernen Wohnstandard stehen Mittel nach Maßgabe der Modernisierungsrichtlinien 1973 des Landes (RdErl. v. 9. 4. 1973 – SMBI. NW. 2375 –) zur Verfügung. Für einige Schwerpunktmaßnahmen nach § 17 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG (vgl. auch Nr. 65 Abs. 2 WFB 1967 i. d. F. vom 29. 1. 1974) können darüber hinaus auch Wohnungsbaumittel gesondert bei mir angefordert werden. Näheres hierzu ist den in beigelegter Anlage 2 enthaltenen Weisungen zu entnehmen.

Anlage 2

13. Änderung der Eigenkapitalverzinsung

Vorsorglich wird auf die nach § 8a Abs. 1 Satz 2 WoBindG i. d. F. des Art. 1 Nr. 7 Buchst. a) des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1973 vom 21. Dezember 1973 (BGBl. I S. 1970) geänderte Regelung der Eigenkapitalverzinsung hingewiesen. Danach darf in allen Fällen einer Bewilligung öffentlicher Mittel nach dem 31. 12. 1973 für die Eigenleistung, soweit sie 15 v. H. der Gesamtkosten übersteigt, eine Verzinsung von 6,5 v. H. angesetzt werden. Die Regelung ist gemäß § 88b Abs. 3 II. WoBauG bei allen mit nicht öffentlichen Aufwendungsdarlehen geförderten Wohnungen, für die eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen ist, entsprechend anzuwenden.

14. Bewilligungsablauf, Jahresabschluß

Hierzu ergeht noch ein besonderer Runderlaß.

15. Bundes-Einsatzrichtlinien für den sozialen Wohnungsbau

Im Falle des Einsatzes von Mitteln des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau sind die im Bundesanzeiger Nr. 10/1973 v. 16. 1. 1973 und im Gemeinsamen Ministerialblatt 1973 Nr. 4 S. 65 veröffentlichten Einsatzrichtlinien v. 20. 12. 1972 zu beachten.

16. Positionsnummern

Für die im Bewilligungsverfahren zu verwendenden Positionsnummern ist mein RdErl. v. 20. 11. 1973 – VI A 1 – 4.020 – 2978/73 (n. v.) – zu beachten.

17. Inkrafttreten

Dieser RdErlaß tritt mit Wirkung vom 15. Februar 1974 in Kraft. Gleichzeitig wird der RdErl. v. 18. 4. 1973 (MBI. NW. S. 883) aufgehoben.

2. Gegenstand der Förderung

Die Subventionen werden gewährt für Wohnungen des sozialen Wohnungsbauens,

- bei denen die Miet- oder Belastungsobergrenzen trotz Ausschöpfung der Landes-Förderungssätze nur mit Hilfe der Subventionen des Bundes eingehalten werden können;
- für die noch keine Förderungszusage im Rahmen der Wohnungsbaprogramme der Länder erteilt und mit deren Bau noch nicht begonnen worden ist;
- deren Förderung durch die Länder bis 3 Monate nach Zuteilung der Förderungskontingente an die Länder zugesagt und mit deren Bau innerhalb zweier Monate nach Bewilligung begonnen wird.

Für Wohnungen, die im Rahmen des Regionalprogramms des Bundes gefördert werden, werden keine Subventionen im Rahmen dieser Maßnahme gewährt.

3. Umfang der Subvention

a) Verbilligt wird das von der Bewilligungsstelle des Landes im Einzelfall festgesetzte Hypothekendarlehen.

b) Die Subvention erfolgt von Bezugsfertigkeit der Wohnungen an (bei Wirtschaftseinheiten mit unterschiedlicher Bezugsfertigkeit der Wohnungen ist der mittlere Bezugsfertigkeitstermin maßgeblich). Der Bund garantiert eine Zinsverbilligung grundsätzlich auf effektiv 8,5 p. a. (ohne Berücksichtigung der Verzinsung etwaiger Tilgungsstreckungsdarlehen) für längstens 5 Jahre.

