Schriftenreihe des
ifo Instituts für Wirtschaftsforschung

Nr. 145

Förderpraxis des sozialen Wohnungsbaus

Untersuchung der praktizierten Förderung und Analyse ihrer Effizienz

Von

Karin Behring, Joachim Kirchner
und Rudi Ulbrich

unter Mitarbeit von

Renate Guder und Andreas Spillner

Duncker & Humblot · Berlin / München

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

KARIN BEHRING · JOACHIM KIRCHNER · RUDI ULBRICH

Förderpraxis des sozialen Wohnungsbaus

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Schriftenreihe des
ifo Instituts für Wirtschaftsforschung

Nr. 145

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Förderpraxis des sozialen Wohnungsbaus

Untersuchung der praktizierten Förderung und Analyse ihrer Effizienz

Von

Karin Behring (ifo), Joachim Kirchner (IWU)
und Rudi Ulbrich (IWU)

unter Mitarbeit von

Renate Guder (IWU) und Andreas Spillner (ifo)

Duncker & Humblot · Berlin / München

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Deutsche Bibliothek – CIP-Einheitsaufnahme

Behring, Karin:
Förderpraxis des sozialen Wohnungsbaus / Untersuchung der praktizierten Förderung und Analyse ihrer Effizienz / von Karin Behring ; Joachim Kirchner und Rudi Ulbrich. Unter Mitarb. von Renate Guder und Andreas Spillner. – Berlin ; München : Duncker und Humblot, 1998
(Schriften des ifo Instituts für Wirtschaftsforschung ; Nr. 145)
ISBN 3-428-09398-4

Alle Rechte vorbehalten
© 1998 Duncker & Humblot GmbH, Berlin
Fotoprint: Berliner Buchdruckerei Union GmbH, Berlin
Printed in Germany

ISSN 0445-0736
ISBN 3-428-09398-4

Gedruckt auf alterungsbeständigem (säurefreiem) Papier
entsprechend ISO 9706 ♾

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Vorwort

Über die Fortführung und Ausgestaltung des sozialen Wohnungsbaus wird in Deutschland seit Jahren kontrovers diskutiert. Zugleich hat sich die in den Ländern und Kommunen praktizierte Förderung mit unterschiedlichen Schwerpunkten entwickelt. Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat deshalb das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) und das ifo Institut für Wirtschaftsforschung (ifo) beauftragt, gemeinsam die "Praxis des sozialen Wohnungsbaus" zu untersuchen.

Unter der Projektleitung von Dr. Joachim Kirchner (IWU) wurden in enger Kooperation der beiden Institute folgende Aspekte der Fragestellung bearbeitet:

- Darstellung und vergleichende Auswertung der gültigen Richtlinien der sechzehn Bundesländer für die Förderung sozialer Miet- und Eigentümerwohnungen,
- vertiefende Untersuchung der Praxis des sozialen Mietwohnungsbaus anhand von Expertengesprächen in ausgewählten Länderministerien, Kommunen und mit Investoren,
- Analyse der Effizienz des sozialen Mietwohnungsbaus anhand konkreter, aus den Expertengesprächen gewonnener Fälle.

Die vorliegende Publikation, in der Vorgehensweise und Ergebnisse ausführlich dokumentiert sind, bietet eine weitere Informationsgrundlage für die anstehenden politischen Entscheidungen.

Wir bedanken uns bei unseren Gesprächspartnern für Engagement und Auskunftsbereitschaft sowie bei den Vertretern des Bundesbauministeriums für die intensive fachkundige Begleitung.

München, September 1997

Prof. Dr. Karl Heinrich Oppenländer
Präsident
des ifo Instituts für Wirtschaftsforschung

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Inhaltsübersicht

Zusammenfassung IX
Inhaltsverzeichnis XLV
Tabellenverzeichnis LI
Abbildungsverzeichnis LV

