

Sozialer Wohnungsbau: Bewilligungs- und Förderstatistik

Im folgenden Beitrag wird ein Überblick über die Entwicklung im sozialen Wohnungsbau Mecklenburg-Vorpommerns gegeben. Parallel zur Gesamtentwicklung der Bautätigkeit in Mecklenburg-Vorpommern kann für den Zeitraum 1991 bis 2003 beobachtet werden, dass auch die Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau Mitte der 90er Jahre ihren Höhepunkt erreicht haben und anschließend ein stetiger Rückgang zu verzeichnen ist.

Gesa Buchholz

Vorbemerkungen

Der vorliegende Beitrag behandelt zwei Statistiken, da sich im betrachteten Zeitraum (1991 bis 2003) die rechtlichen Grundlagen für die Durchführung dieser Bundesstatistiken verändert haben.

Während die Bewilligungsstatistik, angeordnet durch Paragraph 32 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz - II. WoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), bis zum Erhebungsjahr 2001 bzw. 2002 gültig war, bildet anschließend Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) die Grundlage für die Durchführung der Statistik der Förderzusagen (Förderstatistik gemäß Paragraph 42 WoFG).

Da es sich bei den betrachteten Statistiken um Erhebungen handelt, die auf sehr spezifischen Gesetzen beruhen, wird im Folgenden sehr ausführlich auf diese zugrunde liegenden Gesetze eingegangen.

Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG)

Die Definition des sozialen Wohnungsbaus findet man in Paragraph 1 Absatz 1 II. WoBauG. Danach haben Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände den Wohnungsbau unter besonderer Bevorzugung des Baus von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind (**sozialer Wohnungsbau**), als vordringliche Aufgabe zu fördern. Nach Paragraph 1 Absatz 2 hat die Förderung des Wohnungsbaus das Ziel, den Wohnungsmangel zu beseitigen und für weite Kreise der Bevölkerung breit gestreutes Eigentum zu schaffen. Die Förderung soll eine ausreichende Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsschichten entsprechend

den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen ermöglichen und diese namentlich für diejenigen Wohnungssuchenden sicherstellen, die hierzu selbst nicht in der Lage sind. In ausreichendem Maße sind solche Wohnungen zu fördern, die die Entfaltung eines gesunden Familienlebens, namentlich für kinderreiche Familien, gewährleisten. Die Förderung des Wohnungsbaus soll überwiegend der Bildung von Einzeleigentum (Familienheimen und eigen genutzten Eigentumswohnungen) dienen. Zur Schaffung von Einzeleigentum sollen Sparwille und Bereitschaft zur Selbsthilfe angeregt werden.

Nach Paragraph 2 Absatz 1 ist **Wohnungsbau** das Schaffen von Wohnraum durch Neubau, durch Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude oder durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude; als Wohnungsbau gilt auch die Modernisierung nach Paragraph 17a, also bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken.

Die **Förderung des Wohnungsbaus** erfolgt nach Paragraph 3 durch verschiedene Maßnahmen: Einsatz öffentlicher Mittel, Übernahme von Bürgschaften, Gewährung von Wohngeld, Gewährung von Prämien für Wohnbausparrer, Bereitstellung von Bauland, Maßnahmen zur Baukostensenkung, Beitragsvergünstigung in der Unfallversicherung, Steuer- und Gebührenvergünstigungen, Vergünstigungen bei vorzeitiger Rückzahlung öffentlicher Mittel, Auflockerung der Mietpreisbindung, Gewährung von Aufwendungszuschüssen und Aufwendungsdarlehen. Je nach Art der Förderung ist der Wohnungsbau gemäß Paragraph 3 Absatz 2 öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau, steuerbegünstigter Wohnungsbau oder frei finanziert Wohnungsbau.

Öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne dieses Gesetzes sind nach Paragraph 5 Absatz 1 neu geschaffene

Wohnungen, bei denen öffentliche Mittel zur Deckung der für den Bau dieser Wohnungen entstehenden Gesamtkosten oder zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Zinsen oder Tilgungen eingesetzt sind. *Öffentliche Mittel* sind nach Paragraph 6 Absatz 1 Mittel des Bundes, der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, die von ihnen zur Förderung des Baus von Wohnungen für die breiten Schichten des Volkes bestimmt sind, sowie die nach dem Lastenausgleichsgesetz für die Wohnraumhilfe bestimmten Mittel des Ausgleichsfonds. Die öffentlichen Mittel sind nur zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus nach den Vorschriften der Paragraphen 25 bis 68 zu verwenden.

Nach Paragraph 25 ist der soziale Wohnungsbau mit öffentlichen Mitteln zugunsten der Wohnungssuchenden zu fördern, bei denen der Gesamtbetrag der Jahreseinkommen (Summe der positiven Einkünfte laut Einkommensteuergesetz) für einen Einpersonenhaushalt 23 000 DM (11 760 EUR), für einen Zweipersonenhaushalt 33 400 DM (17 077 EUR) und für jeden weiteren zur Familie rechnenden Angehörigen 8 000 DM (4 090 EUR) nicht übersteigt oder nur unwesentlich übersteigt. Maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung.

