

# Statistischer Bericht

F II-j/05

Förderzusagen  
der sozialen Wohnungsförderung  
in Thüringen  
2005

---

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.statistik.thueringen.de>  
E-Mail: [auskunft@statistik.thueringen.de](mailto:auskunft@statistik.thueringen.de)

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

Herausgegeben im Juni 2006

Heft-Nr.: 150 / 06  
Preis: 3,75 EUR

© Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2006

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**

	<b>Seite</b>
Vorbemerkungen	2
Überblick zu den Förderzusagen der sozialen Wohnraumförderung 2005	4
<b>Grafik</b>	
Geförderte Wohnungen 2005 nach Förderempfängern	5
<b>Tabellen</b>	
1. Fördervolumen und -mittel 2005	6
2. Förderung im Wohnungsbestand 2005	7
3. Förderung im Neubau 2005	8
4. Förderung im Neubau 2005 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 2 des Gesetzes vom 9. Juni 2005 (BGBl. I S. 1534)

## **Methodische Hinweise**

Der vorliegende Statistische Bericht enthält die Ergebnisse der im Jahr 2005 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 – WoFlV) 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

0 weniger als die Hälfte von 1 in der letzten besetzten Stelle, jedoch mehr als nichts

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

## Überblick zu den Förderzusagen der sozialen Wohnraumförderung 2005

Im Jahr 2005 gab es in Thüringen 279 Förderfälle mit 1 380 geförderten Wohnungen. Das waren 1 061 Wohnungen mehr als im Jahr zuvor. Diese Entwicklung ist Folge verschiedener Programme, die für den sozialen Wohnungsbau 2005 aufgelegt wurden.

Der Bund verdoppelte die Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung, durch die Thüringer Aufbaubank wurde ein Innenstadtstabilisierungsprogramm aufgelegt und zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen gewährte der Bund weitere Finanzhilfen.

Mit 1 126 Wohnungen wurde der größte Teil der Unterstützung im Wohnungsbestand gewährt. Das betraf die Modernisierung von 1 025 Wohnungen sowie in 101 Fällen den Erwerb vorhandener Wohnungen.

Im Neubau wurden 254 Wohnungen gefördert. Das entspricht in etwa dem Niveau des Vorjahres.

Für die 279 Förderfälle des Jahres 2005 wurden Mittel aus öffentlichen Haushalten in Höhe von 32 Millionen Euro und Objektbezogene Aufwendungshilfen in Höhe von 142 Tausend Euro bereitgestellt. Im Jahr zuvor waren es 10 Millionen Euro aus öffentlichen Haushalten und 77 Tausend Euro Objektbezogene Aufwendungshilfen.

