

# Statistischer Bericht

F II - j / 04

Förderzusagen  
der sozialen Wohnraumförderung  
in Thüringen  
2004

---

Bestell - Nr. 06 214

Thüringer Landesamt für Statistik



Herausgeber:  
Thüringer Landesamt für Statistik  
Europaplatz 3, 99091 Erfurt  
Postfach 90 01 63, 99104 Erfurt

Telefon: 0361 37-84642/84647  
Telefax: 0361 37-84699  
Internet: <http://www.tls.thueringen.de>  
E-Mail: [auskunft@tls.thueringen.de](mailto:auskunft@tls.thueringen.de)

Auskunft erteilt:  
Referat: Produzierendes Gewerbe,  
Bautätigkeit  
Telefon: 03681 354-229

Herausgegeben im Juni 2005

Heft-Nr.: 141 / 05  
Preis: 3,75 EUR

© Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2005

Für nichtgewerbliche Zwecke sind Vervielfältigung und unentgeltliche Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet. Die Verbreitung, auch auszugsweise, über elektronische Systeme/Datenträger bedarf der vorherigen Zustimmung.  
Alle übrigen Rechte bleiben vorbehalten.

## **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
Vorbemerkungen	2
Überblick zu den Förderzusagen der sozialen Wohnraumförderung 2004	4
<b>Grafik</b>	
Geförderte Wohnungen 2004 nach Förderempfängern	5
<b>Tabellen</b>	
1. Fördervolumen und -mittel 2004	6
2. Förderung im Wohnungsbestand 2004	7
3. Förderung im Neubau 2004	8
4. Förderung im Neubau 2004 nach Kreisen	10

## **Vorbemerkungen**

Die Statistik der Förderzusagen der sozialen Wohnraumförderung (Förderstatistik) liefert ab Berichtsjahr 2003 in wert- und mengenmäßiger Darstellung Ergebnisse über Struktur, Umfang und Entwicklung aller Fälle, bei denen durch Gewährung von Fördermitteln aus öffentlichen Haushalten, durch Übernahme von Bürgschaften u.Ä. oder durch Bereitstellung von verbilligtem Bauland eine Förderung des Wohnungsbaus erfolgt.

## **Rechtsgrundlagen**

Die Förderstatistik ist angeordnet durch §42 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), in Verbindung mit dem Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz - BStatG) vom 22. Januar 1987 (BGBl. I S. 462, 565), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. August 2002 (BGBl. I S. 3322)

## **Methodische Hinweise**

Der vorliegende Statistische Bericht enthält die Ergebnisse der im Jahr 2004 erteilten Förderzusagen der sozialen Wohnraumförderung. Die Förderstatistik bezieht sich demzufolge auf die Förderfälle des jeweiligen Berichtsjahres und lässt keine Rückschlüsse auf den Gebäude- und Wohnungsbestand der sozialen Wohnraumförderung zu.

## **Definitionen**

### **Soziale Wohnraumförderung**

Diese umfasst im Sinne des § 2 des Wohnraumförderungsgesetzes den Wohnungsbau einschließlich des Ersterwerbs, die Modernisierung sowie den Erwerb von Belegungsrechten bzw. den Erwerb an bestehendem Wohnraum, wenn damit eine Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnungen durch Begründung von Belegungs- und Mietbindungen oder bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum erfolgt.

### **Förderempfänger**

Empfänger der Förderung ist

- bei Maßnahmen des Wohnungsbaus und der Modernisierung der Bauherr,
- beim Ersterwerb vom Bauherrn zur Selbstnutzung der Erwerber des Wohnraums,
- beim Erwerb aus dem Bestand zur Selbstnutzung der Erwerber des Wohnraums,
- beim Erwerb von Belegungsrechten der Eigentümer oder der sonstige zur Einräumung von Belegungsrechten an dem Wohnraum Berechtigte.