Gesamtbericht
1. Fragestellungen der Untersuchung 3
Teil A: Auswertung der Förderungsrichtlinien
2. Einleitung 9
3. Vergleich der Länderrichtlinien 10
Teil B: Auswertung der Experteninterviews
4. Vorbemerkungen 63
5. Baden-Württemberg 65
6. Nordrhein-Westfalen 91
7. Schleswig-Holstein 123
8. Thüringen 144
9. Investitionsmotive und erwartete Mindestrendite 165
Teil C: Effizienzanalyse
10. Einleitung 171
11. Betriebswirtschaftliche Effizienz 174
12. Zahlungsbereitschaft als Maßstab für die Festlegung der Sozialmieten 216
13. Versorgungseffekte über Angebotsausweitung 287
14. Kosten-Wirksamkeits-Analyse 323
15. Empfehlungen 332
Literaturverzeichnis 341
Anhang: Förderungsprogramme der Bundesländer in Tabellenform 343

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Zusammenfassung

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Zusammenfassung folgt in der Gliederung der Langfassung des Forschungsberichts, d.h. die Teile- und Kapitelbezeichnungen wiederholen sich in Numerierung und Überschriften. Diese Parallelität soll die Auffindbarkeit des jeweils zugehörigen ausführlichen Teils im Gesamtbericht erleichtern. Da einige Kapitel für die Kurzfassung übergangen werden mußten, ist die Durchnumerierung nicht vollständig. Eventuell auftretende Irritationen lassen sich leicht anhand des Inhaltsverzeichnisses beseitigen.

1. Fragestellungen der Untersuchung

Mit der vorliegenden Untersuchung wurden zwei Ziele verfolgt, zum einen war die Förderpraxis des sozialen Wohnungsbaus darzustellen, zum anderen sollte die Effizienz der vorgefundenen Förderung beurteilt werden. Der Bericht besteht aus drei Teilen. In Teil A wurden die Förderrichtlinien der Länder ausgewertet. Da sich die Förderpraxis über eine Richtlinienauswertung allein aber nicht vollständig erfassen läßt, wurden zusätzlich Expertengespräche mit ausgewählten Landesministerien, Kommunen und Investoren geführt, deren Ergebnisse in Teil B zu finden sind. Teil C enthält die Effizienzanalyse.

Teil A: Auswertung der Förderungsrichtlinien

3. Förderung des Mietwohnungsbaus

3.1. Erster Förderungsweg

Der 1. Förderungsweg ist durch eine umfangreiche bundesrechtliche Gesetzgebung stark reglementiert. Die Wohnberechtigung ist auf Haushalte beschränkt, deren Einkommen die Grenzen des §25 nicht übersteigt. Die Höhe der Förderung wird über die II. Berechnungsverordnung (II. BV) festgelegt. Dabei sollen sich Kosten und Erträge des ersten Jahres ausgleichen. Diese Förderungsberechnung führt zu Entschuldungsgewinnen, weil die Kapitalkosten, wegen der laufenden Tilgung, im Zeitablauf unter die angesetzten Werte sinken.

Das Kostenmietrecht bindet die Mieten für den gesamten Bindungszeitraum an die Kosten. Bei einer Anhebung der Zinssätze für die öffentlichen Darlehen steigen die Kapitalkosten und mit ihnen die Mieten. Dabei werden die neu zu

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

berechnenden Kapitalkosten, trotz zwischenzeitlicher Tilgungen, auf Basis des ursprünglichen Darlehensbetrages ermittelt. Um die Förderung niedrig zu halten, können die Bewilligungsstellen Gesamtkosten- und Aufwandsverzichte verlangen. In diesen Fällen werden die Baukosten bzw. die laufenden Kosten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht in vollständiger Höhe berücksichtigt. Aufwandsverzichte dürfen später wieder angesetzt werden. Das führt zu einer Erhöhung der Kosten und Mieten.

In den Förderungsrichtlinien der Länder fällt vor allem die Regelungsvielfalt auf. Der Bindungszeitraum entspricht der Laufzeit der öffentlichen Darlehen, die von der Entwicklung der Zinssätze abhängt. Zum Bewilligungszeitpunkt sind die Darlehen meist zinslos. Weil sich die Länder spätere Anhebungen vorbehalten, steht die Laufzeit zum Investitionszeitpunkt noch nicht fest. In der Regel wird mit 45 Jahren gerechnet. Baden-Württemberg und Hamburg haben die Darlehenslaufzeit dagegen von vornherein auf einen relativ kurzen Zeitraum begrenzt.

In fast allen Ländern findet sich eine Abstufung der Mieten nach Regionen. In vielen Ländern werden die Mieten darüber hinaus auch nach Wohnungs- und Haushaltsmerkmalen differenziert. Besondere Erwähnung verdient die Abhängigkeit der Mietpreise vom Einkommen der Mieter in Bremen.

