

Sozialer Wohnungsbau 2002

Im Rahmen der Reform des Wohnungsbaurechts¹⁾, die am 1. Januar 2002 in Kraft getreten ist, wurden die Vorschriften zum Gesetz über die soziale Wohnraumförderung und damit zur Statistik der Wohnraumförderung neu geregelt. Rheinland-Pfalz hat von der Option, die Statistik für 2002 noch nach altem Recht durchzuführen, keinen Gebrauch gemacht und die Förderstatistik (früher Statistik der Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau) nach neuem Recht durchgeführt.

Die Gründe für die Reform des statistischen Erhebungsprogramms wurden bereits in einem früheren Beitrag²⁾ dargelegt.

Aus den neuen gesetzlichen Vorschriften ergibt sich für die amtliche Statistik eine neu strukturierte Erhebung bei jetzt vollständiger Abbildung der sozialen Wohnraumförderung mit einer klaren Differenzierung der Förderzusagen in die Fördergegenstände

- Neubau und
- Wohnbau im Bestand mit den Fördervarianten Modernisierung, Ankauf von Belegungsrechten sowie Erwerb vorhandenen Wohnraums.

1 300 Neubauwohnungen öffentlich gefördert

Im Berichtsjahr 2002 wurde in Rheinland-Pfalz der Bau von 1 139 Wohnhäusern mit zusammen 1 300 Neubauwohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert. Davon waren 1 118 (86%) Eigentümer- bzw. Eigentumswohnungen, die vom Bauherren nach der Bezugsreife der Gebäude bzw. Wohnungen selbst genutzt werden. Ent-

1) Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376). - 2) Hesseler, Arthur: Die Reform des Wohnungsbaurechts und ihre Auswirkungen auf die amtliche Statistik der sozialen Wohnraumförderung, in Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz: 3/2002, Seite 53-54.

Geförderte Wohnungen 2002 nach Gebäudeart

Gebäudeart, Fördervariante	Ins- gesamt	Davon	
		selbst- genutzte Wohnungen	Miet- Wohnungen
Anzahl			
Neubauwohnungen	1 300	1 118	182
darunter			
Eigentumswohnungen ¹⁾	69	69	-
Wohnungen in Wohngebäuden ohne Eigentumswohnungen			
1 Wohnung	977	977	-
2 Wohnungen	76	72	4
3 oder mehr Wohnungen	244	-	175
Wohnungen im Bestand	796	339	457
davon Fördervariante			
Ankauf von Belegungsrechten	215	-	215
Modernisierung	242	-	242
Erwerb vorhandener Wohnungen	339	339	-
Insgesamt	2 096	1 457	639

1) Wohnungen, in denen Wohnungseigentum entsprechend dem Wohnungseigentums-gesetz bzw. dem 2. Wohnungsbaugesetz begründet worden ist bzw. werden soll.

sprechend ergab sich für die Errichtung neuer Sozialmietwohnungen ähnlich wie im Vorjahr (179 Mietwohnungen) ein sehr niedriger Wert von nur 182 Wohneinheiten. Die Berichtsjahre 2001 bzw. 2002 markieren damit vorläufig den historischen Tiefstand des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus. Zum Vergleich: Im Berichtsjahr 1994 wurden insgesamt 6 123 Wohnungen öffentlich gefördert, davon waren 4 301 Mietwohnungen. Seither war Jahr für Jahr ein Rückgang der Anträge auf Fördermittel bzw. der erteilten Förderzusagen zu beobachten.

Eigentumsmaßnahmen dominieren beim Neubau

Von den insgesamt geförderten 1 300 Wohnungen im Neubau waren 75,2% Einfamilienhauswohnungen, 5,8% lagen in Zwei- und 13,7% in Mehrfamilienhäusern (einschließlich zwei Wohnheimwohnungen). Zur Selbstnutzung waren 1 118 Sozialwohnungen bestimmt, 180 Ein-

Info

Neue Förderstatistik zur Wohnraumförderung mit geändertem Erhebungsprogramm

Ziel der neuen Förderstatistik ist die lückenlose Darstellung des Umfangs, der Struktur und der Entwicklung der sozialen Wohnraumförderung, deren Aufgabe darin besteht, eine sozial verantwortliche Wohnungspolitik zu steuern. Die jährliche Förderstatistik erstreckt sich auf die Erfassung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, das heißt, auf die Erstellung neuen und auf die Modernisierung und den Erwerb vorhandenen Wohnraums.

Die Förderung kann nach erfolgter Antragsprüfung und erteilter Förderzusage durch die Gewährung von Fördermitteln aus öffentlichen Haushalten bzw. Zweckvermögen als Darlehen zu Vorzugskonditionen oder als Zuschuss bereitgestellt werden bzw. durch Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen.