Nach Paragraph 26 sind Schwerpunkte der öffentlichen Förderung die Bildung von Einzeleigentum durch den Bau von Familienheimen und eigen genutzten Eigentumswohnungen. So soll auch die Schaffung von Genossenschaftswohnungen gefördert werden. Vordringlich gefördert werden sollen der Wohnungsbau in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf sowie im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, außerdem der Wohnungsbau für schwangere Frauen, kinderreiche Familien, junge Ehepaare (beide nicht älter als 40 Jahre), allein stehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen (60. Lebensjahr vollendet) und Schwerbehinderte.

Nach Paragraph 29 haben die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden ein mehrjähriges Programm für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus, insbesondere des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, aufzustellen, das jährlich fortzuschreiben ist. Diese **Wohnungsbauprogramme** sollen einen Überblick über die Schwerpunkte der Förderung, die Zahl und Art der zu fördernden Wohnungen und die vorge-sehene Finanzierung geben.

So wird seit 1999 in Mecklenburg-Vorpommern die Eigentumsbildung aus dem Bestand gefördert. Das Landesprogramm Bestandserwerb ermöglicht es insbesondere den Bewohnern von Plattenbaugebieten, preiswert und zu günstigen Konditionen Wohneigentum in ihrem angestammten Wohngebiet zu erwerben. Die Förderung erfolgt im dritten Förderungsweg (vereinbarte Förderung) durch zinsgünstige Erwerbsdarlehen, deren Höhe von Personen- bzw. Kinderzahl sowie von etwaigen Mehrkosten zur Finanzierung einer barrierefrei errichteten Eigentumswohnung abhängt.

In Paragraph 39 II. WoBauG ist festgelegt, dass nur der Bau von angemessen großen Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert wird, z. B. Familienheime mit nur einer Wohnung bis 130 Quadratmeter und eigen genutzte Eigentumswohnungen bis 120 Quadratmeter Wohnfläche.

Gemäß Paragraph 42 können die öffentlichen Mittel als Darlehen zur Deckung der für den Bau der Wohnungen ent-

stehenden Gesamtkosten (öffentliche Baudarlehen) eingesetzt werden. Neben oder anstelle von öffentlichen Baudarlehen können öffentliche Mittel auch als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen (Aufwendungsdarlehen, Aufwendungszuschüsse), als Zuschüsse zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Zinsen (Zinszuschüsse) oder als Darlehen zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Zinsen oder Tilgungen (Annuitätsdarlehen) bewilligt werden.

Je nach Zweckbestimmung der Mittel unterscheidet man drei Wege der Wohnungsbauförderung: Der **erste Förderungsweg** umfasst den traditionellen öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau. Im ersten Förderungsweg wird der Wohnungsbau für den oben genannten begünstigten Personenkreis gefördert und zwar mit öffentlichen Mitteln des Bundes, der Länder, der Gemeinden und Gemeindeverbände sowie die nach dem Lastenausgleichsgesetz für die Wohnraumhilfe bestimmten Mittel des Ausgleichsfonds. Im **zweiten Förderungsweg** werden mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten Bauvorhaben im Rahmen des steuerbegünstigten Wohnungsbaus auch für Personen mit höherem Einkommen gefördert. Im 1989 neu hinzugekommenen **dritten Förderungsweg** (vereinbarte Förderung) werden Bauvorhaben gefördert, bei denen zwischen Darlehens- bzw. Zuschussgeber und dem Bauherrn eine Vereinbarung abgeschlossen wird, in der insbesondere Bestimmungen über Höhe und Einsatzart der Mittel, Zweckbestimmung, Miet-

bindung, Beachtung von Einkommensgrenzen und Höhe der Miete während der Laufzeit sowie die Folgen von Vertragsverletzungen festgelegt werden.

Bewilligungsstatistik

In Mecklenburg-Vorpommern und den anderen neuen Bundesländern wurde die jährliche **Bewilligungsstatistik** erstmals für das Erhebungsjahr 1991 durchgeführt. Im früheren Bundesgebiet gab es diese Erhebung dagegen schon viele Jahre.

Diese Statistik erstreckte sich auf Bauvorhaben von Wohnraum, die mit Mitteln öffentlicher Haushalte im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus durch Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden gefördert wurden; außerdem wurde der Erwerb vorhandener Wohneinheiten erfasst, soweit er mit Mitteln öffentlicher Haushalte gefördert wurde. Insofern lieferte diese Statistik Ergebnisse für ein Teilgebiet des Wohnungsbaus. Diese sehr spezifische Erhebung zum Umfang und zur Struktur des sozialen Wohnungsbaus sowie seiner Kosten und seiner Finanzierung hatte, wie bereits erwähnt, als rechtliche Grundlage Paragraph 32 II. WoBauG und war damit nicht, wie die Bautätigkeitsstatistiken, über das Hochbaustatistikgesetz geregelt. Bauvorhaben, die ausschließlich mit Mitteln der Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Bundes oder des Landes gefördert wurden, wurden in der Bewilligungsstatistik nicht erfasst; dasselbe galt für Bauvorhaben, die ausschließlich mit Mitteln von Gemeinden gefördert wurden.

