STATISTISCHES
BUNDESAMT
WIESBADEN

FACHSERIE E

BAUWIRTSCHAFT
BAUTÄTIGKEIT
WOHNUNGEN

Reihe 4

Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau

1973

VERLAG W. KOHLHAMMER, STUTTGART UND MAINZ
Bestellnummer: 240400 – 730000

Neugestaltung der Bewilligungsstatistik im sozialen Wohnungsbau

Vorbemerkung

Mit Wirkung vom 1. Januar 1973 wurde in der Bewilligungsstatistik das Erhebungs- und Aufbereitungsverfahren geändert. Unmittelbarer Anlaß hierfür war das Wohnungsbauänderungsgesetz 1971 vom 17. Dezember 1971 (BGBl. I, S. 1993), das die gesetzliche Grundlage für die Durchführung des langfristigen Wohnungsbauprogrammes der Bundesregierung schuf. Das langfristige Wohnungsbauprogramm "sollte

1. eine quantitative Zielvorstellung für jenen Teil des gesamten Wohnungsbaues beinhalten, der die Wohnungsprobleme derjenigen Wohnungssuchenden lösen soll, die bei einer rein marktwirtschaftlichen Bedarfsdeckung zu kurz kommen müssen,

2. dem sozialen Wohnungsbau entsprechend seiner gesellschaftlichen Bedeutung zu einem höheren Stellenwert in der Finanzpolitik des Bundes verhelfen,

3. neue Wege der Wohnungsbauförderung weisen"[1].

Dazu wurde die Beteiligung des Bundes an dem primär von den Ländern zu bestreitenden Sozialprogramm (öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau) verstärkt, in dem die neu geregelte Grundförderung (gesetzlich vorgeschriebene allgemeine Beteiligung) durch die sog. Intensivförderung als zusätzliche Finanzhilfe zur Förderung des Wohnungsbaues für bestimmte Personengruppen (z.B. kinderreiche Familien, alte Menschen, junge Familien, Schwerbehinderte) ergänzt wurde. Als neue, finanziell ganz vom Bund getragene Förderungsmaßnahme kam das Regionalprogramm hinzu; in ihm wird an regionalen Schwerpunkten der Bau von Wohnungen für Wohnungssuchende mit etwas überdurchschnittlichem Einkommen durch Gewährung degressiv gestaffelter Aufwendungsdarlehen gefördert.

Die stärkere Differenzierung der Wohnungsbauförderung einerseits und die Notwendigkeit einer umfassenden Berichterstattung über das Förderungsvolumen, die Finanzierung, die Kosten, die Mieten und Lasten im sozialen Wohnungsbau andererseits machten es erforderlich, das bisherige Konzept der Bewilligungsstatistik grundsätzlich neu zu überdenken. Die Zielsetzung der staatlichen Wohnungsbauförderung, Wohnungen zu schaffen, die nach Miete und Belastung für breite Schichten der Bevölkerung geeignet sind, blieb zwar bestehen. Es war aber bereits in den letzten Jahren zunehmend zu einer Umgestaltung der Förderungssysteme gekommen. Engpässe in den öffentlichen Haushalten infolge des Vordringens anderer Staatsaufgaben, die Diskussion über die Fehlsubventionierung im sozialen Wohnungsbau und nicht zuletzt der Anstieg der Bau- und Kapitalkosten waren maßgebend dafür, daß öffentliche Baudarlehen in der Förderung eine immer geringere Rolle spielten. Sie wurden ersetzt durch Annuitätshilfen und Zinszuschüsse zur Verbilligung der aufgenommenen Kapitalmarktmittel sowie durch degressiv gestaffelte Aufwendungsbeihilfen. Parallel hierzu vertiefte sich die Zweiteilung der Wohnungsbauförderung in den "traditionellen" öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (1. Förderungsweg) auf der einen und den sozialen Wohnungsbau für etwas einkommensstärkere Schichten (2. Förderungsweg) auf der anderen Seite. Im 2. Förderungsweg, der vor allem durch das Regionalprogramm des Bundes zunehmend an Bedeutung gewinnt, werden Bauvorhaben für Personen gefördert, die durch den Bezug der Wohnung eine öffentlich geförderte Wohnung frei machen, oder deren Jahreseinkommen die in § 25 des II. Wohnungsbaugesetzes (WoBauG) in der Fassung vom 21.12.1973 (BGBl. I. S. 1970) bestimmte Einkommensgrenze nicht um mehr als 40 % übersteigt.

Aber auch innerhalb des Förderungsvolumens vollzog sich ein Wandel. So werden heute im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau relativ mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gefördert, während sich die Förderung von Eigentumsmaßnahmen (Familienheime und Eigentumswohnungen) auf den sog. 2. Förderungsweg verlagert hat. Die Wohnungen verfügen über einen erheblich höheren Wohnkomfort als z.B. noch vor 10 Jahren und weisen im Durchschnitt eine größere Wohnfläche und z.T. auch eine höhere Raumzahl auf. Dafür sind natürlich auch die Mieten und Belastungen erheblich angestiegen, und zwar nicht nur infolge der allgemeinen Baupreissteigerungen im Wohnungsbau, sondern auch wegen der quantitativen und qualitativen Verbesserungen der Sozialwohnungen.

Veränderungen der Art und des Umfangs des Förderungsvolumens stehen in der Regel in einem engen sachlichen Zusammenhang mit der jeweiligen Kostensituation im Wohnungsbau und den unterschiedlichen

---

1) Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Jahresbericht 1972 über den sozialen Wohnungsbau, Bundesbaublatt, Heft 7, Juli 1973, S. 326.

Finanzierungs- und Förderungsbedingungen. Auch wirken sich die Miet- und Belastungsobergrenzen, die aus sozialpolitischen Gesichtspunkten noch als tragbar angesehen werden, auf den Förderungsumfang und die Höhe der eingesetzten Förderungsmittel aus. Bei den hohen Bau- und Kapitalkosten und den weiterhin knappen Förderungsmitteln steht man heute vor der Frage, entweder mehr Wohnungen zu weniger günstigen Kostenmieten und Belastungen zu fördern oder das Förderungsvolumen auf eine kleinere Zahl von Wohnungseinheiten zu beschränken und durch eine Intensivierung der öffentlichen Förderung vor allem für besonders hilfsbedürftige Personenkreise einen höheren "Sozialeffekt" der Wohnungsförderung zu erreichen.

Aufgabe der Bewilligungsstatistik

Die hier kurz dargestellten Sachzusammenhänge der Wohnungsbauförderung bilden den Hintergrund für die konzeptionelle Neugestaltung der Bewilligungsstatistik. Die amtliche Bewilligungsstatistik als Leistungsnachweis der staatlichen Wohnungsbauförderung soll möglichst umfassend und objektiv über alle vom Staat im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues geförderten Bauvorhaben unterrichten. Dabei interessieren sowohl die bauliche Struktur, also die Zahl und die Art der geförderten Gebäude, die Lage und Fläche der Grundstücke, die Anzahl, Größe und Zweckbindung der Wohnungen usw., als auch die Bauherren, die veranschlagten Finanzierungsmittel nach Finanzierungsquellen, die Gesamtkosten und ihre Aufgliederung, sowie die unterschiedlichen Förderungsformen und die durchschnittlichen Mieten und Belastungen. Grundsätzlich geht es darum, festzustellen, welche Bauvorhaben wann, wo, wie und mit welchem Erfolg vom Staat gefördert werden. Darüber hinaus soll die Statistik laufend über die strukturellen Veränderungen des Förderungsvolumens, der Finanzierungs- und Förderungsformen informieren. Voraussetzung dazu ist, daß die Erhebungsmerkmale der Förderungsfälle so aufeinander abgestimmt und tabellarisch kombinierbar sind, daß eingehende und methodisch fundierte Auswertungen und Analysen des gesamten Förderungsvorganges ermöglicht werden. Außerdem soll die Statistik Informationen über die unterschiedliche regionale Intensität der Wohnungsbauförderung bereitstellen.

Bei der Vielzahl der Anforderungen an die amtliche Statistik war es allerdings geboten, den Merkmalskatalog der Bewilligungsstatistik und den Umfang des Tabellenprogramms auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Auf dem neuen Erhebungsbogen wird somit nur ein Teil der Merkmale erfaßt, die im Zuge des Bewilligungsverfahrens bei den Bewilligungsstellen anfallen. Zusätzliche Informationen stehen einzelnen Ländern für den verwaltungsinternen Gebrauch zur Verfügung. Diese Daten werden durch Zusatzprogramme zu dem bundeseinheitlichen Verbundprogramm gewonnen, sind jedoch nicht miteinander vergleichbar.