c) Die Höhe des Subventionssatzes wird von der als Leitinstut des Bundes eingeschalteten Kreditanstalt für Wiederaufbau festgesetzt und den Kreditinstituten der Bauherren bekannt gegeben. Die Kreditinstitute geben die von der Kreditanstalt für Wiederaufbau zur Verbilligung des Effektivzinses gezahlten Zuschüsse vornehmlich in Form der Senkung des Nominalzinses oder, soweit dies nicht möglich ist, in einer entsprechenden Erhöhung des Auszahlungskurses weiter.

aa) Bei zinsvariablen Hypothekendarlehen wird der Subventionssatz erstmalig zu Beginn der Subventionsmaßnahme (Datum der Richtlinien) generell festgesetzt. Der Subventionssatz ergibt sich aus der Differenz zwischen dem letzten vor Beginn der Subventionsmaßnahme in den Monatsberichten der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Effektivzins für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücken und dem vom Bund grundsätzlich garantierten Effektivzins von 8,5% p. a. Für jedes $\frac{1}{4}$ %, um das sich der letzte in den Monatsberichten der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Effektivzinssatz für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücken für mindestens $\frac{1}{4}$ Jahr vor dem 31. März oder 30. September eines jeden Jahres verändert hat, ändert sich der Subventionssatz entsprechend; sinkt der Subventionssatz auf 0%, so läuft die Subvention endgültig aus, längstens jedoch nach 5 Jahren.

bb) Für festverzinsliche Hypothekendarlehen wird der Subventionssatz im Einzelfall für die Dauer von 5 Jahren festgesetzt, und zwar nach den Kapitalmarktverhältnissen bei Bezugsfertigkeit. Der Subventionssatz ergibt sich aus der Differenz zwischen dem von der Kreditanstalt für Wiederaufbau auf seine Angemessenheit überprüften Effektivzins der in die Subventionsmaßnahme einbezogenen Hypothekendarlehen und dem vom Bund garantierten Effektivzins von 8,5% p. a. Als angemessen gelten u. a. nur Zinsen für Hypothekendarlehen mit einer Zinsanpassung frühestens nach 5 Jahren".

4. Verfahren

a) Die Bewilligungsstelle erteilt dem Bauherrn für seine in die Subventionsmaßnahme einbezogenen Wohnungen eine bis zum 31. 5. 1974 befristete Berechtigungsbescheinigung zur Inanspruchnahme der Verbilligung des von ihr festgesetzten Darlehensbetrages nach anliegendem Muster. Ein Rechtsanspruch auf Einbeziehung

Master

*) Maßgeblich für die Ermittlung des Effektivzinses sind die Tabellen für Effektivzinsen nach Braeb.

Der Bundesminister für Raumordnung,
Bauwesen und Städtebau
– W II – 56 01 14 – 1 –

Bonn-Bad Godesberg, den 31. Januar 1974

Richtlinien für die Verbilligung von Hypothekendarlehen zur Realisierung des sozialen Wohnungsbauprogramms

1. Zweck und Umfang der Maßnahme

Durch ergänzende Subventionen soll der Bau von etwa 50000 dringend benötigten Sozialwohnungen ermöglicht werden, deren Förderung in den Wohnungsbaprogrammen der Länder bereits vorgesehen ist, die aber wegen der noch zu hohen Kapitalmarktzinsen ohne ergänzende Hilfen des Bundes nur mit Verzögerung gefördert werden können. Zu diesem Zweck soll ein Darlehensvolumen von insgesamt 2,5 Mrd. DM (je Wohnung im Durchschnitt 50000,- DM) auf effektiv 8,5% p. a. (ohne Berücksichtigung der Verzinsung etwaiger Tilgungsstreckungsdarlehen) verbilligt werden. Die Verbilligung wird auf längstens fünf Jahre gewährleistet, soweit sie nicht aufgrund der Zinsentwicklung und der Art der Finanzierung im Einzelfall vorher entbehrlich wird.

von Wohnungen in die Subventionsmaßnahme besteht nicht.