Geförderte Wohnungen							
Jahr	Mecklenburg-Vorpommern	Darunter in Wohngebäuden mit			Deutschland	Früheres Bundesgebiet	Neue Länder und Berlin-Ost
		1 Wohnung	2 Wohnungen	3 und mehr Wohnungen			
1991	496	336	30	130	93 973	90 162	3 811
1992	2 097	1 015	164	917	108 474	87 221	21 253
1993	3 606	2 394	360	805	150 343	111 366	38 977
1994	3 648	1 866	423	1 294	162 021	106 412	55 609
1995	4 638	2 294	648	1 611	143 363	91 830	51 533
1996	5 187	2 615	699	1 687	120 968	79 253	41 715
1997	3 272	1 783	353	1 018	107 490	70 937	36 553
1998	2 865	1 703	402	693	82 759	52 887	29 872
1999	1 252	655	38	500	62 305	44 863	17 442
2000	1 223	431	23	728	44 428	35 130	9 298
2001	800	264	19	517	38 408	34 235	4 173
2002	858	345	9	417
1991 bis 2002	29 942	15 701	3 168	10 317	1 114 532 ¹⁾	804 296 ¹⁾	310 236 ¹⁾

1) 1991 bis 2001

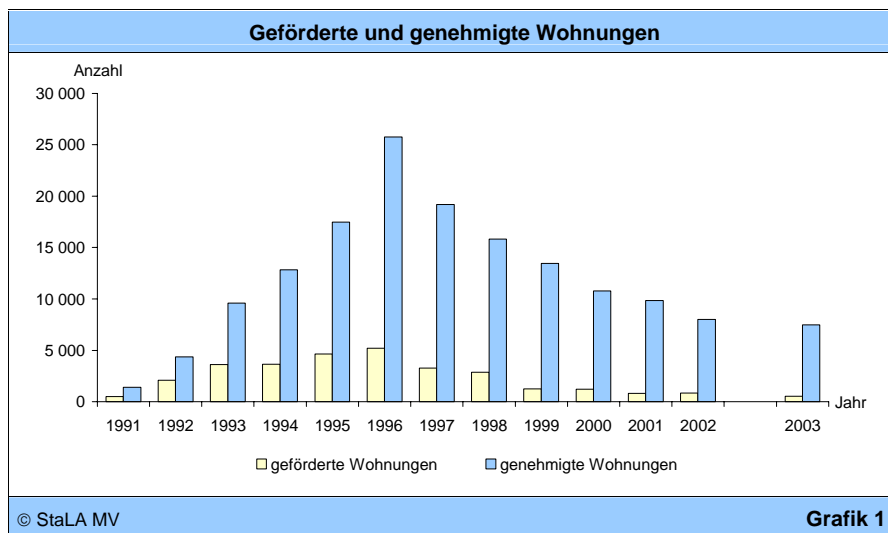
Tabelle 1

Als Erhebungseinheit galt jeweils der **Förderungsfall**; er konnte eine Wohnung, ein Gebäude oder auch mehrere Gebäude gleicher Gebäudeart (z. B. nur Einfamilienhäuser, nur Mehrfamilienhäuser) umfassen, für die einheitliche Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnungen durchgeführt wurden. Gemischte Bauvorhaben mit mehreren Gebäudearten (z. B. Wohnheime und Mietwohnungen) waren getrennt zu melden.

Die **Auskunftspflicht** zur Bewilligungsstatistik ergab sich aus Paragraf 32 Absatz 3 II. WoBauG. Danach waren die für die Förderzusagen zuständigen Stellen auskunftspflichtig, in Mecklenburg-Vorpommern das Landesförderinstitut.

Das **Landesförderinstitut** wurde zum 1.1.1995 als ein rechtlich unselbstständiger, in seiner Aufgabenstellung jedoch eigenständiger, d. h. betriebswirtschaftlich, organisatorisch und personell getrennter, Geschäftsbereich der NORD/LB errichtet. Das Landesförderinstitut erfüllt seine Aufgaben wettbewerbsneutral. Rechtsgrundlagen für die Fördertätigkeit im Bereich der Wohnungs- und Städtebauförderung sind das Gesetz zur Übertragung hoheitlicher Aufgaben auf das Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern sowie der zwischen der NORD/LB und dem Land Mecklenburg-Vorpommern geschlossene Treuhandvertrag. Dem Landesförderinstitut obliegt u. a. die Bewilligung, Auszahlung und Verwaltung der zur Verfügung stehenden Fördermittel. Bis Ende des Jahres 2003 wuchsen die vom Landesförderinstitut verwalteten Darlehensbestände in der Wohnungsbauförderung auf rund 1,9 Milliarden EUR an. Das Landesförderinstitut ist aber nicht nur für Wohnungsbau- und Städtebauförderung zuständig, sondern z. B. auch für Wirtschaftsförderung. Ausführliche Informationen findet man im jährlichen Tätigkeitsbericht des Landesförderinstituts Mecklenburg-Vorpommern.

