

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

35. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 11. Mai 1982	Nummer 34
---------------------	---	------------------

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	5. 4. 1982	RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung Wohnungsbauförderungsprogramm 1982 – WoBauP 82 –	754

II.

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

Datum		Seite
	Justizminister	
	Stellenausschreibung für die Verwaltungsgerichte Gelsenkirchen, Minden und Köln	763

I.

2370

**Wohnungsbauförderungsprogramm 1982
- WoBauP 82 -**

RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung
v. 5. 4. 1982 - IV A 4 - 4.022 - 425/82

1 Umfang des Wohnungsbauförderungsprogramms 1982

In Nordrhein-Westfalen ist für das Jahr 1982 im Rahmen des WoBauP 82 die Förderung von 35 060 Wohneinheiten

vorgesehen. Das Programm setzt sich aus zwei Tranchen zusammen, und zwar sollen gefördert werden

25 535 Wohneinheiten in der 1. Tranche
9 525 Wohneinheiten in der 2. Tranche.

Die Wohnungskontingente der ersten Tranche stehen mit Verkündung des Programms bereit. Die Kontingente der zweiten Tranche werden freigegeben, sobald die Haushaltslage des Landes dies zuläßt.

Das WoBauP 82 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 Hoch- und Tiefgaragen (Nummer 1.5)
- Förderung von Hausschutzräumen (Nummer 1.6).

1.1 Allgemeiner sozialer Wohnungsbau

Im Jahre 1982 sollen im Landesprogramm des allgemeinen sozialen Wohnungsbaues 20 300 Wohnungen mit Landesmitteln gefördert werden.

Das Gesamtvolumen des allgemeinen sozialen Wohnungsbaues setzt sich - aufgeteilt in die Tranchen 1 und 2 - wie folgt zusammen:

1.1.1 Miet- und Genossenschaftswohnungen

Wohnungsart	Programm- ansatz	1. Tranche	2. Tranche
Allgemeine Miet- und Genossenschaftswohnungen	7 400	4 230	3 170
(davon für Aussiedler)	(4 200)	(2 500)	(1 700)
Miet- und Genossenschaftswohnungen für Berg- und Stahlarbeiter	800	400	400
Altenwohnungen	4 000	2 000	2 000
Studentenwohnungen und -appartements	300	300	-
	12 500	6 930	5 570

1.1.2 Eigentumsförderung (Familienheime und Eigentumswohnungen)

Wohnungsart	Programm- ansatz	1. Tranche	2. Tranche
Wohnungen nach Nr. 19 Abs. 1 Buchst. a) WFB 79 (Modell A)	1 800	1 000	800
Wohnungen nach Nr. 19 Abs. 1 Buchst. b) WFB 79 (Modell B)	3 700	2 200	1 500
Wohnungen nach Nr. 19 Abs. 1 Buchst. c) WFB 79 Modell C	2 500	2 500	-
	7 800	5 700	2 100

1.2 Steuerbegünstigter Wohnungsbau

Zusätzlich zu der Förderung im Modell C (s. vorstehend Nummer 1.12) ist im steuerbegünstigten Wohnungsbau mit nicht-öffentlichen Aufwendungsdarlehen (§§ 88 ff II. WoBauG) aus Mitteln des Bundes die Förderung von rd. 6 800 Wohnungen vorgesehen. Diese Wohnungen werden in der 1. Tranche bereitgestellt. Von diesen Mitteln sind - auf Landesebene - mindestens zwei Drittel für die Förderung von Eigentumsmaßnahmen einzusetzen.

1.3 Besondere Förderungsmaßnahmen

Auch im Jahre 1982 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 Bestimmungen 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. 18. 5. 1978 (SMBl. NW. 23724),

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

Wohnungsart	Programm- ansatz	1. Tranche	2. Tranche
Ruhrbauprogramm	800	800	-
Um- und Ausbau	800	450	350
Bergarbeiterwohnungsbau aus Bundesstreuhandmitteln	1 150	1 150	-
Ersatzwohnungsbau	310	195	115
Erwerb vorhandener Wohnungen	600	360	240
Landesbedienstetenwohnungsbau	500	250	250
	4 160	3 205	955

1.4 Wohnheime

Im Rahmen des WoBauP 82 wird die Förderung von Heimplätzen in Wohnheimen mit 3800 Einheiten fortgesetzt. Diese gliedern sich wie folgt auf:

Wohnungsart	Programman- satz	1. Tranche	2. Tranche
Heimplätze	3 800	2 900	900

Einzelheiten der Heimplatzförderung ergeben sich aus den

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

1.5 Hoch- und Tiefgaragen

Im Jahre 1982 sollen in Hoch- und Tiefgaragen rd. 3900 Garagenplätze gefördert werden. Die Förderung gliedert sich auf die beiden Tranchen wie folgt auf:

Wohnungsart	Programman- satz	1. Tranche	2. Tranche
Garagenplätze	3 900	2 800	1 100

1.6 Hausschutzräume

Die Förderung von Hausschutzräumen wird nach Maßgabe der Hausschutzraumförderungsbestimmungen - SMBl. NW. 2351 - auch im Jahre 1982 fortgesetzt.

1.7 Finanzieller Aufwand

Die Durchführung des WoBauP erfordert einen finanziellen Gesamtaufwand an Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von rd. 2,6 Mrd DM.

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 für das Programmjahr 1982 geltenden 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 1982

Das WoBauP 82 verfolgt das Ziel, die vor allem 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 82 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 Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem StBauFG errichtet werden sollen.

Zusätzlich gelten in den einzelnen Programmarten folgende Besonderheiten:

2.31 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 wünschenswerten 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.

2.32 Städtebauliche Überprüfung von Projekten

Standorte aller Mietbauvorhaben mit 80 und mehr Wohnungseinheiten sind mir von den Bewilligungsbehörden bei Antragstellung telefonisch unter der Nummer (02 11) 38 80-2 54 anzuzeigen.

Darüber hinaus bitte ich mich in allen Fällen, in denen Neubauvorhaben mit einem Abriß von Mietwohnungen verbunden sind, ebenfalls im Zeitpunkt der Antragstellung telefonisch zu unterrichten.

2.33 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.

2.33 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.

2.34 Studentenwohnungen und -appartements

Im Rahmen des WoBauP 81 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 82 Mittel zur Verfügung gestellt, die bei mir angefordert werden können. An den einzelnen Hochschulen sind die Maßnahmen zwischen der Hochschule, dem Amt für Bauförderung und der örtlichen Wohnungswirtschaft abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist mir bis zum 1. 7. 1982 mitzuteilen.

Abweichend von Nr. 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. Über die Bereitstellung von Mitteln für bereits im Jahre 1981 beantragte Maßnahmen (Antragsüberhänge 1981) im Regierungsbezirk Detmold werde ich nach dem 1. 7. 1982 entscheiden.

2.35 Kostensparendes Bauen

2.35.1 Im Anschluß an die bereits 1981 durchgeführten umfassenden Befragungen von Fachleuten und Verbänden zum Thema Kostensparendes Bauen stehen im Rahmen des WoBauP 82 für Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie für Eigentumsmaßnahmen, bei denen die durchschnittlichen Kosten ohne unvertretbare Reduzierung des Wohnwertes durch kostensparende Maßnahmen bei der Planung und Ausführung wesentlich unterschritten

T.

werden, in beschränktem Umfang besondere Wohnungskontingente zur Verfügung. Diese können auf dem Dienstweg bei mir angefordert werden. Die Förderung von Baumaßnahmen in dieser Programmart ist vorrangig auf Ballungskerne und solitäre Verdichtungsgebiete beschränkt.

- 2.35.2 Unabhängig von der Regelung nach Nr. 2.35.1 haben die Bewilligungsbehörden entsprechend der Nr. 16 Abs. 2 Satz 3 WFB 1979 im Rahmen der ihnen zugeordneten Kontingente bei gleicher sozialer Dringlichkeit solche Eigentumsmaßnahmen vorrangig zu berücksichtigen, bei denen die Verkaufspreise im Vergleich mit entsprechenden Vorhaben erheblich unter dem regionalen Durchschnitt liegen.

2.36 Maßnahmen im Bauherrenmodell

Die zur Förderung von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen, z. B. auch im sog. Bauherrenmodell, ist in den WFB 1979 nicht gesondert vorgesehen. Es ist jedoch beabsichtigt, in Fortführung des 1981 begonnenen Modellvorhabens derartige Maßnahmen mit Aufwendungsdarlehen zu fördern. Die Förderungsvoraussetzungen sind dem anliegenden Merkblatt zu entnehmen (Anlage 1).