### **Private Haushalte**

Private Haushalte sind alle natürlichen Personen und Personengemeinschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Bei Einzelunternehmen und freiberuflich tätigen Personen ist entscheidend für die Zuordnung, wie der Bauherr nach außen auftritt. Handelt er im Namen seines Unternehmens, wird das Bauvorhaben dem Betriebsvermögen zugerechnet, andernfalls dem Privateigentum.

### **Wohnungsunternehmen**

Das sind Unternehmen, die ihren wirtschaftlichen Schwerpunkt auf Dauer im Wohnungswesen haben; eine einmalige oder vorübergehende Funktion als Bauträger ist für eine entsprechende Zuordnung nicht ausreichend.

### **Sonstige Förderempfänger**

Dazu gehören z. B. Immobilienfonds, Organisationen ohne Erwerbszweck und sonstige Unternehmen.

### **Wohnung**

Eine Wohnung ist die Summe der Räume, die die Führung eines eigenen Haushaltes ermöglichen, darunter stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit (Kochnische/Kochschrank). Eine Wohnung hat grundsätzlich einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, einem Treppenhaus oder einem Vorraum, ferner Wasserversorgung, Abfluss und Toilette.

### **Wohnfläche**

Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Zur Wohnfläche von Wohnungen gehören die Flächen von Wohn- und Schlafräumen, Küchen und Nebenräumen (Dielen, Abstellräumen, Bad usw.). Die Wohnfläche ist nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003 zu berechnen.

### **Belegungsrechte**

Belegungsrechte sind die in der Förderzusage begründeten Rechte wie allgemeine Belegungsrechte, Benennungsrechte und Besetzungsrechte, nach denen belegungsgebundene Wohnungen an Wohnungssuchende vergeben werden (§ 26 WoFG).

### **Voll geförderter reiner Wohnungsbau**

Voll geförderter reiner Wohnungsbau ist die Gesamtheit von Bauvorhaben zur Errichtung neuer Gebäude, die ausschließlich Wohneinheiten enthalten, die mit Mitteln öffentlicher Haushalte für die soziale Wohnraumförderung gefördert sind. Hierzu rechnen alle geförderten Wohneinheiten in Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen.

### **Modernisierung**

Modernisierung umfaßt 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 ebenfalls unter die Modernisierung.

### **Gesamtkosten des Förderobjekts**

Die Gesamtkosten des Förderobjekts setzen sich zusammen aus den Kosten des Baugrundstücks (einschl. Erwerbskosten u. Ä.), den Kosten der Erschließung, den Kosten des Bauwerks, den Kosten der Außenanlagen, den Kosten des Gerätes und der zusätzlichen Maßnahmen sowie den Baunebenkosten. Bei der Erhebung werden diese Kosten zu drei Gruppen zusammengefasst: Kosten des Baugrundstücks einschließlich Erschließung, Kosten des Bauwerks und sonstige Kosten.

### **Mittel aus öffentlichen Haushalten**

Mittel von öffentlichen Körperschaften für die soziale Wohnraumförderung. Zu ihnen zählen auch Mittel, die von Spezialinstituten (Landeskreditanstalten, Landestreuhandstellen u. Ä.) als Förderdarlehen für die soziale Wohnraumförderung eingesetzt werden.

### **Kapitalmarktmittel**

Kapitalmarktmittel sind Mittel, die sich der Bauherr zu marktüblichen Konditionen am Kreditmarkt beschafft. Dazu zählen auch Mittel, die von Spezialinstituten (Landeskreditanstalten, Landestreuhandstellen u. Ä.) auf dem Kapitalmarkt beschafft und durch Zinszuschüsse oder Annuitätshilfen verbilligt werden. Zu den Kapitalmarktmitteln rechnen auch Bauspardarlehen.

### **Eigenleistung**

Eigenleistung ist die Leistung des Bauherrn bzw. künftigen Erwerbers zur Deckung der Gesamtkosten eines Bauvorhabens, insbesondere Geldmittel, einschließlich der auf Bausparverträgen angesparten Beträge, des Wertes der Sach- und Arbeitsleistungen, des Wertes des eigenen Baugrundstücks sowie verwendeter Gebäudeteile.