Wegen der damit verbundenen Mieterhöhungsmöglichkeiten halten sich alle Länder spätere Zinssatzanhebungen offen. Zeitpunkt und Umfang der Zinssatzanpassung stehen zum Bewilligungszeitpunkt dabei in der Regel noch nicht fest. Eine Ausnahme bilden lediglich Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen. Während in Baden Württemberg Zeitpunkt und Umfang der Zinssatzanpassungen für den gesamten Bindungszeitraum festgelegt sind, ist das in Nordrhein-Westfalen nur für die ersten Jahre der Fall.

Weitere Möglichkeiten zur Erhöhung der Mieten ergeben sich durch die Auflösung von Aufwandsverzichten. In manchen Länderrichtlinien werden Aufwandsverzichte vorgeschrieben sowie Zeitpunkt und Umfang der Nachholung geregelt.

Obwohl die Förderung im 1. Förderungsweg über die II. BV bestimmt wird, begrenzen fast alle Länder ihre Förderungsbeträge. Entweder vergeben sie Pau-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

schalbeträge oder sie geben Höchstbeträge an. Lediglich in Berlin sind die Förderungsbeträge nicht begrenzt. Ist die Landesförderung im Einzelfall nicht ausreichend, müssen die Gemeinden zusätzlich eigene Mittel einsetzen. Die Höhe der Landesförderung kann häufig den Umständen des Einzelfalles entsprechend gestaltet werden. In Nordrhein-Westfalen wird die Förderung beispielsweise um 20% gekürzt, wenn der Vermieter kein Besetzungsrecht einräumt. In Baden-Württemberg erhalten Investoren, die auf die degressive Abschreibung verzichten, eine höhere Förderung.

3.2. Zweiter Förderungsweg

Im Gegensatz zum 1. Förderungsweg sind im 2. Förderungsweg Haushalte mit einem mittleren Einkommen wohnberechtigt. Die Mieten sind höher, der Bindungszeitraum ist kürzer und die Förderung entsprechend geringer. Auch hier gelten allerdings die starren Regelungen des Kostenmietrechts. Bei der Förderung des Mietwohnungsbaus hat der 2. Förderungsweg nur eine geringe Bedeutung. Er wird lediglich in den Ländern Nordrhein-Westfalen und Hamburg angeboten. In Hamburg sind die Mieten einkommensabhängig gestaltet. Der 2.Förderungsweg wird dort als 3. bis 5. Förderungsweg bezeichnet, wobei die unterschiedlichen Förderungswege verschiedenen Einkommensgruppen vorbehalten sind.

3.3. Vereinbarte Förderung

Während der 1. Förderungsweg durch Bundesrecht stark reglementiert ist, können in der vereinbarten Förderung die Sozialmieten, die Wohnberechtigung, die Bindungsdauer, die Ausgestaltung der Belegungsbindungen und natürlich die Höhe der Förderung zwischen zuständiger Stelle und Investor grundsätzlich frei vereinbart werden. Die bestehenden Freiheitsgrade werden durch die Länderrichtlinien jedoch mehr oder weniger vollständig ausgefüllt, so daß für die Bewilligungsstellen und die Investoren bezüglich der Regelungsintensität oft kaum ein Unterschied zwischen den Förderungswegen besteht. Die beabsichtigte Flexibilität konnte über die vereinbarte Förderung so nicht erreicht werden.

Der 3. Förderungsweg wird mittlerweile in allen Bundesländern praktiziert, in neun Bundesländern sogar über mehrere Programme.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Einige Länder fördern unterschiedliche Einkommensgruppen oder bestimmte Zielgruppen über Extraprogramme. Vier Länder (Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein) bieten sogenannte Kombi-Modelle an, bei denen die Neubauförderung an die Einräumung von Bindungen im Bestand gekoppelt wird.

In den meisten Programmen liegen die Einkommensgrenzen mehr oder weniger deutlich über denen des 1. Förderungswegs. Eine Reihe von Ländern, in denen der 1. Förderungsweg nur eine geringe oder keine Bedeutung hat, bieten allerdings auch Programme an, die sich ausschließlich an Haushalte richten, die im 1. Förderungsweg wohnberechtigt sind. In Baden-Württemberg und Niedersachsen sind das die Regelförderungsprogramme.

