

# Soziale Wohnraumförderung in Bayern 2005

Dipl.-Kfm. Martina Martin-Jarowy

Nach Ergebnissen der Förderstatistik wurden in Bayern 2005 insgesamt 4 984 Wohnungen sozial gefördert. Bei 4 136 Wohnungen handelte es sich um Fördermaßnahmen im Wohnungsneubau und bei 848 Wohnungen um Fördermaßnahmen im vorhandenen Wohnungsbestand. Damit hat die Neubauförderung gegenüber 2004 um 8,3 % abgenommen, während die Bestandsförderung um mehr als das 1,5-fache angestiegen ist. – Die meisten geförderten Neubauwohnungen befanden sich in Einfamilienhäusern (1 430 oder 34,6 %) oder in Mehrfamilienhäusern ohne Eigentumswohnungen (1 390 oder 33,6 %). Zur Finanzierung dieser Neubauwohnungen waren Finanzmittel in Höhe von 713,7 Millionen Euro aufzubringen, um 2,4 % weniger als im Vorjahr. Mit knapp 354,5 Millionen Euro dominierten dabei nach wie vor die Kapitalmarktmittel. – Von den 848 geförderten Bestandsmaßnahmen sollten 248 Wohnungen modernisiert und die anderen 600 Wohnungen angekauft werden. Die Gesamtkosten dieser Bestandsförderung bezifferten sich auf 126,1 Millionen Euro, von denen allein 90,3 % auf den Wohnungserwerb entfielen. An Fördermitteln, und zwar ausschließlich an Mitteln öffentlicher Haushalte, konnten 23,9 Millionen Euro eingesetzt werden (2004: 8,3 Millionen Euro), darunter knapp 5,2 Millionen Euro (4,3 Millionen Euro) für die Wohnraummodernisierung. – Unter den insgesamt 4 984 sozial geförderten Wohnungen befanden sich 1 536 Mietwohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime). Für diese Wohnungen errechnete sich eine monatliche Durchschnittsmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche von 5,03 Euro. Erwartungsgemäß lag diese so genannte Sozialmiete für Neubauwohnungen höher als für Wohnungen im Bestand (5,05 Euro gegenüber 4,91 Euro).

## Rechtsgrundlage

Die soziale Wohnraumförderung wurde ursprünglich durch eine Bundesstatistik der Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau nach dem II. Wohnungsbaugesetz nachgewiesen. Da sich die Aufgaben des sozialen Wohnungsbaus im Zeitablauf wesentlich gewandelt haben, ist es notwendig geworden, das Wohnungsbaurecht zu reformieren. Dementsprechend wurde am 13. September 2001 das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts (BGBl. I S. 2376) verabschiedet, das am 1. Januar 2002 in Kraft trat. Mit dem in Artikel 1 verabschiedeten Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) erhält der soziale Wohnungsbau eine neue Rechtsgrundlage, die in § 42 eine neue jährliche Bundesstatistik der Förderzusagen, die so genannte Förderstatistik, anordnet.

## Zweck der Förderstatistik

Die Förderstatistik liefert Aussagen über den Umfang, die Struktur und die Entwicklung der sozialen Wohnraumförderung. Sie erstreckt sich auf die Erfassung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, d.h. auf die Erstellung neuen sowie

auf die Modernisierung und den Erwerb bestehenden Wohnraums. Auskunftspflichtig sind die für die Förderzusagen zuständigen Stellen der Länder. Entsprechend bereitet das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung die von der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (BayernLaBo) übermittelten Daten auf.

## Gestraffter Merkmalskatalog

Aus den neuen Rechtsvorschriften ergibt sich ein gestraffter Merkmalskatalog, der Ergebnisvergleiche zwischen Bewilligungs- und Förderstatistik bedingt nur bei der Neubauförderung zulässt, Bestandsfördermaßnahmen wurden nach altem Recht nicht erhoben. Entfallen sind die Differenzierung nach Förderwegen sowie Angaben zu Bauweise, Grundstück, Raumzahl, Zweckbindung und Kosten der Außenanlagen bzw. Baunebenkosten. Reduziert wurden die Angaben über die Bauherren (auf drei Bauherrengruppen) und die Angaben zu Art und Umfang der Finanzierung. Ebenfalls entfallen ist die Differenzierung nach Kreditinstituten und die Differenzierung der sonstigen Mittel.