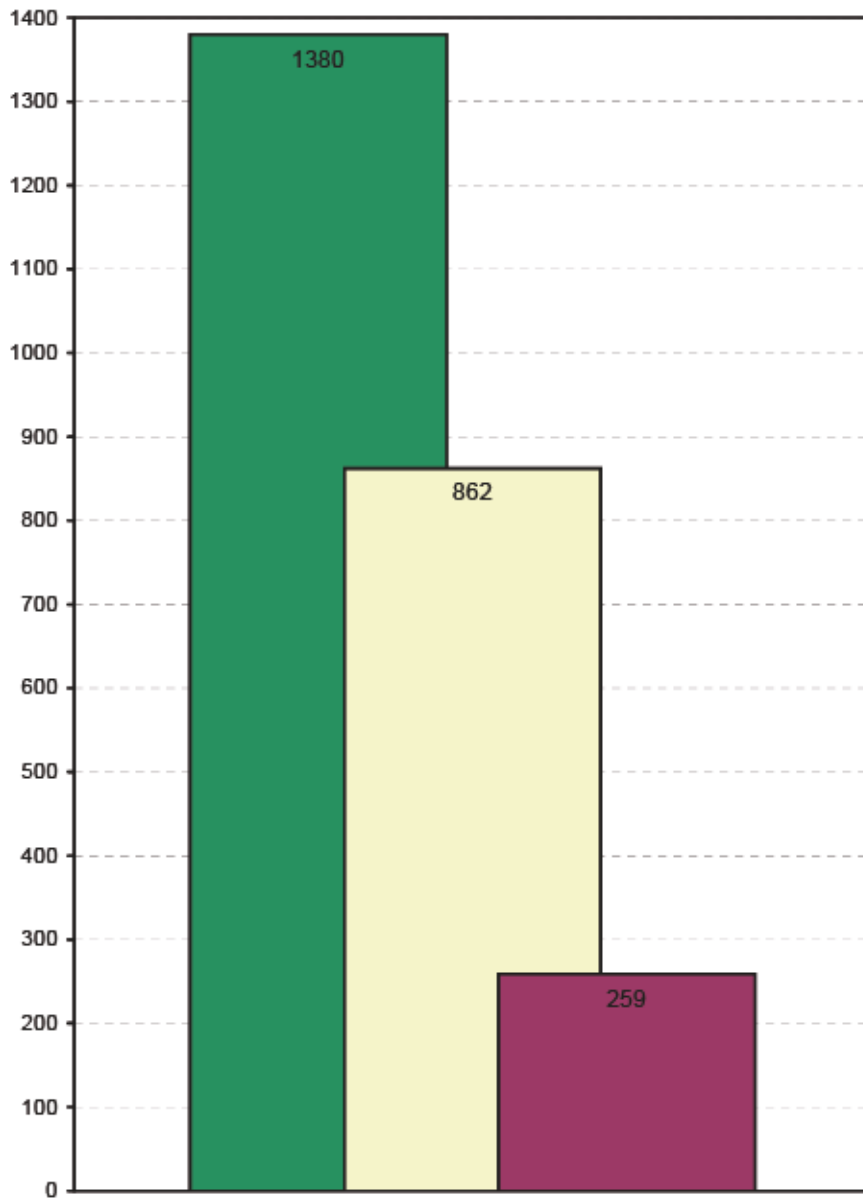
62 Prozent aller geförderten Wohnungen hatten Wohnungsunternehmen als Förderempfänger. 19 Prozent entfielen auf private Haushalte.

Im Wohnungsbestand wurden 72 Prozent Wohnungen von Wohnungsunternehmen gefördert, während im Neubau der Anteil privater Haushalte bei 54 Prozent lag.

Die meisten geförderten Neubauwohnungen befinden sich im Saale-Orla-Kreis sowie in der Stadt Gera.

Im **Neubau** wurden insgesamt für die Förderfälle Finanzierungsmittel in Höhe von 38 Millionen Euro bereitgestellt, 3 Prozent weniger als im Jahr 2004. Davon stammen 15 Millionen Euro (39 Prozent) aus Kapitalmarktmitteln, Mittel aus öffentlichen Haushalten wurden in Höhe von 14 Millionen Euro eingesetzt (37 Prozent). Die restlichen 24 Prozent entfielen auf sonstige Mittel in Höhe von 9 Millionen Euro, deren größter Anteil Eigenleistungen der Bauherren waren.