- b) Der Bauherr beschafft sich aufgrund dieser Bescheinigung bei seinem Kreditinstitut ein Hypothekendarlehen.
 - aa) Bei zinsvariablen Hypothekendarlehen dürfen die Bedingungen für die Darlehen bereits bei deren Zusage fest vereinbart werden.
 - bb) Da der Subventionssatz für festverzinsliche Hypothekendarlehen erst bei Bezugsfertigkeit nach den dann bestehenden Kapitalmarktverhältnissen festgesetzt wird (siehe Ziff. 3c) bb) der Richtlinien), soll bei diesen Hypothekendarlehen zweckmäßigerverweise zunächst nur der Betrag und der Nominalzins, der Auszahlungskurs dagegen erst bei Bezugsfertigkeit fest vereinbart werden.

Der Bauherr hat der Bewilligungsstelle die Zusage seines Kreditinstituts mit dem endgültigen Nominalzins und Auszahlungskurs, die sich unter Berücksichtigung der Subvention des Bundes ergeben, vorzulegen.

- c) Nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen teilen die Kreditinstitute der Kreditanstalt für Wiederaufbau die Hypothekenbedingungen (Nominalzins, Verwaltungskostenbeitrag, Auszahlungskurs, Tilgungssatz und Laufzeit) und die früheste Zinsanpassungsmöglichkeit mit. Sind die Hypothekenbedingungen schon vor Bezugsfertigkeit fest vereinbart worden, so sind der Kreditanstalt für Wiederaufbau außerdem der Zeitpunkt der verbindlichen Hypothekenzusage sowie die Bedingungen für Hypothekendarlehen, wie sie im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit für gleiche Darlehen vereinbart worden wären, mitzuteilen. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau zahlt die Subventionen jeweils halbjährlich zum 31. März und 30. September eines jeden Jahres an die Kreditinstitute aus. Die erste Halbjahresrate wird zum 31. März oder 30. September für die im vorangegangenen Kalenderhalbjahr bezugsfertig gewordenen Wohnungen ausgezahlt.

5. Prüfung und Rückforderungsrecht

- a) Stellt die Bewilligungsstelle des Landes fest, daß die Voraussetzungen für die Förderung und damit auch für die ergänzende Subvention durch den Bund während des Verbilligungszeitraumes ganz oder teilweise wegfallen sind, so entfällt insoweit ein Anspruch auf Weitergewährung der Subventionen. Sind für die Zeit seit Wegfall der Voraussetzungen bereits Subventionen gewährt worden, so sind sie unverzüglich zurückzuzahlen. Außerdem sind die Zuschußmittel vom Tage ihrer Auszahlung an die Kreditinstitute bis zu ihrer Rückzahlung an die Kreditanstalt für Wiederaufbau mit 2% über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu verzinsen. Der am Ersten eines Monats geltende Diskontsatz ist für jeden Zinstag dieses Monats zugrunde zu legen. Etwaige Mehrerträge sind abzuführen.
- b) Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und der Bundesrechnungshof haben das Recht, selbst oder durch Beauftragte die Einhaltung der Richtlinien zu überprüfen.

Anlage

zu den Richtlinien für die Verbilligung
von Hypothekendarlehen zur Realisierung
des sozialen Wohnungsbauprogramms

Land:

Bewilligungsstelle:

Berechtigungsbescheinigung
zur Inanspruchnahme von Subventionen im Rahmen der Maßnahmen des Bundes
zur Verbilligung von Hypothekendarlehen zur Realisierung
des sozialen Wohnungsbauprogramms
gem. Ziff. 4 a) der Richtlinien des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
vom 31. Januar 1974

Im Rahmen des sozialen Wohnungsbau werden in
.....
..... Wohnungen, Bauherr:
gefördert. Dieses Bauvorhaben ist mit einem Hypothekenbetrag von DM
in die Subventionierungsmaßnahme des Bundes einbezogen.

Diese Bescheinigung ist zur Vorlage bei den Kreditinstituten bestimmt und verliert mit dem 31. Mai 1974 ihre
Gültigkeit.