### **Objektbezogene Aufwendungshilfen**

Das sind Beihilfen zur Deckung oder Senkung laufender Aufwendungen einschließlich der für die Finanzierung zu entrichtenden Zinsen und Tilgungen, die von Bund, Ländern und Spezialinstituten gewährt werden (Aufwendungsdarlehen und -zuschüsse).

### **Monatliche Miete**

Als monatliche Miete ist der Betrag angegeben, der sich für die geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit für den Quadratmeter der Wohnfläche unter Berücksichtigung der Fördermittel durchschnittlich ergibt (Durchschnittsmiete).

### **Zeichenerklärung**

- nichts vorhanden (genau Null)
- . Zahlenwert unbekannt oder geheim zu halten

Anmerkung: Abweichungen in den Summen erklären sich aus dem Runden der Einzelwerte.

## Überblick zu den Förderzusagen der sozialen Wohnraumförderung 2004

Im Jahr 2004 gab es in Thüringen 287 Förderfälle mit 319 geförderten Wohnungen. Das waren 2 353 Wohnungen bzw. 88 Prozent weniger als im Jahr zuvor. Verursacht wurde dieser Rückgang u.a. durch umfangreiche Kürzungen der Mittel aus öffentlichen Haushalten.

Der größte Teil der Unterstützung wurde 2004 für den Neubau gewährt. 222 neue Wohnungen sollen geschaffen werden. Im Wohnungsbestand wurden Förderzusagen für 97 Wohnungen gegeben. Das betraf in 78 Fällen den Erwerb vorhandener Wohnungen und mit 19 Wohnungen die Modernisierung.

Für die 287 Förderfälle des Jahres 2004 wurden Mittel aus öffentlichen Haushalten in Höhe von 10 Millionen EUR und Objektbezogene Aufwendungshilfen in Höhe von 77 Tausend EUR bereitgestellt. Im Vorjahr waren es 25 Millionen EUR aus öffentlichen Haushalten und 538 Tausend EUR Objektbezogene Aufwendungshilfen.

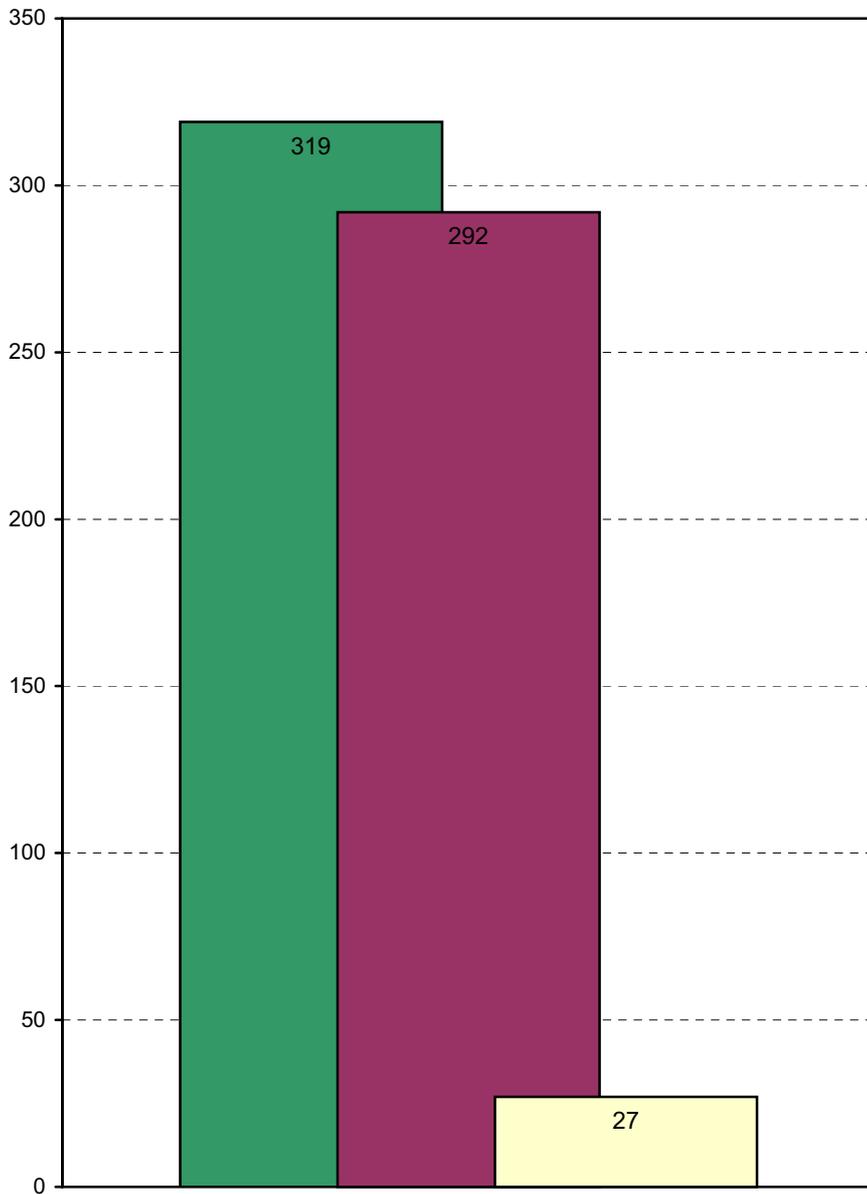
92 Prozent der geförderten Wohnungen 2004 hatten private Haushalte als Förderempfänger. Auf die Wohnungsunternehmen entfielen 8 Prozent der geförderten Wohnungen.