Obwohl die Reform des Wohnungsbaurechts zum 1. Januar 2002 in Kraft getreten ist und damit eine neue jährliche Statistik der Förderzusagen als Bundesstatistik angeordnet ist, die die bisherige Bewilligungsstatistik ab 2002 ersetzt, gibt es in Mecklenburg-Vorpommern **für das Berichtsjahr 2002** Ergebnisse der Bewilligungsstatistik in der bisherigen Form. Das hängt mit einer **Übergangsregelung** zusammen: Paragraf 46 Absatz 2 WoFG er-



© StaLA MV

Grafik 1

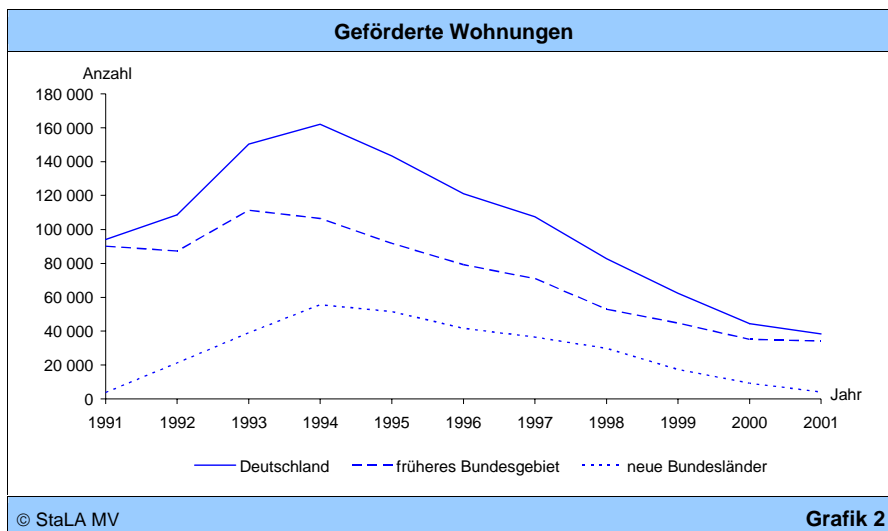
laubt es den Ländern, die bisherigen Vorschriften des II. WoBauG auch noch im Jahr 2002 ihren Förderprogrammen zu Grunde zu legen. Mecklenburg-Vorpommern hat zusammen mit zehn anderen Bundesländern von diesem Wahlrecht Gebrauch gemacht, während andererseits fünf Länder bereits das neue Verfahren nutzten. Diese Verfahrensweise führte dazu, dass es für das Jahr 2002 kein bundeseinheitliches Statistikergebnis für Deutschland gibt.

Für das Jahr **1991** existieren zwar Angaben für Mecklenburg-Vorpommern und die anderen neuen Bundesländer, aber diese Zahlen sind wie bei anderen erstmals durchgeführten Bundesstatistiken u. a. durch Anfangsschwierigkeiten gekennzeichnet.

So wurden im Jahr 1991 in Mecklenburg-Vorpommern 496 Wohnungen gefördert, während es im Jahr 1992 bereits 2 097 Wohnungen waren. In den darauf folgenden Jahren erhöhte sich die Zahl und erreichte im Jahr 1996 mit

5 187 geförderten Wohnungen ihren Höhepunkt. Anschließend gab es einen Rückgang bei den geförderten Wohnungen zu verzeichnen, der im Jahr 2001 mit 800 Wohnungen seinen niedrigsten Wert hatte.

Die zeitliche Entwicklung der hier betrachteten geförderten Wohnungen entspricht etwa dem Verlauf der genehmigten Wohnungen in Mecklenburg-Vorpommern (vergleiche Grafik 1). Die Angaben der geförderten Wohnungen in Deutschland haben sich ähnlich entwickelt wie in Mecklenburg-Vorpommern, aber der Höhepunkt der Bewilligungen war mit 162 021 Wohnungen hier bereits im Jahr 1994 zu verzeichnen. Und innerhalb Deutschlands verlief die Entwicklung im früheren Bundesgebiet und in den neuen Bundesländern bis 1994 recht unterschiedlich, während die Bewilligungen anschließend bis 2001 stetig zurückgingen (vergleiche Grafik 2). Im Jahr 2001 wurden in Deutschland insgesamt nur noch 38 408 Wohnungen gefördert.



