

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

36. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 28. März 1983

Nummer 21

Inhalt

I.

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

Glied-Nr.	Datum	Titel	Seite
2370	8. 2. 1983	RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung Bestimmungen über die Förderung des Baues von Altenwohnungen im Lande Nordrhein-Westfalen (Altenwohnungsbestimmungen 1976 - AWB 1976)	314
2370	8. 2. 1983	RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung Bestimmungen über die Förderung der Wohnraumversorgung für Studierende (Studentenwohnraum- förderungsbestimmungen)	314
2370	21. 2. 1983	RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1979	314
2370	23. 2. 1983	RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungszuschüssen zur Sicherstellung tragbarer Mieten für vermietete öffentlich geförderte Wohnungen (Härteausgleich 1983/85)	318
23723	8. 2. 1983	RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung Bestimmungen über die Förderung des Baues von Wohnheimen im Lande Nordrhein-Westfalen - Wohnheimbestimmungen 1973 -	322
23724	20. 2. 1983	RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen - LBWB 1978 -	322

II.

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

Datum	Titel	Seite
21. 2. 1983	Minister für Landes- und Stadtentwicklung RdErl. - Wohnungsbauförderungsprogramm 1983 - WoBauP 83 -	323
17. 3. 1983	Wohnungsbauförderungsanstalt Bek. - Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungszuschüssen zur Sicherstellung tragbarer Mieten für vermietete öffentlich geförderte Wohnungen (Härteausgleich 1983/85); Vordrucke	331

I.

2370

**Bestimmungen über die Förderung
des Baues von Altenwohnungen
im Lande Nordrhein-Westfalen**

(Altenwohnungsbestimmungen 1976 - AWB 1976)

RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung
v. 8. 2. 1983 - IV A 2 - 2101 - 104/83

Der RdErl. d. Innenministers v. 27. 3. 1976 (SMBl. NW.
2370) wird wie folgt geändert:

1. In Nr. 3 Abs. 5 Satz 2 Buchst. e) wird das Komma durch einen Punkt ersetzt. Folgender neuer Satz wird angefügt:
Es wird empfohlen, optische oder akustische Notsignalanlagen vorzusehen, insbesondere dann, wenn Annahme- bzw. Kontrollstellen vorhanden sind.
2. Nr. 3 Abs. 5 Satz 2 Buchst. f) entfällt.
3. In Nr. 3 Abs. 7 Satz 1 hinter Buchst. d) wird das Wort „zwölf“ durch „20“ ersetzt.
4. In Nr. 3 Abs. 7 Satz 1 wird hinter „so soll im Zusammenhang mit den Wohnungen ein Gemeinschaftsraum“ folgender Nebensatz hinter einem Komma eingefügt: „der möglichst im Eingangsbereich anzuordnen ist.“
5. In Nr. 3 Abs. 7 Satz 3 ist die Zahl „25“ zu ersetzen durch die Zahl „30“.
6. In Nr. 3 Abs. 7 wird hinter dem bisherigen Text folgender neuer Text hinzugefügt:
Auf Gemeinschaftsräume kann verzichtet werden, soweit in der Nähe entsprechende Einrichtungen zur Verfügung stehen, die fußläufig und auch für Gehbehinderte leicht erreichbar sind.
7. In Nr. 6 Abs. 2 wird hinter den Worten „erhöht werden“ der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgender Nachsatz eingefügt: „dies gilt auch dann, wenn die Zahl der Altenwohnungen nach Nr. 3 Abs. 7 Satz 1 unterschritten wird.“
8. In den Anlagen 1 und 2 AWB 1976 Nr. 1.2.6.1 soll unter 6. hinter dem Wort „Kühlschrank“ eingefügt werden „mit Gefrierfach“.

- MBl. NW. 1983 S. 314.

2370

**Bestimmungen über die Förderung
der Wohnraumversorgung für Studierende
(Studentenwohnraumförderungsbestimmungen)**

RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung
v. 8. 2. 1983 - IV A 2 - 2106 - 106/83

Der RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 25. 3. 1981 (SMBl. NW. 2370) wird wie folgt geändert:

1. In Nr. 3.12.2 Satz 2 wird hinter den Worten „bewilligt werden“ ein Komma eingefügt und folgendes hinzugefügt: „jedoch für höchstens 25 qm Wohnfläche“.
2. In Nr. 3.13 wird beim dritten Spiegelstrich hinzugefügt: Kochabteilung, Kochnische,
3. In Nr. 3.23 wird hinter dem bisherigen Text hinzugefügt:
Sofern die Wohnungen nicht für Familien, sondern für die Belegung von einzelnen Studierenden errichtet werden, sind sie so zu planen, daß für jeden Haushaltsangehörigen ein Raum zur Verfügung steht.
4. In Nr. 3.44 wird „Nr. 17 Abs. 5“ durch „Nr. 17 Abs. 6“ ersetzt.

- MBl. NW. 1983 S. 314.

2370

Wohnungsbauförderungsbestimmungen

RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung
v. 21. 2. 1983 - IV A 1 - 2010 - 53/83

Der RdErl. d. Innenministers v. 20. 2. 1979 (SMBl. NW.
2370) wird wie folgt geändert:

- 1 Die Inhaltsübersicht erhält folgende Änderungen:
 - 1.1 Im Anschluß an die Zahl „17“ wird eingefügt:
 - 17 a) Ausbau des Dachgeschosses (Nummer 17 Abs. 2 Buchst. a)
 - 17 b) Umwandlung von Räumen, die bisher anderen als Wohnzwecken dienten (Nummer 17 Abs. 2 Buchst. b)
 - 17 c) Aufstockung des Gebäudes oder Anbau an das Gebäude (Nummer 17 Abs. 2 Buchst. c)
 - 17 d) Umbau von Wohnraum zur Anpassung an die heutigen Wohngewohnheiten (Nummer 17 Abs. 2 Buchst. d).
 - 1.2 Zu 30. wird das Wort „Dauerwohnrecht“ durch einen Leerstrich ersetzt.
 - 1.3 Die Nummern der Anlage werden durch folgende Neufassung ersetzt:
 1. Bauplanung, Rationalisierung, Ausschreibung
 2. Ausstattung
 3. Hinweisschild
 4. Zusammenarbeit zwischen Baugenehmigungsbehörde und Bewilligungsbehörde
 5. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen in Bergbaugebieten, Bergschadenverzicht.
- 2 In Nr. 1 Abs. 1 erster Spiegelstrich erhält der an die Klammer „(BGBl. I S. 1085)“, anschließende Halbsatz folgenden neuen Wortlaut:
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1982 (BGBl. I S. 969).
- 3 In Nr. 4 Abs. 1 Buchst. d) wird die Zahl „7“ durch die Zahl „5“ ersetzt.
- 4 In Nr. 4 Abs. 5 Satz 1 werden hinter den Worten „einer Eigentumswohnung“ die Worte „durch Bewilligungsbescheid, Vertrag oder Rechtsnachfolge“ eingefügt.
- 5 Nr. 7 Abs. 2 wird durch folgende neue Sätze 3 und 4 ergänzt:
Die Wohnungsbauförderungsanstalt teilt den Bewilligungsbehörden in Rundschreiben die zugelassenen Betreuungsunternehmen mit. Eine Anfrage nach Absatz 5 entfällt, soweit diese Unternehmen Betreuungen durchführen.
- 6 In Nr. 11 Satz 2 werden im Anschluß an das Wort „Aufwendungsdarlehen“ die Worte „oder nicht öffentlichen Aufwendungszuschüssen“ eingefügt. Ferner erhält Nr. 11 folgenden neuen Satz 3:
Auf Dauer zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen dürfen nur nach Maßgabe der Nummer 18 gefördert werden.
- 7 In Nr. 16 Abs. 2 wird die Zahl „5,70“ durch „5,80“, die Zahl „5,90“ durch „6,00“ und die Zahl „6,10“ durch „6,20“ ersetzt. Außerdem werden dem Absatz 2 folgende neue Sätze 4, 5 und 6 angefügt:
Werden Miet- und Genossenschaftswohnungen nach Nummer 12 Abs. 5 gefördert, verringern sich die in Satz 1 genannten Höchstdurchschnittsmieten um 1,00 Deutsche Mark - bei Wohnungen für kinderreiche Familien um 1,20 Deutsche Mark - je Quadratmeter Wohnfläche im Monat.
Den Höchstdurchschnittsmieten liegen Instandhaltungskosten in der in § 28 Abs. 2 und 5 II. BV genannten Höhe zugrunde. Soll § 28 Abs. 3 oder 4 II. BV Anwendung finden, verringert bzw. erhöht sich die Höchstdurchschnittsmiete entsprechend.

- 8 In Nr. 16 Abs. 3 erhält Satz 2 folgende neue Fassung:
Satz 1 gilt nicht in solchen Fällen, in denen
- für den Teil der Eigenleistungen, der 15 vom Hundert - jedoch nicht 25 vom Hundert - der Gesamtkosten überschreitet, die Eigenkapitalzinsen bis auf 4 vom Hundert verringert werden sollen oder
 - sich die Gemeinde oder ein sonstiger Dritter mit ggf. nachzuweisender Leistungsfähigkeit rechtswirksam verpflichtet, für den Fall der späteren Rückgängigmachung des Verzichts durch den Vermieter (§ 8 b Abs. 1 WoBindG) durch die Gewährung von Aufwendungszuschüssen oder ähnlichen Leistungen eine Mieterhöhung zu verhindern; Nummer 14 Abs. 3 gilt entsprechend.
- 9 Nr. 17 Abs. 1 erhält folgende Fassung:
- (1) Das Land Nordrhein-Westfalen fördert mit Landesmitteln und Mitteln des Treuhandvermögens des Bundes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau die Modernisierung, die Instandsetzung und den Ausbau von Wohnraum in vier Stufen:
1. Stufe - Grundmodernisierung bis 500,- DM förderbare Kosten je Quadratmeter Wohnfläche.
 2. Stufe - Intensivmodernisierung bis 750,- DM förderbare Kosten je Quadratmeter Wohnfläche.
 3. Stufe - Ausbau nach § 17 II. WoBauG.
 4. Stufe - Städtebauliche Ergänzung in Ausnahmefällen zusätzlich zu den Stufen 2. und 3.
- Die Förderung geschieht in der 1. und 2. Stufe nach den Modernisierungsrichtlinien 1983 (ModR 1983), 3. Stufe mit Landesmitteln nach diesen Bestimmungen, 4. Stufe mit Städtebauförderungsmitteln nach den Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen.
- 10 Nr. 17 Abs. 1 alte Fassung wird Abs. 2 und erhält folgende Fassung:
- (2) Förderungsgegenstand der 3. Stufe ist die Schaffung bzw. Erweiterung von Miet- und Genossenschaftswohnungen durch
- Ausbau des Dachgeschosses,
 - Umbau von Räumen, die bisher anderen als Wohnzwecken dienen,
 - Aufstockung des Gebäudes oder Anbau an das Gebäude,
 - Umbau von Wohnungen, zur Anpassung an die heutigen Wohngewohnheiten (§ 17 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG).
- 11 Nr. 17 Abs. 2 bis 6 alte Fassung werden Absätze 3 bis 7. In den Nrn. 17 Abs. 3 (neu) und 17 Abs. 4 (neu) werden die jeweiligen Verweisungen „des Absatzes 1“ durch „des Absatzes 2“ ersetzt.
- 12 Nr. 17 Abs. 5 (neu) erhält folgende neue Fassung:
- (5) Anträge für Bauvorhaben nach Absatz 2, bei denen die Wohnungsgröße nach Nummer 5 Abs. 2 geringfügig unter- oder überschritten wird, können mir in Ausnahmefällen zur Entscheidung über die Förderungsfähigkeit vorgelegt werden.
- 13 Nr. 17 erhält folgenden neuen Absatz 8:
- (8) Aus Städtebauförderungsmitteln können als 4. Stufe im Rahmen der nach Absatz 1 dargestellten Stufenordnung die aus städtebaulicher Sicht erforderlichen Kosten, soweit sie die förderungsfähigen Kosten nach diesen Bestimmungen überschreiten, gesondert gefördert werden. Die Förderung in dieser Stufe geschieht durch Zuwendungen, die zunächst für Maßnahmen in den förmlich festgelegten Sanierungs- und Entwicklungsbereichen gewährt werden.
- 14 In den Überschriften zu den Nrn. 17 a), 17 b) und 17 c) ist jeweils „Abs. 1“ durch „Abs. 2“ zu ersetzen.
- 15 In Nr. 17 a) Abs. 2 wird die Verweisung auf „Abs. 4“ in „Abs. 5“ geändert und hinter „1/40“ folgendes eingefügt: „des für eine 40 Quadratmeter große Wohnung höchstzulässigen Darlehensbetrages.“
- 16 In Nr. 17 a) Abs. 3 wird in der Klammerverweisung „Abs. 3“ in „Abs. 4“ geändert.
- 17 Nr. 17 c) Abs. 1 erhält folgende Fassung:
- (1) Wird durch Aufstockung oder Anbau eine selbständige, abgeschlossene Wohnung neu geschaffen, so dürfen öffentliche Baudarlehen bis zu der nach Nummer 12 maßgeblichen Höhe und Aufwendungszuschüsse nach Nummer 14 bewilligt werden. Die Verpflichtung zur Einhaltung der Höchstdurchschnittsmiete nach Nr. 17 Abs. 6 bleibt unberührt.
- 18 Nr. 17 d) erhält folgende neue Überschrift:
Umbau von Wohnraum zur Anpassung an die heutigen Wohngewohnheiten (Nummer 17 Abs. 2 Buchst. d)
- 19 In Nr. 18 Abs. 1 Satz 1 werden hinter dem Wort „Aufwendungsdarlehen“ die Worte „oder Aufwendungszuschüsse nach Maßgabe der Absätze 2 bis 8“ eingefügt; die Zahl „12“ wird durch die Zahl „15“ ersetzt.
- 20 Nr. 18 Abs. 2 erhält folgende neue Fassung:
- (2) Das Aufwendungsdarlehen beträgt je Quadratmeter Wohnfläche monatlich
- bis zu 7,50
Deutsche Mark in Ballungskernen und Solitären Verdichtungsgebieten,
 - bis zu 7,20
Deutsche Mark in Ballungsrandzonen und Mittelzentren mit einer Tragfähigkeit von 100 000 Einwohnern und mehr (Landesentwicklungsplan I/II),
 - bis zu 6,—
Deutsche Mark in sonstigen Gebieten.
- In den Fällen der Buchstaben a) und b) können auf Antrag anstelle von Aufwendungsdarlehen Aufwendungszuschüsse bewilligt werden. Sollen auf Dauer zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen im Rahmen von Bauherrenmodellen oder Immobilienfonds gefördert werden, dürfen Aufwendungsdarlehen in den Fällen der Buchstaben a) und b) bis zur Höhe von 5,40 Deutsche Mark, im Falle c) bis zur Höhe von 4,35 Deutsche Mark bewilligt werden; die Bewilligung von Aufwendungszuschüssen ist unzulässig.
- 21 In Nr. 18 Abs. 3 erhält Satz 1 folgende neue Fassung:
Aufwendungsdarlehen oder Aufwendungszuschüsse werden entsprechend den Vorgaben der Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern vom 30. November 1982 für die Zeit vom Ersten des auf die Bezugsfestigkeit der letzten Wohnung eines Gebäudes folgenden Kalendermonates an mit der Maßgabe bewilligt, daß sich der nach Absatz 2 unter Vervielfältigung mit der auf volle Quadratmeter aufzurundenen Wohnfläche der zu fördernden einzelnen Wohnung und der Zahl 12 zu errechnende Jahreshöchstbetrag nach Ablauf von jeweils einem Jahr um ein Fünfzehntel verringert.
- In Nr. 18 Abs. 3 Satz 2 ist im Anschluß an das Wort „Aufwendungsdarlehen“ einzufügen „bzw. Aufwendungszuschüsse“ und in der Klammer die Zahl „7,5“ durch die Zahl „8“ zu ersetzen.
- 22 In Nr. 18 Abs. 4 Satz 1 wird das Wort „vierzehnten“ durch das Wort „sechzehnten“ ersetzt. In Nr. 18 Abs. 4 Satz 3 wird das Wort „vierzehn“ durch das Wort „sechzehn“ ersetzt. In Nr. 18 Abs. 4 Satz 4 wird das Wort „fünfzehnten“ durch das Wort „siebzehnten“ ersetzt.
- 23 Nr. 18 Abs. 6 erhält folgenden neuen Wortlaut:
- (6) Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn die sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Berücksichtigung des Aufwendungsdarlehens oder Aufwendungszuschusses ergebende monatliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche höher ist als 7,50 - bei Bauherrenmodellen und Immobilienfonds 7,20 - Deutsche Mark. Für Wohnungen in innerstädtischer Wohnlage mit einer Wohnfläche bis 50 Quadratmeter darf eine Überschreitung bis 10 v.H. zugelassen werden. Nummer 16 Abs. 1,2 Satz 1, Absatz 3 sowie die Absätze 5 bis 7 gelten im übrigen entsprechend.
- 24 In Nr. 18 Abs. 7 ist im Anschluß an das Wort „Aufwendungsdarlehen“ einzufügen „oder Aufwendungszuschüssen“.