Das angewandte statistische Verfahren

Die Bewilligungsstatistik knüpft unmittelbar an das bei den Bewilligungsstellen für den sozialen Wohnungsbau anfallende Datenmaterial an. Sie ist damit eine reine Sekundärstatistik und entspricht ihrem Charakter nach einer Finanzierungsstatistik. Im Zuge des Bewilligungsverfahrens werden die von den Antragstellern eingereichten Unterlagen für das zu fördernde Bauvorhaben von den öffentlichen Verwaltungsstellen eingehend nach technischen und finanziellen Gesichtspunkten geprüft. Erst danach erfolgt - sofern Förderungsmittel vorhanden sind - der Bewilligungsbeschluß, der für den Zeitpunkt der Erfassung der statistischen Daten maßgebend ist. Die Bewilligungsstatistik ist so gesehen eine Statistik der Bewilligungsakte und hat keinen unmittelbaren Bezug zu der Bauausführung. Der Zeitpunkt der Baugenehmigung kann vor oder nach der Bewilligung von öffentlichen Mitteln liegen; ebenfalls kann - sofern ein Vorbescheid erteilt war - bereits mit der Bauausführung begonnen worden sein, oder das Bauvorhaben ist, wie es in manchen Fällen auch vorkommt, sogar schon fertiggestellt. Aus der Zahl der nachgewiesenen Bewilligungen läßt sich somit kein exakter Rückschluß auf die in einem Jahr genehmigten, begonnenen oder fertiggestellten Sozialwohnungen ziehen.

Die Statistik der Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau erstreckt sich auf Bauvorhaben von Wohnraum, die mit Mitteln öffentlicher Haushalte im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden; außerdem wird der - allerdings bisher seltene - Erwerb vorhandener Wohneinheiten durch kinderreiche Familien erfaßt, soweit er mit Mitteln öffentlicher Haushalte gefördert wird. Die Bewilligungsstatistik ist durch das "Gesetz über die Durchführung von Statistiken der Bautätigkeit (BauStatG)" vom 20. August 1960 (BGBl. I, S. 704) angeordnet und erfaßt die im § 2 Abs. 3 dieses Gesetzes genannten Tatbestände. Bauvorhaben, die ausschließlich mit Mitteln der Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Bundes oder des Landes gefördert werden, sind in der Bewilligungsstatistik nicht enthalten; dasselbe gilt für Bauvorhaben, die ausschließlich mit Mitteln von Gemeinden gefördert werden.

Auskunftspflichtig sind in der Bewilligungsstatistik die Stellen, die Mittel für den sozialen Woh-

nungsbau bewilligen. Die Organisation der von den Ländern gebildeten oder ermächtigten Bewilligungsstellen ist hierbei unterschiedlich. Der Konzentration der Bewilligungen bei einer Stelle in manchen Ländern steht eine starke Dezentralisation mit Verlagerung der Kompetenz auf Bezirks- und Kreisebene in anderen Ländern gegenüber. Die Bewilligungsstellen melden die von ihnen geförderten Bauvorhaben auf einem bundeseinheitlichen Erhebungsbogen den Statistischen Landesämtern, die ihrerseits die Meldungen entsprechend dem festgelegten Aufbereitungsprogramm zu Landesergebnissen zusammenfassen. Die Konzentration zu den Bundesergebnissen erfolgt im Statistischen Bundesamt.

Als Erhebungseinheit gilt in der Bewilligungsstatistik jeweils der Förderungsfall. Er kann eine Wohnung, ein Gebäude oder auch mehrere Gebäude gleicher Gebäudeart (z.B. nur Einfamilienhäuser, nur Mehrfamilienhäuser) umfassen, für die einheitliche Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnungen durchgeführt werden. Bei Einzelbauherren wird der Förderungsfall, der nach der Planung, Finanzierung und Ausführung als eine Einheit betrachtet wird, in der Regel mit dem geförderten Gebäude identisch sein. Es kann sich aber auch um eine Förderung einer Baumaßnahme an einem bestehenden Gebäude (z.B. Umbau, Ausbau, Erweiterung, Wiederherstellung)handeln. Bei Wohnungsbaugesellschaften einschl. der ländlichen Siedlungsträger umfaßt der Förderungsfall oftmals ganze Gebäudekomplexe, z.B. eine Vielzahl von Reihen- oder Einfamilienhäusern, die als Kaufeigenheime gebaut werden oder mehrere Mehrfamilienhäuser im Zuge einer städtebaulichen Aufschließungsmaßnahme. Die Förderung von Eigentumswohnungen erfolgt sowohl gesondert, indem jede Eigentumsmaßnahme für sich als ein Förderungsfall erfaßt wird, als auch geschlossen als Gebäude mit mehreren Eigentumswohnungen. Einzeln geförderte Eigentumswohnungen können auch wenn sie mit zeitlichem Abstand oder von verschiedenen Bewilligungsstellen gefördert werden, in einem und demselben Gebäude liegen. Wegen der Gefahr der Mehrfacherfassung läßt sich daher die Zahl der Wohngebäude mit geförderten Eigentumswohnungen statistisch nicht nachweisen. Dies ist vertretbar, da bei den Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau die Wohnung als Bezugsgröße entscheidend ist und erst in zweiter Linie das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet.

Für bestimmte Vergleiche und Strukturanalysen über die Art und Größe der Förderungsmaßnahmen sowie das Volumen und die Zusammensetzung der Kosten kann jedoch nicht auf das Gebäude als Darstellungs- und Bezugseinheit verzichtet werden. Diese Untersuchungen müssen sich allerdings auf die "vollgeförderten" Bauvorhaben beschränken, auf die heute etwa 80 % der geförderten Wohnungen entfallen. Unter v o l l g e f ö r d e r t e n r e i n e n W o h n b a u t e n werden Bauvorhaben zur Errichtung neuer Gebäude verstanden, die ausschließlich Wohneinheiten enthalten, die mit Mitteln öffentlicher Haushalte für den sozialen Wohnungsbau gefördert werden. Hierzu rechnen alle geförderten Wohneinheiten in Wohngebäuden einschl. Wohnheimen, gleichgültig ob sie im 1. oder im 2. Förderungsweg gefördert werden. Alle sonstigen Bauvorhaben, die außer den geförderten Wohneinheiten auch nicht geförderte Wohneinheiten oder gewerblich oder landwirtschaftlich zu nutzende Räume enthalten, oder die Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden betreffen, gelten als teilgeförderte Bauvorhaben. Hierzu zählen auch alle Baumaßnahmen mit geförderten Wohneinheiten in Nichtwohngebäuden.

Die wichtigsten Erhebungsmerkmale

Um einen Einblick über die Vielfalt der Auswertungsmöglichkeiten in der Bewilligungsstatistik zu gewähren, soll im folgenden der ab 1.1.1973 gültige Merkmalskatalog der Statistik kurz beschrieben werden. Zum besseren Verständnis der Ergebnisse werden hierbei die wichtigsten Begriffsbestimmungen erläutert.

Neben der Lagekennzeichnung eines Förderungsfalles wird auf dem Erhebungsbogen für die Bewilligungsstatistik zunächst der B a u h e r r b z w. d e r E r w e r b e r des Bauvorhabens erfaßt. Bauherr ist, wer im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung Bauvorhaben durchführt. Bauherr ist demnach z.B. auch ein Wohnungsunternehmen, das im eigenen Namen ein Kaufeigenheim für Rechnung des bereits feststehenden Bewerbers, der aber noch nicht Grundstückseigentümer ist, baut, ferner derjenige, der einen Dritten beauftragt, für ihn in seinem Namen und für seine Rechnung Bauvorhaben durchzuführen. Die Feststellung des Bauherrn bezieht sich auf den Zeitpunkt der Bewilligung. Sie ist somit unabhängig von einer evtl. beabsichtigten späteren Veräußerung der erbauten Gebäude bzw. Wohneinheiten zu treffen. Als Bauherrengruppen werden die Öffentlichen Bauherrn (Gebietskörperschaften, Sozialversicherungsträger), die Unternehmen, die Privaten Haushalte sowie die Organisationen ohne Erwerbscharakter unterschieden. Die Gemeinnützigen Wohnungs- und ländlichen Siedlungsunternehmen,die nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz oder nach dem Reichsiedlungsgesetz als gemeinnützig anerkannt sind, werden einschl. der Organe der staatlichen Wohnungspolitik (z.B. Heimstätten) im Unternehmensbereich gesondert erfaßt.

Das gleiche gilt für die "sonstigen Wohnungsunternehmen", die sich überwiegend auf dem freien Wohnungsmarkt betätigen und für die Immobilienfonds, sofern sie als Bauherrn im obigen Sinn auftreten.