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

Erfassung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus

Neubau- und Bestandsförderung

Da Bayern von der (in § 46 Abs. 2 WoFG eingeräumten) Option Gebrauch gemacht hat, die Statistik für 2002 noch nach altem Recht durchzuführen, liegen Ergebnisse aus der Förderstatistik in Bayern seit 2003 vor. Im Folgenden sind insbesondere die Eckdaten der Jahresaufbereitung 2005 dargestellt.

**Zahl der geförderten Neubauwohnungen deutlich rückläufig**

In Bayern wurde 2005 der Neubau von 1 922 Wohngebäuden (einschließlich Wohnheime) mit insgesamt 4 136 Wohnungen<sup>1</sup> gefördert. Davon waren 1 753 selbstgenutzte Wohnungen der Gebäudeeigentümer<sup>2</sup> und 2 383 Mietwohnungen<sup>3</sup>. Die Zahl der geförderten Neubauwohnungen ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 8,3%, gegenüber 2003 sogar um 30,7% gesunken. Da die Zahl der zur Selbstnutzung bestimmten Neubauwohnungen 2005 (1 753) gegenüber 2004 (1 617 Wohnungen) leicht angestiegen ist, während die der neuen Mietwohnungen (2004: 2 895) deutlich sank, hat der Anteil der Mietwohnungen an den geförderten Neubauwohnungen insgesamt um 6,6 Prozentpunkte auf 57,6% abgenommen.

Weniger neue Mietwohnungen gefördert

**Private Haushalte am meisten geförderte Bauherrngruppe**

Von den 4 136 geförderten Neubauwohnungen lagen 2 870 Wohnungen in Wohngebäuden ohne Eigentumswohnungen<sup>4</sup>

(69,4%), darunter 1 430 in Einfamilienhäusern, 273 Wohnungen in Wohngebäuden mit Eigentumswohnungen (6,6%) und 993 waren Wohnheimwohnungen (24,0%). Im Vorjahr betrug die jeweiligen Anteile demgegenüber 71,6%, 2,9% und 25,5%. Auch im Berichtsjahr entfielen die meisten geförderten Neubauwohnungen auf die Bauherrngruppe der privaten Haushalte (1 960 Wohnungen). Es folgten in deutlichem Abstand mit 1 273 Wohnungen die Immobilienfonds, Organisationen ohne Erwerbszweck und sonstigen Unternehmen (die Bauherrngruppe der sonstigen Förderempfänger) sowie mit 903 Wohnungen die Wohnungsunternehmen, die fast ausschließlich im Mehrfamilienhausbau tätig sind.

Neubauförderung nach Bauherrngruppen

- 1 Eine Wohnung besteht aus einem oder mehr Räumen, die die Führung eines Haushalts ermöglichen, darunter stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit. Eine Wohnung hat grundsätzlich einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum, ferner Wasserversorgung, Abguss und Toilette.
- 2 Selbstgenutzte Wohnungen der Gebäudeeigentümer sind die Wohnungen, die für den jetzigen oder für den künftigen Eigentümer des Wohngebäudes vorgesehen sind. Von den im Jahr 2005 insgesamt 1 753 geförderten Neubauwohnungen, die zur Selbstnutzung durch die Gebäudeeigentümer bestimmt waren, befanden sich 1 480 in Ein- oder Zweifamilienhäusern ohne Eigentumswohnungen (in Einfamilienhäusern: 1 430, in Zweifamilienhäusern: 50) und 273 in Wohngebäuden mit Eigentumswohnungen (nur diese 273 waren mithin also Eigentumswohnungen i.S. von FN 4).
- 3 Mietwohnungen sind Wohnungen, die der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen. Von den im Jahr 2005 insgesamt 2 383 geförderten neuen Mietwohnungen lagen 1 390 in Mehrfamilienhäusern ohne Eigentumswohnungen (vgl. FN 4) und 993 in Wohnheimen.
- 4 Eigentumswohnungen sind Wohnungen, an denen durch Eintragung im Wohnungsgrundbuch Sondereigentum nach den Vorschriften des Wohnungseigentumssetzes begründet worden ist oder durch Vormerkung begründet werden soll.