Im Wohnungsbestand wurden ausschließlich Wohnungen privater Haushalte gefördert, während im Neubau der Anteil privater Haushalte 88 Prozent betrug.

Der größte Teil der geförderten Neubauwohnungen befand sich in den Landkreisen Nordhausen, im Wartburgkreis, in den Landkreisen Eichsfeld und Saalfeld-Rudolstadt sowie in der Stadt Erfurt.

Im **Neubau** wurden insgesamt für die Förderfälle Finanzierungsmittel in Höhe von 39 Millionen EUR bereitgestellt, 50 Prozent weniger als 2004. Davon stammen 21 Millionen EUR (54 Prozent) aus Kapitalmarktmitteln, Mittel aus öffentlichen Haushalten wurden in Höhe von 8 Millionen EUR eingesetzt (21 Prozent). Die restlichen 25 Prozent entfielen auf sonstige Mittel in Höhe von knapp 10 Millionen EUR, deren größter Anteil Eigenleistungen der Bauherren waren.

### Geförderte Wohnungen 2004 nach Förderempfängern - Anzahl -



- Insgesamt
- private Haushalte
- Wohnungsunternehmen

**1. Fördervolumen und -mittel 2004**

Förderempfänger	Förderfälle	Geförderte Wohnungen	Wohnfläche	Gesamtkosten	Kosten je Wohnung	Fördermittel	
						Mittel aus öffentlichen Haushalten	Objektbezogene Aufwendungshilfen <sup>1)</sup>
		Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	1000 EUR			
<b>Insgesamt</b>							
Private Haushalte	286	292	.	.	.	.	.
Wohnungsunternehmen	1	27	.	.	.	.	.
Sonstige	-	-	-	-	-	-	-
<b>Insgesamt</b>	<b>287</b>	<b>319</b>	<b>38</b>	<b>49 443</b>	<b>155</b>	<b>10 365</b>	<b>77</b>
<b>im Neubau</b>							
Private Haushalte	195	195	.	.	.	.	.
Wohnungsunternehmen	1	27	.	.	.	.	.
Sonstige	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zusammen</b>	<b>196</b>	<b>222</b>	<b>27</b>	<b>39 383</b>	<b>177</b>	<b>8 288</b>	<b>58</b>
<b>im Wohnungsbestand</b>							
Private Haushalte	91	97	11	10 060	104	2 077	20
Wohnungsunternehmen	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zusammen</b>	<b>91</b>	<b>97</b>	<b>11</b>	<b>10 060</b>	<b>104</b>	<b>2 077</b>	<b>20</b>