Bei der Beschreibung des Bauvorhabens bzw. Kaufobjekts wird danach unterschieden, ob es sich bei der Förderung um eine Errichtung eines neuen Gebäudes oder um eine Baumaßnahme an einem bestehenden Gebäude, also um einen Umbau, einen Ausbau, eine Erweiterung oder eine Wiederherstellung handelt. Unter einer Errichtung eines neuen Gebäudes werden, wie in der Bautätigkeitsstatistik, Neubauten sowie Wiederaufbauten ab Oberkante des noch vorhandenen Kellergeschosses verstanden. Um die Bedeutung des Fertigteilbaus auch im sozialen Wohnungsbau nachweisen zu können, werden jene Neubauten, die in Fertigteilbauweise erstellt werden, getrennt erhoben. Dabei gilt ein Bauwerk als Fertigteilbau, wenn bei der Bauausführung geschoßhohe oder raumbreite Fertigteile, z.B. großformatige Wandtafeln für Außen- oder Innenwände Verwendung finden. Durch den Nachweis des Fertigteilbaus in der Bewilligungsstatistik stehen erstmals ab 1973 mit der allgemeinen Bautätigkeit vergleichbare Daten für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung.

Ebenfalls neu im Erhebungsprogramm ist die Frage nach Bauvorhaben, die Bestandteil von Sanierungsmaßnahmen, und zwar innerhalb oder außerhalb eines Sanierungsgebietes oder von Entwicklungsmaßnahmen sind. Durch diese Informationen läßt sich unter bestimmten Voraussetzungen ein Teil des Beitrags der staatlichen Wohnungsbauförderung zur Behebung städtebaulicher Mißstände und zur Entwicklung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse ablesen. Als Sanierungsgebiete gelten hierbei nach dem Städtebauförderungsgesetz vom 27. Juli 1971 (BGBl. I, S. 1125) solche Gebiete, die entweder durch Beschluß der Gemeinde förmlich als Sanierungsgebiete festgelegt sind (§ 5 StBauFG) oder für deren förmliche Festlegung als Sanierungsgebiete vorbereitende Untersuchungen eingeleitet und Stellungnahmen eingeholt wurden (§ 4 StBauFG). Unter Entwicklungsmaßnahmen versteht man Maßnahmen, durch die entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

1. neue Orte geschaffen oder
2. vorhandene Orte zu neuen Siedlungseinheiten entwickelt oder
3. vorhandene Orte um neue Ortsteile erweitert werden.

Die Maßnahmen müssen die Strukturverbesserung in den Verdichtungsräumen, die Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten im Zuge von Entwicklungsachsen oder den Ausbau von Entwicklungsschwerpunkten außerhalb der Verdichtungsräume, insbesondere in den "hinter der allgemeinen Entwicklung zurückbleibenden Gebieten" zum Gegenstand haben (§ 1 Abs. 3 StBauFG). Der für eine Entwicklungsmaßnahme in Betracht kommende Bereich wird von der Landesregierung durch Rechtsverordnung förmlich als städtebaulicher Entwicklungsbereich festgelegt.

Als Gebäudeart werden im Wohnbau aus erhebungstechnischen Gründen "Wohngebäude mit Eigentumswohnungen" und "Wohngebäude ohne Eigentumswohnungen" unterschieden. "Wohngebäude ohne Eigentumswohnungen" sind dabei alle Wohngebäude, die Wohneinheiten enthalten, für die kein Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung vom 30.7.1973 (BGBl. I,S. 910) begründet worden ist oder wird. Zu ihnen rechnen die Wohngebäude mit 1, 2, 3 und mehr Wohnungen, die Kleinsiedlerstellen, die definitionsmäßig Ein- bzw. Zweifamilienhäuser besonderer Art darstellen, sowie alle Wohnheime für Studenten, Schwestern und das Pflegepersonal, für Behinderte, alleinstehend Berufstätige, ältere Menschen und für sonstige Gruppen. Als Wohnheime gelten hier solche Wohngebäude für bestimmte Personenkreise, die dem gemeinschaftlichen Wohnen dienen und entsprechende Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Gemeinschaftsverpflegung, gemeinschaftliche Kochgelegenheit, Gemeinschaftsräume u.dgl.) aufweisen. Sie können sowohl Wohnungen als auch sonstige Wohneinheiten (ohne Küche oder Kochgelegenheit) enthalten. Von den "Wohngebäuden ohne Eigentumswohnungen" werden für bestimmte Auswertungen die Familienheime als "Darunter-Position" gesondert erfaßt. Um genauere Kostenanalysen zu ermöglichen, wird außerdem bei allen Gebäudearten ermittelt, ob die gemeldeten Bauvorhaben auf einem Erbbaurechtsgrundstück errichtet werden oder nicht. Bei Grundstücken, für welche ein Erbbaurecht nach der Erbbaurechtsverordnung in der Fassung vom 8.1.1974 (BGBl. I, S. 41) bestellt worden ist, ist der Erbbauberechtigte, dem der Grundstückseigentümer das Grundstück im Erbbaurecht überlassen hat, Gebäudeeigentümer. Hier fallen also keine Kosten für den Grundstückswert an, sondern nur für den Erwerb, das Freimachen und das Herrichten des Baugrundstücks.

Kenngrößen für den Umfang des geförderten Bauvorhabens bzw. Kaufobjekts sind im vollgeförderten reinen Wohnungsbau der Rauminhalt der Gebäude und die Fläche des Baugrundstücks. Bei allen Baumaßnahmen werden darüber hinaus die Zahl und die

Wohnfläche der geförderten Wohnungen in ihre Gliederung nach Räumen, die sonstigen geförderten Wohneinheiten und die geförderten Heimplätze (= Zahl der Betten) in Wohnheimen ermittelt. Eigengenutzte Wohnungen der Gebäudeeigentümer, Eigentumswohnungen und künftig geförderte Wohnbesitzwohnungen[1] werden im Hinblick auf den Nachweis der Eigentumsförderung im sozialen Wohnungsbau getrennt erfaßt. Auch wird auf dem Erhebungsbogen für die Bewilligungsstatistik die Zweckbindung der Wohnungen für junge Ehepaare, kinderreiche Familien, ältere Menschen, LAG-Berechtigte, Schwerbehinderte, Zugewanderte aus der DDR und Aussiedler aus Osteuropäischen Ländern, Beschäftigte in der Landwirtschaft sowie für ausländische und inländische Arbeitnehmer gesondert nachgewiesen. Hierbei können durchaus Doppelzählungen entsprechend der Herkunft der eingesetzten Förderungsmittel auftreten. So können z.B. Wohnungen für LAG-Berechtigte gleichzeitig Wohnungen für kinderreiche Familien sein und umgekehrt.

Was dem Begriff der W o h n u n g und der s o n s t i g e n W o h n e i n h e i t anbelangt, so versteht man hierunter in Anlehnung an die gültigen DIN-Normen und die gesetzlichen Bestimmungen eine Zusammenfassung von nach außen abgeschlossenen einzelnen oder zusammenhängenden Räumen in Wohn- oder Nichtwohngebäuden, die ausschließlich oder überwiegend der ständigen wohnlichen Unterbringung dient. Die Wohneinheiten können mit oder ohne Küche oder Kochnische ausgestattet sein und sollten einen eigenen Eingang aufweisen. Wohneinheiten mit Küche oder Kochnische sind Wohnungen, für die gemäß §§ 39 und 40 II. WoBauG Höchstgrenzen der Wohnungsgröße und eine Mindestausstattung vorgeschrieben werden. Alle übrigen Wohneinheiten ohne Küche oder bauplanmäßige Kochgelegenheit zählen zu den "sonstigen Wohneinheiten". Zu ihnen gehören vor allem einzelne oder zusammenhängende Räume in Wohnheimen für die ständige wohnliche Unterbringung der Heiminsassen.

Je nach der Zweckbestimmung der eingesetzten Förderungsmittel unterscheidet man Wohneinheiten, die im 1. Förderungsweg oder im 2. Förderungsweg gefördert werden. Im 1. F ö r d e r u n g s w e g werden Wohneinheiten für den nach § 25 II. WoBauG begünstigten Personenkreis gefördert, und zwar mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG. Der 1. Förderungsweg umfaßt damit den traditionellen "öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau". Im 2. F ö r d e r u n g s w e g werden mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten, die nicht als öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG gelten, Wohneinheiten im Rahmen des steuerbegünstigten Wohnungsbaus auch für Personen mit höherem Einkommen gefördert. Die im 2. Förderungsweg geförderten Wohnungen sind in der Regel nur solchen Personen zu überlassen,

> die durch den Bezug der Wohnung eine öffentlich geförderte Wohnung freimachen
>
> <u>oder</u>
>
> deren Jahreseinkommen, die in § 25 II. WoBauG bestimmte Einkommensgrenze nicht um mehr als 40 % übersteigt.