© StaLA MV

Grafik 2

2002 gab es in Mecklenburg-Vorpommern insgesamt 383 Förderungsfälle, denen 858 geförderte Wohnungen entsprachen. Von diesen geförderten Wohnungen befanden sich 775 Wohnungen in **Neubauten**. Mit 90,3 Prozent bildet dieser Anteil im Zeitraum 1991 bis 2002 den niedrigsten Wert; er bewegte sich zwischen 92,3 und 99,4 Prozent; im Durchschnitt lag der Neubau-Anteil bei 96,2 Prozent.

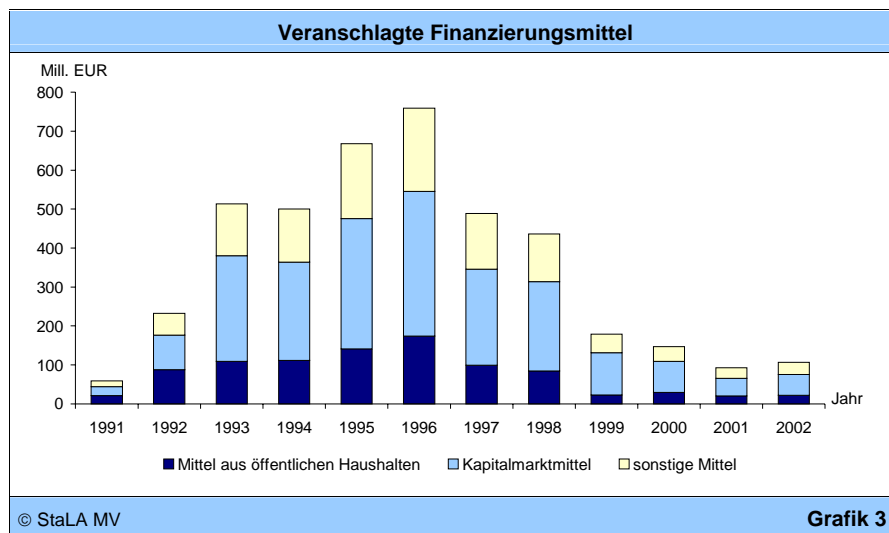
417 der 858 geförderten Wohnungen (48,6 Prozent) befanden sich im Jahr 2002 in **Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen**, 345 in Wohngebäuden mit 1 Wohnung und 87 in Wohnheimen. Daneben gab es 9 Wohnungen in Wohngebäuden mit 2 Wohnungen. Der Anteil der Gebäudearten hat sich zwischen 1991 und 2002 sehr stark verändert, so schwankte der Anteil der Einfamilienhäuser beispielsweise zwischen 33,0 und 67,7 Prozent, sein durchschnittlicher Anteil betrug 52,4 Prozent, gefolgt von den Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen (34,5 Prozent) und den Zweifamilienhäusern (10,6 Prozent).

Die durchschnittliche **Miete** lag 2002 für die geförderten Wohnungen insgesamt bei 5,08 EUR je Quadratmeter Wohnfläche.

Im Jahr 2002 wurden die meisten Wohnungen (124) im Landkreis Nordwestmecklenburg gefördert und die wenigsten im Landkreis Rügen (11) bzw. Parchim (14).

Betrachtet man die geförderten Wohnungen nach **Förderungsarten**, dann entfielen 56,4 Prozent von ihnen auf die so genannte Mischförderung, also Förderung mit Kapitalhilfen und objektbezogenen Beihilfen. 302 der 858 geförderten Wohnungen (35,2 Prozent) wurden 2002 mit objektbezogenen Beihilfen gefördert und die restlichen 72 Wohnungen mit Kapitalhilfen. Diese Anteile waren im Zeitablauf sehr unterschiedlich: Während in den ersten beiden Jahren die Förderung nur mit Kapitalhilfen erfolgte, dominierte in den nachfolgenden Jahren die Mischförderung. Im Durchschnitt belief sich der Anteil in den Jahren 1991 bis 2002 für die Mischförderung auf 58,4 Prozent, die Förderung mit Kapitalhilfen auf 29,1 Prozent und mit objektbezogenen Beihilfen auf 12,5 Prozent.

Im Jahr 2002 standen in Mecklenburg-Vorpommern für die 858 geförderten Wohnungen insgesamt 106,1 Millionen EUR **Finanzierungsmittel** zur Verfügung (vergleiche Grafik 3). Etwa die



© StaLA MV

Grafik 3

Hälfte (50,3 Prozent) waren Kapitalmarktmittel, 20,3 Prozent Mittel aus öffentlichen Haushalten (vor allem Bundes- und Landesmittel) und 29,4 Prozent sonstige Mittel, insbesondere Eigenleistungen. Seit 1993 machten die Kapitalmarktmittel stets die Hälfte der Finanzierungsmittel aus; im Jahr 1999 erreichten sie mit 61 Prozent den größten Anteil. Zu den Kapitalmarktmitteln gehören u. a. Mittel von Pfandbriefinstituten, Sparkassen, Privat- und Sozialversicherungen und Bausparkassen. Hierzu zählen auch Mittel, die von Spezialinstituten (Landeskreditanstalten, Landestreuhandstellen u. Ä.) auf dem Kapitalmarkt beschafft und unter Verbilligung durch Zinszuschüsse oder Annuitätshilfen zur Verfügung gestellt werden.