Anlage 1

- 2.37 **Miet-Einfamilienhäuser für kinderreiche Familien**
Dieses Sonderprogramm wird im Rahmen des WoBauP 82 fortgeführt. Das zur Verfügung stehende Kontingent ist durch Anträge aus dem Vorjahr bereits vollständig belegt.

2.38 Vorratseigentumsmaßnahmen in Ballungskernen und Solitären Verdichtungsgebieten

Der Umfang der Förderung von Eigentumsmaßnahmen in Ballungsgebieten ist, bedingt vor allem durch relativ hohe Grundstücks- und Baukosten unbefriedigend. Das Ausweichen in preisgünstigere Umlandbereiche war die Folge. Dieser Entwicklung soll im Jahre 1982 dadurch entgegengewirkt werden, daß bei der Förderung der Eigentumsmodelle nach den Nummern 19 bis 22 WFB 1979 - Fassung 1982 - für Ballungskerne und Solitäre Verdichtungsgebiete erhöhte Förderungssätze bewilligt werden dürfen. Zusätzlich sollen im Jahre 1982 aus den nach Nummer 3.11 an die Bewilligungsbehörden für Miet- und Genossenschaftswohnungen verteilten Kontingenten rd. 400 Wohnungen in einem sogenannten Modell D als Vorratseigentumswohnungen gefördert werden. Hiervon entfallen 200 Wohnungen auf die 1. Tranche und 200 Wohnungen auf die 2. Tranche des WoBauP 82. Für die Wohnungen ist die Förderung zunächst mit den für Miet- und Genossenschaftswohnungen vorgesehenen Darlehensätzen vorgesehen. Für den Fall späterer Übertragung in das Eigentum des Wohnungsnutzers sollen die bewilligten öffentlichen Mittel in einer Höhe belassen bleiben, die - gemessen an den Modellen der Eigentumsförderung der Nummern 21 und 22 WFB 1979 - günstiger ist.

Anlage 2

Die näheren Einzelheiten über das Modellvorhaben sind der beigefügten Anlage 2 zu entnehmen. Für die einzelnen Regierungsbezirke ist aufgeschlüsselt nach den beiden Tranchen folgende Aufteilung vorgesehen:

Regierungsbezirk	WE-Gesamt zahl	1. Tranche	2. Tranche
Arnsberg	80	40	40
Detmold	20	10	10
Düsseldorf	170	85	85
Köln	50	25	25
Münster	80	40	40

Die Regierungspräsidenten haben im Benehmen mit den Bewilligungsbehörden der Ballungskerne und Solitären Verdichtungsgebiete festzulegen, im Bereiche welcher Bewilligungsbehörden mit welchem Anteil Modellvorhaben aus den zugeteilten Mitteln gefördert werden. Ziel der Bewilligungsbehörde sollte es sein, im Einvernehmen mit den Bauherren einzelne Projekte oder Gebäude in Wirtschaftseinheiten für die Förderung auszuwählen.

Erforderlichenfalls ist aber auch die Bereitstellung von Mitteln zur Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen an die Voraussetzung zu knüpfen, daß ein Teil der Projekte im Rahmen des Modellvorhabens gefördert wird. Zur Verfahrenserleichterung empfiehlt es sich, einzelne Gebäude komplett nach den Kriterien des Modellvorhabens zu fördern, d. h. innerhalb eines Gebäudes von verschiedenartiger Förderung abzusehen.

Die Regierungspräsidenten haben mir - getrennt für die Tranchen 1 und 2 des WoBauP 82 - bis zum

1. 7. 1982

T.

mitzuteilen, in welchem Bauvorhaben und in welcher Anzahl Wohnungen nach den Voraussetzungen dieses Modellvorhabens gefördert werden sollen.

2.39 Umbaumaßnahmen nach Nummern 17 bis 17 d) WFB 1979

Umbaumaßnahmen nach Nummern 17 bis 17 d) WFB 1979 sollen vorrangig bei Objekten gefördert werden, die auch aus Gründen des Denkmalschutzes erhaltenswert sind. Die Förderungsmittel des WoBauP 82 können zusätzlich zu evtl. gewährten Förderungsmitteln nach dem Denkmalschutzgesetz gewährt werden.

2.40 Gruppenbaumaßnahmen

Familienheime in Gruppenbaumaßnahmen 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 82 bevorzugt zu fördern. Hierbei ist bei gleicher sozialer Dringlichkeit einem Bauvorhaben innerhalb einer Gruppenbaumaßnahme Vorrang vor einem Bauvorhaben außerhalb einer Gruppenbaumaßnahme zu geben.