<sup>1)</sup> erste Jahresrate

2. Förderung im Wohnungsbestand 2004

Förderempfänger	Förderfälle	Geförderte Wohnungen	Wohnfläche	Gesamtkosten	Kosten je Wohnung	Fördermittel		Geförderte Mietwohnungen		Davon nach Dauer der Belegungsrechte		
						Mittel aus öffentlichen Haushalten	Objektbezogene Aufwendungshilfen <sup>1)</sup>	Mietwohnungen	Wohnfläche	bis 10 Jahre	11 bis 15 Jahre	über 15 Jahre
	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	1000 EUR	EUR	1000 EUR	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	Anzahl				

**Insgesamt**

Private Haushalte	91	97	11	10 060	103 716	2 077	20	-	-	-	-	-
Wohnungsunternehmen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Insgesamt</b>	<b>91</b>	<b>97</b>	<b>11</b>	<b>10 060</b>	<b>103 716</b>	<b>2 077</b>	<b>20</b>	-	-	-	-	-

**Modernisierung**

Private Haushalte	15	19	2	264	13 894	222	-	-	-	-	-	-
Wohnungsunternehmen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zusammen</b>	<b>15</b>	<b>19</b>	<b>2</b>	<b>264</b>	<b>13 894</b>	<b>222</b>	-	-	-	-	-	-

**Begründung von Belegungsrechten**

Private Haushalte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wohnungsunternehmen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zusammen</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**Erwerb vorhandenen Wohnraums**

Private Haushalte	76	78	10	9 796	125 596	1 855	20	-	-	-	-	-
Wohnungsunternehmen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zusammen</b>	<b>76</b>	<b>78</b>	<b>10</b>	<b>9 796</b>	<b>125 596</b>	<b>1 855</b>	<b>20</b>	-	-	-	-	-

1) erste Jahresrate

### 3. Förderung im Neubau 2004

Merkmal	Einheit	Förderempfänger			
		insgesamt	davon		
			private Haushalte	Wohnungs- unternehmen	sonstige

#### Art der Gebäude

<b>Wohngebäude insgesamt</b>					
Gebäude	Anzahl	196	195	1	-
Wohnungen	Anzahl	222	195	27	-
Wohnfläche	1000 m <sup>2</sup>	27	.	.	-
<b>Wohngebäude ohne Eigentumswohnungen</b>					
Gebäude	Anzahl	187	186	1	-
Wohnungen	Anzahl	213	186	27	-
Wohnfläche	1000 m <sup>2</sup>	26	.	.	-
davon					
Gebäude mit 1 Wohnung	Anzahl	184	184	-	-
Wohnungen	Anzahl	184	184	-	-
Wohnfläche	1000 m <sup>2</sup>	23	23	-	-
Gebäude mit 2 Wohnungen	Anzahl	2	2	-	-
Wohnungen	Anzahl	2	2	-	-
Wohnfläche	1000 m <sup>2</sup>	.	.	.	.
Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	Anzahl	1	-	1	-
Wohnungen	Anzahl	27	-	27	-
Wohnfläche	1000 m <sup>2</sup>	.	.	.	.
<b>Wohngebäude mit Eigentumswohnungen</b>					
Gebäude	Anzahl	9	9	-	-
Wohnungen	Anzahl	9	9	-	-
Wohnfläche	1000 m <sup>2</sup>	1	1	-	-
Wohnheime	Anzahl	-	-	-	-
Nichtwohngebäude	Anzahl	-	-	-	-