25 In Nr. 18 Abs. 8 ist hinter dem Wort „Aufwendungsdarlehens“ einzufügen „oder Aufwendungszuschusses“ und das Wort „Darlehensvertrag“ durch „Darlehens- bzw. Zuschußvertrag“ zu ersetzen.

26 Nr. 18 erhält folgende neuen Absätze 9 und 10:

(9) Für auf Dauer zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen hat sich der Bauherr/Vermieter zu verpflichten, auf die Geltendmachung des Kündigungsrechtes nach § 564 b Abs. 2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für die Dauer der Zweckbestimmung unwiderruflich zu verzichten. Sollen die Wohnungen in der Organisationsform des Bauherrenmodells erstellt werden, gelten außerdem folgende Abweichungen:

a) Der bauherrenmodell-typische Mehraufwand, der nicht zu den Gesamtkosten im Sinne der II. BV zählt, darf nicht höher sein als 10 vom Hundert der nach der II. BV zulässigen Gesamtkosten. Objekte, deren Gesamtaufwand diese Grenze übersteigt, dürfen nicht gefördert werden.

b) Antragsberechtigt sind

- die einzelnen Wohnungseigentümer, sofern das Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz schon gebildet ist,
- der Grundstückseigentümer oder die mit der wirtschaftlichen Betreuung des Bauvorhabens beauftragte natürliche oder juristische Person, sofern das Wohnungseigentum noch nicht gebildet ist.

c) Die Bewilligungsbehörden händigen allen Interessenten ein Merkblatt der Wohnungsbauförderungsanstalt aus, in dem die einzelnen besonderen Bedingungen für die Förderung zusammengestellt sind.

(10) Für Förderungsmaßnahmen nach Nr. 17 Abs. 2 Buchst. a) bis d), für die keine öffentlichen Mittel beantragt werden, dürfen Aufwendungsdarlehen in der in Absatz 2 Satz 3 genannten Höhe bewilligt werden. Die Absätze 3 bis 8 gelten entsprechend.

27 In Nr. 19 Abs. 1 Buchst. a) wird das Wort „fünf“ durch das Wort „vier“ ersetzt. Außerdem werden die Worte „sonstige kinderreiche Familien“ ersetzt durch die Worte „Familien mit drei Kindern“.

28 Nr. 21 Abs. 3 erhält folgende neue Fassung:

(3) Für die Ermittlung der Darlehen nach den Absätzen 1 und 2 ist Nummer 20 Abs. 1 Satz 3 und für Darlehen nach Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 ist Nummer 20 Abs. 1 Satz 4 entsprechend anzuwenden.

29 Nr. 21 Abs. 5 erhält folgenden neuen Wortlaut:

(5) Neben den in den Absätzen 1 bis 3 genannten Bau-darlehen dürfen für die Dauer von 15 Jahren Aufwendungs-darlehen aus nicht öffentlichen Mitteln bewilligt werden. Der Anfangsbetrag der Aufwendungs-darlehen darf je Quadratmeter Wohnfläche monatlich höchstens betragen:

	bei Familien mit einem Einkommen, das die Grenze nach § 25 II. WoBauG - ohne Berücksichtigung der Nr. 2 Abs. 2 - um mehr als 20 v. H. unterschreitet,		bei sonstigen Familien	
	für: Familien-heime	Eigen-tums-woh-nungen	Fami-lien-heime	Eigen-tums-woh-nungen
	- Deutsche Mark -		- Deutsche Mark -	
in Gebieten nach Nummer 18 Abs. 2 Buchst. a) und b)	5,10	4,80	4,50	4,20
in sonstigen Gebieten	4,35	4,05	3,75	3,45

Nummer 18 Abs. 3, 4, 5 Satz 2 und 8 sowie Nummer 20 Abs. 6 finden entsprechende Anwendung.

30 Nr. 22 Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

(1) Für Begünstigte nach Nummer 19 Abs. 1 Buchst. c) dürfen für die Dauer von 15 Jahren Aufwendungsdarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln auf der Grundlage der §§ 88 ff II. WoBauG mit folgendem Anfangsbetrag je Quadratmeter Wohnfläche und Monat bewilligt werden:

	bei einem Einkommen bis zur Grenze nach § 25 II. WoBauG in Verbindung mit Nr. 2 Abs. 2		bei einem Einkommen bis 20% über der Grenze nach § 25 II. WoBauG - ohne Berücksichtigung der Nr. 2 Abs. 2		bei einem Einkommen bis 40% über der Grenze nach § 25 II. WoBauG - ohne Berücksichtigung der Nr. 2 Abs. 2	
	für: Familien-heime	Eigen-tums-woh-nungen	für: Familien-heime	Eigen-tums-woh-nungen	für: Familien-heime	Eigen-tums-woh-nungen
	- Deutsche Mark -		- Deutsche Mark -		- Deutsche Mark -	
in Gebieten nach Nummer 18 Abs. 2 Buchst. a) und b)	6,45	6,15	6,-	5,70	5,55	5,25
in sonstigen Gebieten	5,25	4,95	4,80	4,50	4,35	4,05

Nummer 18 Abs. 3 bis 5 und 8 sowie Nummer 20 Abs. 6 finden entsprechende Anwendung. Nummer 6 Abs. 5 und 6 findet keine Anwendung. Unbeschadet der besonderen Regelungen für Schwerbehinderte ist die Bewilligung sonstiger Mittel nach diesen Bestimmungen ausgeschlossen.

31 In Nr. 22 Abs. 2 erhalten die Sätze 3 und 4 folgende neue Fassung:

Bewilligt werden darf der für Familienheime nach Absatz 1 maßgebliche Höchstbetrag entsprechend dem Einkommen des künftigen Wohnungsinhabers der zweiten Wohnung. Absatz 1 Sätze 2 bis 4 gelten entsprechend.

32 Nr. 22 Abs. 3 entfällt.

33 Die Nr. 30 entfällt und wird Leer-Nummer.

34 Nr. 31 Abs. 2 erhält folgenden neuen Satz 4: „Nummer 17 Abs. 8 gilt entsprechend“.

35 In Nr. 31 Abs. 6 Satz 2 werden hinter dem Wort „die“ die Worte „durch zusätzliche Wohnräume“ eingefügt.

36 In Nr. 33 Abs. 2 Satz 1 wird im Anschluß an die Zahl „17“ eingefügt „bis 17 d)“.

37 Nr. 36 Abs. 7 erhält folgenden neuen Satz 3:

Lehnt die Bewilligungsbehörde im Rahmen gesetzlich eingeräumten Ermessens einen Antrag ganz oder zum Teil im Hinblick auf eine ermessenseinschränkende Weisung der Aufsichtsbehörden (§ 26 WoBauFördG) ab, so hat sie in die Begründung ihres Bescheides auch die Gesichtspunkte aufzunehmen, die für die gegebene Weisung maßgebend waren.

38 In Nr. 37 Abs. 1 wird folgender neuer Satz 3 angefügt: Es ist ebenfalls unzulässig, den Bewilligungsbescheid unter dem Vorbehalt des Widerrufs für den Fall von Maßnahmen der Wohnungsbauförderungsanstalt gemäß § 14 WoBauFördG oder Beanstandungen durch andere Prüfungsorgane zu erteilen.

39 Nr. 37 erhält folgenden neuen Absatz 5:

(5) Bauvorhaben, für die bereits ein Bewilligungsbescheid erteilt worden ist, dürfen auch für den Fall der Rückgabe des erteilten Bewilligungsbescheides nicht erneut gefördert werden.

- 40 In Nr. 42 Abs. 2 Satz 2 werden hinter dem Wort „Baufortschritt“ die Worte „jedoch im Rahmen des Satzes 1 Buchst. b)“ eingefügt.
- 41 Nr. 42 Abs. 5 erhält folgenden neuen Satz 3:
Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.
- 42 In Nr. 44 Abs. 1 wird im Anschluß an das Wort „Aufwendungszuschüsse“ eingefügt „aus öffentlichen Mitteln“.
- 43 In Nr. 44 Abs. 3 Satz 1 wird im Anschluß an das Wort „Aufwendungsdarlehen“ eingefügt „aus nicht öffentlichen Mitteln“ und die Zahl „24“ durch die Zahl „30“ ersetzt.
- 44 Nr. 44 erhält folgenden neuen Absatz 4:
(4) Für Aufwendungszuschüsse aus nicht öffentlichen Mitteln gemäß Nummer 18 gilt Absatz 3 entsprechend.
- 45 Nr. 48 erhält folgenden Wortlaut:
(1) Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 1. März 1983 in Kraft.
(2) Nummer 18 Abs. 2 findet nur Anwendung auf Bauvorhaben, mit deren Bau nach dem 31. 12. 1982 begonnen wurde. Soweit mit dem Bau vor dem 1. 1. 1983 begonnen wurde, dürfen Aufwendungsdarlehen mit 15jähriger Laufzeit und einem Anfangsbetrag in den Fällen der Nummer 18 Abs. 2 Buchst. a) und b) von 5,25 Deutsche Mark, in den Fällen der Nummer 18 Abs. 2 Buchst. c) von 4,05 Deutsche Mark bewilligt werden.
(3) Die Aufwendungsdarlehen der Nummer 21 Abs. 5 dürfen in den Fällen der Nummer 25 nur bewilligt werden, wenn der notarielle Kaufvertrag mit Rücktrittsrecht erst nach dem 31. 12. 1982 geschlossen worden ist. Soweit der notarielle Kaufvertrag vor dem 1. 1. 1983 geschlossen wurde, darf ein Aufwendungsdarlehen entsprechend der Nummer 21 Abs. 5 - Fassung 1982 - mit 15jähriger Laufzeit bewilligt werden. Anstelle des Anfangsbetrages von 2,80 Deutsche Mark ist von 2,85 Deutsche Mark auszugehen.
(4) Aufwendungsdarlehen der Nummer 22 Abs. 1 dürfen nur bewilligt werden, soweit nach dem 31. 12. 1982 mit dem Bau begonnen oder der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen wurde. In anderen Fällen gilt Nr. 22 Abs. 1 - Fassung 1982 - mit der Maßgabe, daß die Laufzeit 15 Jahre beträgt und die Zahl „5,20“ durch „5,25“, die Zahl „4,40“ durch „4,50“ und die Zahl „4,00“ durch „4,05“ ersetzt wird.
- 46 Die Anlage WFB erhält folgende neue Überschrift:
Planung der Bauvorhaben, Ausstattung, bauaufsichtliche Behandlung, Bergschadenregelungen
- 47 In Nr. 1 der Anlage erhalten die Absätze 1 bis 4 folgende neue Fassung:
1. Bauplanung, Rationalisierung, Ausschreibung
(1) Die Förderung von Bauvorhaben setzt voraus, daß ihre Planung neuzeitlichen Anforderungen an den Wohnungsstandard entspricht und die Grundrißanordnung wohn technisch zweckmäßig ist. Hinweise enthalten die Werkblätter für die Planung und Rationalisierung im Wohnungsbau, bekanntgemacht durch RdErl. v. 11. 11. 1975 (SMBl. NW. 2370) und der Rationalisierungskatalog 1977, der im Auftrage des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in seiner Schriftenreihe 1977 unter Nummer 04021 veröffentlicht worden ist (g-druck Karl Greshake KG, Weicherbusch 3, 5632 Wermelskirchen).
Abweichend von Nr. 2.8 des Rationalisierungskataloges brauchen im Land Nordrhein-Westfalen keine Rationalisierungsinstitute bzw. -fachleute bei geförderten Bauvorhaben eingeschaltet zu werden.
- (2) Alle vertretbaren Möglichkeiten der Baukostensenkung sind auszuschöpfen, der Wettbewerb zwischen gleichwertigen Baustoffen, Bauarten und Baumethoden darf nicht eingeschränkt werden. Bei sonst gleicher Bewertung sind Bauvorhaben bevorzugt zu fördern, die nach Planung und Vorbereitung geeignet erscheinen, die Baukosten günstig zu beeinflussen.
- (3) Wohngebäude mit mehr als 5 Geschossen sollen wegen der damit verbundenen Nachteile nur gefördert werden, wenn sich die höhere Geschoszahl aus städtebaulichen Gründen (z.B. Innenstadtlage, Siedlungsschwerpunkt, Baulücke) zwingend ergibt.
Die Förderung von Wohnungen in Hochhäusern bedarf der Zustimmung des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung.
- (4) Bei Laubenganghäusern dürfen am Laubengang lediglich Nebenräume und Küchen liegen. Bei Hochhäusern sind offene Laubengänge unzulässig.
Bei Geschosswohnungen sind ausreichend bemessene, nicht unmittelbar nebeneinanderliegende Loggien, Balkone oder Terrassen vorzusehen. In den Fällen, in denen z.B. durch Art, Höhe, Lage oder Orientierung des Gebäudes die Benutzbarkeit der Loggien oder Balkone beschränkt ist, kann die Bewilligungsbehörde Ausnahmen zulassen.
- 48 Nr. 1 der Anlage erhält folgenden neuen Absatz 7:
(7) Die Verdingungsordnung für Bauleistungen - Ausgabe 1979 - ist zu beachten.
- 49 Die Nummern 3 und 4 der Anlage entfallen. Die Nummern 5, 6 und 7 werden Nummern 3, 4 und 5.
- 50 In der Nr. 5 (neu) der Anlage erhalten die Überschrift mit Absatz 1 folgende neue Fassung:
5. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen in Bergbaugebieten, Bergschadenverzicht
(1) In Gebieten, in denen mit Einwirkungen des Bergbaues auf die Erdoberfläche zu rechnen ist, oder in denen oberflächennahe Grubenbaue vorhanden sein können, hat der Bauherr vor Erteilung des Bewilligungsbescheides eine Erklärung der Bergbaugesellschaft über die Notwendigkeit von baulichen Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen und ggf. die Kostenübernahme beizubringen. Im Bewilligungsbescheid ist die Durchführung evtl. für notwendig gehaltener Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen zur Auflage zu machen. Die Förderung ist unzulässig, wenn sich der Bauherr nach den getroffenen Vereinbarungen an den Kosten der Maßnahmen mit mehr als 3 vom Hundert der Kosten des Gebäudes - abzüglich der Kosten der Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen - beteiligen soll.
- 51 Nr. 5 der Anlage erhält folgenden neuen Absatz 4:
(4) Über Ausnahmen von Absatz 3 entscheidet die Wohnungsbauförderungsanstalt. Eine Ausnahme genehmigung ist möglich, wenn auf Grund einer Erklärung des Bergamtes mit Bergschäden auf dem Baugrundstück nicht mehr zu rechnen ist. In den Fällen der Nummern 21 und 22 kann eine Ausnahme genehmigung erteilt werden, wenn der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Mittel der Vorrang eingeräumt wird und das Bergbauunternehmen eine Erklärung des Inhalts abgibt, daß die Wohnungsbauförderungsanstalt für den Fall eines Bergschadens so gestellt wird, als sei nur ein Bergschadenminderwertverzicht im Sinne von Absatz 3 vereinbart worden.
- 52 Folgende Runderlasse werden aufgehoben:
1. RdErl. d. Innenministers v. 11. 3. 1977 (MBl. NW. S. 320/SMBl. NW. 2370),
2. RdErl. d. Innenministers v. 10. 8. 1977 (MBl. NW. S. 1158/SMBl. NW. 2370).