3 Verteilung der Wohnungskontingente

Die Kontingentsverteilung des WoBauP 82 soll sicherstellen, daß sich das Schwergewicht der Förderung in Ballungskernen und solitären Verdichtungsgebieten vollzieht.

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 Kontingente in eigener Zuständigkeit.

3.1.1 Allgemeine Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie Altenwohnungen

Wie zu Nummer 2.31 dargestellt, wird den Bewilligungsbehörden aus dem Kontingent für allgemeine Miet- und Genossenschaftswohnungen vorab ein Kontingent für Aussiedler, Flüchtlinge und Zuwanderer, sowie Ostasienflüchtlinge zugeteilt.

Von den nach Abzug dieser Kontingente und der Sonderprogramme verbleibenden Kontingenten für Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie Altenwohnungen, werden den Regierungspräsidenten $\frac{1}{4}$ mit der Zweckbestimmung für Ballungskerne und Solitäre Verdichtungsgebiete zugeteilt, die ohne Änderung an die entsprechenden Bewilligungsbehörden weiterzuleiten sind.

Das verbleibende Drittel wird den Regierungspräsidenten für die Bewilligungsbehörden in den Ballungsrandzonen und Ländlichen Zonen zugeteilt; die weitere Verteilung obliegt ihnen in eigener Zuständigkeit.

Für die vorstehende Aufteilung ist von den Haushaltszahlen im Bereich der Bewilligungsbehörden

in den Ballungskernen und Solitären Verdichtungsgebieten bzw. in den übrigen Gebieten ausgegangen worden.

3.12 Eigentumsförderung Modell A

Im Modell A sollen nach Möglichkeit alle im Jahre 1982 eingehenden Anträge Berücksichtigung finden. Da das Antragsauskommen regional unterschiedlich ist, werden den Regierungspräsidenten zunächst soviel Kontingente zugeteilt, wie dies ihren Anforderungen zu Beginn des Jahres 1982 in dieser Programmart entspricht. Weitere Kontingente können in beschränktem Umfang bei mir angefordert werden.

3.13 Eigentumsförderung Modell B

Im Modell B wird den Regierungspräsidenten entsprechend ihrem Anteil an der Gesamtzahl der Haushalte im Lande ein Anteil am Programmkontingent zugewiesen. Diesen Anteil verteilen sie in eigener Zuständigkeit weiter.

3.14 Eigentumsförderung Modell C

Die Kontingente in dieser Programmart werden entsprechend den nachfolgenden Regelungen für den steuerbegünstigten Wohnungsbau (3.2) verteilt.

3.2 Verteilung der Kontingente im steuerbegünstigten Wohnungsbau (Nummer 1.2)

Das für 1982 zur Verfügung stehende Gesamtkontingent an Wohnungen im steuerbegünstigten Wohnungsbau (einschl. Modell C) müßte angesichts des Förderungsergebnisses 1981 ausreichen, um alle eingehenden Anträge berücksichtigen zu können. Die hiernach zur Verfügung stehenden 6800 Wohnungen im steuerbegünstigten Wohnungsbau aus Bundesmitteln (Nummer 1.2) und 2500 Wohnungen im Modell C (Nummer 1.12) werden wegen des unterschiedlichen regionalen Antragsaufkommens auf die Regierungsbezirke nach dem Anteil zugeteilt, den diese am Bewilligungsergebnis 1981 hatten. Die Verteilung ihrer Kontingente im steuerbegünstigten Wohnungsbau nehmen die Regierungspräsidenten in eigener Zuständigkeit vor. Bei weiterem Bedarf können zusätzliche Kontingente bei mir angefordert werden.

3.3 Verteilung der Kontingente für besondere Förderungsmaßnahmen (Nummer 1.3)

Die Kontingente für besondere Förderungsmaßnahmen nach Nummern 1.3 bis 1.6 werden nicht schlüsselmäßig zugeteilt.

Soweit die Bestimmungen über Sonderprogramme Regelungen über die Verteilung von Kontingenten enthalten, 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 Abs. 1 bis 5, 32 und 34 WFB 1979 bei der WFA, in den Fällen der Nummern 17 bis 17d) WFB 1979 bei mir angefordert werden.