Die Bindungszeiträume bewegen sich zwischen 10 und 30 Jahren. In Niedersachsen sind Bindungen bis zu 35 Jahren möglich.

Für die Anfangsmieten gelten sehr unterschiedliche Regelungen. Sie schwanken zwischen der Bewilligungsmiete im 1. Förderungsweg (Baden-Württemberg) und der ortsüblichen Vergleichsmiete (Thüringen). In der Regel sind sie aber betragsmäßig festgelegt. Eine einkommensabhängige Gestaltung der Mieten gibt es, bis auf rudimentäre Ansätze in Hessen und Baden-Württemberg, nicht. Auch die Mieterhöhungen sind in den meisten Programmen von vornherein auf bestimmte Beträge fixiert. Nur in wenigen Ländern können sie nach dem Miethöhegesetz (MHG) vorgenommen werden, wobei sie dann aber üblicherweise prozentual begrenzt sind.

Sieben Länder fördern ausschließlich über Pauschalbeträge. Die anderen legen in den Richtlinien Höchstbeträge fest, die jedoch teilweise wie Pauschalbeträge behandelt werden. In den meisten Fällen werden die Förderungsbeträge aber über Wirtschaftlichkeitsberechnungen ermittelt. Dabei wird gewöhnlich nach dem Schema der II. BV vorgegangen; teilweise werden auch einfachere Verfahren zugrundegelegt. In einigen Fällen dienen die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnungen als Basis für Verhandlungen.

Die Förderungshöhe hängt in den meisten Programmen von einer Vielzahl von Faktoren ab. Besonders stark ausdifferenziert ist die Förderung in Baden-Württemberg. Dort werden für Benennungsrechte, für längere Bindungszeit-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

räume, für solarthermische und photovoltaische Anlagen, für eine behindertengerechte Ausstattung, für den Verzicht auf die degressive Abschreibung, für Alleinerziehende und für besondere Bedarfsgruppen zusätzliche Förderungsbeträge gewährt.

3.4. Einkommensorientierte Förderung

Eine einkommensorientierte Förderung wird 1996 von acht Ländern angeboten (Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Bremen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein und Thüringen). Darüber hinaus sind der 1. Förderungsweg in Bremen und der 2. Förderungsweg in Hamburg einkommensorientiert gestaltet. Außerdem gibt es in den anderen Ländern einige Kommunen, die eigene Programme bzw. ihre Finanzierungsbeteiligung einkommensorientiert ausformen.

In allen Ländern ist die Wohnberechtigung auf Haushalte ausgedehnt, deren Einkommen die Grenzen des §25 übersteigt. Die zulässigen Einkommensüberschreitungen bewegen sich zwischen 10% in Bremen und 80% in Berlin. Vier Länder reservieren allerdings einen Teil der Wohnungen (1/3 bis 2/3) für die Zielgruppen des 1. Förderungswegs.

Die einkommensabhängige Zusatzförderung ist von Land zu Land erstaunlich unterschiedlich gestaltet. Im folgenden werden einige typische Formen vorgestellt:

Das einfachste Modell der einkommensabhängigen Zusatzförderung besitzt Baden-Württemberg. Haushalte, deren Einkommen die Grenze des §25 um 40% übersteigt, müssen die betragsmäßig festgelegte Basismiete zahlen. In Abhängigkeit vom Einkommen wird eine Zusatzförderung festgelegt, die als Zuschuß an den Mieter oder Vermieter ausgezahlt wird. Im Zeitablauf wird die Basismiete um feststehende Beträge angehoben.

In Bayern müssen Haushalte mit einem Einkommen, das um 60% über der Grenze des §25 liegt, die Basismiete zahlen, die an den unteren Rand der Vergleichsmiete gebunden ist. Die Mindestmiete entspricht der Bewilligungsmiete im 1. Förderungsweg. Die maximale Zusatzförderung ergibt sich aus der Differenz zwischen Vergleichsmiete und Mindestmiete. Sie wird als Zuschuß in der

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Regel an den Mieter ausbezahlt. Die Zusatzförderung wird einkommensabhängig reduziert.