Ein Teil des 2. Förderungsweges ist das R e g i o n a l p r o g r a m m des Bundes. In diesem Programm werden dem Bauherrn bzw. den Erwerbern von Kaufeigenheimen oder Kaufeigentumswohnungen degressiv gestaffelte Aufwendungsdarlehen zur Verbilligung der Mieten oder Lasten gewährt.

Neben den Angaben über die Beschreibung und den Umfang des Förderungsvolumens werden in der Bewilligungsstatistik laufend K o s t e n - u n d F i n a n z i e r u n g s d a t e n erfaßt. Kostenangaben sind allerdings nur im vollgeförderten reinen Wohnungsbau und bei Eigentumswohnungen zu machen, während die Finanzierung und die eingesetzten objektbezogenen Beihilfen bei allen Förderungsfällen angegeben werden müssen. Die veranschlagten Gesamtkosten der geförderten Bauvorhaben setzen sich zusammen aus den Kosten des Baugrundstückes (einschl. Erwerbskosten), den Kosten der Erschließung, den Kosten des Bauwerkes, den Kosten der Außenanlagen, den Kosten des Geräts und der zusätzlichen Maßnahmen sowie den Baunebenkosten. Die Berechnung der Kosten richtet sich nach den Bestimmungen der 2. Berechnungsverordnung in der Fassung vom 21. Februar 1975 (BGBl. I , S. 569) und ist dem Bauantrag zu entnehmen. Die erfaßten Finanzierungsmittel dienen ausschließlich der Deckung der Gesamtkosten der Bauvorhaben. Sie sind streng zu trennen von den objektbezogenen Beihilfen zur Verbilligung der Mieten und Belastungen. Während die Finanzierung Auskunft über die Herkunft und die Zusammensetzung der Mittel gibt, die für die Durchführung des Bauvorhabens benötigt werden, dienen die objektbezogenen Beihilfen der Deckung der laufenden Aufwendungen einschließlich der für die Finanzierung zu entrichtenden Zinsen und Tilgungen. Diese Form der "indirekten" Förderung des sozialen Wohnungsbaues durch objekt-

1) Vgl. den Entwurf eines Gesetzes zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau vom 17.5.1973 Bundestagsdrucksache 7/577, S. 4

bezogene Beihilfen anstelle von zinsgünstigen öffentlichen Baudarlehen gewinnt gerade in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung.

Im einzelnen werden als Finanzierungsmittel der Bauvorhaben die Mittel aus öffentlichen Haushalten, die Kapitalmarktmittel und die sonstigen Mittel, hier insbesondere die Eigenleistung der Bauherren bzw. der künftigen Erwerber, die Arbeitgeberdarlehen und -zuschüsse, die Aufbaudarlehen und die Hauptentschädigung nach dem Lastenausgleichsgesetz, die Mieterdarlehen und Mietvorauszahlungen u.dgl. erfaßt. M i t t e l a u s ö f f e n t l i c h e n H a u s h a l t e n , und zwar für den 1. Förderungsweg, sind Finanzierungsmittel nach § 6 Abs. 1 II. WoBauG für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau. Zu ihnen zählen auch Mittel, die ohne über öffentliche Haushalte zu laufen von Spezialinstituten (Landeskreditanstalten, Landestreuhandstellen u.ä.) global auf dem Kapitalmarkt beschafft und als öffentliche Baudarlehen eingesetzt werden. Dagegen zählen andere von Spezialinstituten beschaffte Kapitalmarktmittel, die unter Verbilligung durch Zinszuschüsse oder Annuitätshilfen eingesetzt werden, nicht zu den öffentlichen Mitteln. Mittel aus öffentlichen Haushalten für den 2. Förderungsweg sind namentlich die (in Nordrhein-Westfalen vorkommenden) "Festbetragsdarlehen" und die (in Rheinland-Pfalz vorkommenden) "Mittelstandsdarlehen".

Außer den Finanzierungsmitteln, die vom Bund und den Ländern gewährt werden, rechnen auch die Finanzierungsleistungen mit denen die Gemeinden und Gemeindeverbände zur Unterbringung bestimmter Personengruppen beitragen, mit zu den öffentlichen Mitteln. Indirekte Hilfen der Gemeinden (z.B. zu Vorzugsbedingungen zur Verfügung gestellte Grundstücke, gestundete Restkaufgelder oder Erschließungskosten u.ä.) gelten aber als sonstige Mittel und sind nicht bei den öffentlichen Mittel enthalten.

Bei den K a p i t a l m a r k t m i t t e l n werden die Mittel der Pfandbriefinstitute, der Sparkassen, der Privat- und Sozialversicherungen, der Bausparkassen sowie der sonstigen Geldinstitute unterschieden. Zu den Kapitalmarktmitteln gehören auch Mittel, die von Spezialinstituten (Landeskreditanstalten, Landestreuhandstellen u.ä.) auf dem Kapitalmarkt beschafft und unter Verbilligung durch Zinszuschüsse oder Annuitätshilfen zur Verfügung gestellt werden. Kapitalmarktmittel, die durch Annuitätshilfen oder Zinszuschüsse des Bundes oder Landes verbilligt bereitgestellt werden, sind gesondert nachgewiesen. Dadurch läßt sich mit Hilfe der Angaben über die gewährten objektbezogenen Beihilfen zumindest für die ersten Jahre nach Bezug der Wohnung die Höhe der staatlichen Subventionierung der aufgenommenen Kapitalmarktmittel abschätzen.

Beim Nachweis der o b j e k t b e z o g e n e n B e i h i l f e n war es nur möglich, die Beträge für die 1. Jahresrate und nicht auch für die gesamte Laufzeit der Förderung zu erfragen. Im einzelnen werden die Aufwendungsdarlehen und -zuschüsse, die Annuitätshilfen und zwar getrennt für die Zinsverbilligung und für die Tilgung sowie die Zinszuschüsse zur Verbilligung der Kapitalmarktmittel erfaßt. A u f w e n d u n g s d a r l e h e n sind - zunächst zins- und tilgungsfreie - Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen. Sie dienen einer von vornherein befristeten und der Höhe nach zeitlich gestaffelten Verbilligung der Mieten und Belastungen. A u f w e n d u n g s z u s c h ü s s e sind dagegen nicht zurückzahlbare, aber ebenfalls befristete und meist degressiv gestaffelte Beihilfen zur Deckung laufender Aufwendungen. Die A n n u i t ä t s h i l f e n sind Hilfen zur Deckung der für Darlehen des Kapitalmarktes aufzubringenden Zinsen und Tilgungen. Der zur Deckung der Zinsen dienende Teil der Annuitätshilfen wird in der Regel als Zuschuß, der zur Deckung der Tilgungen dienende Teil immer als Darlehen gewährt. Annuitätshilfen werden überwiegend für eine unbefristete Verbilligung der Mieten und Belastungen eingesetzt, wenngleich in letzter Zeit auch befristete Annuitätshilfen an Bedeutung gewinnen, die einem stufenweisen Abbau unterliegen. Z i n s z u s c h ü s s e für die Verbilligung von Kapitalmarktmitteln schließlich dienen in der Regel - ähnlich wie die Aufwendungszuschüsse - einer befristeten und der Höhe nach gestaffelten Mieten- oder Lastenverbilligungen.

Am Ende der Skala des Merkmalskataloges zur Bewilligungsstatistik werden die durchschnittlichen M i e t e n u n d B e l a s t u n g e n der geförderten Bauvorhaben erfaßt. Sie sind sozusagen das "Erfolgsbarometer" für die staatliche Wohnungsbauförderung und dienen oftmals als Indiz für den erreichten "Sozialeffekt" der Förderung. Hier ist allerdings darauf hinzuweisen, daß die Mieten und Belastungen, die sich nach dem Einsatz der objektbezogenen öffentlichen Mittel ergeben, nicht für alle Schichten der Wohnungsuchenden individuell tragbar sein müssen[1]. Neben der Objekt-

1) Siehe 2. Bericht über die Entwicklung der Mieten für Wohnraum (Mietenbericht 1972), Bundestagsdrucksache 7/651, S. 2

förderung werden in erheblichem Umfang subjektbezogene Miet- und Lastbeihilfen im Rahmen der Wohngeldregelung gewährt. Erst durch die Verzahnung von Objekt- und Subjektförderung läßt sich ein in sozialpolitischer Hinsicht zu bewertender "Erfolg" oder "Mißerfolg" der staatlichen Wohnungsbauförderung ablesen.