Ähnliche Anteile wie für 2002 ergeben sich auch für die verschiedenen Finan-

zierungsmittel, wenn man die Daten im Zeitablauf 1991 bis 2002 betrachtet (Kapitalmarktmittel 50,3 Prozent, Mittel aus öffentlichen Haushalten 22,0 Prozent und sonstige Mittel 27,6 Prozent). Auch im früheren Bundesgebiet sowie in den neuen Bundesländern hatten die Kapitalmarktmittel den größten Anteil bei den Finanzierungsmitteln (1998: 45,4 bzw. 58,6 Prozent).

Von den im Jahr 2002 geförderten 858 Wohnungen unterlagen 409 Wohnungen einer **Zweckbindung**, und zwar für ältere Menschen. Im Jahr davor ergab sich ein ähnliches Bild: von den 800 geförderten Wohnungen waren 497 Wohnungen mit Zweckbindung, ebenfalls für ältere Menschen. In den Jahren 1991 bis 2000 gab es Zweckbindungen für junge Ehepaare, für kinderreiche Familien, für ältere Menschen und für

Jahr	Insgesamt	Mittel aus öffentlichen Haushalten	Kapitalmarktmittel	Sonstige Mittel
1991	59 283	21 217	22 543	15 523
1992	231 998	87 485	88 745	55 768
1993	513 341	109 091	270 755	133 495
1994	500 025	111 216	252 888	135 921
1995	668 195	141 590	334 040	192 565
1996	759 193	173 836	371 984	213 373
1997	488 565	98 763	246 973	142 829
1998	436 548	84 323	229 147	123 077
1999	178 545	22 472	108 906	47 166
2000	146 766	29 443	79 207	38 116
2001	92 700	19 976	45 671	27 054
2002	106 116	21 552	53 338	31 226
1991 bis 2002	4 181 274	920 964	2 104 198	1 156 112

Tabelle 2

Schwerbehinderte. Während in den ersten Jahren die geförderten Wohnungen für junge Ehepaare und kinderreiche Familien noch dominierten, überwiegen seit 1995 zahlenmäßig die Förderungen für ältere Menschen.

Die entsprechenden Vergleichsangaben für Deutschland insgesamt für das Jahr 1998 zeigen eine andere Situation: von 82 759 geförderten Wohnungen unterlagen etwa 19 000 Wohnungen einer Zweckbindung, und zwar insbesondere für kinderreiche Familien (9 539), für junge Ehepaare (4 877), für ältere Menschen (2 379) und für Schwerbehinderte (1 934).

Veränderungen

Zum 1. Januar 2002 ist das Gesetz zur *Reform* des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) in Kraft getreten. Es umfasst insgesamt 28 Artikel, wobei Artikel 1 die Vorschriften zum Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) enthält. Paragraph 42 WoFG ordnet die Durchführung einer **Förderstatistik** als Bundesstatistik an, welche die bisherige Bewilligungsstatistik ersetzt.

Die amtliche Statistik konnte aufgrund historischer Rahmenbedingungen einerseits (einem Gesetz aus den 50er Jahren) und der sich ständig verändernden Bewilligungspraxis andererseits mit den vorhandenen statistischen Verbundprogrammen nicht mehr alle in der Realität existierenden Fördervarianten abbilden. Sie musste sich auf die Darstellung des Kerns der klassischen Wohnungsbauförderung der drei Förderungswege beschränken. Die daneben existierenden Förderinstrumente wie z. B. die Modernisierung von Wohnraum, der Ankauf von Belegungsrechten oder das Zinsgarantieprogramm konnten mit dem vorhandenen Verbundprogramm der Länder nicht erfasst bzw. dargestellt werden. Insofern war die Reform des statistischen Erhebungsprogramms im sozialen Wohnungsbau überfällig.

Unterschiede, Änderungen bzw. Neuerungen zwischen Bewilligungs- und Förderstatistik findet man in der Begründung zum Wohnraumförderungsgesetz: Die Bewilligungsstatistik wurde entsprechend der gesetzlichen Regelungen des Wohnraumförderungsgesetzes geändert (u. a. Wegfall der Differenzierung nach Förderungswegen, neuer Fördertatbestand des Erwerbs von Belegungsbindungen; anstelle der