### Geförderte Wohnungen 2005 nach Förderempfängern - Anzahl -



- Insgesamt
- Wohnungsunternehmen
- private Haushalte

1. Fördervolumen und -mittel 2005

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	248	259	32	42 200	163	12 013	2
Wohnungsunternehmen	25	862	-	-	-	-	-
Sonstige	8	259	-	-	-	-	-
<b>Insgesamt</b>	<b>279</b>	<b>1 380</b>	<b>97</b>	<b>90 697</b>	<b>66</b>	<b>31 834</b>	<b>142</b>
<b>im Neubau</b>							
Private Haushalte	138	138	18	28 411	208	8 067	0
Wohnungsunternehmen	3	51	-	-	-	-	-
Sonstige	2	65	-	-	-	-	-
<b>Zusammen</b>	<b>143</b>	<b>254</b>	<b>25</b>	<b>38 372</b>	<b>151</b>	<b>14 161</b>	<b>0</b>
<b>im Wohnungsbestand</b>							
Private Haushalte	108	121	14	13 790	114	3 946	2
Wohnungsunternehmen	22	811	47	32 507	40	10 688	121
Sonstige	6	194	11	6 028	31	3 039	19
<b>Zusammen</b>	<b>136</b>	<b>1 126</b>	<b>72</b>	<b>52 325</b>	<b>46</b>	<b>17 673</b>	<b>142</b>

1) erste Jahresrate



## 2. Förderung im Wohnungsbestand 2005

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

### Insgesamt

Private Haushalte	108	121	14	13 790	113 985	3 946	2	14	1	-	14	-
Wohnungsunternehmen	22	811	47	32 507	40 083	10 888	121	811	47	-	811	-
Sonstige	6	194	11	6 028	31 072	3 039	19	194	11	-	194	-
<b>Insgesamt</b>	<b>136</b>	<b>1 126</b>	<b>72</b>	<b>52 325</b>	<b>46 470</b>	<b>17 673</b>	<b>142</b>	<b>1 019</b>	<b>59</b>	<b>-</b>	<b>1 019</b>	<b>-</b>

### Modernisierung

Private Haushalte	8	20	2	626	31 325	243	2	14	1	-	14	-
Wohnungsunternehmen	22	811	47	32 507	40 083	10 888	121	811	47	-	811	-
Sonstige	6	194	11	6 028	31 072	3 039	19	194	11	-	194	-
<b>Zusammen</b>	<b>36</b>	<b>1 025</b>	<b>60</b>	<b>39 162</b>	<b>38 206</b>	<b>13 970</b>	<b>142</b>	<b>1 019</b>	<b>59</b>	<b>-</b>	<b>1 019</b>	<b>-</b>

### Begründung von Belegungsrechten

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

### Erwerb vorhandenen Wohnraums

Private Haushalte	100	101	12	13 163	130 329	3 703	-	-	-	-	-	-
Wohnungsunternehmen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zusammen</b>	<b>100</b>	<b>101</b>	<b>12</b>	<b>13 163</b>	<b>130 329</b>	<b>3 703</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

1) erste Jahresrate

3. Förderung im Neubau 2005

Merkmal	Einheit	Förderempfänger			
		insgesamt	davon		
			private Haushalte	Wohnungs- unternehmen	sonstige

Art der Gebäude

<b>Wohngebäude insgesamt</b>					
Gebäude	Anzahl	144	138	4	2
Wohnungen	Anzahl	254	138	51	65
Wohnfläche	1000 m <sup>2</sup>	25	18	3	3
<b>Wohngebäude ohne Eigentumswohnungen</b>					
Gebäude	Anzahl	136	130	4	2
Wohnungen	Anzahl	246	130	51	65
Wohnfläche	1000 m <sup>2</sup>	24	17	3	3
davon					
Gebäude mit 1 Wohnung	Anzahl	124	124	-	-
Wohnungen	Anzahl	124	124	-	-
Wohnfläche	1000 m <sup>2</sup>	16	16	-	-
Gebäude mit 2 Wohnungen	Anzahl	6	6	-	-
Wohnungen	Anzahl	6	6	-	-
Wohnfläche	1000 m <sup>2</sup>	1	1	-	-
Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	Anzahl	6	-	4	2
Wohnungen	Anzahl	116	-	51	65
Wohnfläche	1000 m <sup>2</sup>	6	-	3	3
<b>Wohngebäude mit Eigentumswohnungen</b>					
Gebäude	Anzahl	8	8	-	-
Wohnungen	Anzahl	8	8	-	-
Wohnfläche	1000 m <sup>2</sup>	1	1	-	-
Wohnheime	Anzahl	-	-	-	-
Nichtwohngebäude	Anzahl	-	-	-	-