Als monatliche Durchschnittsmiete je qm Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern gilt in der Bewilligungsstatistik die "Bewilligungsmiete", d.h. die bei der Bewilligung von öffentlichen Mitteln vorläufig festgelegte Kostenmiete aufgrund der Wirtschaftlichkeitsberechnung. Die "Schlußabrechnungsmiete", die in der Regel erst nach Bezug der Wohnung vorliegt, kann hiervon insbesondere in Zeiten eines allgemeinen Kostenanstieges mehr oder weniger abweichen. Die Kostenmiete ergibt sich aus dem Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen, d.h. der Kapitalkosten und der Bewirtschaftungskosten, nach Abzug der Einnahmen aus Mieten, Pachten und Vergütungen. Ein Teil der Betriebskosten, und zwar der Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Brennstoffversorgungsanlage einschl. der Versorgung mit Fernwärme, der Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage sowie der maschinellen Aufzüge kann neben der Einzelmiete als Umlage erhoben werden. Dies ist allerdings nur zulässig, sofern nicht entsprechende Beträge bereits in der Kostenmiete eingerechnet sind. Da die Kosten für die Heizungs- und Wasserversorgung im Zeitpunkt der Bewilligung noch nicht feststehen, dürfte in der Regel die Kostenmiete "netto", also ohne den als Umlage erfaßten Teil der Betriebskosten, ermittelt werden. Dies ist aber in den einzelnen Ländern unterschiedlich.

Als monatliche Belastung je qm Wohnfläche für eigengenutzte Wohnungen der Gebäudeeigentümer in Familienheimen und für Eigentumswohnungen ist der in der Lastenberechnung ermittelte Betrag der Belastung des Eigentümers oder des künftigen Erwerbers anzugeben.

Aufbereitung der statistischen Daten

Es ist selbstverständlich nicht möglich, bei der Aufbereitung der Bewilligungsstatistik alle denkbaren Merkmalskombinationen im neuen Tabellenprogramm nachzuweisen. Dies würde nicht nur den gegebenen Kostenrahmen übersteigen, sondern eine Reihe von Kombinationen der Erhebungsmerkmale wäre nur von begrenztem Aussagewert oder nur für ganz bestimmte Untersuchungen, die in größeren zeitlichen Abständen und mit unterschiedlichen Zielsetzungen durchgeführt werden, brauchbar. Man beschränkte sich daher im Einvernehmen mit den Vertretern der Bewilligungsstellen und den wichtigsten Konsumenten auf ein bundeseinheitliches Grundprogramm, das von allen Ländern erfüllt werden kann und die wesentlichen "Durchschnittsinformationen" liefert. Die Kontinuität mit dem bisherigen Aufbereitungsprogramm wurde dabei weitgehend gewahrt.

Durch die volle Einbeziehung des 2. Förderungsweges in die Berichterstattung, die Ausgliederung des Regionalprogramms des Bundes und vor allem durch die tiefe regionale Darstellung der Förderung, war es notwendig, die Bewilligungsstatistik künftig maschinell zu erstellen. Dies ermöglicht einerseits eine einheitliche und systematische Prüfung der erfaßten Förderungsfälle und führt damit zu gesicherteren statistischen Ergebnissen; andererseits erspart ein maschinelles Aufbereitungsprogramm vor allem durch den Ausdruck von veröffentlichungsreifen Tabellen einen erheblichen, zusätzlichen Arbeitsaufwand. Die Einzelinformationen über die öffentliche Förderung stehen außerdem auf Datenträgern jederzeit für weitere, problembezogene Analysen zur Verfügung, die nicht durch das Tabellenprogramm abgedeckt sind.

Das Tabellenprogramm der Bewilligungsstatistik wird - im Gegensatz zu der bisherigen Regelung - nur noch halbjährlich und jährlich erstellt. Halbjährlich fallen die Tabellen für das Förderungsvolumen (Tabelle 1 im Tabellenteil), die Förderungsmittel (Tabelle 4) und die Mieten und Belastungen (Tabelle 7) an. Alle übrigen Tabellen, insbesondere der Nachweis über die regionale Förderung, werden einmal jährlich aufbereitet.

Ergebnisse des sozialen Wohnungsbaues 1973

Nach den nun vorliegenden Ergebnissen der Bewilligungsstatistik wurden im Jahre 1973 insgesamt 126 800 Wohnungen mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert. Außerdem wurden Mittel für 15 500 sonstige Wohneinheiten überwiegend in Wohnheimen bereitgestellt. Die Zahl der geförderten Wohnungen ging damit um rd. 30 % gegenüber dem Vorjahr (182 200 Wohnungen) zurück. Dies ist gleichzeitig das niedrigste Förderungsergebnis seit 1949. Dieser erhebliche Rückgang des Förderungsvolumens fällt in eine Zeit, in der sich Bundesregierung und Bundesbank verstärkt darum bemühten, die jahrelangen Überhitzungserscheinungen auf dem Baumarkt, insbesondere im Wohnungsbau, durch geeignete stabilisierungspolitische Maßnahmen abzubauen. Bund und Länder waren offensichtlich bestrebt, den Boom im Wohnungsbau nicht noch durch eine erhöhte Vergabe öffentlicher Förde-

BAUTÄTIGKEIT UND WOHNUNGEN

FACHSERIE

5

Reihe 2

Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau

1979

HERAUSGEBER: STATISTISCHES BUNDESAMT WIESBADEN
VERLAG: W. KOHLHAMMER GMBH STUTTGART UND MAINZ
Bestellnummer: 2050200 – 79700

Im ersten Förderungsweg wird der Wohnungsbau für den nach § 25 II. WoBauG begünstigten Personenkreis gefördert, und zwar mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG. Der erste Förderungsweg umfaßt damit den traditionellen "öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau".

Im zweiten Förderungsweg werden mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten, die nicht als öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG gelten, Bauvorhaben im Rahmen des steuerbegünstigten Wohnungsbaus auch für Personen mit höherem Einkommen gefördert. Die im zweiten Förderungsweg geförderten Wohnungen sind in der Regel nur solchen Personen zu überlassen,

die gem. § 88a durch den Bezug der Wohnung eine öffentlich geförderte Wohnung frei machen

oder

deren Jahreseinkommen die in § 25 II. WoBauG bestimmte Einkommensgrenze nicht um mehr als 40 vom Hundert übersteigt.

Ein Teil des zweiten Förderungsweges ist das Regionalprogramm des Bundes. In diesem Programm werden den Bauherren bzw. den Erwerbern von Kaufeigenheimen oder Kaufeigentumswohnungen degressiv gestaffelte Aufwendungsdarlehen zur Verbilligung der Mieten oder Belastungen gewährt.

Vollgeförderte reine Wohnungsbauten sind Bauvorhaben zur Errichtung neuer Gebäude, die ausschließlich Wohneinheiten enthalten, die mit Mitteln öffentlicher Haushalte für den sozialen Wohnungsbau gefördert sind. Hierzu rechnen alle geförderten Wohneinheiten in Wohngebäuden einschl. Wohnheimen, gleichgültig ob sie im ersten oder im zweiten Förderungsweg gefördert werden.

Teilgeförderte Bauvorhaben sind alle sonstigen Bauvorhaben, die außer den geförderten Wohneinheiten auch nichtgeförderte Wohneinheiten oder gewerblich oder landwirtschaftlich zu nutzende Räume enthalten, oder die Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden betreffen. Hierzu zählen auch alle Bauvorhaben mit geförderten Wohneinheiten in Nichtwohngebäuden.

Unter Errichtung neuer Gebäude werden wie in der Bautätigkeitsstatistik Neubauten und Wiederaufbauten verstanden. Als Wiederaufbau gilt der Aufbau zerstörter oder abgerissener Gebäude ab Oberkante des noch vorhandenen Kellergeschosses.

Unter Fertigteilbauweise wird die Errichtung eines Bauwerkes mit Fertigteilen (vorgefertigten Bauteilen) verstanden. Ein Bauwerk gilt im Hochbau als Fertigteilbau, wenn geschoßhohe oder raumbreite Fertigteile, z.B. großformatige Wandtafeln, für Außen- oder Innenwände verwendet werden.

Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden durch Umbau-, Ausbau-, Erweiterungs- oder Wiederherstellungsmaßnahmen.

Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Mißstände, insbesondere durch Beseitigung baulicher Anlagen und Neubebauung oder durch Modernisierung von Gebäuden, wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Sanierungsmaßnahmen umfassen auch erforderliche Ersatzbauten und Ersatzanlagen (§ 1 Abs. 2 StBauFG).