#### Nutzungsart der geförderten Wohnungen

Wohnungen insgesamt	Anzahl	222	195	27	-
davon selbstgenutzte Wohnungen der Gebäudeeigentümer					
	Anzahl	195	195	-	-
darunter					
Eigentumswohnungen	Anzahl	9	9	-	-
Mietwohnungen	Anzahl	27	-	27	-

Noch: 3. Förderung im Neubau 2004

Merkmal	Einheit	Förderempfänger			
		insgesamt	davon		
			private Haushalte	Wohnungs- unternehmen	sonstige

**Art und Umfang der Finanzierung**

Insgesamt	1000 EUR	39 383	36 815	2 568	-
davon					
Mittel aus öffentlichen Haushalten	1000 EUR	8 288	7 103	1 185	-
Kapitalmarktmittel	1000 EUR	21 123	20 523	600	-
sonstige Mittel	1000 EUR	9 972	9 189	784	-
darunter					
Eigenleistung	1000 EUR	9 680	8 897	784	-

**Kosten der Förderobjekte im voll geförderten reinen Wohnungsbau**

Gesamtkosten	1000 EUR	39 383	36 815	2 568	-
davon					
Eigentumswohnungen und Erwerb vom Bauträger	1000 EUR	4 934	2 366	2 568	-
Wohnungsbau ohne Eigentumswohnungen und ohne Erwerb vom Bauträger	1000 EUR	34 449	34 449	-	-
davon					
Kosten des Baugrundstückes und der Erschließung	1000 EUR	6 119	6 119	-	-
Kosten des Bauwerkes	1000 EUR	24 986	24 986	-	-
sonstige Kosten	1000 EUR	3 344	3 344	-	-

4. Förderung im Neubau 2004 nach Kreisen

Kreisfreie Stadt Landkreis Land	Geförderte Wohnungen					Durchschnittliche		
	insgesamt	darunter in Wohngebäuden				Wohnfläche je Wohnung	monatliche Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche	Kosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche
		mit ... Wohnungen <sup>1)</sup>			mit Eigen- tumswoh- nungen			
		1	2	3 u. mehr				
Anzahl					m <sup>2</sup>	EUR		
Stadt Erfurt	16	13	-	-	3	118	-	1 696
Stadt Gera	10	10	-	-	-	123	-	1 703
Stadt Jena	5	5	-	-	-	138	-	1 624
Stadt Suhl	1	1	-	-	-	.	.	.
Stadt Weimar	5	5	-	-	-	133	-	1 647
Stadt Eisenach	4	4	-	-	-	.	.	.
Eichsfeld	18	16	-	-	2	139	-	1 367
Nordhausen	43	16	-	27	-	100	4	1 222
Wartburgkreis	23	22	1	-	-	127	-	1 453
Unstrut-Hainich-Kreis	3	3	-	-	-	127	-	1 512
Kyffhäuserkreis	7	6	1	-	-	126	-	1 326
Schmalkalden-Meiningen	9	9	-	-	-	117	-	1 433
Gotha	4	4	-	-	-	115	-	1 563
Sömmerda	3	3	-	-	-	177	-	1 217
Hildburghausen	6	6	-	-	-	118	-	1 558
Ilm-Kreis	5	5	-	-	-	118	-	1 654
Weimarer Land	5	5	-	-	-	118	-	1 539
Sonneberg	11	10	-	-	1	122	-	1 650
Saalfeld-Rudolstadt	14	14	-	-	-	113	-	1 651
Saale-Holzland-Kreis	6	5	-	-	1	131	-	1 525
Saale-Orla-Kreis	9	8	-	-	1	122	-	1 510
Greiz	10	9	-	-	1	129	-	1 478
Altenburger Land	5	5	-	-	-	115	-	1 483
<b>Thüringen</b>	<b>222</b>	<b>184</b>	<b>2</b>	<b>27</b>	<b>9</b>	<b>120</b>	<b>4</b>	<b>1 476</b>
davon								
kreisfreie Städte	41	38	-	-	3	125	-	1 652
Landkreise	181	146	2	27	6	119	4	1 434

1) ohne Eigentumswohnungen