Geförderte Wohngebäude und geförderte Wohnungen in Bayern 2003 bis 2005 nach Förderempfängern

Tab. 1

Förderempfänger	Geförderte Wohngebäude (Neubau)		Geförderte Wohnungen (Neubau und Bestand)					Wohnfläche 1 000 m <sup>2</sup>
	insgesamt	Wohnfläche 1 000 m <sup>2</sup>	insgesamt	darunter im Neubau				
				zusammen	darunter in Wohngebäuden <sup>1</sup> mit			
					1 oder 2 Wohnungen <sup>2</sup>	3 oder mehr Wohnungen <sup>2</sup>	Eigentumswohnungen	
Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	Anzahl	Anzahl			1 000 m <sup>2</sup>		
<b>2003</b>								
Private Haushalte .....	3 178	398	3 542	3 432	2 834	256	318	412
Wohnungsunternehmen .....	100	73	1 285	1 199	-	1 052	-	79
Sonstige <sup>3</sup> .....	76	66	1 541	1 334	-	225	-	74
<b>Insgesamt</b>	<b>3 354</b>	<b>537</b>	<b>6 368</b>	<b>5 965</b>	<b>2 834</b>	<b>1 533</b>	<b>318</b>	<b>565</b>
<b>2004</b>								
Private Haushalte .....	1 634	216	2 010	1 895	1 488	227	129	230
Wohnungsunternehmen .....	87	57	953	887	-	846	-	61
Sonstige <sup>3</sup> .....	108	91	1 871	1 730	-	671	-	97
<b>Insgesamt</b>	<b>1 829</b>	<b>363</b>	<b>4 834</b>	<b>4 512</b>	<b>1 488</b>	<b>1 744</b>	<b>129</b>	<b>389</b>
<b>2005</b>								
Private Haushalte .....	1 771	226	2 560	1 960	1 480	175	273	297
Wohnungsunternehmen .....	81	58	1 017	903	-	856	-	66
Sonstige <sup>3</sup> .....	70	62	1 407	1 273	-	359	-	68
<b>Insgesamt</b>	<b>1 922</b>	<b>346</b>	<b>4 984</b>	<b>4 136</b>	<b>1 480</b>	<b>1 390</b>	<b>273</b>	<b>431</b>

1 Ohne Wohnheime.  
 2 Ohne Wohnungen in Wohngebäuden mit Eigentumswohnungen.  
 3 Einschl. Immobilienfonds, Organisationen ohne Erwerbszweck und sonstige Unternehmen.

### Finanzierungsmittel in Höhe von 713,7 Millionen Euro bewilligt

Zur Finanzierung der geförderten Neubauwohnungen wurden in Bayern 2005 Finanzmittel in Höhe von 713,7 Millionen Euro bewilligt, um 17,4 Millionen Euro oder 2,4% weniger als im Vorjahr. An Kosten zu decken waren damit im Schnitt je Wohnung 172 548 Euro (2004: 162 023 Euro) und je m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 061 Euro (2 012 Euro).