2370

Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungszuschüssen zur Sicherstellung tragbarer Mieten für vermietete öffentlich geförderte Wohnungen (Härteausgleich 1983/85)

RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung
v. 23. 2. 1983 - IV A 1 - 2020 - 80/83

1 Zweck der Maßnahme

Der Abbau von Aufwendungsbeihilfen (Aufwendungsdarlehen oder Aufwendungszuschüssen) sowie die Verteuerung von Kapital- und Bewirtschaftungskosten bei öffentlich geförderten Wohnungen wird auch in den kommenden Jahren Mieterhöhungen verursachen. Zur Vermeidung von Härtefällen können - im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel - Aufwendungszuschüsse bewilligt werden, die im Zusammenwirken mit den bereits gewährten Förderungs- und dem Wohngeld eine tragbare Miete sicherstellen.

2 Gegenstand der Förderung, Art der Mittel

2.1 Aufwendungszuschüsse im Härteausgleich 1983/85 können für vermietete öffentlich geförderte Miet- und Genossenschaftswohnungen einschließlich Altenwohnungen sowie für öffentlich geförderte vermietete Wohnungen in Eigenheimen und vermietete Eigentumswohnungen gewährt werden. In allen Fällen ist Voraussetzung, daß die öffentlichen Mittel des Landes im Sinne von § 6 Abs. 1 II. WoBauG erstmalig nach dem 31. Dezember 1966 bewilligt worden sind. Sind die öffentlichen Mittel für einen Teil der Wohnungen eines Gebäudes nach dem 31. 12. 1966 und für den anderen Teil der Wohnungen vor dem 1. 1. 1967 bewilligt worden, darf für sämtliche Wohnungen des Gebäudes der Härteausgleich bewilligt werden.

2.2 Aufwendungszuschüsse an den Vermieter werden als öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG bewilligt. Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung besteht nicht.

3 Begünstigter Personenkreis

3.1 Aufwendungszuschüsse können nur für Wohnungen solcher Mieter bewilligt werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG um nicht mehr als 5 vom Hundert übersteigt.

3.2 Der Nachweis der Begünstigung nach Nummer 3.1 ist wie folgt zu führen:

3.21 sofern der Antrag vom Vermieter gestellt wird, durch Vorlage der Bescheinigung A nach Maßgabe des RdErl. v. 19. 3. 1974 (SMBl. NW. 2370);

3.22 wenn der Antrag vom Mieter gestellt wird, durch dem Antrage beizufügende Einkommenserklärung gemäß Nummer 5 des RdErl. v. 1. 3. 1980 (SMBl. NW. 238).

Anstelle der vorgenannten Nachweise kann eine Ablichtung

a) der innerhalb der letzten 6 Monate vor Antrags-
eingang auf Grund der Einhaltung der in Nummer
3.1 genannten Einkommensgrenze ausgestellten
Wohnberechtigungsbescheinigung nach § 5 Abs. 1
Satz 1 oder 2 Buchstabe a) WoBindG oder

b) der innerhalb der letzten 6 Monate vor Antragstel-
lung bereits einmal ausgestellten Bescheinigung A
gem. RdErl. v. 19. 3. 1974

vorgelegt werden. Bei Wohngeldempfängern ist an-
stelle der Nachweise nach den Sätzen 1 und 2 in je-
dem Falle eine Ablichtung des Wohngeldbescheides
vorzulegen.

Für Altenwohnungen bedarf es keines Einkommens-
nachweises, solange diese von älteren Menschen im
Sinne des § 26 Abs. 2 II. WoBauG oder deren Ehepart-
ner bewohnt sind.

**4 Höhe und Gewährungsdauer der Aufwendungszu-
schüsse**

4.1 Die Aufwendungszuschüsse werden in der Höhe be-
willigt, die erforderlich ist, um die monatliche Miete
für die Wohnung auf die aus der Tabelle - Anlage -
ersichtlichen Beträge zu senken. Soweit sich bei An-
wendung der Tabelle auf die Wohnungsgröße Grenz-
fälle ergeben, ist von der auf volle Quadratmeter ab-
bzw. aufgerundeten Wohnfläche der Wohnung auszu-
gehen. Die monatliche Miete im Sinne von Satz 1 um-
faßt die Einzelmiete und die umlagefähigen Betriebs-
kosten - jedoch ohne Kosten des Betriebes zentraler
Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
zentraler Brennstoffversorgungsanlagen, Kosten der
Versorgung mit Fernwärme und Fernwarmwasser,
Kosten maschineller Wascheinrichtungen - sowie die
Zuschläge nach § 26 Abs. 5 Neubaumietenverordnung
1970 (NMV 1970): Ist die tatsächlich gezahlte Miete
niedriger als die preisrechtlich zulässige Miete, ist
von der tatsächlich gezahlten Miete auszugehen.
Mieterhöhungen nach § 10 WoBindG, die erkennbar
nach den Umständen nur dem Zweck dienen, Sub-
ventionen im Härteausgleich zu erhalten, dürfen in-
soweit von der Bewilligungsbehörde nicht berück-
sichtigt werden.

4.2 Der Ermittlung des Härteausgleichs ist zugrunde zu
legen bei vermieteten

4.2.1 Bauherrenwohnungen:

die Miete, die nach Vervielfältigung der Durch-
schnittsmiete für die übrigen öffentlich geför-
derten Wohnungen des Gebäudes mit der Woh-
nungsgröße zuzüglich der umlagefähigen Betriebs-
kosten im Sinne der Nummer 4.1 zulässig
ist;

**4.2.2 Eigentumswohnungen und Wohnungen in Ei-
genheimen:**

die Vergleichsmiete, bei deren Berechnung von
der Höchstdurchschnittsmiete als Grundbetrag
gemäß § 11 Abs. 2 NMV 1970 ausgegangen ist, zu-
sätzlich der umlagefähigen Betriebskosten im
Sinne der Nummer 4.1.

4.3 Soweit der Aufwendungszuschuß zusammen mit der
laufenden Wohngeldzahlung die monatliche Miete
auf weniger als 15 v.H. des Tabellenbetrages nach
Nummer 4.1 senken würde, ist der Aufwendungszu-
schuß für die Dauer des laufenden Wohngeldbewilli-
gungszeitraumes entsprechend zu kürzen.

4.4 Für Altenwohnungen mit einer Wohnfläche über
50 qm, die von alleinstehenden älteren Menschen im
Sinne des § 26 Abs. 2 II. WoBauG oder deren hinter-
bliebenen Ehepartnern bewohnt werden, darf der zu-
lässige Aufwendungszuschuß zur Vermeidung von
Härten unter Zugrundelegung des Tabellenbetrages
für eine Wohnfläche bis zu 50 qm ermittelt werden.

4.5 Zu bewilligen ist der sich aus den Nummern 4.1 bis
4.4 ergebende Monatsbetrag, der für jede einzelne
Wohnung auf einen vollen DM-Betrag aufzurunden
ist.

4.6 Aufwendungszuschüsse unter 5,- Deutsche Mark je
Wohnung und Monat werden nicht bewilligt.

4.7 Aufwendungszuschüsse können - vorbehaltlich der
Nummern 4.8 und 7.2 - längstens für die Zeit vom 1. 4.
1983 bis zum 30. 6. 1985 bewilligt werden, jedoch nicht
für Mieterhöhungen, die erst nach dem 31. 3. 1985 ein-
treten.

4.8 Die Aufwendungszuschüsse sind unter der Bedin-
gung zu bewilligen, daß

a) die Zahlungen mit sofortiger Wirkung eingestellt
werden können, sobald im Wohngeldgesetz (z. Zt.
in § 8 WoGG geregelt) die Höchstgrenzen für Mien-
ten öffentlich geförderter Wohnungen aufgehoben
werden,

b) eine Neuberechnung zu erfolgen hat, sobald die
Höchstgrenzen für Mieten in § 8 WoGG angehoben
und dementsprechend die Tabelle der Anlage zu
Nummer 4.1 geändert wird und