bisherigen Erfassung von Wohnungen mit Zweckbindung für Schwerbehinderte Erfassung von geförderten barrierefreien Wohnungen). Zudem soll bei Mietwohnungen die Dauer von Belegungsrechten erfasst werden. Zugleich sollte die Statistik reduziert werden. Für den Wohnungsbau, also das Neuschaffen von Wohnraum, wurde der Erhebungskatalog gegenüber der bisherigen Statistik zurückgeführt. Bei einigen Merkmalen wurde die Zahl der Merkmalsausprägungen vermindert (Bauherr, Gebäude, Kosten und Finanzierung von Baumaßnahmen). Eine Reihe von Merkmalen entfällt künftig ganz (grundstücksbezogene Merkmale wie die gesonderte Erfassung von Erbbaurechtsgrundstücken und städtebaulichen Zweckbestimmungen, die teilweise nicht aus dem Förderantrag, sondern erhebungsaufwendig aus anderen Quellen zu erschließen waren). Es entfallen auch die bautechnischen Merkmale (konventionelle Bauweise/Fertigbauweise), die Erfassung des Rauminhalts der Gebäude und der Raumzahl der Wohnungen sowie die Erhebung der Zweckbindung von Wohnungen oder Wohnheimen für bestimmte Nutzergruppen und die Angaben zur monatlichen Durchschnittsbelastung selbst nutzender Eigentümer. Damit wird auch der Umfang der Erhebungsbögen ganz erheblich verringert.

Die Erhebungsmerkmale der Maßnahmen im vorhandenen Wohnungsbestand erhalten künftig im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung neben dem Neuschaffen von Wohnraum größeres Gewicht. Für diese Maßnahmen (Modernisierung und Erwerb vorhandenen Wohnraums, die bisher schon erfasst wurden, und neu aufgenommener Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum) gilt nur ein deutlich eingeschränktes Erhebungsprogramm.

Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)

Das WoFG ist insgesamt ähnlich aufgebaut wie das II. WoBauG. Paragraph 1 WoFG regelt die **Förderung des Wohnungsbaus** und anderer Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum, einschließlich gemeinschaftlich genutzten Wohnraums, und bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum (soziale Wohnraumförderung). **Zielgruppe** der sozia-

len Wohnraumförderung sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Unter diesen Voraussetzungen unterstützt die *Förderung von Mietwohnraum* insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen sowie Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, behinderte Menschen, Wohnungslose und sonstige hilfsbedürftige Personen, während die *Förderung der Bildung selbst genutzten Wohneigentums* insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern unterstützt sowie behinderte Menschen, die unter Berücksichtigung ihres Einkommens und der Eigenheimzulage die Belastungen des Baus oder Erwerbs von Wohnraum ohne soziale Wohnraumförderung nicht tragen können.

Die Fördergegenstände sind nach Paragraph 2 Wohnungsbau, Modernisierung von Wohnraum, Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum und Erwerb bestehenden Wohnraums. Die Förderung erfolgt durch Gewährung von Fördermitteln, die aus öffentlichen Haushalten oder Zweckvermögen als Darlehen zu Vorzugsbedingungen oder als Zuschüsse bereitgestellt werden, durch Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen sowie durch Bereitstellung von verbilligtem Bauland.

Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände wirken nach Paragraph 3 Absatz 1 bei der sozialen Wohnraumförderung zusammen.

Die soziale Wohnraumförderung wird nach dem WoFG und hierzu erlassenen Vorschriften des Landes durchgeführt. Die Länder treffen, soweit erforderlich, Bestimmungen auf der Grundlage des WoFG, insbesondere über Voraussetzungen der Förderung und deren Durchführung.

Mit dem Landeswohnungsbauprogramm 2003 stellte das Land Mecklenburg-Vorpommern insgesamt 43,9 Millionen EUR zur Verfügung. Dabei konzentrierten sich die zur Verfügung gestellten Mittel auf die Programme zur Modernisierung und Instandsetzung und zum „Stadtumbau Ost“ mit den Säulen Rückbau und Wohneigentumsbildung. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und der Leerstandsproblematik gewinnt die Schaffung altengerechten Wohnraums mit Betreuungsangebot durch zweckentsprechende Modernisierung und In-

standsetzung bestehender Wohnungen an Bedeutung. Im Rahmen der allgemeinen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden u. a. Änderungen des Zuschnitts und der baulichen Ausstattung von Wohnungen entsprechend modernen Standards gefördert (Anbau von Balkonen oder Einbau von Personenaufzügen), aber auch Umbauten für behinderte und ältere Menschen sowie Maßnahmen zur Wärmedämmung.

Die Förderung darf gemäß Paragraf 9 nur Haushalte begünstigen, deren Einkommen die festgelegten *Grenzen für das jährliche Einkommen* (Summe der positiven Einkünfte laut Einkommensteuergesetz) nicht überschreiten (Einkommenshaushalt: 12 000 EUR; Zweipersonenhaushalt: 18 000 EUR; für jede weitere zum Haushalt rechnende Person: 4 100 EUR). Die Länder werden außerdem ermächtigt, durch Rechtsverordnung Abweichungen von den bezeichneten Einkommensgrenzen nach den örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen festzulegen.

Gemäß Paragraf 10 muss die Größe der zu fördernden Wohnung entsprechend ihrer Zweckbestimmung angemessen sein.