Als Sanierungsgebiete gelten hier solche Gebiete, die entweder durch Beschluß der Gemeinde förmlich als Sanierungsgebiete festgelegt sind (§ 5 StBauFG) oder für deren förmliche Festlegung als Sanierungsgebiete vorbereitende Untersuchungen eingeleitet und Stellungnahmen eingeholt wurden (§ 4 StBauFG).

Entwicklungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

1. neue Orte geschaffen oder
2. vorhandene Orte zu neuen Siedlungseinheiten entwickelt oder
3. vorhandene Orte um neue Ortsteile erweitert werden.

Die Maßnahmen müssen die Strukturverbesserung in den Verdichtungsräumen, die Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten im Zuge von Entwicklungsachsen oder den Ausbau von Entwicklungsschwerpunkten außerhalb der Verdichtungsräume, insbesondere in den "hinter der allgemeinen Entwicklung zurückbleibenden Gebieten", zum Gegenstand haben (§ 1 Abs. 3 StBauFG).

Eine Kleinsiedlung ist eine Siedlerstelle, die aus einem Wohngebäude mit angemessener Landzulage besteht und die nach Größe, Bodenbeschaffenheit und Einrichtung dazu bestimmt und geeignet ist, dem Kleinsiedler durch Selbstversorgung aus vorwiegend gartenbaumäßiger Nutzung des Landes eine fühlbare Ergänzung seines sonstigen Einkommens zu bieten. Die Kleinsiedlung soll einen Wirtschaftsteil enthalten, der die Haltung von Kleintieren ermöglicht. Das Wohngebäude kann neben der für den Kleinsiedler bestimmten Wohnung eine Einliegerwohnung enthalten (§ 10 Abs. 1 II. WoBauG).

Wohnheime sind Wohngebäude, in denen bestimmte Personen gemeinschaftlich wohnen. Sie dienen primär dem Wohnen, können sowohl "Wohnungen" als auch "Sonstige Wohneinheiten" enthalten und besitzen Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Gemeinschaftsverpflegung, Gemeinschaftsräume).

Familienheime sind Eigenheime, Kaufeigenheime und Kleinsiedlungen, die nach Größe und Grundriß ganz oder teilweise dazu bestimmt sind, dem Eigentümer und seiner Familie oder einem Angehörigen und dessen Familie als Heim zu dienen. Zu einem Familienheim in der Form des Eigenheims oder des Kaufeigenheims soll nach Möglichkeit ein Garten oder sonstiges nutzbares Land gehören (§ 7 II. WoBauG).

Wohngebäude mit Eigentumswohnungen sind Wohngebäude, die ausschließlich, soweit nicht Teileigentum für Nichtwohnzwecke besteht, Wohneinheiten enthalten, an denen durch Eintragung im Wohnungsgrundbuch Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz vom 30.7.1973 (BGBl. I S. 910) begründet worden ist oder werden soll.

Nichtwohngebäude sind Gebäude, die überwiegend für Nichtwohnzwecke bestimmt sind. Dies ist der Fall, wenn weniger als die Hälfte der Wohnfläche auf die anrechenbare Gesamtfläche der Gebäude entfällt.

Unter Gebäuden auf Erbbaurechtsgrundstück werden Gebäude verstanden, die auf Grundstücken errichtet werden, für welche ein Erbbaurecht nach der Erbbaurechtsverordnung bestellt worden ist. Bei diesen Gebäuden ist der Erbbauberechtigte, dem der Grundstückseigentümer das Grundstück im Erbbaurecht überlassen hat, Gebäudeeigentümer.

Unter Wohnungen werden Wohneinheiten verstanden, für die gemäß §§ 39 und 40 II. WoBauG Höchstgrenzen der Wohnungsgröße und eine Mindestausstattung vorgeschrieben werden. Sonstige Wohneinheiten sind alle übrigen Wohneinheiten ohne Küche oder Kochnische. Zu ihnen zählen vor allem einzelne oder zusammenhängende Räume in Wohnheimen für die ständige wohnliche Unterbringung der Heimbewohner.

Eigengenutzte Wohneinheiten der Gebäudeeigentümer sind die für den jetztigen oder (bei Kaufeigenheimen und

Trägerkleinsiedlungen) für den künftigen Eigentümer des Wohngebäudes vorgesehenen Wohneinheiten.

Eigentumswohnungen sind Wohnungen, an denen Wohnungseigentum nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes vom 30.7.1973 (BGBl. I S. 910) begründet worden ist oder werden soll (§ 12 Abs. 1 II. WoBauG).

Unter "Heimplätze" ist die vorgesehene Bettenzahl in geförderten Wohnheimen zu verstehen.

Mittel aus öffentlichen Haushalten für den 1. Förderungsweg sind Finanzierungsmittel nach § 6 Abs. 1 II. WoBauG für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau. Zu ihnen zählen auch Mittel, die ohne über öffentliche Haushalte zu laufen, von Spezialinstituten (Landeskreditanstalten, Landestreuhandstellen u.ä.) global auf dem Kapitalmarkt beschafft und als öffentliche Baudarlehen eingesetzt werden. Dagegen zählen andere von Spezialinstituten beschaffte Kapitalmarktmittel, die unter Verbilligung durch Zinszuschüsse oder Annuitätshilfen eingesetzt werden, nicht zu den öffentlichen Mitteln.

Zu den Mitteln aus öffentlichen Haushalten für den 2. Förderungsweg zählen insbesondere die in § 6 Abs. 2 II. WoBauG genannten Darlehen.

Als Mittel der Gemeinden und Gemeindeverbände sind Finanzierungsleistungen einzusetzen, mit denen Gemeinden und Gemeindeverbände zur Unterbringung bestimmter Personengruppen beitragen. Indirekte Hilfen (z.B. zu Vorzugsbedingungen zur Verfügung gestellte Grundstücke, gestundete Restkaufgelder oder Erschließungskosten u.ä.) sind bei den "sonstigen Mitteln" unter der Position "Sonstiges" angegeben.

Zu den Kapitalmarktmitteln gehören auch Mittel, die von Spezialinstituten (Landeskreditanstalten, Landestreuhandstellen u.ä.) auf dem Kapitalmarkt beschafft und unter Verbilligung durch Zinszuschüsse oder Annuitätshilfen zur Verfügung gestellt werden. Kapitalmarktmittel, die durch Annuitätshilfen oder Zinszuschüsse des Bundes oder Landes verbilligt bereitgestellt werden, sind als Darunterposition gesondert nachgewiesen.

Sonstige Mittel sind alle übrigen Finanzierungsmittel, die weder zu den Mitteln aus öffentlichen Haushalten noch zu den Kapitalmarktmitteln rechnen. Hierzu zählen neben der Eigenleistung des Bauherrn bzw. des künftigen Erwerbers die Arbeitgeberdarlehen und Arbeitgeberzuschüsse (einschl. der Wohnungsfürsorgemittel für Angehörige des öffentlichen Dienstes), die Aufbaudarlehen und die Hauptentschädigung nach dem Lastenausgleichsgesetz, sonstige aus öffentlichen Haushalten direkt bereitgestellte Mittel (z.B. Mittel des Bundesjugendplanes, der Kriegsfolgehilfe und des Grünen Planes sowie Mittel der Bundesanstalt für Arbeit, soweit sie nicht zu den Arbeitgeberdarlehen gehören), Mieterdarlehen und Mietvorauszahlungen sowie sonstige Mittel, wie Verwandten- und Gefälligkeitsdarlehen u.ä.

Unter Eigenleistung wird die Leistung des Bauherrn bzw. des künftigen Erwerbers verstanden, die zur Deckung der Gesamtkosten dient, namentlich Geldmittel, einschl. der auf Bausparverträgen angesparten Beträge, der Wert der Sach- und Arbeitsleistung, der Wert des eigenen Baugrundstücks sowie verwendeter Gebäudeteile (siehe § 15 II. Berechnungsverordnung).

Objektbezogene Beihilfen sind Beihilfen zur Deckung laufender Aufwendungen einschl. der für die Finanzierung zu entrichtenden Zinsen und Tilgungen (vgl. § 42 Abs. 1 und § 88 II. WoBauG). Als objektbezogene Beihilfen werden hier nur die vom Bund und den Ländern gewährten Mittel nachgewiesen.

Aufwendungsdarlehen sind - zunächst zins- und tilgungsfreie - Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen. Sie dienen einer von vornherein befristeten und der Höhe nach zeitlich gestaffelten Verbilligung der Mieten und Belastungen.

Aufwendungszuschüsse sind nicht zurückzahlbare, ebenfalls befristete und meist degressiv gestaffelte Beihilfen zur Deckung laufender Aufwendungen.