3.4 Umverteilungen

Die verfügbaren Kontingente des WoBauP 82 sind, 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 Bereiches in eigener Zuständigkeit durchführen, soweit im Folgenden nichts anderes gesagt ist.

Umverteilungen von Miet- und Genossenschaftswohnungen für Aussiedler pp. und Ostasienflüchtlinge sind nicht zulässig.

Die den Bewilligungsbehörden der Ballungskerne und solitären Verdichtungsgebiete zugewiesenen

Kontingente der allgemeinen Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie Altenwohnungen dürfen nicht umverteilt werden. Die Bewilligungsbehörden dieser Gebiete legen mir über die Regierungspräsidenten bis zum

1. 10. 1982

T.

eine Aufstellung vor, aus der sich ergibt, in welchem Umfang über die zugewiesenen Kontingente durch Bewilligungsbescheid oder Einwilligung in den vorzeitigen Baubeginn bereits verfügt ist und für welche - namentlich zu nennenden - Bauvorhaben Anträge vorliegen, die bis zum 20. 12. 1982 bewilligt werden können. Kontingente, über die bis zum 1. 10. 1982 nicht verfügt ist und für die keine konkreten Anträge vorliegen, sind mir über die Regierungspräsidenten zurückzumelden.

Nicht benötigte Mittel für Aussiedler pp. und Ostasienflüchtlinge sind mir über die Regierungspräsidenten bis zum

30. 8. 1982

T.

zurückzumelden.

Umwandlungen von einer Programmart in eine andere - also z. B. von Miet- in Altenwohnungen - sind unzulässig.

3.5 Statistik

Die Regierungspräsidenten legen mir bis zum

1. 6. 1982

T.

Aufstellungen vor, aus denen sich die Gesamtzahl der auf die einzelnen Bewilligungsbehörden ihres Bezirks entfallenden Kontingente im allgemeinen sozialen Wohnungsbau getrennt nach Programmarten (Nummer 1.1 mit Ausnahme der Miet- und Genossenschaftswohnungen für Berg- und Stahlarbeiter und für Studenten) 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. 7. 1982 - zu berichten.

Anlage 3

4 Bewilligungsverfahren

4.1 Bewilligung in den Tranchen 1 und 2

Die Bewilligungsbehörden sind bis zur Freigabe der Tranche 2 nur befugt, die ihnen in der 1. Tranche zugewiesenen Wohnungskontingente zu bewilligen. Die Bewilligungsbehörden haben im Anschluß an die Abwicklung der 1. Tranche die vorbereitenden Arbeiten für die 2. Tranche so weit durchzuführen, daß die Bewilligung der Mittel entweder nach Freigabe der 2. Tranche oder spätestens vorrangig zu Beginn des Programmjahres 1983 zügig möglich ist. Die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn für Förderungsanträge aus der Tranche 2 ist nicht zulässig.

Bei Förderung von Eigentumsmaßnahmen im steuerbegünstigten Wohnungsbau (Nummern 1.12 - Modell C - und 1.2) sind zuerst die zugeteilten Landesmittel zu bewilligen.

4.2 Globale Mittelbereitstellung

Die zur Abwicklung des WoBauP 82 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 zu fördernden Wohnungen (Nummern 18 und 22 WFB 1979) erfolgt auf der Grundlage von Durchschnittsbeträgen. Deshalb darf bei der Bewilligung von Aufwendungsdarlehen

im Bereich jeder Bewilligungsbehörde insgesamt ein Betrag in der Höhe bewilligt werden, der sich aus der Multiplikation der zugeteilten Wohnungszahl und einem sich aus der nachfolgenden Aufstellung ergebenden Durchschnittsbetrag ergibt.

Lage des zu fördernden Objektes	Eigentumsmaßnahmen (= Landes- oder Bundesmittel)	Mietwohnungen (= aussch. Bundesmittel)
Ballungskerne und Solitäre Verdichtungsgebiete	43 100	35 100
Ballungsrandzonen	38 450	35 100
Ländliche Zonen	33 150	27 000

4.3 Zeitliche Abwicklung

Das WoBauP 82 ist insbesondere im Hinblick auf die Lage der Bauwirtschaft zügig in Angriff zu nehmen und abzuwickeln.