### Mittel aus öffentlichen Haushalten um 8,0% gesunken

Mit einem Gesamtbetrag von 198,1 Millionen Euro haben dabei die Mittel aus öffentlichen Haushalten neuerlich abgenommen, und zwar um 8,0% gegenüber dem Vorjahr und um 19,5% gegenüber 2003. Mittel aus öffentlichen Haushalten sind Finanzierungsmittel von öffentlichen Körperschaften für die soziale Wohnraumförderung. Sie schließen auch die Mittel ein, die von der BayernLaBo als Förderdarlehen für die soziale Wohnraumförderung eingesetzt werden. Darunter wurden für Fördermaßnahmen beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (im Eigenheimbereich) gut 50,2 Millionen Euro bewilligt (+7,4% gegenüber 2004), rund 98,1 Millionen Euro wurden in Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen (im Geschosswohnungsbau) investiert (-13,8%) und knapp 8,3 Millionen Euro entfielen auf Wohngebäude mit Eigentumswohnungen (+107,8%).

Neben den Mitteln aus öffentlichen Haushalten erfolgt die Objektfinanzierung aus Kapitalmarktmitteln und sonstigen Mitteln. Kapitalmarktmittel sind Mittel, die sich der Bauherr zu marktüblichen Konditionen am Kreditmarkt beschafft. Neben Bauspardarlehen zählen hierzu auch Mittel, die von der BayernLaBo auf dem Kapitalmarkt beschafft und durch Zinszuschüsse oder Annuitätshilfen verbilligt werden. Sonstige Mittel sind alle übrigen Finanzierungsmittel, die weder zu den Mitteln aus öffentlichen Haushalten noch zu den Kapitalmarktmitteln rechnen. Neben Arbeitgeberdarlehen und -zuschüssen, Mieterdarlehen und Mietvorauszahlungen sowie sonstigen Mitteln, wie Verwandten- und Gefälligkeitsdarlehen, zählt hierzu die Eigenleistung. Unter Eigenleistung wird die Leistung des Bauherrn bzw. des künftigen Erwerbers verstanden, die zur Deckung der Gesamtkosten dient. Sie umfasst eigene Geldmittel, den Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Grundstücks oder auch Selbsthilfe in Form von Arbeitsleistungen durch den Bauherrn, seine Angehörigen und andere Personen, die unentgeltlich oder auf Gegenseitigkeit erbracht werden.

Kapitalmarktmittel und sonstige Mittel

### Kapitalmarktmittel dominieren nach wie vor

Auf dem Kapitalmarkt wurden von den Bauherren sozial geförderter Neubauwohnungen im Jahr 2005 knapp 354,5 Millionen Euro beschafft (durchschnittlich gut 184 400 Euro je Wohngebäude bei insgesamt 1 922 bewilligten Neubauten),

Mehr öffentliche Gelder im Eigenheimbereich

Kosten und Finanzierungsmittel geförderter Wohnungen im Neubau in Bayern 2003 bis 2005 nach Förderempfängern

Tab. 2

Förderempfänger	Kosten			Finanzierungsmittel				
	geförderter Wohnungen im Neubau							
	insgesamt	je Wohnung	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	insgesamt	davon			
					Mittel aus öffentlichen Haushalten	Kapitalmarktmittel	Sonstige Mittel	darunter Eigenleistung
1 000 €	€		1 000 €					
<b>2003</b>								
Private Haushalte .....	844 651	246 110	2 122	837 240	110 877	529 756	196 607	144 346
Wohnungsunternehmen .....	127 742	106 540	1 751	110 624	72 271	12 078	26 275	23 373
Sonstige <sup>1</sup> .....	124 255	93 145	1 876	106 636	63 043	20 458	23 135	20 689
<b>Insgesamt</b>	<b>1 096 648</b>	<b>183 847</b>	<b>2 042</b>	<b>1 054 501</b>	<b>246 192</b>	<b>562 292</b>	<b>246 017</b>	<b>188 408</b>
<b>2004</b>								
Private Haushalte .....	446 834	235 796	2 072	446 834	67 182	271 976	107 675	81 485
Wohnungsunternehmen .....	111 912	126 169	1 957	111 912	55 160	25 409	31 342	29 169
Sonstige <sup>1</sup> .....	172 302	99 597	1 903	172 302	92 999	48 447	30 856	25 012
<b>Insgesamt</b>	<b>731 048</b>	<b>162 023</b>	<b>2 012</b>	<b>731 048</b>	<b>215 342</b>	<b>345 832</b>	<b>169 873</b>	<b>135 666</b>
<b>2005</b>								
Private Haushalte .....	474 593	242 139	2 104	474 593	69 912	295 033	109 649	108 889
Wohnungsunternehmen .....	122 686	135 865	2 098	122 686	62 053	27 912	32 721	29 914
Sonstige <sup>1</sup> .....	116 380	91 422	1 873	116 380	66 125	31 545	18 709	15 863
<b>Insgesamt</b>	<b>713 659</b>	<b>172 548</b>	<b>2 061</b>	<b>713 659</b>	<b>198 089</b>	<b>354 490</b>	<b>161 080</b>	<b>154 666</b>