Anlage

- c) eine Neuberechnung zu dem Zeitpunkt erfolgt, von dem ab sich die Miete um mehr als 10 v.H. des Tabellenbetrages (Nummer 4.1) vermindert, z.B. durch Senkung von Fremdmittelzinsen. Der Bewilligungsempfänger ist verpflichtet, der Bewilligungsbehörde eine entsprechende Mietminderung unter Angabe des Eintrittszeitpunktes unverzüglich mitzuteilen. Mietminderungen, die nach dem 31. 3. 1985 wirksam werden, bleiben außer Betracht.
- 5 Antragstellung
- 5.1 Antragsberechtigt ist der Vermieter für die von Begünstigten im Sinne der Nummer 3.1 bewohnten Wohnungen des Gebäudes bzw. der Wirtschaftseinheit. Der Vermieter hat sich zu verpflichten, die Mieten für die im Bewilligungsbescheid aufgeführten Wohnungen insoweit und solange zu verringern, wie die Aufwendungszuschüsse im Rahmen des Härteausgleichs 1983/85 gewährt werden. Er hat sich zu verpflichten, den Anspruch nicht abzutreten oder zu verpfänden und darf die Aufwendungszuschüsse nicht mit anderen als den in Satz 2 genannten Forderungen gegen den Mieter aufrechnen.
- 5.2 Erklärt der Vermieter den Mietern gegenüber, daß er für das betroffene Gebäude bzw. die betroffene Wirtschaftseinheit keinen Antrag stellt, ist der zum begünstigten Personenkreis gehörende Mieter für seine Wohnung antragsberechtigt. Der Mieter hat seinem Antrag eine Bestätigung des Vermieters über die monatliche Miete im Zeitpunkt des beantragten Laufzeitbeginns beizufügen; die Verpflichtung des Vermieters ergibt sich aus § 29 Abs. 1 NMV 1970. In der Bestätigung des Vermieters ist das Datum des Bewilligungsbescheides für die erstmalige Bewilligung öffentlicher Mittel und der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit anzugeben. Der Mieter hat sich zu verpflichten, die Aufwendungszuschüsse zur Bezahlung der Miete zu verwenden und den Anspruch nicht abzutreten oder zu verpfänden.
- 5.3 Der Antrag ist unter Verwendung des vorgeschriebenen Musters mit den darin aufgeführten Unterlagen bei der Gemeindeverwaltung als Antragsannahmestelle oder bei der örtlich zuständigen Bewilligungsbehörde (§ 2 Abs. 1 WoBauFördG) - im Bereich der Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete bei der für diesen Personenkreis zuständigen Bewilligungsbehörde - einzureichen. Bei Antragstellung durch den Vermieter kann in den Fällen der Nummer 3.2 Satz 3 der Mieter die Ablichtung des Wohngeldbescheides unmittelbar der Bewilligungsbehörde vorlegen.
- 5.4 Der Antrag ist auf den Ersten des Monats abzustellen, mit dem die Laufzeit der Aufwendungszuschüsse beginnen soll. Dieser Zeitpunkt ist gemäß Nummer 4.7 frühestens der 1. 4. 1983. Der Laufzeitbeginn darf im übrigen bei Eingang des Antrages nicht länger als 6 Monate zurückliegen. Insoweit können Aufwendungszuschüsse rückwirkend bewilligt werden.
- 5.5 Für Wohnungen, für die bereits Aufwendungszuschüsse nach diesen Bestimmungen bewilligt worden sind, können höhere Aufwendungszuschüsse mit erneutem Antrag vom Ersten des Monats an beantragt werden, von dem ab eine durch den völligen oder teilweisen Wegfall von Aufwendungsbeihilfen des Landes (Nummer 1) verursachte Mieterhöhung wirksam wird. In anderen Fällen eines Wiederholungsantrages können höhere Aufwendungszuschüsse erst nach Ablauf von 6 Monaten seit Beginn der Laufzeit des zuletzt bewilligten Aufwendungszuschusses bewilligt werden, und zwar nur dann, wenn seit dem für den letzten Antrag zugrunde gelegten Beginn der Laufzeit eine Mieterhöhung eingetreten ist, die 5 vom Hundert des maßgeblichen Tabellenbetrages nach Anlage überschreitet. Sind bei Altenwohnungen die Voraussetzungen der Nummer 4.4 nachträglich eingetreten, kann ein Antrag auf deren Berücksichtigung ohne Wartezeit nach Satz 2 mit Wirkung vom Ersten des auf den Tatbestand des Alleinstehens folgenden Monats an gestellt werden. Für Wiederholungsanträge gelten die Nummern 5.1 bis 5.4 entsprechend.
- 5.6 Anträge müssen spätestens bis 30. 4. 1985 gestellt sein. T.
- 6 Bewilligung
- 6.1 Die Bewilligungsbehörde - im Bereich der Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete die insoweit zuständige Bewilligungsbehörde - entscheidet über den Antrag durch Erteilung eines Bewilligungsbescheides nach dem vorgeschriebenen Muster. Eine Durchschrift des Antrages und zwei Ausfertigungen des Bewilligungsbescheides sind der Wohnungsbauförderungsanstalt innerhalb von acht Tagen nach Bewilligung zu übersenden.
- 6.2 Zur Verfahrensvereinfachung wird im Antragsformular eine genaue Berechnung der Einzelmiete nicht gefordert. Die Bewilligungsbehörden haben jedoch durch Beratung und durch Stichproben darauf hinzuwirken, daß Fehlsubventionen vermieden werden. Für die Durchführung von Stichproben wird auf Nummer 2.21 der Kontroll-Richtlinien (Anlage 1 der Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz, RdErl. v. 1. 7. 1980 - SMBl. NW. 238 -) hingewiesen.
- 6.3 Die Bewilligungsbehörde hat eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides der zuständigen Stelle im Sinne des § 3 des Wohnungsbindungsgesetzes zu übersenden.
- 7 Auszahlung der Aufwendungszuschüsse
- 7.1 Die bewilligten Aufwendungszuschüsse werden in Halbjahresraten jeweils für die Zeit
- vom 1. 1. bis 30. 6. am 15. 3.
- vom 1. 7. bis 31. 12. am 15. 9.
eines jeden Jahres durch die Wohnungsbauförderungsanstalt ausgezahlt. Die erste Rate wird in der Höhe ausgezahlt, die rechnerisch auf den Zeitraum zwischen dem Ersten des Monats des Laufzeitbeginns und dem Ende des Halbjahreszeitraumes nach Satz 1 entfällt.
- 7.2 Voraussetzung für die Zahlung der Aufwendungszuschüsse ist, daß die bezuschußte Wohnung für die Dauer des Bewilligungszeitraumes von dem zum begünstigten Personenkreis gehörenden Mieter genutzt wird. Der Bewilligungsempfänger ist daher verpflichtet, den Zeitpunkt der Beendigung eines Mietverhältnisses unverzüglich der Wohnungsbauförderungsanstalt zwecks Einstellung der Zahlungen mitzuteilen. Überzahlte Beträge sind zurückzuzahlen. Soweit dem Vermieter die Aufwendungszuschüsse gewährt werden, kann dieser unter Bezugnahme auf den Bewilligungsbescheid die Weitergewährung ab Wiederbezug in der auf die betreffende Wohnung entfallenden unveränderten Höhe unter Vorlage des Nachweises gemäß Nummer 3.2 für den Nachfolgemietler und Angabe des Bezugstermins bei der Wohnungsbauförderungsanstalt beantragen. Nummer 5.4 gilt entsprechend.
- 7.3 Werden im Härteausgleich 1983/85 geleistete Zahlungen wegen schuldhafter Verstöße gegen diese Bestimmungen zurückgefordert, so ist der zurückzuzahlende Betrag von dem Tage an, an dem die Voraussetzungen für die sofortige Rückzahlung erfüllt waren, bis zum Eingang bei der Wohnungsbauförderungsanstalt mit 6 vom Hundert jährlich zu verzinsen.
- 8 Gebühren
- Die Bewilligung von Zuschüssen im Härteausgleich ist keine Bewilligung von öffentlichen Mitteln im Sinne von Tarifstelle 29.1.1. der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung. Im Rahmen des Härteausgleichs darf demnach nur die Gebühr nach Tarifstelle 29.1.18 erhoben werden.
- 9 Vordrucke
- Soweit in diesen Bestimmungen die Verwendung einheitlicher Vordrucke vorgeschrieben ist, werden die-

se von der Wohnungsbauförderungsanstalt aufgestellt, von mir genehmigt und von der Wohnungsbauförderungsanstalt bekanntgemacht.

10 Inkrafttreten und Übergangsregelung

10.1 Diese Bestimmungen treten am 1. April 1983 in Kraft.

10.2 Soweit Aufwendungszuschüsse im Rahmen des Härteausgleichs 1981/83 bis zum 30. 6. 1983 bewilligt worden sind, beginnt die Laufzeit des Härteausgleichs 1983/85 frühestens am 1. 7. 1983. In den Fällen, in denen - abgesehen von den Regelungen der Nummern 4.5 und 5.6 - die Voraussetzungen der Nummer 5.5 Härteausgleich 1981/83 für einen Wiederholungsantrag vorlägen, dürfen für die Zeit frühestens ab 1. 4. 1983 bis 30. 6. 1983 unter entsprechender Anwendung der Nummer 5.4 rückwirkend höhere Aufwendungszuschüsse bewilligt werden.

10.3 Die Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungszuschüssen zur Sicherstellung tragbarer Mieten für vermietete öffentlich geförderte Wohnungen (Härteausgleich 1981/83), RdErl. v. 5. 3. 1981 (SMBl. NW. 2370), treten mit Ablauf des 30. Juni 1983 außer Kraft.

91

Anlage
(Zu Nr. 4.1 Härteausgleich 1983/85)

Wohnungs- größe	in Gemeinden mit einer Einwohnerzahl	für Wohnraum, der bis zum 31. 12. 1971 bezugsfertig geworden ist		für Wohnraum, der vom 1. 1. 1972 bis zum 31. 12. 1977 bezugsfertig geworden ist		für Wohnraum, der nach dem 31. 12. 1977 bezugsfertig geworden ist	
		mit Sammel- heizung oder mit Bad/Dusche	mit Sammel- heizung und mit Bad/Dusche	mit Sammel- heizung oder mit Bad/Dusche	mit Sammel- heizung und mit Bad/Dusche	mit Sammel- heizung oder mit Bad/Dusche	mit Sammel- heizung und mit Bad/Dusche
		Deutsche Mark					
1	2	3	4	5	6	7	8
bis 50 qm	unter 100 000	215	290	240	315	250	330
	von 100 000 bis unter 500 000	225	300	250	325	260	350
	von 500 000 und mehr	240	315	265	340	275	370
von 51 bis 66 qm	unter 100 000	285	370	310	410	320	440
	von 100 000 bis unter 500 000	300	385	325	425	335	460
	von 500 000 und mehr	320	405	345	445	355	480
von 67 bis 82 qm	unter 100 000	350	455	375	500	390	540
	von 100 000 bis unter 500 000	365	470	390	515	405	560
	von 500 000 und mehr	385	490	410	535	425	580
von 83 bis 98 qm	unter 100 000	415	520	450	575	465	625
	von 100 000 bis unter 500 000	430	540	470	595	485	650
	von 500 000 und mehr	450	565	495	620	510	675
von 99 bis 114 qm	unter 100 000	475	595	515	655	530	715
	von 100 000 bis unter 500 000	495	615	535	680	555	740
	von 500 000 und mehr	515	645	565	710	580	770
Mehrbetrag für bis zu je 16 weitere qm Wohnfläche	unter 100 000	58	73	63	80	65	88
	von 100 000 bis unter 500 000	60	76	66	83	68	91
	von 500 000 und mehr	62	79	69	86	71	94

23723

**Bestimmungen über die Förderung
des Baues von Wohnheimen
im Lande Nordrhein-Westfalen
- Wohnheimbestimmungen 1973 -**

RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung
v. 8. 2. 1983 - IV A 2 - 2210 - 105/83

Der RdErl. d. Innenministers v. 1. 9. 1972 (SMBl. NW.
23723) wird wie folgt geändert:

1. In Nr. 5 Abs. 7 Satz 1 wird das Wort „Behinderte“ geändert in „Körperbehinderte“.
2. In Nr. 14 Abs. 2 wird ein 7. Spiegelstrich eingefügt und folgendes hinzugefügt:
„- detaillierte Berechnung über die beantragte Förder-
summe.“

- MBl. NW. 1983 S.322.

23724

**Bestimmungen über die
Wohnungsfürsorge für Bedienstete
des Landes Nordrhein-Westfalen
- LBWB 1978 -**

RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung
v. 20. 2. 1983 - IV A 3 - 2121 - 50/83

Der RdErl. d. Innenministers v. 16. 5. 1978 (SMBl. NW.
23724) erhält die nachstehenden Änderungen:

1. Nummer 2.2 wird wie folgt geändert:
 - 2.2 Die Modernisierung von Landesbedienstetenmiet-
wohnungen richtet sich nach Nummer 8 der Mo-
dernisierungsrichtlinien 1983 (ModR 1983), in der
jeweils geltenden Fassung.
2. Nummer 4.1 wird bis auf die Überschrift gestrichen.
3. Nummer 4.1.1 wird wie folgt geändert:
 - 4.1.1 Berechtigt sind Bedienstete des Landes, deren al-
leiniger Dienstherr das Land ist und die Haus-
haltungsvorstand sind. Bei verheirateten Bediensteten ist davon auszugehen, daß der Meistver-
dienende Haushaltsvorstand ist. Außerdem
ist Voraussetzung, daß die Bediensteten
 - a) Trennungentschädigung beziehen,
 - b) kinderreich sind,
 - c) schwerbehindert sind mit einer Minderung
der Erwerbsfähigkeit von mindestens 80 vom
Hundert oder solche schwerbehinderte Fami-
lienangehörige haben, die in ihrem Haushalt
leben, oder
 - d) ein oder zwei Kind(er) haben und zum be-
rechtigten Personenkreis gemäß §§ 25 oder
88 a Abs. 1 Buchst. b) II. WoBauG gehören.
4. Nummer 4.1.3 wird wie folgt geändert:
 - 4.1.3 Berechtigt sind auch Personen, die durch Haus-
haltungsgesetz den Landesbediensteten in der
Wohnungsfürsorge gleichgestellt sind und die
Voraussetzungen nach Nummer 4.1.1 erfüllen.
5. Nummer 4.1.4 entfällt.
6. In Nummer 4.2.3 ändert sich das Wort „Abs. 2“ in
„Abs. 3“.
7. Nummer 4.3 wird wie folgt geändert:
 - 4.3 Art der Förderung und Förderungsbeträge
8. Nummer 4.3.1 wird wie folgt geändert:
 - 4.3.1 Wohnungsfürsorgemittel können allein oder zu-
sätzlich zu öffentlichen oder sonstigen nicht-öf-

fentlichen Mitteln, für die die Wohnungsbauför-
derungsbestimmungen 1979 (WFB 1979) anzu-
wenden sind, zur Förderung von Eigentumsmaß-
nahmen (Familienheime oder eigengenutzte Ei-
gentumswohnungen) gewährt werden.

9. Nummer 4.3.2 erhält folgende Fassung:

Zum Neubau oder Ersterwerb können Darlehen in fol-
gender Höhe bewilligt werden:

- a) in Höhe bis zu 15000 DM an diejenigen Landesbe-
diensteten, deren Gesamteinkommen die in § 25
Abs. 1 II. WoBauG i.V. mit Nummer 2 Abs. 2 WFB
1979 bestimmte Einkommensgrenze nicht über-
schreitet (Gruppe I) und die
 - aa) Trennungentschädigungsempfänger
 - bb) kinderreich oder
 - cc) schwerbehindert mit einer Minderung der Er-
werbsfähigkeit von mindestens 80 vom Hun-
dert
sind.
 - b) in Höhe bis zu 12000 DM an diejenigen Landesbe-
diensteten, deren Gesamteinkommen die in § 25
Abs. 1 II. WoBauG i.V. mit Nummer 2 Abs. 2 WFB
1979 bestimmte Einkommensgrenze nicht über-
schreitet (Gruppe I) und die ein oder zwei Kind(er)
haben sowie an die Landesbediensteten, deren Ge-
samteinkommen die in § 25 Abs. 1 II. WoBauG - oh-
ne entsprechende Anwendung der Nummer 2 Abs. 2
WFB 1979 - bestimmte Einkommensgrenze um
nicht mehr als 40 vom Hundert überschreitet
(Gruppe II) und die
 - aa) Trennungentschädigungsempfänger
 - bb) kinderreich oder
 - cc) schwerbehindert mit einer Minderung der Er-
werbsfähigkeit von mindestens 80 vom Hun-
dert
sind.
 - c) in Höhe bis zu 10000 DM an diejenigen Landesbe-
diensteten, deren Gesamteinkommen die in § 25
Abs. 1 II. WoBauG - ohne entsprechende Anwen-
dung der Nummer 2 Abs. 2 WFB 1979 - bestimmte
Einkommensgrenze um nicht mehr als 40 vom
Hundert überschreitet (Gruppe II) und die ein oder
zwei Kind(er) haben sowie an die Landesbediensteten,
deren Gesamteinkommen die in § 25 Abs. 1
II. WoBauG - ohne entsprechende Anwendung der
Nummer 2 Abs. 2 WFB 1979 - bestimmte Einkom-
mensgrenze um mehr als 40 vom Hundert über-
schreitet (Gruppe III) und die
 - aa) Trennungentschädigungsempfänger
 - bb) kinderreich oder
 - cc) schwerbehindert mit einer Minderung der Er-
werbsfähigkeit von mindestens 80 vom Hun-
dert
sind.
10. In Nummer 4.3.3 wird die Zahl „50“ durch die Zahl „25“
ersetzt.
11. Nummer 4.4.1 erhält folgende Fassung:
- 4.4.1 Das zunächst unverzinsliche Darlehen ist mit 8
vom Hundert jährlich vom 1. Januar des auf die
Auszahlung folgenden Kalenderjahres an in
gleichbleibenden halbjährlichen Raten zu tilgen.
Im übrigen gilt Nummer 13 WFB 1979 entspre-
chend.
12. Nummer 4.2.2 entfällt.
13. Nummer „4.4.3“ wird Nummer „4.4.2“; Satz 1 wird wie
folgt geändert:
- Abweichend von Nummer 4.4.1 kann auf laufende Til-
gung verzichtet werden, wenn gewährleistet ist, daß
das Darlehen in einem Betrag in voller Höhe vor Ab-
lauf von 12 Jahren seit Bewilligung aus einem zu die-
sem Zweck abgeschlossenen Bausparvertrag zurück-
gezahlt werden wird.