5 Übergangsvorschriften für die Abwicklung des steuerbegünstigten Wohnungsbaues in den Regionalprogrammen

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

Merkblatt über Förderungsmaßnahmen im Bauherrenmodell

1. Gegenstand der Förderung	Gefördert wird der Neubau von Eigentumswohnungen, die auf Dauer zur Vermietung an den in § 88 a Abs. 1 Buchstabe b) II. WoBauG bezeichneten Personenkreis bestimmt sind und von Bauherren in der Organisationsform eines sogenannten „Bauherrenmodells“ erstellt werden.
2. Gesamtaufwand	Der bauherrenmodell-typische Mehraufwand, der nicht zu den Gesamtkosten im Sinne der II. BV zählt, darf nicht höher sein als 10 v.H. der nach der II. BV zulässigen Gesamtkosten. Objekte, deren Gesamtaufwand diese Grenze übersteigt, dürfen nicht gefördert werden.
3. Art der Förderung	Gewährt werden Aufwendungsdarlehen des Zweiten Förderungsweges, und zwar 5,20 DM/qm/mtl. in Ballungskernen, Solitären Verdichtungsgebieten (i. S. des Landesentwicklungsprogramms) und in Ballungsrandzonen, 4,00 DM/qm/mtl. in den übrigen Gebieten.
4. Antragstellung	Der Antrag auf Bewilligung der Mittel muß unter Verwendung des Antragsmusters 1 b vor Baubeginn bei der örtlichen Bewilligungsbehörde gestellt werden. Antragsberechtigt sind a) die einzelnen Wohnungseigentümer, sofern das Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz schon gebildet ist b) der Grundstückseigentümer oder die mit der wirtschaftlichen Betreuung des Bauvorhabens beauftragte natürliche oder juristische Person, sofern das Wohnungseigentum noch nicht gebildet ist.
5. Wirtschaftlichkeitsberechnung	Die im Antrag enthaltene Wirtschaftlichkeitsberechnung ist mit den nach der II. BV zulässigen Ansätzen zu erstellen.
5.1 Gesamtkosten	In der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind zunächst die tatsächlich anfallenden Gesamtkosten in der nach der II. BV zulässigen Höhe auszuweisen. Führen diese Gesamtkosten zu einer Überschreitung der in nachstehender Ziffer 5.4 angegebenen Höchstdurchschnittsmiete, ist insoweit auf den Ansatz dieser Kosten zu verzichten. Die nach dem Verzicht verbleibenden Ansätze sind in einer besonderen Spalte der Wirtschaftlichkeitsberechnung auszuweisen. Der bauherrenmodell-typische Mehraufwand ist nachrichtlich nach der Summe der Gesamtkosten anzugeben.
5.2 Finanzierung	Es ist eine Eigenleistung von mindestens 15 v.H. des Gesamtaufwandes zu erbringen. Der Ansatz der Eigenleistung bei der Finanzierung der für die Mietermittlung angesetzten Kosten (nach Kostenverzicht) muß ebenfalls 15 v.H. dieser Gesamtkosten betragen. Die zu erwartenden Steuervorteile sollen in geeigneter Weise als zusätzliches Eigenkapital eingesetzt werden.
5.3 Aufwendungen	In der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind die laufenden Aufwendungen in der nach der II. BV zulässigen Höhe anzusetzen. Zur Einhaltung der Höchstdurchschnittsmiete gemäß Ziffer 5.4 ist ein Verzicht auf den Ansatz laufender Aufwendungen nicht zulässig. Der Bauherr hat jedoch vor Bewilligung auf den Ansatz solcher laufenden Aufwendungen zu verzichten, die aus Baukostenerhöhungen erwachsen, die nach Erteilung des Bewilligungsbescheides entstehen.
5.4 Miete	Die von der Bewilligungsbehörde zu genehmigende Miete soll in der Regel die ortsübliche Vergleichsmiete spürbar unterschreiten. Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn die sich ergebende Miete nach Abzug des Aufwendungsdarlehens folgenden Betrag übersteigt: a) 7,50 DM/qm/mtl. bei Objekten in Ballungskernen, Solitären Verdichtungsgebieten (i.S. des Landesentwicklungsprogramms) und in Ballungsrandzonen, b) 7,00 DM/qm/mtl. bei Objekten in den übrigen Gebieten.