Gestraffter Merkmalskatalog

Der statistische Merkmalskatalog wurde gestrafft.

Entfallen sind die

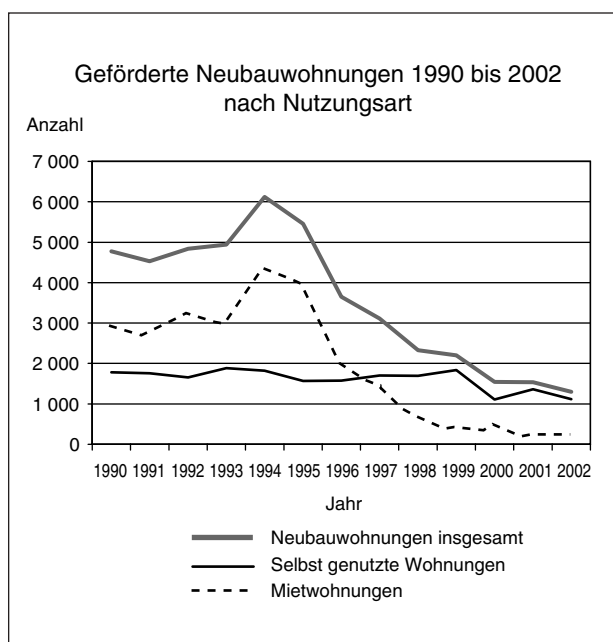
- differenzierte Darstellung der Ergebnisse in die bisherigen drei Förderwege sowie
- Angaben zu Bauweise (konventionell oder Fertigteilbau), Grundstück, Raumzahl, Zweckbindung und Kosten der Außenanlagen bzw. Baunebenkosten.

Reduziert wurden die Angaben über die Bauherren (nur noch drei Bauherrengruppen) und zu Art und Umfang der Finanzierung (Differenzierung nach Kreditinstituten und Differenzierung der sonstigen Mittel sind entfallen).

Die Ergebnisse der Förderstatistik des Jahres 2002 lassen sich lediglich beim Fördergegenstand Neubau in einigen Eckmerkmalen mit den Ergebnissen der Vorperioden vergleichen. Die Bestandsfördermaßnahmen wurden vor dem Jahr 2002 nicht erhoben.

Förderung von Neubauwohnungen 2002

Gegenstand der Nachweisung	Einheit	Ins- gesamt	Wohnungen in Wohngebäuden ohne Eigentumswohnungen				Eigentums- wohnungen
			zusammen	davon in Wohngebäuden mit			
				1 Wohnung	2 Wohnungen	3 oder mehr Wohnungen	
Geförderte Wohnungen	Anzahl	1 300	1 231	977	76	178	69
Finanzierungsmittel davon	1 000 EUR	269 345	256 005	214 095	20 125	21 785	13 340
Mittel aus öffentlichen Haushalten	1 000 EUR	35 336	33 911	22 814	2 249	8 848	1 425
Kapitalmarktmittel	1 000 EUR	166 265	157 412	137 734	11 878	7 800	8 854
sonstige Mittel	1 000 EUR	67 743	64 682	53 547	5 998	5 137	3 061
darunter Eigenleistung	1 000 EUR	61 280	58 512	48 903	5 432	4 177	2 767
Objektbezogene Aufwendungshilfen aus öffentlichen Haushalten							
1. Jahresrate	1 000 EUR	2 686	2 552	2 217	164	170	134
je Wohnung	EUR	2 069	2 076	2 269	2 161	967	1 947
je m ² Wohnfläche	EUR	17	17	17	17	12	17



heiten (176 in Mehrfamilienhäusern, vier in Zweifamilienhäusern) sowie zwei Wohnheimwohnungen waren zur Vermietung vorgesehen. Der weit überwiegende Teil (86,5%) der Förderempfänger waren private Haushalte (1 125 geförderte Wohnungen), mit großem Abstand folgen die vorwiegend beim Bau von Mietwohnungen engagierten Wohnungsunternehmen (144). Auf die Gruppe der sonstigen Bauherren entfielen nur vier Sozialwohnungen.

Fast zwei Drittel der Finanzierungsmittel zur Neubauförderung waren für Einfamilienhäuser

Mit einem Finanzvolumen von gut 35 Mill. Euro lag das Engagement der öffentlichen Hand beim Neubau von Sozialwohnungen geringfügig über dem Ergebnis des Vorjahres (+7,2%). Für Fördermaßnahmen beim Bau von Eigenheimen (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser) wurden für Einfamilienhäuser rund 22,8 und für Zweifamilienhäuser 2,2 Mill. Euro bewilligt, gut 8,8 Mill. Euro ent-

fielen auf Geschosswohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, weitere gut 1,4 Mill. Euro wurden für den Bau von Eigentumswohnungen als Sozialwohnungen ausgegeben.