14. Nummer „4.4.4“ wird Nummer „4.4.3“ und erhält folgende Fassung:
 4.4.3 Auf die dingliche Sicherung kann - insoweit abweichend von Nummer 41 WFB 1979 - verzichtet werden, wenn neben dem Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln keine öffentlichen oder sonstigen nicht-öffentlichen Mittel in Anspruch genommen werden.
15. Nummer „4.4.5“ wird Nummer „4.4.4“ und erhält folgende Fassung:
 4.4.4 Das Darlehen ist im Falle der Nummer 4.4.3 nach Bewilligung auszus zahlen. Nummer 42 Abs. 1 Buchst. b) und d) WFB 1979 gilt nicht für die Fälle der Nummer 4.4.3.
16. Die Nummern „4.4.6“ bzw. „4.4.7“ werden Nummern „4.4.5“ bzw. „4.4.6“.
17. Nummer 5.2 wird wie folgt geändert:
 5.2 Der Antrag ist vor Baubeginn - in den Fällen des Ersterwerbs und des Erwerbs vorhandener Wohnungen vor Abschluß des Kaufvertrages - zu stellen. In den Fällen, in denen neben Wohnungsfürsorgemitteln keine öffentlichen oder sonstigen nicht-öffentlichen Mittel in Anspruch genommen werden, findet Nummer 4 Abs. 3 WFB 1979 keine Anwendung.
18. In Nummer 10.1 Teil III wird das Datum „17. 2. 1981“ ersetzt durch das Datum „1. März 1983“.
19. Landesbedienstete, die ihren Antrag vor Inkrafttreten dieser Bestimmungen gestellt haben und nicht mehr förderungsberechtigt gemäß Nr. 4.1.1 sind, können zur Vermeidung von Härtefällen noch gefördert werden, sofern am 30. 6. 1983 ausreichende Mittel zur Verfügung stehen.
20. Die Anlage 1 zu Teil III Gegenseitigkeitsvereinbarung wird wie folgt ergänzt:
 64. Kreis Düren 23. 3. 1981
 65. Stadt Höxter 26. 3. 1982

- MBl. NW. 1983 S. 322.

II.

Minister für Landes- und Stadtentwicklung

**Wohnungsbauförderungsprogramm 1983
 - WoBauP 83 -**

RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 21. 2. 1983 - IV A 4 - 250 - 150/83

1. Umfang des Wohnungsbauförderungsprogramms 1983
 In Nordrhein-Westfalen ist für das Jahr 1983 im Rahmen des WoBauP 83 die Förderung von 36 260 Wohneinheiten vorgesehen.
 Das WoBauP 83 enthält die
 - Förderungsmaßnahmen des allgemeinen sozialen Wohnungsbaues (Nummer 1.1)
 - zusätzlichen Förderungsmaßnahmen des steuerbegünstigten Wohnungsbaues (Nummer 1.2)
 - besonderen Förderungsmaßnahmen (Nummer 1.3)
 - Wohnheimförderung (Nummer 1.4)
 - Förderung von Hausschutzräumen (Nummer 1.5)

- 1.1 Allgemeiner sozialer Wohnungsbau
 Im Jahre 1983 sollen im Landesprogramm des allgemeinen sozialen Wohnungsbaues 18 700 Wohnungen mit Landesmitteln gefördert werden.
 Das Gesamtvolumen des allgemeinen Wohnungsbaues setzt sich wie folgt zusammen:

1.1.1 Miet- und Genossenschaftswohnungen

Wohnungsart	Programm-ansatz
Allgemeine Miet- und Genossenschaftswohnungen (davon für Aussiedler)	6 900 (1 400)
Kostensparende Maßnahmen	1 000
Altenwohnungen	3 500
Studentenwohnungen und -appartements	700
Gesamt	12 100

1.1.2 Eigentumsförderung (Familienheime und Eigentumswohnungen)

Wohnungsart	Programm-ansatz
Wohnungen nach Nr. 19 Abs. 1 Buchst. a) WFB 1979 (Modell A)	1 600
Wohnungen nach Nr. 19 Abs. 1 Buchst. b) WFB 1979 (Modell B)	3 000
Wohnungen nach Nr. 19 Abs. 1 Buchst. c) WFB 1979 (Modell C)	2 000
Gesamt	6 600

1.2 Steuerbegünstigter Wohnungsbau

Zusätzlich zu der Förderung im Modell C (s. vorstehende Nummer 1.12) ist im steuerbegünstigten Wohnungsbau mit nicht-öffentlichen Aufwendungsdarlehen (§§ 88 ff. II. WoBauG) aus Mitteln des Bundes die Förderung von rd. 9 400 Wohnungen vorgesehen, und zwar von rd. 6 900 Eigentumsmaßnahmen und 2 500 Miet- und Genossenschaftswohnungen. Die Regierungspräsidenten haben sicherzustellen, das 2/3 der Förderungsmittel für Miet- und Genossenschaftswohnungen in Ballungsgebieten nach Nummer 18 Abs. 2 Buchstaben a) und b) WFB 1979 - Fassung 1983 - eingesetzt werden. Im Bedarfsfalle können aus den für Eigentumsmaßnahmen zugeteilten Mitteln weitere Miet- und Genossenschaftswohnungen gefördert werden. Für ballungsnahen Bedarfsschwerpunkte der ländlichen Zone bin ich in Ausnahmefällen bereit, eine entsprechende Anwendung der Nummer 18 Abs. 2 Buchstabe b) WFB 1979 zuzulassen.

1.3 Besondere Förderungsmaßnahmen

Auch im Jahre 1983 werden wiederum Wohnungen in folgenden Sonderprogrammen gefördert:

- Ruhrbauprogramm nach Maßgabe der Bestimmungen über die Förderung der Modernisierung und des Umbaus von Wohnungen im Ruhrgebiet (RuhrBauP), RdErl. v. 13. 2. 1980 (SMBl. NW. 2375)
- Um- und Ausbau sowie Erweiterung bestehender Gebäude nach Maßgabe der Nummern 17 bis 17 d) und 31 WFB 1979
- Bergarbeiterwohnungsbau nach Maßgabe der Bestimmungen über die Förderung des Bergarbeiterwohnungsbau im Kohlenbergbau, RdErl. v. 4. 4. 1979 (SMBl. NW. 23721)
- Ersatzwohnungsbau nach Maßgabe der Förderungsbestimmungen für die Beschaffung von Ersatzraum für Räumungsbetroffene, RdErl. v. 14. 5. 1979 (SMBl. NW. 23725)
- Erwerb vorhandener Wohnungen nach Nummer 32 WFB 1979
- Landesbedienstetenwohnungsbau nach Maßgabe der Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen, RdErl. v. 16. 5. 1978 (SMBl. NW. 23724).

Im Rahmen dieser Sonderprogramme ist die Förderung von 4 160 Wohnungen vorgesehen.

Wohnungsart	Programm- ansatz
Ruhrbauprogramm	700
Um- und Ausbau	1 000
Bergarbeiterwohnungsbau aus Bundestreuhandmitteln	1 000
Ersatzwohnungsbau	310
Erwerb vorhandener Wohnungen	800
Landesbediensteten- wohnungsbau	350
Gesamt	4 160

1.4 Wohnheime

Im Rahmen des WoBauP 83 wird die Förderung von Heimplätzen in Wohnheimen mit 4000 Einheiten fortgesetzt. Einzelheiten der Heimplatzförderung ergeben sich aus den

- Bestimmungen über die Förderung der Wohnraumversorgung für Studierende (Studentenwohnraumförderungsbestimmungen), RdErl. v. 25. 3. 1981 (SMBl. NW. 2370)
- Bestimmungen über die Förderung des Baues von Wohnheimen im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnheimbestimmungen 1973/Fassung 1983, RdErl. v. 1. 9. 1972 (SMBl. NW. 23723).

1.5 Hausschutzräume

Die Förderung von Hausschutzräumen wird nach Maßgabe der Hausschutzraumförderungsbestimmungen, RdErl. v. 29. 2. 1980 (SMBl. NW. 2351) auch im Jahre 1983 fortgesetzt.

1.6 Finanzieller Aufwand

Das Land Nordrhein-Westfalen geht für die Durchführung des WoBauP 83 insgesamt Verpflichtungen in Höhe von rd. 1,95 Mrd. DM ein.

2 Durchführung

2.1 Grundlagen der Förderung

Für die Förderungsmaßnahmen nach Nummern 1.1 bis 1.3 gelten - soweit nicht besondere Weisungen bestehen - die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1979 - WFB 1979 - RdErl. v. 20. 2. 1979 (SMBl. NW. 2370), die Altenwohnungsbestimmungen 1976 - RdErl. v. 27. 3. 1976 (SMBl. NW. 2370) und die Bestimmungen über die Studentenwohnraumförderung - RdErl. v. 25. 3. 1981 (SMBl. NW. 2370) in der jeweils für das Programmjahr 1983 maßgebenden Fassung.

2.2 Förderungssätze

Höhe und Art der Finanzierungsmittel für die in Nummern 1.1 bis 1.3 genannten Förderungsobjekte ergeben sich aus den in Nummer 2.1 aufgeführten Verwaltungsvorschriften und aus der von der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes NW veröffentlichten tabellarischen Übersicht.

2.3 Schwerpunkte der Förderung 1983

Auch das WoBauP 83 verfolgt das Ziel, die nach wie vor in Ballungskernen und Solitären Verdichtungsgebieten nicht befriedigende Bautätigkeit anzuregen und vorhandene Wohnungsdefizite abzubauen. Diesem Gesichtspunkt wird bei der Verteilung der Wohnungskontingente auf die Bewilligungsbehörden Rechnung getragen.

Darüber hinaus soll im Rahmen des WoBauP 83 die enge Verzahnung von Stadterneuerungspolitik und Wohnungsbauförderung deutlich gemacht werden.

Aufgrund dessen haben die Bewilligungsbehörden in allen Programmarten, d.h. z.B. auch einschließlich der für Aussiedler und alte Menschen bereitgestellten Mittel, solchen Bauvorhaben Vorrang einzuräumen, die im Rahmen von mit Städtebauförderungsmitteln geförderten Maßnahmen errichtet werden sollen.

Zusätzlich gelten in den einzelnen Programmarten folgende Besonderheiten:

2.3.1 Städtebauliche Überprüfung von Projekten

2.3.1.1 Förderungsanträge für Bauvorhaben mit mehr als 80 Miet- oder Genossenschaftswohnungen einschließlich Alten- und Studentenwohnungen sind mir von den Bewilligungsbehörden über die Regierungspräsidenten vorzulegen, damit ich deren Standortqualität und städtebauliche Unbedenklichkeit überprüfen kann. Die Vorlage von Förderungsanträgen ist auch bei Projekten mit einer geringeren Wohnungszahl erforderlich, wenn es sich hierbei um einen Teilabschnitt einer größeren Maßnahme handelt, die insgesamt 80 und mehr Wohnungseinheiten umfaßt. Als Kriterien für die Beurteilung von Standortqualität und städtebaulicher Unbedenklichkeit sind aufgrund der bisherigen Erfahrung insbesondere anzusehen:

- Standortqualität (Lage, stadtstrukturelle Verflechtungen, Lärmbelastung, Erschließung, Unterbringung des ruhenden Verkehrs, wohnungsnaher Spiel- und Freiflächen usw.),
- städtebauliche Dichte
- Geschosshöhe (maximal 5),
- Anschluß an die Nachbarbebauung.

2.3.1.2 Vorrangiges wohnungspolitisches und städtebauliches Ziel ist die Erhaltung und Erneuerung des Wohnungsbestandes. Die verfügbaren Mittel sind deshalb auf Baugrundstücken einzusetzen, auf denen neue Wohnungen erstellt werden können, ohne daß vorhandene Wohnungen nach dem 1. 4. 1982 abgebrochen worden sind oder abgebrochen werden müssen. Ausnahmen sind nur mit meiner Zustimmung zulässig.

2.3.1.3 Die Ausnahmen nach Nrn. 2.3.1.1 und 2.3.1.2 sind bei mir schriftlich einzuholen.

2.3.2 Miet- und Genossenschaftswohnungen für Aussiedler, Flüchtlinge und Zuwanderer sowie Ostasienflüchtlinge.

Die Bewilligungsbehörden erhalten für die genannten Personenkreise nach Maßgabe eines Vorschlags des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen besondere Wohnungskontingente, die sich an den Aufnahmequoten ihres Bereichs orientieren. Sie können ihr Besetzungsrecht nach Nummer 12 Abs. 2 WFB 1979 auch zugunsten anderer Wohnberechtigter ausüben, wenn zuvor mit dem wünschenswertesten Ziel besserer Integration ein Berechtigter im Sinne von § 2 Landesaufnahmegesetz vom 21. März 1972 (GV. NW. S. 61/SGV. NW. 24) in einer anderen geeigneten Wohnung untergebracht wurde; dies ist aktenkundig zu machen.

2.3.3 Miet- und Genossenschaftswohnungen für Berg- und Stahlarbeiter

Die verfügbaren Landesmittel für den Bergarbeiter- und Stahlarbeiterwohnungsbau werden im Benehmen mit den Sozialpartnern des Bergbaues und der Stahlindustrie eingesetzt.