Anlage 2
z. RdErl. v. 12. 2. 1974
– VI A 4 – 4.022 – 270/74 –

Ausbau von Miet- und Genossenschaftswohnungen

1. Im Rahmen der wohnungspolitischen Zielsetzungen gewinnt das Bemühen um die Verbesserung der Struktur überalterter Wohngebiete zunehmend an Bedeutung. Land und Bund stellen seit einigen Jahren erhebliche Mittel im Rahmen besonderer Modernisierungsprogramme bereit. In manchen Fällen sind jedoch derart umfangreiche Umbauarbeiten erforderlich, daß die Finanzierungshilfen im Rahmen der besonderen Förderungsprogramme zur Modernisierung nicht ausreichend sind. Dies kann der Fall sein bei einem u. U. notwendigen völligen Umbau von Wohnungen, die nach heutigen Maßstäben nicht mehr für Wohnzwecke geeignet sind (§ 17 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG – Nr. 65 Abs. 2 WFB 1967). Für einige der dringendsten Fälle können – im Rahmen der vorhandenen Mittel – Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen aus öffentlichen Mitteln bei mir angefordert werden. Das Programm dient zunächst zu Erprobungszwecken und hat daher nur einen relativ begrenzten Umfang. Im einzelnen sind folgende Weisungen zu beachten:
2. Die Mittel werden den Haushaltssätzen für die Neuschaffung von Wohnraum entnommen. Gefördert werden können daher nur solche Wohnungen, die infolge Änderung der Wohngewohnheiten nicht mehr für Wohnzwecke als geeignet angesehen werden können, weil sie in ihrem jetzigen Zustand nicht mehr den Anforderungen entsprechen, die der ganz überwiegende Teil der Wohnungsinteressenten heute an eine Wohnung stellt (§ 17 Abs. 1 Satz 2 i. V. mit § 2 Abs. 1 II. WoBauG).
3. Der Bauaufwand muß wesentlich sein (§ 17 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG). Deshalb dürfen im Rahmen dieser besonderen Förderungsmaßnahme nur Projekte berücksichtigt werden, bei denen für die Bauleistungen einschließlich der durch den Umbau verursachten Baunebenkosten ein Aufwand von mehr als 30000 DM je Wohnung und mehr als 450 DM je Quadratmeter Wohnfläche erforderlich ist.
4. Die verfügbaren Mittel werden entsprechend dem Erprobungscharakter der Förderungsmaßnahme nur schwerpunktmäßig eingesetzt werden. Gefördert werden daher zunächst nur Ausbauprojekte mit mindestens 25 Miet- oder Genossenschaftswohnungen, wobei ein zügiger Fortschritt des Ausbaues insbesondere auf Grund der gegebenen Möglichkeiten für den Umzug der jetzigen Mieter der Wohnungen sichergestellt sein muß.
5. Für eine Förderung kommen in erster Linie Altbauwohnungen in Betracht. Nur in Ausnahmefällen – bei Vorliegen besonderer schwerwiegender Mängel – dürfen auch in der Zeit bis zum 31. 12. 1954 bezugsfertiggestellte Wohnungen in die Ausbaumaßnahme einbezogen werden. Mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen dürfen allerdings nur dann berücksichtigt werden, wenn inzwischen die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ erloschen ist.
6. Gefördert werden dürfen nur Wohnungen in Siedlungsbereichen mit dringendem Wohnungsbedarf, an deren Substanzerinnerung auch unter städtebaulichen und soziologischen Aspekten dringendes öffentliches Interesse besteht.
7. Soweit im folgenden nicht ausdrücklich etwas anderes gesagt ist, gelten die Wohnungsaufförderungsbestimmungen 1967. Insbesondere muß die Wohnung hinsichtlich Größe, Grundriß, Ausstattung nach dem Ausbau ohne Einschränkung sämtlichen Erfordernissen der Wohnungsaufförderungsbestimmungen 1967 genügen, damit die Voraussetzung eines zukunftsicherer Standards (Nr. 5.3 des Nordrhein-Westfalen-Programms 1975) erfüllt wird. Dabei darf für alle Heizungs- und Energiearten der mittlere spezifische Wärmebedarf nicht überschritten werden, der sich aus der zweiten vertikalen Spalte der Tabelle in Nr. 26 Abs. 2 WFB 1967 ergibt, also 80 bis 95 Kcal/h je qm je nach Art des Gebäudes.