In Schleswig-Holstein werden mit Rücksicht auf das Wohnungsbauvermögen keine einkommensabhängigen Zuschüsse vergeben. Dort wird die Miete einkommensabhängig festgelegt. Der Vermieter erhält ein Zusatzdarlehen, dessen Zinssatz in Abhängigkeit von der Miethöhe so variiert wird, daß seine Ertragslage konstant bleibt.

Ein völlig anderes Verfahren wurde in Rheinland-Pfalz gewählt. Dort wird eine einkommensabhängige Zusatzförderung an die Mieter vergeben, die sich aus der Differenz zwischen der Vergleichsmiete und 22% des Einkommens ergibt. Die Mindestmiete beträgt allerdings 22% des Einkommens nach §25. Daraus folgt, daß ein Absinken des Einkommens unter diese Grenze zu keiner Erhöhung der Zusatzförderung mehr führt.

4. Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums

Zehn Bundesländer fördern das Selbstnutzer-Eigentum im Rahmen der vereinbarten Förderung, davon alle sechs ostdeutschen Länder. Nordrhein-Westfalen (98%) und Hamburg (58%) konzentrieren die Förderung im 1. Förderungsweg und damit auf nach §25 berechtigte Haushalte, während Bremen ausschließlich (100%) und Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Bayern den 2. Förderungsweg bevorzugen.

4.1. Erster Förderungsweg

Neben der üblichen Förderung von Neubau/Ersterwerb, Neuschaffung abgeschlossener Wohnungen sowie Erweiterung werden darüber hinaus begünstigt:

- in Berlin und Brandenburg die Errichtung einer Einliegerwohnung und
- in Hessen der Erwerb eigentumsähnlicher Dauerwohnrechte.

Berechtigte sind durchgängig Haushalte mit einem Einkommen nach den im Gesetz (§§25, 25a-d) genannten Grenzen, eine Überschreitung bis zu 40% gewährt allein Bayern bei Freimachen einer sozialen Mietwohnung. Die Zielgruppen orientieren sich an §26, jedoch gibt es Einschränkungen, z.B. auf Fa-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

milien mit Kindern, und auch Erweiterungen, z.B. bei Umzug wegen städtebaulicher Maßnahmen.

Die Förderung erfolgt durchgehend über ein Baudarlehen, das sich in den meisten Fällen aus einer Grundförderung und Ergänzungsdarlehen zusammensetzt. Berlin setzt kein Baudarlehen aus öffentlichen Mitteln ein, sondern eine Zinsverbilligung für ein Darlehen der Investitionsbank. Eine Zinsverbilligung, allerdings für Kapitalmarktdarlehen, wird darüber hinaus nur von Baden-Württemberg verwendet, jedoch dient es hier der Ergänzung eines Baudarlehens.

In vier Bundesländern (Brandenburg, Hamburg, Rheinland-Pfalz, Saarland) wird das Baudarlehen nach Wohnfläche bzw. Wohnflächenkategorien gestaffelt; auch die zwei Länder, die durch eine Zinsverbilligung fördern (Berlin, Baden-Württemberg), staffeln die zugrundegelegten Darlehen nach der Fläche. Nordrhein-Westfalen und Hamburg variieren die Darlehenshöhe nach Haushaltsgruppen, die ihrerseits nach Personenzahl und Einkommen differieren. In Bayern wird die Darlehenshöhe direkt einzelfallabhängig bestimmt.

In fast allen Ländern (Ausnahmen: Hessen, Saarland) werden zusätzliche Darlehen vergeben, die für besondere Zielgruppen reserviert sind (z.B. Schwerbehinderte, Kinderreiche, Härtefälle). In Brandenburg und Nordrhein-Westfalen dient ein zusätzliches Darlehen als Eigenkapitalersatzdarlehen, Hamburg vergibt ein Vorfinanzierungsdarlehen unter der Bedingung eines gleichzeitigen Bausparvertragsabschlusses. Familienzusatzdarlehen nach §45 werden mit Ausnahme von Niedersachsen ebenfalls in allen Ländern zusätzlich eingesetzt. Eine regionale Differenzierung der Förderungshöhe praktizieren Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg.