1 Einschl. Immobilienfonds, Organisationen ohne Erwerbszweck und sonstige Unternehmen.

Kosten und Fördermittel geförderter Wohnungen im Wohnungsbestand in Bayern 2003 bis 2005  
nach Förderempfängern

Tab. 3

Förderempfänger	Kosten			Fördermittel				
	geförderter Wohnungen im Wohnungsbestand							
	insgesamt	je Wohnung	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	insgesamt <sup>1</sup>	darunter Mittel aus öffentlichen Haushalten	davon ... (Fördergegenstand)		
						Modernisierung	Begründung von Belegungsrechten <sup>2</sup>	Erwerb vorhandenen Wohnraums
1 000 €	€		1 000 €					
<b>2003</b>								
Private Haushalte .....	20 076	182 511	1 465	3 440	3 440	–	–	3 440
Wohnungsunternehmen .....	3 949	45 921	640	1 320	1 320	1 320	–	–
Sonstige <sup>3</sup> .....	12 807	61 868	1 584	5 082	5 082	5 082	–	–
<b>Insgesamt</b>	<b>36 832</b>	<b>91 395</b>	<b>1 317</b>	<b>9 842</b>	<b>9 842</b>	<b>6 402</b>	–	<b>3 440</b>
<b>2004</b>								
Private Haushalte .....	21 477	186 758	1 467	4 050	4 050	20	–	4 030
Wohnungsunternehmen .....	3 394	51 431	800	1 133	1 133	1 133	–	–
Sonstige <sup>3</sup> .....	7 815	55 427	1 124	3 103	3 103	3 103	–	–
<b>Insgesamt</b>	<b>32 687</b>	<b>101 512</b>	<b>1 265</b>	<b>8 286</b>	<b>8 286</b>	<b>4 256</b>	–	<b>4 030</b>
<b>2005</b>								
Private Haushalte .....	113 896	189 827	1 599	18 765	18 765	–	–	18 765
Wohnungsunternehmen .....	5 147	45 148	660	1 783	1 783	1 783	–	–
Sonstige <sup>3</sup> .....	7 058	52 670	1 286	3 374	3 374	3 374	–	–
<b>Insgesamt</b>	<b>126 101</b>	<b>148 704</b>	<b>1 492</b>	<b>23 923</b>	<b>23 923</b>	<b>5 158</b>	–	<b>18 765</b>

1 Mittel aus öffentlichen Haushalten und objektbezogene Aufwendungshilfen (Letztere werden in Bayern nicht gewährt).

2 Wird in Bayern nicht gefördert.

3 Einschl. Immobilienfonds, Organisationen ohne Erwerbszweck und sonstige Unternehmen.

im Vorjahr waren es 345,8 Millionen Euro (knapp 189 100 Euro je Wohngebäude bei 1 829 bewilligten Neubauten). An sonstigen Mitteln waren 161,1 Millionen Euro veranschlagt, darunter 154,7 Millionen Euro an Eigenleistungen der Bauherren. Entsprechend zeigt sich, dass bei der Finanzierung sozial geförderter Neubauwohnungen nach wie vor Kapitalmarktmittel dominieren. Ihr Anteil an den Finanzierungsmitteln insgesamt betrug im Berichtsjahr 49,7% (2004: 47,3%; 2003: 53,3%).