2.3.4 Kosten- und flächensparendes Bauen

2.3.4.1 Das in Nummer 1.11 aufgeführte Wohnungskontingent steht zur Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen zur Verfügung, bei denen die durchschnittlichen Gesamtkosten ohne unvermeidbare Reduzierung des Wohnwertes wesentlich unterschritten werden. Damit sollen Maßnahmen gefördert werden, die kosten- und flächensparend, zugleich aber auch nutzerfreundlich und in breitem Maßstab übertragbar sind. Dazu sind beispielhaft folgende Ansatzpunkte zu benennen:

- Bessere Verzahnung von Bebauungs- und Bauplanung als bisher, Verzicht auf überzogene Dichtevorstellungen,
- Auswahl preisgünstiger Grundstücke, optimale Nutzung der Grundstücke, sparsame und wirtschaftliche Erschließung,
- wirtschaftliche Baukörper und Grundrisse, Austauschbarkeit von Raumnutzungen, Erweiterungsmöglichkeiten,

- Verwendung von einfachen Konstruktionen und Serienbauteilen bei Wahrung individueller Gestaltungsmöglichkeiten, Reduzierung der Materialvielfalt,
- alternative kostenbewußte Standards in Ausbau, Technik und Wohnumfeld,
- rationelle Planungs- und Ausführungsverfahren, bessere Koordination der am Bau Beteiligten als bisher,
- Variationsmöglichkeiten in der Fassaden- und Wohnumfeldgestaltung,
- Mitwirkung und Selbsthilfe, Nachrüstbarkeit.

Ergänzend weise ich darauf hin, daß nach Maßgabe des § 87a BauO NW zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften Abweichungen zugelassen werden können. Die Förderung von Baumaßnahmen in dieser Programmart ist vorrangig in Ballungskernen und Solitären Verdichtungsgebieten durchzuführen. Die Größenordnung der Projekte sollte es insbesondere zulassen, alternative Lösungen in Bebauung, Erschließung und Wohnumfeldgestaltung aufzuzeigen. Bei Bauvorhaben in Baulücken sollten zumindest in der Wohnumfeldgestaltung neue Lösungen möglich sein.

Die Höchstdurchschnittsmiete ist gegenüber Nummer 16 Abs. 2 WFB 1979 - Fassung 1983 - um 0,50 DM/qm/mtl. zu vermindern. Soweit von Mietern Arbeiten in Selbsthilfe erbracht werden, ist die Miete entsprechend dem Gegenwert gleicher unternehmerischer Leistungen weiter zu reduzieren. Im übrigen sind Kostenersparnisse dazu zu nutzen, die Förderungsmittel des Landes zu verringern.

Die Mittel sind auf dem Dienstweg bei mir anzufordern. Dem Antrag sind die Unterlagen nach Nummer 36 Abs. 1 WFB 1979 sowie eine ausführliche Darstellung der beabsichtigten kosten- und flächensparenden Maßnahmen beizufügen. Die Regierungspräsidenten nehmen im Rahmen ihrer Vorlage insbesondere zur Frage des Wohnungsbedarfs Stellung.

2.3.4.2 In begrenztem Umfang können Mittel dieses Sonderprogramms auch für Eigentumsmaßnahmen eingesetzt werden.

2.3.5 Altenwohnungen

Vorrangig zu fördern sind heimverbundene Altenwohnungen, insbesondere wenn sie in baulichem Zusammenhang mit Wohnheimplätzen errichtet werden, für die die benötigten Mittel bereitgestellt worden sind.

2.3.6 Studentenwohnraum

Ab 1981 wurde im Hinblick auf die besondere Situation bei der Wohnraumversorgung der Studenten die Förderung von studentischem Wohnraum außerhalb von Wohnheimen (Studentenzimmer, Studentenappartements, Studentenwohnungen) verstärkt. Für diese Förderungsmaßnahme werden auch im WoBauP 1983 Mittel zur Verfügung gestellt, die bei mir angefordert werden können. An den einzelnen Hochschulorten sind die Maßnahmen zwischen der Hochschule, dem Amt für Bauförderung und der örtlichen Wohnungswirtschaft abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist mir bis zum 1. 7. 1983 mitzuteilen.

Abweichend von Nummer 3 werden die Mittel unter Berücksichtigung bedarfsorientierter regionaler Verteilungskriterien vorrangig für Maßnahmen in den Bedarfsschwerpunkten der Hochschulorte der Ballungsräume in den Regierungsbezirken Arnsberg, Düsseldorf, Köln und Münster von mir bereitgestellt.

2.3.7 Miet-Einfamilienhäuser für kinderreiche Familien

Dieses Sonderprogramm wird im Rahmen des WoBauP 83 fortgeführt. Es stehen in beschränktem Umfang besondere Wohnungskontingente zur Verfügung. Diese können auf dem Dienstweg bei mir angefordert werden.

Die Förderungsvoraussetzungen sind dem anliegenden Merkblatt zu entnehmen (Anlage 1).

2.3.8 Vorratseigentumsmaßnahmen in Ballungskernen und solitären Verdichtungsgebieten (Modell D).

Der Umfang der Förderung von Eigentumsmaßnahmen in Ballungsgebieten ist nach wie vor unbefriedigend. Wie im Jahre 1982 soll deshalb auch im Jahre 1983 neben der Eigentumsförderung nach Nrn. 19 bis 22 WFB 1979 eine Förderung mit öffentlichen Mitteln aus den für Miet- und Genossenschaftswohnungen vorgesehenen Wohnungskontingenten als Vorratseigentumswohnungen erfolgen.

Die näheren Einzelheiten sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Im Bereich der einzelnen Regierungspräsidenten ist folgende Mindestförderung vorgesehen:

Regierungsbezirk	WE/Gesamtzahl
Arnsberg	80
Detmold	20
Düsseldorf	190
Köln	40
Münster	70

Zur Vermeidung von Mißverständnissen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die Regierungspräsidenten bei der Planung des Einsatzes der Mittel frühzeitig im Benehmen mit den Bewilligungsbehörden festzulegen haben, in welchem Bereich mit welchem Anteil Mietwohnungen für das Modell D eingesetzt werden. Erst wenn diese Frage geklärt ist, kann die endgültige Zuteilung der gesamten öffentlichen Mittel für Miet- und Genossenschaftswohnungen an die Bewilligungsbehörden erfolgen. Die Bewilligungsbehörden haben erforderlichenfalls die Vergabe der Mittel für Miet- und Genossenschaftswohnungen davon abhängig zu machen, daß ein Teil der Wohnungen im Rahmen des Modell D errichtet wird. Dabei empfiehlt es sich, nur einzelne Gebäude insgesamt im Modell D zu fördern, d.h. innerhalb eines Gebäudes von verschiedenartiger Förderung abzusehen.

Die Regierungspräsidenten teilen mir bis zum 1. April 1983 mit, in welchem Bauvorhaben und in welcher Anzahl Wohnungen nach den Voraussetzungen dieses Modellvorhabens gefördert werden sollen.

In dem Bericht ist zugleich über die im Jahre 1982 gemachten Erfahrungen detailliert zu berichten.

2.3.9 Baumaßnahmen im Bauherrenmodell

Für die Förderung von Bauherrenmodellen stehen mir in beschränktem Umfang zusätzliche Mittel im steuerbegünstigten Wohnungsbau (Aufwendungsdarlehen des Bundes, vgl. Nummer 18 WFB 1979 - Fassung 1983 -) zur Verfügung. Mittelanforderungen sind mir auf dem Dienstweg vorzulegen. Aus den zugeteilten Mitteln dürfen Bauherrenmodelle nicht gefördert werden.

2.3.10 Umbaumaßnahmen nach Nummern 17 bis 17d) WFB 1979, einschließlich Ruhrbauprogramm

Ausdruck der in Nummer 2.3 dargestellten engen Verzahnung von Stadterneuerungspolitik und Wohnungsbauförderung ist bei Maßnahmen nach Nummern 17 bis 17d) WFB 1979, daß bei der Förderung dieselben Vorränge zu beachten sind, die für die sonstigen Förderungsmaßnahmen im Bereich der Stadterneuerung gelten. Deshalb werden Maßnahmen nach Nummern 17 bis 17d) WFB 1979 vorrangig gefördert bei Bauvorhaben

- im Bereich eines gebietsbezogenen Programms der erhaltenden Stadterneuerung;
- im Rahmen von Baumaßnahmen, die mit Städtebauförderungsmitteln errichtet werden;
- in Siedlungen des Werkswohnungsbaues, die vor 1918 errichtet wurden;
- die an eine Fernwärmeversorgung angeschlossen werden sollen oder bei denen eine Umrüstung auf alternative Energieversorgungssysteme (Solaranlagen, Wärmepumpen, Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme etc.) vorgesehen ist; beim Bau von Wohngebäuden ist der Einbau alternativer Energieversorgungssysteme ebenfalls förderbar;

Anlage 2

T.

T.

- die vor 1918 errichtet wurden und bauliche Mißstände aufweisen;
- in Denkmalsbereichen nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11. März 1980 (GV. NW. S. 226), geändert durch Gesetz vom 18. Mai 1982 (GV. NW. S. 248) - SGV. NW. 224 -.

Soweit die Mittel nicht für die vorgenannten Maßnahmen in Anspruch genommen werden, werden Gebäude gefördert,

- die dem Entstehen einseitiger Bevölkerungsstrukturen entgegenwirken;
- die als Begleitmaßnahme zur Schaffung neuer sowie zur Sicherung vorhandener Arbeitsplätze durchgeführt werden;
- die vor 1948 errichtet wurden und bauliche Mißstände aufweisen;
- in stadtbildprägenden Siedlungen, die vor 1948 errichtet wurden.

Verbleibende Mittel werden für sonstige Baumaßnahmen eingesetzt.

2.3.11 Gruppenmaßnahmen

Familienheime in Gruppenmaßnahmen im Sinne von Nummer 20 Abs. 2 Satz 2 WFB 1979, bei denen Mittel nach Nummern 20, 21, oder/und 22 WFB 1979 eingesetzt werden sollen, sind im Rahmen des WoBauP 83 bei gleicher sozialer Dringlichkeit der vorliegenden Anträge bevorzugt zu fördern.

2.3.12 Eigentumsmaßnahmen

Im Rahmen der gesamten Eigentumsförderung haben die Bewilligungsbehörden bei gleicher sozialer Dringlichkeit solche Eigentumsmaßnahmen vorrangig zu berücksichtigen, bei denen die Kaufpreise im Vergleich mit entsprechenden Vorhaben erheblich unter dem regionalen Durchschnitt liegen.

2.4 Bausparzwischenfinanzierung

Neben den Förderungsmitteln des WoBauP 83 können Mittel des Sonderprogramms „Bausparzwischenfinanzierung“ eingesetzt werden. Gefördert werden hierdurch der Bau und der Ersterwerb von selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen wie auch die Schaffung neuen Wohnraums durch Ausbau und Erweiterung bestehender Ein- und Zweifamilienhäuser und die Schaffung neuer eigengenutzter Eigentumswohnungen durch Ausbau bestehender Gebäude (§ 17 II. WoBauG).

Die Zinssubvention beträgt 2,5 vom Hundert p.a. für maximal 4 Jahre bei einem Kreditbetrag bis maximal 80000 DM plus 15000 DM je Kind, wobei 33 1/2 vom Hundert der vertraglich festgelegten Bausparsumme eingezahlt sein muß.

Die Anträge werden von der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes NW entgegengenommen; die Bewilligung und Gewährung der Zinszuschüsse erfolgt ebenfalls von dort. (Vgl. RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 17. 12. 1982 - MBl. NW. 1983 S. 50 -.)

3 Verteilung der Wohnungskontingente

Die Mittel des WoBauP 83 sollen so eingesetzt werden, daß sich das Schwergewicht der Förderung in Ballungskernen und Solitären Verdichtungsgebieten vollzieht. Außerdem soll bei der Zuteilung berücksichtigt werden, daß innerhalb der mit Städtebauförderungsmitteln geförderten Bauvorhaben die für die mitzuerrichtenden Wohnungen benötigten Wohnungsbaumittel zur Verfügung stehen.

3.1 Verteilung der Kontingente des allgemeinen sozialen Wohnungsbaues (Nummer 1.1)

Die Kontingente des allgemeinen sozialen Wohnungsbaues werden den Bewilligungsbehörden teilweise nach konkreten Vorgaben über die Regierungspräsidenten zugeteilt. Soweit solche Vorgaben bestehen, geben die Regierungspräsidenten die für die Bewilligungsbehörden ihres Bezirks bestimmten Wohnungskontingente unmittelbar weiter. Sind keine Vorgaben vorhanden, so verteilen die Regierungspräsidenten die Wohnungen in eigener Zuständigkeit.

3.11 Allgemeine Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie Altenwohnungen

Wie zu Nummer 2.32 dargestellt, wird den Bewilligungsbehörden aus dem Kontingent für allgemeine Miet- und Genossenschaftswohnungen vorab ein Kontingent für Aussiedler, Flüchtlinge und Zuwanderer sowie Ostasienflüchtlinge zugeteilt.

Die nach Abzug dieses Kontingents und der Sonderprogramme verbleibenden Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie Altenwohnungen erhalten die Regierungspräsidenten zur eigenverantwortlichen Weiterverteilung an die Bewilligungsbehörden ihres Bezirks. Die den Regierungspräsidenten zugeteilte Gesamtzahl an Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie Altenwohnungen setzt sich angesichts des besonders dringenden Bedarfs von derartigen Wohnungen in Ballungskernen und Solitären Verdichtungsgebieten zu zwei Dritteln aus dem Anteil der Haushalte dieser Gebiete und zu einem Drittel aus dem Anteil an der Zahl der Haushalte in Ballungsrandzonen und Ländlichen Zonen des Landes NW zusammen.

Die Regierungspräsidenten haben bei der Weiterverteilung ihres Kontingents von Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie Altenwohnungen vorab solche Wohnbauvorhaben zu berücksichtigen, die im Rahmen von mit Städtebauförderungsmitteln geförderten Maßnahmen durchgeführt werden sollen; die Zugehörigkeit eines solchen Bauvorhabens zu einem Ballungsgebiet oder einem Solitären Verdichtungsgebiet ist hierbei nicht Vorbedingung. Die Zuteilung zugunsten außerhalb von Ballungskernen und Solitären Verdichtungsgebieten liegender Baumaßnahmen ist allerdings nur zulässig, wenn hierfür nachweisbarer Bedarf besteht.