Neben dem Einsatz öffentlicher Gelder setzt sich die Objektfinanzierung aus Kapitalmarktmitteln (Banken, Sparkassen, Bausparkassen etc.) und sonstigen Mitteln zusammen, wobei hier insbesondere die erbrachten Eigenleistungen eine Säule der Gesamtfinanzierung bilden. Unter Eigenleistung wird die Leistung des Bauherren bzw. des künftigen Erwerbers verstanden, die zur Deckung der Gesamtkosten dient. Hierzu zählen eigene Geldmittel, der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Grundstückes oder auch Selbsthilfe in Form von Arbeitsleistungen durch den Bauherren, Angehörige oder andere Personen, die unentgeltlich oder auf Gegenseitigkeit erbracht werden.

Auf dem Kapitalmarkt beschafften sich die Bauherren öffentlich geförderter Wohnungen gut 166 Mill. Euro für den Bau von 1 139 Wohnhäusern (146 000 Euro je Wohngebäude), im Vorjahr waren es bei 1 256 bewilligten Neubauten 200 Mill. Euro (159 600 je Gebäude).

An sonstigen Mitteln wurden rund 68 Mill. Euro kalkuliert, darunter waren gut 61 Mill. Euro Eigenleistungen der Bauherren. Je Gebäude wurden durchschnittliche Eigenleistungen in Höhe von 53 800 Euro veranschlagt, je Wohneinheit rund 47 100 Euro.

Rund 2,7 Mill. Euro objektbezogene Aufwendungshilfen

Im Berichtsjahr 2002 wurden im Rahmen der objektbezogenen Aufwendungshilfen insgesamt rund 2,7 Mill. Euro als 1. Jahresrate gewährt. Je geförderte Wohnung waren das 2 069 Euro zur Senkung der laufenden Aufwendungen. Über 2000 Euro wurden im Durchschnitt für Einfamilien- und Zweifamilienhauswohnungen gezahlt, für Eigentumswohnungen 1 947 Euro, deutlich weniger für Mietwohnungen (967 Euro).

Je Quadratmeter Wohnfläche errechnen sich Aufwendungshilfen von 17 Euro. Dieser Betrag errechnet

Förderung von Wohnungen im Wohnungsbestand 2002

Merkmal	Einheit	Ins-gesamt	Darunter als Förderempfänger		Davon		
			private Haushalte	Wohnungs-unternehmen	Moderni-sierung	Begründung von Belegungsrechten	Erwerb vorhandenen Wohnraums
Förderfälle	Anzahl	601	344	257	47	215	339
Geförderte Wohnungen	Anzahl	796	347	449	242	215	339
darunter							
geförderte Mietwohnungen	Anzahl	457	8	449	242	215	-
durchschnittliche Miete je m ² Wohnfläche	EUR	4,19	4,57	4,18	4,43	3,93	-
Gesamtkosten der geförderten Maßnahmen	1 000 EUR	57 455	53 725	3 731	2 719	1 099	53 637
davon							
je Wohnung	EUR	72 180	154 827	8 309	11 236	5 114	158 221
je m ² Wohnfläche	EUR	774	1 225	123	168	73	1 246
Mittel aus öffentlichen Haushalten	1 000 EUR	17 459	14 365	3 094	2 107	1 075	14 277

Info

Objektbezogene Aufwendungshilfen

Objektbezogene Aufwendungshilfen aus öffentlichen Haushalten sind Beihilfen zur Deckung oder Senkung laufender Aufwendungen einschließlich der für die Finanzierung zu entrichtenden Zinsen und Tilgungen; sie sind kein Finanzierungsmittel und zählen daher nicht zu den Mitteln aus öffentlichen Haushalten. Als Aufwendungshilfen werden in der Förderstatistik die von Bund und Ländern sowie Spezialinstituten gewährten Mittel nachgewiesen. Die amtliche Statistik weist jeweils nur die ausgezahlte 1. Jahresrate der Aufwendungshilfen nach.

sich für Wohnungen aller Gebäudekategorien mit Ausnahme der deutlich kleineren und im Schnitt in der Herstellung weniger teureren Mietwohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen (12 Euro je m²).