8. Für die Höhe der Förderungssätze gilt folgendes:
 - 8.1 Betragen die Ausbaukosten (vgl. Nr. 3) mehr als 450 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche, so dürfen ein öffentliches Baudarlehen in Höhe der Hälfte der in Nr. 39 Abs. 1 bzw. Abs. 4 WFB 1967 genannten Sätze – aufgerundet auf volle einhundert Deutsche Mark – sowie ein Aufwendungsdarlehen aus öffentlichen Mitteln in Höhe von 1,50 bzw. – im Falle der Nr. 4 Abs. 3 der Aufwendungsdarlehensbestimmungen 1972 – von 1,20 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche und Monat bewilligt werden.
 - 8.2 Betragen die Ausbaukosten (vgl. Nr. 3) ausnahmsweise mehr als 600 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche, so dürfen ein öffentliches Baudarlehen in Höhe von zwei Dritteln der in Nr. 39 Abs. 1 bzw. Abs. 4 WFB 1967 genannten Sätze – aufgerundet auf volle einhundert Deutsche Mark – sowie ein Aufwendungsdarlehen aus öffentlichen Mitteln in Höhe von 2,10 bzw. – im Falle der Nr. 4 Abs. 3 der Aufwendungsdarlehensbestimmungen 1972 – von 1,80 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche und Monat bewilligt werden.
9. Für den Fall, daß die in Nr. 3 genannten Mindestausbaukosten bei Schlußabrechnung unterschritten werden, bleibt eine Kürzung der bewilligten Mittel vorbehalten. Auf den Vorbehalt ist im Bewilligungsbescheid hinzuweisen.
10. Für die Auszahlung der öffentlichen Baudarlehen gilt Nr. 77 Abs. 2 Buchst. b) WFB 1967 mit folgender Maßgabe: Soweit der Ausbau der Wohnungen, die mit dem Bewilligungsbescheid gefördert wurden, nur abschnittsweise durchgeführt wird, beziehen sich die in Nr. 77 Abs. 2 Buchst. b) genannten Vomhundertsätze auf den jeweiligen Bauabschnitt.
11. Abweichend von Nr. 16 Abs. 1 Satz 1 WFB 1967 darf die Durchschnittsmiete einen Betrag von 3,60 DM je Quadratmeter Wohnfläche und Monat nicht überschreiten. Um diese Durchschnittsmiete auch für den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit sicherzustellen, wird folgendes bestimmt:
 - 11.1 Nr. 69a WFB 1967 gilt – insoweit abweichend von Nr. 1.3 des RdErl. v. 12. 7. 1973 (SMBI. NW. 2370) mit der Maßgabe, daß die Bewilligung erst erfolgen darf, wenn die gesamte Ausschreibung für alle Gewerke vorliegt und auf Grund der Ergebnisse bestätigt wird, daß zwar mindestens Umbaukosten in der in Nr. 3 genannten Höhe entstehen, die in Nr. 11 genannte Durchschnittsmiete aber nicht überschritten wird.
 - 11.2 Da es sich um öffentlich geförderte Wohnungen i. S. des § 1 WoBindG handelt, sind für die Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung die Zweite Berechnungsverordnung und die Erläuterungen 1971 (RdErl. v. 1. 3. 1971 – SMBI. NW. 2370 –) zu beachten. Das gilt auch für die Höhe der Abschreibung. Die zulässige Höchstdurchschnittsmiete von 3,60 DM wird in der Regel nur dann gehalten werden können, wenn der Grundstücks- und Gebäuderestwert auf der Kostenseite nur mit einem Teil des nach §§ 6, 7 II. BV zulässigen Betrages angesetzt werden. Der Bauherr muß sich deshalb vor Bewilligung schriftlich verpflichten, in der Wirtschaftlichkeitsberechnung auf der Kostenseite für den Wert des Baugrundstücks und den Wert der wiederverwendeten Gebäudeteile nur Beträge anzusetzen, die, je nach der Höhe der Umbaukosten und Aufwendungen, bei Zugrundeziehung einer Durchschnittsmiete von 3,60 DM/qm noch möglich sind, und im übrigen auf einen Kostenansatz bei diesen Positionen zu verzichten.
 - 11.3 Sollten sich trotz der Regelung zu 11.1 nach Bewilligung bis zur Bezugsfertigkeit Erhöhungen der Aufwendungen ergeben (Baukostenversteuerungen durch Preisgleitklauseln, Kapitalkostenerhöhungen bei zinsvariablen Hypotheken), ist wie folgt zu verfahren:
 - a) Beträgt die Erhöhung der Aufwendungen bis zu 0,40 DM je qm Wohnfläche und Monat, ist in diesem Umfang ein Verzicht des Bauherrn auf den Ansatz laufender Aufwendungen erforderlich, um die Durchschnittsmiete von 3,60 DM je qm Wohnfläche und Monat zu halten. Auf die Rechtsfolgen des § 8b Abs. 1 und 3 WoBindG wird hingewiesen.