Ein verbleibendes Kontingent ist so zu verteilen, daß unter Einrechnung der zuvor zugunsten von Städtebaumaßnahmen zugeteilten Wohnungsbauförderungsmittele mindestens zwei Drittel der Wohnungen auf Ballungskerne sowie Solitäre Verdichtungsgebiete und die restlichen Wohnungen auf die Ballungsrandzone und die Ländliche Zone innerhalb des Regierungsbezirks entfallen. Der Regierungspräsident in Detmold ist von der Verpflichtung zu dieser Quotelung entbunden.

Die Regierungspräsidenten haben bei der Weiterleitung der Wohnungskontingente an die Bewilligungsbehörden in angemessenem Umfang solche Bauvorhaben zu berücksichtigen, die in mehreren Bauabschnitten geplant sind und für die bereits im Vorjahr Bauabschnitte gefördert wurden.

3.12 Eigentumsförderung Modell A

Im Eigentumsbereich Modell A ist auch 1983 die Förderung von 1600 WE vorgesehen. Es sollen wiederum alle Anträge Berücksichtigung finden. Nach dem Antragsaufkommen der Vorjahre müßte der Programmansatz hierfür ausreichen.

Nach wie vor ist das Förderungsergebnis in den einzelnen Regierungsbezirken sehr unterschiedlich. Danach wird das Modell A vornehmlich im ländlichen Raum in Anspruch genommen. Um dem Rechnung zu tragen, wird das Bewilligungsergebnis des Jahres 1982 als Maßstab für die Höhe der Zuteilungsquote zugrundegelegt. Die Regierungspräsidenten erhalten danach im Modell A ein Kontingent, das ihrem Anteil am Gesamtbewilligungsergebnis in dieser Programmart entspricht.

Die Weiterverteilung im Modell A nehmen die Regierungspräsidenten im Benehmen mit den Bezirksplanungsräten in eigener Zuständigkeit vor.

3.13 Eigentumsförderung Modell B und C; steuerbegünstigter Wohnungsbau aus Bundesmitteln für Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen

Im Modell B, im Modell C sowie im steuerbegünstigten Wohnungsbau aus Bundesmitteln - Eigentumsmaßnahmen - werden die Kontingente entsprechend dem Anteil der Haushalte im Regierungsbezirk an der Gesamtzahl der Haushalte in NW auf die Regierungspräsidenten verteilt. Von den verfügbaren Mitteln im steuerbegünstigten Wohnungsbau aus Bundesmitteln - Mietwohnun-

gen - werden die Mittel für 1500 Mietwohnungen unter Berücksichtigung der Haushaltsanteile in den Ballungsgebieten und Ländlichen Zonen verteilt. Mittel für 1000 Mietwohnungen verbleiben bei mir und werden auf Abruf für besondere Baumaßnahmen, u.a. Bauherrenmodell, bereitgestellt, für die die zugeteilten Kontingente nicht ausreichen.

Die Weiterleitung der Kontingente in den einzelnen Regierungsbezirken nehmen die Regierungspräsidenten im Benehmen mit den Bezirksplanungsräten unter Berücksichtigung des Mindestanteils für Ballungsgebiete bei Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen (Nummer 1.2) in eigener Zuständigkeit vor.

3.2 Verteilung der Kontingente für besondere Förderungsmaßnahmen (Nummer 1.3)

Die Kontingente für besondere Förderungsmaßnahmen nach Nummern 1.3 bis 1.5 werden nicht schlüsselmäßig zugeteilt. Soweit die Bestimmungen über Sonderprogramme Regelungen über die Verteilung von Kontingenten erhalten, sind allein diese maßgebend. Kontingente für Baumaßnahmen, für deren Förderung die WFB 1979 gelten, können nach Baumaßnahmen getrennt über die Regierungspräsidenten in den Fällen der Nummern 12 Abs. 5, 31, 32 und 34 WFB 1979 bei der WFA, in den Fällen der Nummern 17 bis 17d) WFB 1979 bei mir angefordert werden. In den Fällen der Nummer 32 WFB 1979 ist den Anforderungen eine Ausfertigung des bewilligungsreifen Antrages beizufügen.

3.3 Umverteilungen

Die verfügbaren Kontingente des WoBauP 83 werden, soweit nicht Sonderkontingente gebildet worden sind, vollständig auf die Regierungspräsidenten bzw. die Bewilligungsbehörden verteilt. Mit einer weiteren Zuteilung kann daher allenfalls gerechnet werden, wenn gegen Ende des Programmjahres nicht in Anspruch genommene Wohnungskontingente umverteilt werden müssen.

Die Regierungspräsidenten können bei Bedarf Umverteilungen innerhalb ihres Bereichs in eigener Zuständigkeit durchführen, soweit im folgenden nichts anderes gesagt ist:

3.31 Umverteilungen von Miet- und Genossenschaftswohnungen für Aussiedler pp. und Ostasienflüchtlinge sind nicht zulässig. Nicht benötigte Mittel dieses Programms sind mir über die Regierungspräsidenten bis zum 30. April 1983 zurückzumelden.

T.

3.32 Die Bewilligungsbehörden legen mir über die Regierungspräsidenten bis zum 1. Oktober 1983 eine Aufstellung vor, aus der sich ergibt, in welchem Umfang über die zugewiesenen Kontingente bei Miet- und Genossenschaftswohnungen, sowie Altenwohnungen durch Bewilligungsbescheid oder Einwilligung in den vorzeitigen Baubeginn bereits verfügt ist und für welche - namentlich zu nennenden - Bauvorhaben Anträge vorliegen, die bis zum 20. Dezember 1983 bewilligt werden können. Kontingente, über die bis zum 1. Oktober 1983 nicht verfügt ist und für die keine konkreten Anträge vorliegen, sind mir über die Regierungspräsidenten zurückzumelden.

3.33 Umwandlungen von einer Programmart in eine andere - also z.B. von Miet- in Altenwohnungen - sind nicht zulässig.

3.4 Statistik

Die Regierungspräsidenten legen mir bis zum 1. April 1983 nach dem Muster der Anlage 3 Aufstellungen vor, aus denen sich die Gesamtzahl der auf die einzelnen Bewilligungsbehörden ihres Bezirks entfallenden Kontingente im allgemeinen sozialen Wohnungsbau getrennt nach Programmarten und im steuerbegünstigten Wohnungsbau (Nummer 1.2) ergeben.

Über Umverteilungen durch die Regierungspräsidenten ist mir nach dem Muster der Anlage 3 jeweils zum Monatsende - erstmals nach dem Stande vom 1. Juli 1983 - zu berichten.

Die Bewilligungsbehörden richten sich darauf ein, mir das Ergebnis ihrer Bewilligungstätigkeit aus dem WoBauP 83 über die Regierungspräsidenten bis zum 15. 1. 1984 vorzulegen.

T.

4 Bewilligungsverfahren

4.1 Globale Mittelbereitstellung

Die zur Abwicklung des WoBauP 83 erforderlichen Mittel werden der WFA bereitgestellt. Die Bewilligungsbehörden können nach Zuteilung der Wohnungskontingente Bewilligungsbescheide für Rechnung der WFA erteilen.

Die Mittel sind bei den Positions-Nummern zu buchen, die sich aus dem Positions-Nummern-Verzeichnis ergeben, das von der WFA aktualisiert und bekanntgegeben wird. Mittel derselben Positions-Nummer sind mit dem Gesamtbetrag zu bewilligen.

Die Bereitstellung der Kontingente für die mit Aufwendungsdarlehen oder Aufwendungszuschüssen zu fördernden Wohnungen (Nummern 18 und 22 WFB 1979) erfolgt auf der Grundlage von Durchschnittsbeträgen. Damit der auf Landesebene verfügbare Gesamtbetrag nicht überschritten wird, haben die Regierungspräsidenten bei ihrer Entscheidung über die Mittelverteilung sicherzustellen, daß der von mir gesondert mitgeteilte Mittelrahmen nicht überschritten wird. D.h. die Regierungspräsidenten haben den Bewilligungsbehörden nicht nur die zugeteilte Wohnungszahl, sondern auch unter Berücksichtigung ggfs. vorhandener regionaler Abstufungen im Sinne der Nummer 18 Abs. 2 WFB 1979 - Fassung 1983 - den Höchstbetrag der zu bewilligenden Mittel mitzuteilen.

4.2 Bei der Förderung von Eigentumsmaßnahmen im steuerbegünstigten Wohnungsbau (Nummern 1.12 Modell C, 1.2) sind zuerst die zugewiesenen Landesmittel zu bewilligen.

4.3 Zeitliche Abwicklung

Das WoBauP 83 ist insbesondere im Hinblick auf die Lage der Bauwirtschaft zügig in Angriff zu nehmen und abzuwickeln.

5 Übergangsvorschriften für die Abwicklung des steuerbegünstigten Wohnungsbau in den Regionalprogrammen

Der RdErl. v. 12. 8. 1971 (SMBL. NW. 2370) gilt für die Abwicklung der Regionalprogramme bis einschließlich Programmjahr 1977.

Restmittel dieser Programme stehen noch bei der WFA zum Abruf durch die Regierungspräsidenten bereit und können von den Bewilligungsbehörden bei den Regierungspräsidenten angefordert werden. Die Mittel können für alle Bauvorhaben mit 4,- DM je Quadratmeter Wohnfläche monatlich bei 12-jährigem Abbau eingesetzt werden.

Anlage 1

Betr.: Einfamilienhäuser für kinderreiche Familien

1. Gegenstand der Förderung

Gefördert wird der Neubau von Miet-Einfamilienhäusern, die langfristig zur Wohnraumversorgung kinderreicher Familien dienen sollen. Generell ist im Bewilligungsbescheid eine Eigentumsübertragung auf einen Mieter auszuschließen; künftige Ausnahme im begründeten Einzelfall könnte allenfalls unter Kürzung der Subventionen auf den Betrag, der bei einer Förderung als Eigentumsmaßnahme hätte gewährt werden können, zugestanden werden.

2. Größe des Hauses

Die Planung der Größe des Einfamilienhauses hat sich an der Familiengröße zu orientieren, wobei bei einem Gebäude zur Unterbringung von 6 Personen - 4 Kinder - von 110 qm (Toleranz bis zu 5%) auszugehen ist. Wird das Gebäude für einen Familienhaushalt mit mehr als 6 Personen geplant, so vergrößert sich die Wohnfläche um 10 qm je Person.

T.
Anlage 3

3. Art der Förderung

Die Förderung mit öffentlichen Mitteln des Landes orientiert sich an Nrn. 12 Abs. 1, 4 und 5 sowie 14 Abs. 1 WFB 1979. Eine weitergehende Finanzierung ist vorgesehen mit einem Darlehen des Bundes in

Höhe von DM 25 000,-

bei gemeinnützigen Unternehmen als Bauherren

in Höhe von DM 20 000,-

bei sonstigen Bauherren je Wohnung.

Weitere Förderungsvoraussetzung ist, daß sich die Gemeinde mit DM 20 000,- als Darlehen je Wohnung zu den gleichen Konditionen wie die der öffentlichen Baudarlehen des Landes an der Finanzierung beteiligt.

4. Miete

Es ist von den verringerten Mietbeträgen der Nr. 16 Abs. 2 Satz 2 WFB 1979 auszugehen.

5. Vergabe der Wohnung

Bei der Vergabe der Wohnung ist die Reihenfolge entsprechend der Kinderzahl und dem Alter der Kinder (Vorrang für jüngere Familien mit kleineren Kindern) vorzunehmen.

6. Darlehnsvertrag

Vertraglich (Darlehnsvertrag) ist vorzusehen, daß unbeschadet der Regelung in § 2 Abs. 1 Satz 2 des Darlehnsleistungsvertrages der Zinssatz für das Baudarlehen des Landes 2,0% beträgt. Der Zinssatz ermäßigt sich auf 0,0%, solange der Wohnungsinhaber kinderreich ist.

Sinkt die Kinderzahl unter 3, ist der erhöhte Zinssatz zu zahlen. Der Vermieter ist in dieser Höhe berechtigt, einen Zuschlag gemäß § 4 Abs. 6 NMV zu fordern.

Hinsichtlich der Leistung des Verwaltungskostenbeitrages verbleibt es bei der Regelung nach Nr. 13 Abs. 2 WFB 1979.

7. Bauplanung

Für die Planung werden folgende Empfehlungen gegeben:

- Unterkellerung mit Kelleraußentreppe oder ausreichendem(r) Abstellraum/-räume
- Zugänglichkeit des Gartengrundstücks von der rückwärtigen Parzellengrenze aus
- Anordnung eines zweiten Zimmers neben dem Wohnzimmer als Esszimmer bzw. Schaffung einer Großküche einschl. Essplatz im Erdgeschoß.
- Anordnung eines WC-Raumes im Erdgeschoß
- Schaffung von mindestens 3 Schlafräumen für die Unterbringung von mindestens 5 Personen
- wenn die Schlafräume in zwei Geschossen untergebracht werden, ist neben dem Badezimmer mit Badewanne und WC im Hauptschlafgeschoß ein weiterer WC-Raum im 2. Schlafgeschoß vorzusehen.

Anlage 2

Betr.: Förderung von Eigentumswohnungen im sog. Modell D

1. Die Wohnungen werden in Ballungskernen und Solitären Verdichtungsgebieten gefördert. Der Rechtsform nach handelt es sich um Eigentumswohnungen. Bewilligt werden für die Wohnungen öffentliche Mittel in der Höhe, in der eine Bewilligung für Miet- und Genossenschaftswohnungen zulässig wäre.
2. Vorrangig gefördert werden solche Objekte, bei denen ein Teil der Bauleistungen (mindestens 5% der Gesamtkosten) vom künftigen Wohnungsnutzer selbst zum Zwecke der Kosteneinsparung erbracht werden kann, sofern dies vom Käufer oder vom Anwartschaftsberechtigten gewünscht wird. In den vertraglichen Abmachungen mit dem Wohnungsnutzer ist in solchen Fällen sicherzustellen, daß eine Verrechnung der erbrachten Leistungen erfolgt, wenn die Wohnung wider Erwarten vom Wohnungsnutzer nicht erworben werden sollte.