Gut 57% der geförderten Wohnungen im Bestand waren Mietwohnungen

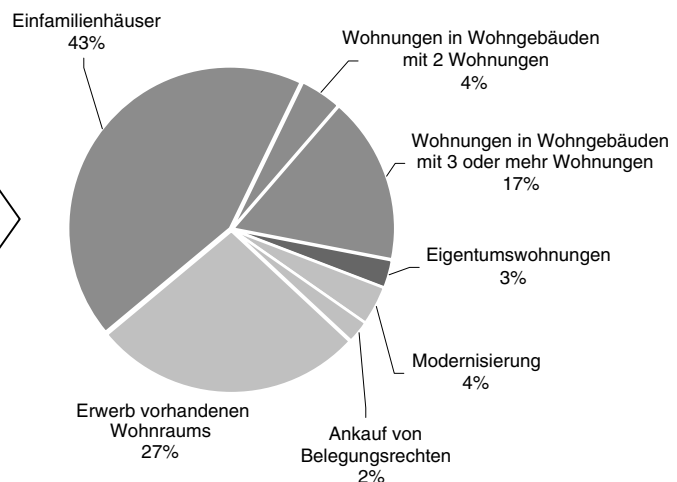
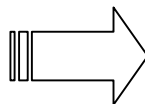
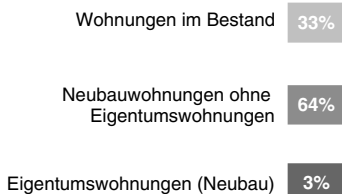
Neben der reinen Neubauförderung registrierte die amtliche Statistik 601 Förderfälle im vorhandenen Wohnungsbestand. Daraus resultierte eine öffentliche Förderung von 796 vorhandenen Wohneinheiten, 57,4% waren Mietwohnungen. Im Berichtsjahr 2002 wurden 242 vorhandene Wohnungen modernisiert, 215 mal wurde ein Belegungsrecht mit Laufzeiten von bis zu 25 Jahren begründet. Weitere 339 Wohneinheiten sollten angekauft werden. Die Gesamtkosten der Bestandsmaßnahmen bezifferten sich auf rund 57,5 Mill. Euro. Auf den kostenintensiven Erwerb von Wohnungen entfiel das größte Volumen mit 53,6 Mill. Euro. Je Wohnungsan kauf waren gut 158 000 Euro zu veranschlagen. Das entspricht einem Quadratmeterpreis von 1 246 Euro.

Für die Wohnraummodernisierung wurden rund 2,7 Mill. Euro veranschlagt (11 236 Euro je Wohnung bzw. 168 Euro je Quadratmeter Wohnfläche). Der Ankauf von

Verteilung der Fördermittel aus öffentlichen Haushalten 2002

Fördermittel (Finanzierungsmittel)
insgesamt: 52 795 Mill. Euro

davon entfielen auf



Belegungsrechten wurde mit 1,1 Mill. Euro finanziert. Hier lagen die Durchschnittswerte bei 5 114 Euro je Wohneinheit bzw. bei 73 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

An Mitteln aus öffentlichen Haushalten konnten für alle Bestandsmaßnahmen 17,5 Mill. Euro eingesetzt werden. Der größte Teil (82%) entfiel auf die Erwerbsförderung, gefolgt von Mitteln für Modernisierungsmaßnahmen (2,1 Mill. Euro) und Mitteln zum Ankauf von Belegungsrechten (1,1 Mill. Euro).

Gut zwei Drittel der der Fördermittel für die Neubauförderung

Neubaumaßnahmen und Bestandsförderung addieren sich im Jahr 2002 zu einer Gesamtförderung von 1 740 Förderfällen mit zusammen 2 096 öffentlich geförderten Wohnungen. Davon waren 62% Neubauwohnungen. Der Einsatz öffentlicher Mittel (insgesamt rund 53 Mill. Euro) verteilte sich zu gut zwei Dritteln (67%) auf

die Neubauförderung, rund ein Drittel entfiel auf die Förderung von Maßnahmen innerhalb des vorhandenen Wohnungsbestandes.

Sozialmieten im Schnitt bei 4,10 Euro

Die durchschnittlichen Sozialmieten in den neu zu errichtenden Mietwohnungen lagen im Berichtszeitraum 2002 bei 4,62 Euro. Für die innerhalb des Wohnungsbestands geförderten Mietwohnungen hatten die Mieter im Schnitt mit 4,06 Euro deutlich weniger aufzuwenden. Da im Jahr 2002 im vorhandenen Wohnungsbestand weitaus mehr Mietwohnungen (457) gefördert wurden als im Neubaubereich (182), errechnet sich für alle öffentlich geförderten Mietwohneinheiten eine Durchschnittsmiete von 4,10 Euro. Die meisten Mietwohnungen kosteten zwischen 3,75 und 4 Euro (140) bzw. zwischen 4,50 und 4,75 Euro (159) je Quadratmeter Wohnfläche.

Diplom-Betriebswirt (FH) Arthur Hesseler