Der Bund gewährt nach Paragraf 38 den Ländern zur Förderung des Wohnungsbaus und der Modernisierung von Wohnraum Finanzhilfen. Ab Haushaltsjahr 2002 werden u. a. **Finanzhilfen** in Höhe von 230 Millionen EUR jährlich gewährt. Der Bund kann auch Bürgschaften, Garantien oder sonstige Gewährleistungen übernehmen.

Förderstatistik

Die Ergebnisse der neuen Förderstatistik dienen zur Darstellung des Umfangs, der Struktur und der Entwicklung in der sozialen Wohnraumförderung, deren Aufgabe darin besteht, eine sozial verantwortliche Wohnungsbaupolitik zu steuern. Die jährliche Förderstatistik erstreckt sich auf die Erfassung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, d. h. die Erstellung und Modernisierung

von Wohnraum, den Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum oder den Erwerb bestehenden Wohnraums. Die Förderung wird durch die Gewährung von Fördermitteln aus öffentlichen Haushalten oder Zweckvermögen als Darlehen zu Vorzugsbedingungen oder als Zuschuss bereitgestellt bzw. durch Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen sowie Bereitstellung von verbilligtem Bauland.

Bei der Förderstatistik handelt es sich wie bei der Bewilligungsstatistik um eine jährliche Bundesstatistik (Paragraf 42 Absatz 1 WoFG), bei der ebenfalls die für die Förderzusagen zuständigen Stellen auskunftspflichtig sind. Wie bisher handelt es sich um eine sekundärstatistische Aufbereitung der beim Landesförderinstitut anfallenden und von diesem an das Statistische Landesamt Mecklenburg-Vorpommern zu liefernden Daten.

Für das Jahr 2003 liegen erste Ergebnisse für Mecklenburg-Vorpommern für die Förderstatistik nach dem neuen Gesetz vor. Da diese Ergebnisse nicht mit den Ergebnissen der bisherigen Bewilligungsstatistik vergleichbar sind und bisher nur wenige Angaben von anderen Bundesländern veröffentlicht wurden, sollen im Folgenden nur einige Eckwerte dargestellt werden.

Im Jahr **2003** wurden nach der Förderstatistik 129 Förderfälle mit 523 geförderten Wohnungen ermittelt, davon 362 im Neubau (69,2 Prozent) und 161 im Wohnungsbestand. Von den 523 geförderten Wohnungen waren 419 Mietwohnungen (80,1 Prozent) mit einer Dauer der Belegungsrechte von 15 Jahren, 264 im Neubau und 155 im Bestand. Die durchschnittliche Monatsmiete für die geförderten Mietwohnungen lag bei 4,95 EUR je Quadratmeter (Neubau: 5,16 EUR je Quadratmeter und Bestand: 4,57 EUR je Quadratmeter).

Private Haushalte hatten mit 229 der 523 geförderten Wohnungen den größten Anteil unter den **Förderempfängern**, gefolgt von den sonstigen Bau-

herren mit 212 geförderten Wohnungen und 82 Wohnungen von den Wohnungsunternehmen.

264 der 362 geförderten Wohnungen im Neubau lagen in Mehrfamilienhäusern und die übrigen 98 Wohnungen waren in Einfamilienhäusern.

72 der 362 geförderten Wohnungen im Neubau entfallen auf die Hansestadt Rostock und 54 Wohnungen auf den Landkreis Demmin, nur je eine geförderte Wohnung im Neubau gab es in den Landkreisen Ludwigslust und Nordwestmecklenburg, und keine Wohnung wurde in den Landkreisen Parchim und Rügen gefördert.

Für die 362 geförderten Wohnungen im Neubau mit einer Wohnfläche von 25 000 Quadratmetern (69 Quadratmeter je Wohnung) wurden **Gesamtkosten** von 39,5 Millionen EUR veranschlagt, das entspricht 109 101 EUR je Wohnung. Für die 161 geförderten Wohnungen im Bestand mit einer Wohnfläche von 9 000 Quadratmetern wurden Gesamtkosten von 8,8 Millionen EUR veranschlagt, 54 433 EUR je Wohnung.

Bei der **Finanzierung** dieser 362 geförderten Wohnungen im Neubau hatten die Kapitalmarktmittel mit 15,1 Millionen EUR den größten Anteil, gefolgt von den Mitteln aus öffentlichen Haushalten mit 14,2 Millionen EUR und 10,2 Millionen EUR sonstigen Mitteln (darunter 8,3 Millionen EUR Eigenleistung).

Fazit

Im betrachteten Zeitraum 1991 bis 2002 bzw. 2003 ist sowohl die Zahl der geförderten Wohnungen als auch die Höhe der Finanzierungsmittel bis 1996 stark angestiegen und in den nachfolgenden Jahren stark zurückgegangen. So entsprach das Niveau im Jahr 2002 bei den geförderten Wohnungen und bei den Finanzierungsmitteln etwa dem Niveau von 1991.

Auch im früheren Bundesgebiet und in den neuen Bundesländern ist die Zahl der geförderten Wohnungen bis 1993 bzw. 1994 zunächst angestiegen und anschließend stark zurückgegangen.