Annuitätshilfen sind Hilfen zur Deckung der für Darlehen des Kapitalmarktes aufzubringenden Zinsen und Tilgungen. Der zur Deckung der Zinsen dienende Teil der Annuitätshilfen wird in der Regel als Zuschuß, der zur Deckung der Tilgungen dienende Teil immer als Darlehen gewährt. Annuitätshilfen werden überwiegend für eine unbefristete Verbilligung der Mieten und Belastungen eingesetzt.

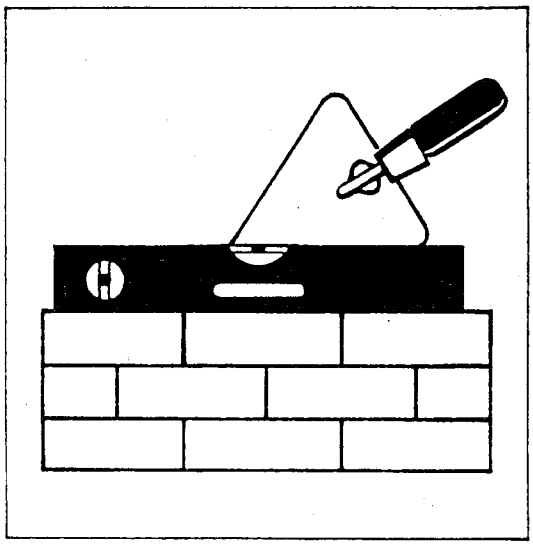
Zinszuschüsse zur Verbilligung von Kapitalmarktmitteln dienen in der Regel - ähnlich wie die Aufwendungszuschüsse - einer befristeten und der Höhe nach gestaffelten Mieten- oder Lastenverbilligung.

Als monatliche Miete (§ 72 II. WoBauG) ist der Betrag anzugeben, der sich für die öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Quadratmeter der Wohnfläche unter Berücksichtigung der öffentlichen Förderungsmittel durchschnittlich ergibt (Durchschnittsmiete). Maßgebend ist die Miete zum Bewilligungszeitpunkt (Bewilligungsmiete) und nicht zum Zeitpunkt der Schlußabrechnung des Bauvorhabens.

Als monatliche Belastung je m^2 Wohnfläche ist der in der Lastenberechnung ermittelte Betrag der Belastung des Eigentümers oder künftigen Erwerbers angegeben (vgl. die §§ 40 ff. II. Berechnungsverordnung).

Statistisches Bundesamt

Bautätigkeit und Wohnungen



Fachserie 5

Reihe 2

Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau

1997

METZLER POESCHEL

1 Erläuterungen

Rechtsgrundlage

Die Statistik der Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau (Bewilligungsstatistik) wird durch § 32 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz - II. WoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137) angeordnet. Sie erstreckt sich auf Bauvorhaben von Wohnraum, die mit Mitteln öffentlicher Haushalte im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus durch Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden gefördert werden; außerdem wird der Erwerb vorhandener Wohneinheiten erfaßt, soweit er mit Mitteln öffentlicher Haushalte gefördert wird.

Je nach Zweckbestimmung der Mittel unterscheidet man drei Wege der Wohnungsbauförderung:

Der 1. Förderungsweg umfaßt den traditionellen **öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau** (§§ 25 - 68 II. WoBauG). Im ersten Förderungsweg wird der Wohnungsbau für den nach § 25 II. WoBauG begünstigten Personenkreis gefördert und zwar mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG.

Im 2. Förderungsweg werden Bauvorhaben mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten, die nicht als öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG gelten, auch für Personen mit höherem Einkommen gefördert (§§ 88 - 88c II. WoBauG).

Die im 2. Förderungsweg geförderten Wohnungen sind in der Regel nur solchen Personen zu überlassen, die (gem. § 88a Abs. 1 Buchst. a II. WoBauG) durch den Bezug der Wohnung eine öffentlich geförderte Wohnung freimachen

oder
deren Jahreseinkommen die in den §§ 25a - d II. WoBauG bestimmte Einkommensgrenze nicht um mehr als 60 vom Hundert übersteigt (§ 88a Abs. 1 Buchst. b II. WoBauG).

In der **vereinbarten Förderung** (3. Förderungsweg und evtl. weitere) werden gemäß §§ 88d und e II. WoBauG Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus abweichend von den Vorschriften der §§ 88 bis 88c vergeben. Die Mittel gelten nicht als öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG. Es werden Bauvorhaben gefördert, bei denen zwischen Darlehens- und Zuschußgeber und dem Bauherrn eine Vereinbarung abgeschlossen wird, in der insbesondere Bestimmungen über Höhe und Einsatzart der Mittel, die Zweckbestimmung, Belegungsrechte, die Beachtung von Einkommensgrenzen, die Höhe der Miete und etwaige Änderungen während der Dauer der Zweckbestimmung sowie die Folgen von Vertragsverletzungen festgelegt werden.
Nachweise sind seit dem Jahr 1989 möglich.

Vollgeförderte reine Wohnungsbauten sind Bauvorhaben zur Errichtung neuer Gebäude, die ausschließlich Wohneinheiten enthalten, die mit Mitteln öffentlicher Haushalte für den sozialen Wohnungsbau gefördert sind. Hierzu rechnen alle geförderten Wohneinheiten in Wohngebäuden einschl. Wohnheimen, gleichgültig in welchem Förderungsweg sie gefördert werden.

Teilgeförderte Bauvorhaben sind alle sonstigen Bauvorhaben, die außer den geförderten Wohneinheiten auch nichtgeförderte Wohneinheiten oder gewerblich bzw. landwirtschaftlich zu nutzende Räume enthalten oder die Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden betreffen. Hierzu zählen auch alle Bauvorhaben mit geförderten Wohneinheiten in Nichtwohngebäuden.

Unter **Errichtung neuer Gebäude** werden wie in der Bautätigkeitsstatistik Neubauten und Wiederaufbauten verstanden. Als Wiederaufbau gilt der Aufbau zerstörter oder abgerissener Gebäude ab Oberkante des noch vorhandenen Kellergeschosses.

Unter **Fertigteilbauweise** wird die Errichtung eines Bauwerkes mit vorgefertigten Bauteilen (Fertigteilen) verstanden. Ein Bauwerk gilt im Hochbau als Fertigteilbau, wenn überwiegend geschoßhohe oder raumbreite Fertigteile (z.B. großformatige Wandtafeln) für Außen- oder Innenwände verwendet werden.

Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden durch Umbau-, Ausbau-, Erweiterungs- oder Wiederherstellungsmaßnahmen.

Modernisierung sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken; Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Mißstände, insbesondere durch Beseitigung baulicher Anlagen und Neubebauung oder durch Modernisierung von Gebäuden, wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Sanierungsmaßnahmen umfassen auch erforderliche Ersatzbauten und Ersatzanlagen (§ 136 Abs. 2 BauGB).

Als **Sanierungsgebiete** gelten hier solche Gebiete, die entweder durch Beschluß der Gemeinde förmlich als Sanierungsgebiete festgelegt sind (§ 142 BauGB) oder für deren förmliche Festlegung als Sanierungsgebiete vorbereitende Untersuchungen eingeleitet und Stellungnahmen eingeholt wurden (§ 141 BauGB).

Entwicklungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

1. neue Orte geschaffen oder
2. vorhandene Orte zu neuen Siedlungseinheiten entwickelt oder
3. vorhandene Orte um neue Ortsteile erweitert werden.

Die Maßnahmen müssen die Strukturverbesserung in den Verdichtungsräumen, die Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten im Zuge von Entwicklungsachsen oder den Ausbau von Entwicklungsschwerpunkten außerhalb der Verdichtungsräume, insbesondere in den „hinter der allgemeinen Entwicklung zurückbleibenden Gebieten", zum Gegenstand haben (§§ 166 ff. BauGB).

Eine **Kleinsiedlerstelle** ist eine Siedlerstelle, die aus einem Wohngebäude mit angemessener Landzulage besteht und die nach Größe, Bodenbeschaffenheit und Einrichtung dazu bestimmt und geeignet ist, dem Kleinsiedler durch Selbstversorgung aus vorwiegend gartenbaumäßiger Nutzung des Landes eine fühlbare Ergänzung seines sonstigen Einkommens zu bieten. Die Kleinsiedlerstelle soll einen Wirtschaftsteil enthalten, der die Haltung von Kleintieren ermöglicht. Das Wohngebäude kann neben der für den Kleinsiedler bestimmten Wohnung eine Einliegerwohnung enthalten (§ 10 Abs. 1 II. WoBauG).