6. Bewilligung	Für die Sicherung der Aufwendungsdarlehen gelten die Grundsätze für den Realkredit. Über grundbuchliche Vorränge sowie über evtl. Abweichungen von den Realkreditgrundsätzen entscheidet die WFA. Vor Erteilung des Bewilligungsbescheides ist daher die Entscheidung der WFA einzuholen. Im Bewilligungsbescheid sind folgende Auflagen bzw. Hinweise enthalten: - Der Bewilligungsbescheid enthält keine Aussage über die Beurteilung steuerrechtlicher Sachverhalte; insoweit ist ausschließlich die Entscheidung der zuständigen Finanzbehörden maßgebend. - Entscheidungen über steuerrechtliche Sachverhalte werden nachträglich im Bewilligungsverfahren, insbesondere in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, nicht berücksichtigt. - Bei der Werbung (Prospekte, Verkaufsangebote) und bei den auf die Eigentumsübertragung gerichteten vertraglichen Abmachungen dürfen nur Kaufpreise ausgewiesen werden, die die zulässigen Gesamtkosten im Sinne der II. BV um höchstens 10 v.H. übersteigen. - Formulierungen, die bei der Werbung (insbesondere durch Prospekte) auf die zu bewilligenden Aufwendungsdarlehen hinweisen, sind mit der WFA abzustimmen. - Die bewilligten Aufwendungsdarlehen werden nur solchen Bauherren (Erwerbern) belassen, die über die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit entsprechend § 33 II. WoBauG verfügen.
7. Rechtliche Grundlagen	Für die Gewährung der Aufwendungsdarlehen gelten die §§ 88 ff II. WoBauG und – soweit nicht vorstehende Sonderregelungen getroffen sind – die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1979 vom 20. 2. 1979 (SMBI. NW. 2370) in der jeweiligen Fassung.
8. Steuerrechtsfragen	Die Prüfung der Bewilligungsbehörde erstreckt sich nicht auf Steuerrechtsfragen und steuerlich relevante Sachverhalte. Der Bewilligungsbescheid enthält keine Aussage über die Gewährung von Steuervorteilen.
9. Einschaltung von Zwischenvermietern	Die Einschaltung von Zwischenvermietern wird nicht beanstandet, wenn a) der Verfügungsberechtigte die Zwischenvermietung vornimmt, um nach § 9 UStG in zulässiger Weise auf die Steuerbefreiung des § 4 Nr. 12 UStG zwecks Erlangung des Vorsteuerabzugs zu verzichten (Umsatzsteuroption), b) aus dem Mietvertrag zwischen dem Eigentümer und dem Zwischenvermieter hervorgeht, daß es sich um mit nicht öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen handelt, c) der Zwischenvermieter – möglichst im Mietvertrag – schriftlich erklärt, daß ihm die für die Belegungs- und Mietpreisbindungen geltenden Gesetzesvorschriften und Verwaltungsbestimmungen bekannt sind, d) die Zwischenvermietung der zuständigen Behörde rechtzeitig angezeigt wird, e) werkgeförderte Wohnungen nicht an den Inhaber des Betriebes bzw. an den Betrieb vermietet werden, der den Finanzierungsbeitrag geleistet hat oder leisten wird, f) der Verfügungsberechtigte in dem Darlehensvertrag das Recht der WFA zur fristlosen Kündigung des Darlehens und zur Forderung einer erhöhten Verzinsung anerkennt, wenn der Zwischenvermieter gegen die Belegungs- und Mietpreisbindungen nach §§ 88 a), 88 b) II. WoBauG verstoßen hat.

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. Die Mittel werden mit der Maßgabe bewilligt, daß mit den Wohnungsnutzern entweder ein Kaufvertrag, nach dem die Wohnung sofort erworben wird, oder ein Anwartschaftsvertrag abgeschlossen wird, wonach innerhalb von einer Frist von bis zu 4 Jahren nach Bezugsfertigkeit durch den Wohnungsnutzer das Eigentum an der Wohnung erworben werden kann.
3. Die Bauherren werden verpflichtet, bei der Gestaltung des Anwartschaftsvertrages dafür Sorge zu tragen, daß der Wohnungsnutzer die in Frage kommenden steuerlichen Vorteile in Anspruch nehmen kann.
4. Kaufverträge oder Anwartschaftsverträge dürfen nur mit solchen Wohnungsnutzern abgeschlossen werden, die dem Vermieter eine Wohnberechtigungsbescheinigung im Sinne der §§ 4 ff 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 2 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.

Bewilligungsbehörden und Bauherren haben ihre Publikationsmöglichkeiten einschließlich der örtlichen Presse zu nutzen, damit Interessenten auf die neuartige Förderungsmöglichkeit hingewiesen werden.