Nutzungsart der geförderten Wohnungen

Wohnungen insgesamt	Anzahl	254	138	51	65
davon selbstgenutzte Wohnungen der Gebäudeeigentümer					
	Anzahl	138	138	-	-
darunter					
Eigentumswohnungen	Anzahl	8	8	-	-
Mietwohnungen	Anzahl	116	-	51	65

Noch: 3. Förderung im Neubau 2005

Merkmal	Einheit	Förderempfänger			
		insgesamt	davon		
			private Haushalte	Wohnungs- unternehmen	sonstige

**Art und Umfang der Finanzierung**

Insgesamt	1000 EUR	38 372	28 411	4 170	5 791
davon					
Mittel aus öffentlichen Haushalten	1000 EUR	14 161	8 067	1 787	4 307
Kapitalmarktmittel	1000 EUR	14 954	13 318	1 256	380
sonstige Mittel	1000 EUR	9 257	7 026	1 126	1 105
darunter					
Eigenleistung	1000 EUR	8 748	6 766	1 126	855

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

Gesamtkosten	1000 EUR	38 372	28 411	4 170	5 791
davon					
Eigentumswohnungen und Erwerb vom Bauträger	1000 EUR	13 086	3 125	4 170	5 791
Wohnungsbau ohne Eigentumswohnungen und ohne Erwerb vom Bauträger	1000 EUR	25 286	25 286	-	-
davon					
Kosten des Baugrundstückes und der Erschließung	1000 EUR	4 497	4 497	-	-
Kosten des Bauwerkes	1000 EUR	18 294	18 294	-	-
sonstige Kosten	1000 EUR	2 495	2 495	-	-

#### 4. Förderung im Neubau 2005 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	21	10	1	8	2	106	5	1 994
Stadt Gera	38	7	1	30	-	79	4	1 406
Stadt Jena	6	5	-	-	1	130	-	1 788
Stadt Suhl	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadt Weimar	2	1	1	-	-	-	-	-
Stadt Eisenach	2	2	-	-	-	-	-	-
<b>Eichsfeld</b>	<b>25</b>	<b>23</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>136</b>	<b>-</b>	<b>1 461</b>
Nordhausen	16	16	-	-	-	132	-	1 616
Wartburgkreis	13	13	-	-	-	136	-	1 470
Unstrut-Hainich-Kreis	4	4	-	-	-	132	-	1 429
Kyffhäuserkreis	8	8	-	-	-	119	-	1 451
Schmalkalden-Meiningen	6	5	-	-	1	133	-	1 721
<b>Gotha</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>121</b>	<b>-</b>	<b>1 560</b>
Sömmerda	7	5	-	-	2	140	-	1 490
Hildburghausen	2	1	1	-	-	-	-	-
Ilm-Kreis	2	2	-	-	-	-	-	-
Weimarer Land	1	1	-	-	-	-	-	-
Sonneberg	1	-	1	-	-	-	-	-
<b>Saalfeld-Rudolstadt</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>129</b>	<b>-</b>	<b>1 562</b>
Saale-Holzland-Kreis	8	2	-	6	-	66	4	1 784
Saale-Orla-Kreis	61	4	-	57	-	55	5	1 583
Greiz	6	5	-	-	1	141	-	1 178
Altenburger Land	15	-	-	15	-	48	4	1 584
<b>Thüringen</b>	<b>254</b>	<b>124</b>	<b>6</b>	<b>116</b>	<b>8</b>	<b>96</b>	<b>4</b>	<b>1 566</b>
davon								
kreisfreie Städte	69	25	3	38	3	95	5	1 667
Landkreise	185	99	3	78	5	97	4	1 529

1) ohne Eigentumswohnungen