- b) In dem Umfang, in dem die Erhöhung der Aufwendungen 0,40 DM überschreitet, ist ein entsprechender weiterer Verzicht des Bauherrn auf einen Ansatz bei dem Grundstückswert oder Gebäudewert erforderlich. Ein über 0,40 DM/qm hinausgehender Verzicht auf den Ansatz laufender Aufwendungen darf nicht hingenommen werden.

Der Ansatz von Betriebskostenerhöhungen nach Bewilligung ist zulässig. Allein aus diesem Grunde darf danach die Durchschnittsmiete von 3,60 DM/qm bei Bezugsfertigkeit überschritten werden.

Der Bauherr hat sich vor Bewilligung schriftlich mit der vorstehenden Regelung einverstanden zu erklären.

12. Bei der Ausübung des Besetzungsrechts für diese mietpreisgünstigen öffentlich geförderten Wohnungen sind vorrangig Minderverdienende (Nr. 5.5 der Nutzungsrichtlinien, RdErl. v. 31. 1. 1972 – SMBI. NW. 238 –) zu berücksichtigen.
13. Die Mittel sind von der Bewilligungsbehörde gesondert bei mir anzufordern. In dem Bericht ist zu den Voraussetzungen der vorstehenden Nrn. 1 bis 7 Stellung zu nehmen und zu bestätigen, daß die nach Nr. 11 erforderlichen Verzichtserklärungen des Bauherrn vorliegen. Dem Bericht ist ein Ortsplan mit Einzeichnung der Baugrundstücke, ein Satz Bauzeichnungen, eine Baubeschreibung und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung beizufügen.

– MBl. NW. 1974 S. 348.

Justizminister

Stellenausschreibung für das Oberverwaltungsgericht Münster

Es wird Bewerbungen entgegengesehen um

- 1 Stelle eines Vorsitzenden Richters am Oberverwaltungsgericht bei dem Oberverwaltungsgericht Münster.

Bewerbungen sind innerhalb einer Frist von 2 Wochen auf dem Dienstwege einzureichen. Bewerber, die nicht bei den Gerichten der allgemeinen Verwaltungsgerichtsbarkeit des Landes beschäftigt sind, reichen das an den Justizminister des Landes Nordrhein-Westfalen zu richtende Gesuch bei dem Präsidenten des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster ein.

– MBl. NW. 1974 S. 356.

Einzelpreis dieser Nummer 2,20 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Düsseldorf, gegen Voreinsendung des vorgenannten Betrages zuzügl. 0,50 DM Versandkosten auf das Postscheckkonto Köln 85 16. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.) Es wird dringend empfohlen, Nachbestellungen des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen möglichst innerhalb eines Vierteljahres nach Erscheinen der jeweiligen Nummer bei dem August Bagel Verlag, 4 Düsseldorf, Grafenberger Allee 100, vorzunehmen, um späteren Lieferschwierigkeiten vorzubeugen. Wenn nicht innerhalb von vier Wochen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen. Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Elisabethstraße 5. Druck: A. Bagel, Düsseldorf; Vertrieb: August Bagel Verlag, Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt ist, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 20,80 DM, Ausgabe B 22,- DM.

Die genannten Preise enthalten 5,5% Mehrwertsteuer.