6. Als Verkaufspreis darf höchstens die Summe der abgerechneten Gesamtkosten zugrunde gelegt werden, erhöht um einen Zuschlag von bis zu 5% (§ 54 a Abs. 2 II. WoBauG). Vom Verkaufspreis abzuziehen sind die während der Nutzungsdauer bis zur Eigentumsübertragung vom Wohnungsnutzer geleisteten Beträge für Abschreibung und Instandhaltung.
7. Vorrangig gefördert werden solche Projekte, 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.
8. Bei Übertragung des Eigentums werden die für die Wohnung bewilligten Aufwendungszuschüsse dem Erwerber weiter ausgezahlt; das bewilligte öffentliche Baudarlehen wird übertragen, allerdings vermindert um einen Abzug von bis zu 25 v. H.
9. Zur Vermeidung von spekulativer Weiterveräußerung innerhalb der ersten 5 Jahre nach Bezugsfertigkeit hat sich der Bauherr im Veräußerungsvertrag ein Rückkaufsrecht vorzubehalten. Als Rückkaufswert ist der ursprüngliche Kaufpreis abzüglich angemessener Beträge für zwischenzeitliche Abnutzung zugrunde zu legen.

Regierungspräsident

Anzeige Nr. über Wohnungszuteilungen/Änderungen vom

Kenn- ziffer	Bewilligungsbehörde*)	Eigentumsmaßnahmen						Mietwohnungen						Steuerbegünstigter Wohnungs- bau					
		Modell A		Modell B		Modell C		Miet- u. Gen. WE		Alten-WE		Aussiedler		Flüchtlinge		Eigentums- maßn.		Miet-WE	
		+ / -	Neuer Stand	+ / -	Neuer Stand	+ / -	Neuer Stand	+ / -	Neuer Stand	+ / -	Neuer Stand	+ / -	Neuer Stand	+ / -	Neuer Stand	+ / -	Neuer Stand	+ / -	Neuer Stand

*) Für Modell C und Steuerbeg. WoBau: I = Ballungskerne/Solit. Verd. Gebiete, II = Ballungsrandzonen, III = Ländl. Zonen

Anmerkung zu den Anzeigen für Wohnungskontingente**Zuteilungen/Änderungen**

Nur da Eintragungen machen, wo Zuteilungen/Änderungen vorkommen.

Die Zuteilungs- und Änderungsmitteilungen sind laufend zu nummerrieren, jährlich beginnend mit Nr. 1.

In den Vordruck sind nur solche Zuteilungen oder Zurückziehungen von Wohnungskontingenten einzutragen, die sich auf die in der Kopfleiste bezeichneten Maßnahmen beziehen.

Die mit Einzelerlassen zugeteilten oder zurückgezogenen Wohnungskontingente z. B. für Berg- und Stahlarbeiter, Studenten pp. sind nicht in den Vordruck aufzunehmen.

Im steuerbegünstigten Wohnungsbau und bei Modell C ist nach Ballungskernen, Ballungsrandzonen und solitären Verdichtungsgebieten einerseits und ländlichen Zonen andererseits zu unterscheiden (siehe Ziffer I, II, III). Bei Kreisen, in welchen sowohl die einen als auch die anderen vorkommen, enthält der Vordruck deswegen eine besondere Zeile „ländliche Zonen“.

Im steuerbegünstigten Wohnungsbau ist die Unterscheidung nach Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen zu beachten.

– MBl. NW. 1982 S. 754.

II.**Justizminister****Stellenausschreibung
für die Verwaltungsgerichte Gelsenkirchen,
Minden und Köln**

Es wird Bewerbungen entgegengesehen um
je 1 Stelle eines Richters/einer Richterin am
Verwaltungsgericht bei den Verwaltungs-
gerichten Gelsenkirchen und Minden,

3 Stellen eines Richters/einer Richterin am
Verwaltungsgericht bei dem Verwaltungs-
gericht Köln.

Bewerbungen sind innerhalb einer Frist von 2 Wochen
auf dem Dienstwege einzureichen.

– MBl. NW. 1982 S. 763.

Einzelpreis dieser Nummer 3,80 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) 8888/241/293/294, 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 8516-507. (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 späteren Lieferschwierigkeiten vorzubeugen. Wenn nicht innerhalb von vier Wochen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen. Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, 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