#### Mehr Fördermaßnahmen im Wohnungsbestand

Wie bereits eingangs erwähnt, ist im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung neben der Neubauförderung auch die Förderung bereits vorhandenen Wohnraums von Bedeutung. So wurden in Bayern 2005 den Wohnungsbestand betreffend insgesamt 613 Förderfälle gezählt (2004: 131 Förderfälle), die Fördermaßnahmen für 848 vorhandene Wohnungen einschlossen (322 Wohnungen), darunter allerdings nur 17,2% Mietwohnungen (2004: 40,4%). Von den 848 Wohnungen sollten 248 Wohnungen modernisiert und 600 Wohnungen angekauft werden (2004: 208 Wohnungen bzw. 114 Wohnungen). Die Gesamtkosten der geförderten Maßnahmen im Wohnungsbestand bezifferten sich auf 126,1 Millionen Euro, wobei die Hauptlast – nämlich 113,9 Millionen oder 90,3% – auf den Erwerb von Wohnungen entfiel. Damit waren im Durchschnitt je Wohnungsankauf rund 189 800 Euro zu veranschlagen und je Wohnungsmodernisierung gut 49 200 Euro, was

Durchschnittskosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche von 1 599 Euro bzw. 918 Euro gleich kommt.

#### Fast 18,8 Millionen Euro für Erwerbsförderung

An Fördermitteln, und zwar ausschließlich an Mitteln öffentlicher Haushalte, konnten für die Bestandsmaßnahmen insgesamt 23,9 Millionen Euro eingesetzt werden, und damit fast der dreifache Betrag wie 2004. Der Großteil der Fördermittel (fast 18,8 Millionen Euro bzw. 78,4%) war für die Erwerbsförderung bestimmt, für Modernisierungsmaßnahmen waren knapp 5,2 Millionen Euro bzw. 21,6% vorgesehen.

#### 4 984 geförderte Wohnungen insgesamt

Die für 2005 aufgezeigten Fördermaßnahmen im Neubau und im Bestand erstrecken sich auf insgesamt 4 984 Wohnungen, darunter 83,0% Neubauwohnungen. In den beiden Jahren zuvor lag dieser Anteil jeweils noch über 93%. Die Gesamtkosten aller geförderten Wohnungen, insgesamt fast 839,8 Millionen Euro, entfielen zum weit überwiegenden Teil (85,0%) auf die Neubauförderung und nur zu gut einem Siebtel auf Fördermaßnahmen im Wohnungsbestand.

#### Sozialmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche auf durchschnittlich 5,03 Euro gestiegen

Im Berichtsjahr wurden allein in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) insgesamt 1 536 Mietwohnungen gefördert, davon

154,7 Millionen € an Eigenleistungen erbracht

Erwerbsförderung überwog

1 390 Mietwohnungen im Neubau und 146 Mietwohnungen im Wohnungsbestand. Die durchschnittliche Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche belief sich für neu errichtete Mietwohnungen auf 5,05 Euro und für im Wohnungsbestand geförderte Mietwohnungen auf 4,91 Euro. Da im Neubaubereich wesentlich mehr Mietwohnungen gefördert wurden als im mietgünstigeren Wohnungsbestand errechnete sich für alle geförderten Miet-

wohnungen eine Durchschnittsmiete von 5,03 Euro. Diese sogenannte Sozialmiete lag in den beiden Vorjahren spürbar niedriger (2004: 4,92 Euro; 2003: 4,74 Euro). Die meisten geförderten Mietwohnungen kosteten monatlich je m<sup>2</sup> Wohnfläche zwischen 5,00 Euro und 5,50 Euro (568 Wohnungen) oder zwischen 5,50 Euro und 6,00 Euro (602 Wohnungen). 287 Wohnungen waren günstiger und 79 Wohnungen waren teurer.