Wohnheime sind Wohngebäude, in denen bestimmte Personen gemeinschaftlich wohnen. Sie dienen primär dem Wohnen, können sowohl Wohnungen als auch sonstige Wohneinheiten enthalten und besitzen **Gemeinschaftseinrichtungen** (z.B. Gemeinschaftsverpflegung, Gemeinschaftsräume).

Familienheime sind Eigenheime, Kaufeigenheime und Kleinsiedlerstellen, die nach Größe und Grundriß ganz oder teilweise dazu bestimmt sind, dem Eigentümer und seiner Familie oder einem Angehörigen und dessen Familie als Heim zu dienen (§ 7 II. WoBauG). Familienheime gehören zu den Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen.

Wohngebäude mit Eigentumswohnungen sind Wohngebäude, die ausschließlich, soweit nicht Teileigentum für Nichtwohnzwecke besteht, Wohneinheiten enthalten, an denen durch Eintragung im Wohnungsgrundbuch Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz vom 30.07.1973 (GBGl. I S. 910; letzte Änderung vom 22.03.1991, BGBl. I S. 766, Artikel 11) begründet worden ist oder werden soll.

Nichtwohngebäude sind Gebäude, die überwiegend für Nichtwohnzwecke bestimmt sind. Dies ist der Fall, wenn weniger als die Hälfte der

Wohnfläche auf die anrechenbare Gesamtnutzfläche der Gebäude entfällt.

Unter Gebäuden auf **Erbbaurechtsgrundstück** werden Gebäude verstanden, die auf Grundstücken errichtet werden, für welche ein Erbbaurecht nach der Erbbaurechtsverordnung bestellt worden ist. Bei diesen Gebäuden ist der Erbbauberechtigte, dem der Grundstückseigentümer das Grundstück im Erbbaurecht überlassen hat, Gebäudeeigentümer.

Wohneinheiten umfassen **Wohnungen und sonstige Wohneinheiten.** Eine **Wohnung** ist die Summe aller Räume, darunter ist stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit, die die Führung eines Haushaltes ermöglicht. Sie hat grundsätzlich einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, einem Treppenhaus oder einem Vorraum, ferner Wasserversorgung, Ausguß und Toilette, die auch außerhalb des Wohnungsabschlusses liegen können. Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus sind für Wohnungen gemäß § 39 II. WoBauG Höchstgrenzen der Wohnungsgröße vorgeschrieben.

Sonstige Wohneinheiten sind alle übrigen Wohneinheiten ohne Küche oder Kochnische. Zu ihnen zählen vor allem einzelne oder zusammenhängende Räume in Wohnheimen für die ständige wohnliche Unterbringung der Heimbewohner.

Eigengenutzte Wohneinheiten der Gebäudeeigentümer sind die für den jetzigen oder (bei Kaufeigenheimen und Trägerkleinsiedlungen) für den künftigen Eigentümer des Wohngebäudes vorgesehenen Wohneinheiten.

Eigentumswohnungen sind Wohnungen, an denen Wohnungseigentum nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes begründet worden ist oder werden soll (§ 12 Abs. 1 II. WoBauG).

Unter **Heimplätze** ist die vorgesehene Bettenzahl in geförderten Wohnheimen zu verstehen.

Mittel aus öffentlichen Haushalten für den 1. Förderungsweg sind Finanzierungsmittel nach § 6 Abs. 1 II. WoBauG für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau. Zu ihnen zählen auch Mittel, die ohne über öffentliche Haushalte zu laufen, von Spezialinstituten (Landeskreditanstalten, Landestreuhandstellen u.ä.) global auf dem Kapitalmarkt beschafft und als öffentliche Baudarlehen eingesetzt werden. Dagegen zählen andere von Spezialinstituten beschaffte Kapitalmarktmittel, die unter Verbilligung durch Zinszuschüsse oder Annuitätshilfen eingesetzt werden, nicht zu den öffentlichen Mitteln.

Zu den **Mitteln aus öffentlichen Haushalten für den 2. Förderungsweg und der vereinbarten Förderung** zählen insbesondere Aufwendungsdarlehen und Aufwendungszuschüsse nach § 6 Abs. 2 II. WoBauG.

Als **Mittel der Gemeinden und Gemeindeverbände** sind Finanzierungsleistungen einzusetzen, mit denen Gemeinden und Gemeindeverbände zur Unterbringung bestimmter Personengruppen beitragen. Indirekte Hilfen (z.B. zu Vorzugsbedingungen zur Verfügung gestellte Grundstücke, gestundete Restkaufgelder oder Erschließungskosten u.ä.) sind bei den „sonstigen Mitteln" unter der Position „Sonstiges" angegeben.

Zu den **Kapitalmarktmitteln** gehören auch Mittel, die von Spezialinstituten (Landeskreditanstalten, Landestreuhandstellen u.ä.) auf dem Kapitalmarkt beschafft und unter Verbilligung durch Zinszuschüsse oder Annuitätshilfen zur Verfügung gestellt werden. Kapitalmarktmittel, die durch Annuitätshilfen oder Zinszuschüsse des Bundes oder Landes verbilligt bereitgestellt werden, sind als Darunterpositionen gesondert nachgewiesen.

Sonstige Mittel sind alle übrigen Finanzierungsmittel, die weder zu den Mitteln aus öffentlichen Haushalten noch zu den Kapitalmarktitteln rechnen. Hierzu zählen neben der Eigenleistung des Bauherrn bzw. des künftigen Erwerbers

- die Arbeitgeberdarlehen und Arbeitgeberzuschüsse (einschl. Wohnungsfürsorgemittel für Angehörige des öffentlichen Dienstes);
- die Aufbaudarlehen und die Hauptentschädigung nach dem Lastenausgleichsgesetz;
- sonstige aus öffentlichen Haushalten direkt bereitgestellte Mittel (z.B. Mittel des Bundesjugendplanes, der Kriegsfolgehilfe und des Grünen Planes sowie Mittel der Bundesanstalt für Arbeit, soweit sie nicht zu den Arbeitgeberdarlehen gehören);
- Mieterdarlehen und Mietvorauszahlungen;
- sonstige Mittel, wie Verwandten- und Gefälligkeitsdarlehen u.ä.

Unter **Eigenleistung** wird die Leistung des Bauherrn bzw. des künftigen Erwerbers verstanden, die zur Deckung der Gesamtkosten dient, namentlich Geldmittel, einschl. der auf Bausparverträgen angesparten Beträge, der Wert der Sach- und Arbeitsleistung, der Wert des eigenen Baugrundstücks sowie verwendeter Gebäudeteile (siehe § 15 II. Berechnungsverordnung).

Objektbezogene Beihilfen sind Beihilfen zur Deckung laufender Aufwendungen einschließlich der für die Finanzierung zu entrichtenden Zinsen und Tilgungen (vgl. § 42 Abs. 1 und § 88 II. WoBauG). Als objektbezogene Beihilfen werden hier nur die vom Bund und den Ländern gewährten Mittel nachgewiesen.

Aufwendungsdarlehen sind - zunächst zins- und tilgungsfreie - Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen. Sie dienen einer von vornherein befristeten und der Höhe nach zeitlich gestaffelten Verbilligung der Mieten und Belastungen.

Aufwendungszuschüsse sind nicht zurückzahlbare, ebenfalls befristete und meist degressiv gestaffelte Beihilfen zur Deckung laufender Aufwendungen.

Annuitätshilfen sind Hilfen zur Deckung der für Darlehen des Kapitalmarktes aufzubringenden Zinsen und Tilgungen. Der zur Deckung der Zinsen dienende Teil der Annuitätshilfen wird in der Regel als Zuschuß, der zur Deckung der Tilgung dienende Teil immer als Darlehen gewährt. Annuitätshilfen werden überwiegend für eine unbefristete Verbilligung der Mieten und Belastungen eingesetzt.

Zinszuschüsse zur Verbilligung von Kapitalmarktmitteln dienen in der Regel - ähnlich wie die Aufwendungszuschüsse - einer befristeten und der Höhe nach gestaffelten Mieten- oder Lastenverbilligung.

Als **monatliche Miete** (§ 72 II. WoBauG) ist der Betrag anzugeben, der sich für die öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit aufgrund der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Quadratmeter der Wohnfläche unter Berücksichtigung der öffentlichen Förderungsmittel durchschnittlich ergibt (Durchschnittsmiete). Maßgebend ist die Miete zum Bewilligungszeitpunkt (Bewilligungsmiete) und nicht zum Zeitpunkt der Schlußabrechnung des Bauvorhabens.

Als monatliche **Belastung** je m² Wohnfläche ist der in der Lastenberechnung ermittelte Betrag der Belastung des Eigentümers oder künftigen Erwerbers angegeben (vgl. die §§ 40 ff. II. Berechnungsverordnung).