3. Die Mittel werden mit der Maßgabe bewilligt, daß mit den Wohnungsnutzern entweder
 - ein Kaufvertrag, nach dem die Wohnung sofort erworben wird
 - oder
 - ein Anwartschaftsvertrag, wonach innerhalb einer Frist von bis zu fünf Jahren nach Bezugsfertigkeit durch den Wohnungsnutzer das Eigentum an der Wohnung erworben werden kann, abgeschlossen wird.
4. Kaufverträge oder Anwartschaftsverträge dürfen nur mit Wohnungsnutzern abgeschlossen werden, die dem Veräußerer eine Wohnberechtigungsbewilligung im Sinne von § 5 Abs. 1 Buchstabe a WoBindG übergeben.
5. Die zuständige Stelle darf ihr Besetzungsrecht nur zugunsten eines Wohnungsnutzers ausüben, der den Nachweis für das Vorhandensein von Eigenkapital in Höhe von mindestens 10% des zu erwartenden Verkaufspreises erbracht hat und bei dem nach den Gesamtumständen angenommen werden kann, daß er innerhalb des vorgesehenen Zeitraumes nach Nummer 3 zum Erwerb der Wohnung in der Lage ist. Nur soweit solche Bewerber nicht vorhanden sind, dürfen Wohnungen, die im Modell D gefördert worden sind, an andere Bewerber vergeben werden.
6. Als Verkaufspreis dürfen höchstens die Gesamtkosten angesetzt werden, die der Mietpreisberechnung auf der Grundlage von Nr. 16 WFB 1979 zugrunde liegen, erhöht um einen Zuschlag von bis zu 5 vom Hundert (§ 54 a Abs. 2 II. WoBauG). Vom Verkaufspreis abzuziehen sind die während der Nutzungsdauer bis zur Beendigung des Mietverhältnisses vom Wohnungsnutzer geleisteten Beträge für Abschreibung und Instandhaltung, jedoch nur insoweit, als nicht tatsächliche Beträge für Instandhaltung aufgewendet worden sind.
7. Sofern ein Wohnungsnutzer einen Teil der Bauleistungen erbracht hat, ist in den vertraglichen Abmachungen sicherzustellen, daß eine Verrechnung der erbrachten Leistungen erfolgt, wenn die Wohnung wider Erwarten nicht vom Wohnungsnutzer erworben werden sollte.
8. Für den Fall einer Veräußerung der Wohnung als eigen genutzte Eigentumswohnung an den Wohnungsnutzer ist folgendes zu beachten:
 - Erfolgt die Veräußerung innerhalb von fünf Jahren nach der Bezugsfertigkeit, kommt eine teilweise Übertragung der auf die Wohnung entfallenden öffentlichen Mittel in Frage, wenn der Wohnungsnutzer im Zeitpunkt des Kaufvertrages die Voraussetzungen des § 25 II. WoBauG erfüllt und die erforderliche Bonität besitzt. Grundsätzlich werden 75 v. H. des Baudarlehns übertragen. Liegen im Zeitpunkt des Kaufvertrages dem Grunde nach die Voraussetzungen zur Gewährung eines Familienzusatzdarlehens nach § 45 II. WoBauG vor, erhöht sich der vorgenannte Darlehnsteil um die Beträge, die im Zeitpunkt der Erteilung dieses Bewilligungsbescheides als Familienzusatzdarlehen für Eigentumswohnungen hätten gewährt werden können. Die für die Wohnung bewilligten Aufwendungszuschüsse werden dem Wohnungsnutzer weiter ausgezahlt.
 - Erfolgt die Veräußerung nach Ablauf von fünf Jahren nach der Bezugsfertigkeit, richtet sich die Beantwortung der Frage, ob und inwieweit die auf die Wohnung entfallenden öffentlichen Mittel übertragen werden können, nach den im Zeitpunkt der Veräußerung geltenden allgemeinen Grundsätzen zur Übertragung von öffentlichen Mitteln.
9. Bewilligungsbehörden und Bauherren haben ihre Publikationsmöglichkeiten einschließlich der örtlichen Presse zu nutzen, damit Interessenten auf die neuartige Förderungsmöglichkeit hingewiesen werden.
10. Zur Vermeidung von spekulativer Weiterveräußerung innerhalb der ersten fünf Jahre nach Verkauf hat sich der Verkäufer im Veräußerungsvertrag ein Rückkaufrecht vorzubehalten. Als Rückkaufswert ist der ursprüngliche Kaufpreis abzüglich angemessener Beträge für zwischenzeitliche Abnutzung zugrunde zu legen.

Wohnungsbauförderungsanstalt

Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungszuschüssen zur Sicherstellung tragbarer Mieten für vermietete öffentlich geförderte Wohnungen (Härteausgleich 1983/85)

Vordrucke

Bek. d. Wohnungsbauförderungsanstalt
Nr. 1/83 v. 17. 3. 1983

Für Antragstellung und Bewilligung von Aufwendungszuschüssen im Rahmen des Härteausgleichs 1983/85 finden die mit Bek. Nr. 4/81 v. 5. 3. 1981 (MBl. NW. S. 623), geändert mit Bek. Nr. 9/81 v. 10. 9. 1981 (MBl. NW. S. 1965) veröffentlichten Vordrucke mit nachfolgenden Änderungen weiter Verwendung:

- 1 In allen Vordrucken wird die Formulierung „Härteausgleich 1981/83“ geändert in „Härteausgleich 1983/85“.
- 2 **Vordruck H 1.1 (Antrag für Vermieter)**
 - 2.1 **Auf Blatt 1 in Abschnitt A** wird
 - 2.11 das Datum „30. 6. 1983“ ersetzt durch „30. 6. 1985“
 - 2.12 die Aufzählung der Wohnungsarten erweitert um:
 - vermietete Bauherrenwohnung
 - 2.2 **Auf Blatt 3**
 - 2.21 werden in Abschnitt C folgende Buchstaben c) und d) angefügt:
 - c) die Aufwendungszuschüsse unter der Bedingung bewilligt werden, daß eine Neuberechnung zu dem Zeitpunkt erfolgt, von dem ab
 - sich die Miete um mehr als 10 v.H. des Tabellenbetrages vermindert,
 - die Höchstgrenzen für Mieten in § 8 des Wohngeldgesetzes (WoGG) angehoben und dementsprechend die Tabellenbeträge geändert werden,
 - d) die Zahlung der Aufwendungszuschüsse mit sofortiger Wirkung eingestellt werden kann, sobald im Wohngeldgesetz (z.Zt. in § 8 geregelt) die Höchstgrenzen für Mieten öffentlich geförderter Wohnungen aufgehoben werden.
 - 2.22 erhält in Abschnitt D lfd. Nr. 2 folgende Fassung:
 2. Ich erkläre mich hiermit freiwillig im Sinne von § 10 Abs. 2 Datenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSG NW) damit einverstanden, daß die für die Förderung (Bewilligung, Auszahlung und Verwaltung der Mittel) benötigten Daten unter Einhaltung der Vorschriften des DSG NW verarbeitet (gespeichert, übermittelt, verändert oder gelöscht) werden.
 - 2.23 wird in Abschnitt E Buchstabe b) wie folgt neu gefaßt:
 - b) den Anspruch auf Zahlung der Aufwendungszuschüsse nicht abzutreten oder zu verpfänden und nicht mit anderen als Mietforderungen aus dem Förderungszeitraum aufzurechnen,
Die bisherigen Buchstaben b) bis e) werden Buchstaben c) bis f).
 - 2.24 wird in Abschnitt F folgender neuer Text hinzugefügt:
Für Altenwohnungen ist der Nachweis der Wohnberechtigung nur dann entbehrlich, wenn diese Wohnungen auch tatsächlich von älteren Menschen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben oder deren Ehepartner bewohnt werden.
- 3 **Vordruck H 1.2 (Antrag für Mieter)**
 - 3.1 **Auf Blatt 1 in Abschnitt A** wird
 - 3.11 das Datum „30. 6. 1983“ ersetzt durch „30. 6. 1985“
 - 3.12 die Aufzählung der Wohnungsarten erweitert um:
 - vermietete Bauherrenwohnung im Mietwohngebäude.

3.2 Auf Blatt 2

- 3.21 erhält in Abschnitt B Buchstabe c) folgenden neuen Wortlaut:
 - c) die Aufwendungszuschüsse unter der Bedingung bewilligt werden, daß eine Neuberechnung zu dem Zeitpunkt erfolgt, von dem ab
 - sich die Miete um mehr als 10 v.H. des Tabellenbetrages vermindert,
 - die Höchstgrenzen für Mieten in § 8 des Wohngeldgesetzes (WoGG) angehoben und dementsprechend die Tabellenbeträge geändert werden,

Folgender neuer Buchstabe d) wird angefügt:

- d) die Zahlung der Aufwendungszuschüsse mit sofortiger Wirkung eingestellt werden kann, sobald im Wohngeldgesetz (z.Zt. in § 8 geregelt) die Höchstgrenzen für Mieten öffentlich geförderter Wohnungen aufgehoben werden.
- 3.22 wird in Abschnitt C folgende neue lfd. Nr. 3 hinzugefügt:
 3. Ich erkläre mich hiermit freiwillig im Sinne von § 10 Abs. 2 Datenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSG NW) damit einverstanden, daß die für die Förderung (Bewilligung, Auszahlung und Verwaltung der Mittel) benötigten Daten unter Einhaltung der Vorschriften des DSG NW verarbeitet (gespeichert, übermittelt, verändert oder gelöscht) werden.

- 3.23 wird in Abschnitt D folgender neuer Text hinzugefügt:

- Der Nachweis ist nicht erforderlich bei Altenwohnungen, die von älteren Menschen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben oder deren Ehepartner bewohnt werden -.

4 Vordruck H 2.1 (Bewilligungsbescheid für Vermieter)

- 4.1 **Auf Blatt 1 in Abschnitt A** wird das Datum „30. 6. 1983“ ersetzt durch „30. 6. 1985“.
- 4.2 **Auf Blatt 2**
 - 4.21 werden in Abschnitt A im Anschluß an die Spalte 4 („maßgeblicher Tabellenbetrag“) folgende Spalten 5 und 6 eingefügt:

bereits bewilligte Aufwendungszuschüsse monatlich
5

mit diesem Bescheid bewilligte Aufwendungszusch. mtl.
6

Die bisherige Spalte 5 wird Spalte 7 und erhält folgende Bezeichnung:

insgesamt bewilligte anteilige Aufwendungszuschüsse monatlich
7

Die Additionsspalte „Aufwendungszuschuß monatlich“ erstreckt sich über die Spalten 5, 6 und 7.

4.3 Auf Blatt 3

- 4.31 wird in Abschnitt B der lfd. Nr. 2 folgender Buchstabe c) hinzugefügt:

c) den Anspruch auf Zahlung der Aufwendungszuschüsse weder abzutreten noch zu verpfänden und nicht mit anderen als Mietforderungen aus dem in Teil A genannten Förderungszeitraum aufzurechnen.

- 4.32 werden in Abschnitt C die lfd. Nrn. 2 und 3 wie folgt neu gefaßt:

2. Die Aufwendungszuschüsse werden unter der Bedingung bewilligt, daß eine Neuberechnung zu dem Zeitpunkt erfolgt, von dem ab

- a) sich die Miete um mehr als 10 v.H. des Tabellenbetrages vermindert,
- b) die Höchstgrenzen für Mieten in § 8 des Wohngeldgesetzes (WoGG) angehoben und dementsprechend die Tabellenbeträge geändert werden.

3. Die Zahlung der Aufwendungszuschüsse kann mit sofortiger Wirkung eingestellt werden, sobald im Wohngeldgesetz (z.Zt. in § 8 geregelt) die Höchstgrenzen für Mieten öffentlich geförderter Wohnungen aufgehoben werden.

Die bisherigen Ziffern 3, 4 und 5 werden Ziffern 4, 5 und 6.

5 Vordruck H 2.2 (Bewilligungsbescheid für Mieter)

5.1 **Auf Blatt 1** in Abschnitt A wird das Datum „30. 6. 1983“ ersetzt durch „30. 6. 1985“.

5.2 Auf Blatt 2

5.21 wird in Abschnitt B der lfd. Nr. 2 folgender Buchstabe c) angefügt:

c) den Anspruch auf Zahlung der Aufwendungszuschüsse nicht abzutreten oder zu verpfänden.

5.22 erhalten in Abschnitt C die lfd. Nrn. 2 und 3 folgende neue Fassung:

2. Die Aufwendungszuschüsse werden unter der Bedingung bewilligt, daß eine Neuberechnung zu dem Zeitpunkt erfolgt, von dem ab

a) sich die Miete um mehr als 10 v.H. des Tabellenbetrages vermindert,

b) die Höchstgrenzen für Mieten in § 8 des Wohngeldgesetzes (WoGG) angehoben und dementsprechend die Tabellenbeträge geändert werden.

3. Die Zahlung der Aufwendungszuschüsse kann mit sofortiger Wirkung eingestellt werden, sobald im Wohngeldgesetz (z.Zt. in § 8 geregelt) die Höchstgrenzen für Mieten öffentlich geförderter Wohnungen aufgehoben werden.

Die bisherigen lfd. Nrn. 3, 4 und 5 werden lfd. Nrn. 4, 5 und 6.

- MBl. NW. 1983 S. 331.

Einzelpreis dieser Nummer 5,70 DM

Bestellungen, Anfragen usw. sind an den August Bagel Verlag zu richten. Anschrift und Telefonnummer wie folgt für

Abonnementsbestellungen: Grafenberger Allee 82, Tel. (0211) 8888/238 (8.00-12.30 Uhr), 4000 Düsseldorf 1

Bezugspreis halbjährlich 70,80 DM (Kalenderhalbjahr). Jahresbezug 141,60 DM (Kalenderjahr), zahlbar im voraus. Abbestellungen für Kalenderhalbjahresbezug müssen bis zum 30. 4. bzw. 31. 10., für Kalenderjahresbezug bis zum 31. 10. eines jeden Jahres beim Verlag vorliegen.

Die genannten Preise enthalten 6,5% Mehrwertsteuer

Einzelbestellungen: Grafenberger Allee 82, Tel. (0211) 8888/241, 4000 Düsseldorf 1

Einzellieferungen gegen Voreinsendung des vorgenannten Betrages zuzügl. Versandkosten (je nach Gewicht des Blattes), mindestens jedoch DM 0,80 auf das Postscheckkonto Köln 85 16-507. (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 beim Verlag vorzunehmen, um spätere 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, Haroldstraße 5, 4000 Düsseldorf 1

Verlag und Vertrieb: August Bagel Verlag, Grafenberger Allee 82, 4000 Düsseldorf 1

Druck: A. Bagel, Graphischer Großbetrieb, 4000 Düsseldorf 1

ISSN 0341-194 X