4.2. Zweiter Förderungsweg

Die hier geförderten Maßnahmen entsprechen in der Regel denen des 1. Förderungswegs, nur in Nordrhein-Westfalen konzentriert sich die Begünstigung ausschließlich auf Neubau und Ersterwerb in Ballungsgebieten. Die Einkommensgrenzen für die Berechtigung liegen zwischen 10% (Bremen) und 60% (sieben Länder) über den §25-Grenzen. Die Zielgruppen der Förderung entsprechen häufig den Vorgaben des §26, sind aber teilweise auch sehr eng auf das Vorhandensein von Kindern gerichtet.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung wird als Aufwendungsdarlehen mit sinkenden Beträgen über 15 Jahre vergeben. Abgesehen von Hessen, das pro Jahr und Wohnung einen festen Betrag auszahlt, ist die Förderung je qm und Monat konzipiert; die Beträge liegen zwischen 2,40 DM/qm (Baden-Württemberg als Ergänzung zur Zinsverbilligung) und 9,00 DM/qm (Bayern). In fast allen Ländern wird die Förderhöhe nach Einkommen/Mindestbelastung und/oder regional und/oder nach der Kinderzahl differenziert. Eine ergänzende Förderung über Zusatzdarlehen praktizieren Baden-Württemberg, Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Nordrhein-Westfalen.

Mit Ausnahme von Niedersachsen und Rheinland-Pfalz findet im Förderzeitraum keine Überprüfung der Berechtigung statt.

4.3 Vereinbarte Förderung

Die hier begünstigten Maßnahmen umfassen in allen Ländern den Neubau oder Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum. Thüringen stellt dem Neubau auch den Ersatzbau nach Abbruch und die Erneuerung unbewohnbarer Gebäude gleich. Sachsen fördert zusätzlich den Erwerb von um- oder ausgebautem (auch vorher unbewohnbarem) Wohneigentum. In den meisten Ländern umfaßt die Förderung neben dem Neubau Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen nach §17. Diese werden lediglich in Schleswig-Holstein nicht begünstigt. Eine Förderung von Einliegerwohnungen für Angehörige ist nur in zwei Ländern vorgesehen.

Die Einkommensgrenzen für die vereinbarte Förderung orientieren sich in allen Ländern bis auf Sachsen, das Absolutbeträge angibt, an den Grenzen des §25, wobei je nach Land eine Überschreitung zwischen 20% und 100% erlaubt ist. Regelmäßige Einkommensüberprüfungen und eine Anpassung der Förderung bei Überschreitung der Höchstbeträge sind ausdrücklich nur in Berlin (Prüfung alle vier Jahre) und Brandenburg (Prüfung alle drei Jahre) vorgesehen. Die Vorgabe der Zielgruppen orientiert sich fast durchgehend an den in §26 genannten Gruppen, wobei oft eine engere Definition gewählt wird. In den Ländern mit ausdrücklich genannten Zielgruppen existiert meist eine diesbezügliche Differenzierung des Förderumfangs.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Grundförderung durch die Länder erfolgt mit einer Ausnahme über Baudarlehen oder Zinsverbilligung von Kapitalmarktdarlehen und wird durch zusätzliche Darlehens- und Zuschußformen ergänzt. Nur das Saarland setzt als alleiniges Förderinstrument einen von der Wohnfläche und der Art der Maßnahme (Neubau-, Ausbau- oder Erweiterung) abhängigen Baukostenzuschuß ein.

Die Förderhöhe von Baudarlehen bzw. Zinsverbilligung variiert regional und/oder nach Art der begünstigten Maßnahme, Gebäudeart, Haushaltsmerkmalen, Zielgruppen und Wohnungsgröße. Eine Ausnahme bildet Schleswig-Holstein mit einem pauschalierten Baudarlehen. Für die Laufzeit der Zinsverbilligung ist in drei Ländern ein fester Zeitraum vorsehen (Baden-Württemberg, Sachsen, Thüringen), in Berlin ist die Laufzeit einkommensabhängig.

In vier Ländern wird die Förderung durch Aufwendungsdarlehen (Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern) oder Aufwendungszuschüsse (Berlin, Sachsen-Anhalt) mit jeweils unterschiedlichen Laufzeiten erweitert. Während Sachsen-Anhalt die Zuschüsse über die Laufzeit konstant hält, ist in den anderen drei Ländern eine jährliche Rückführung der Aufwendungsdarlehen bzw. -zuschüsse vorgesehen. Eine Einschränkung besteht in Berlin: Dort werden Aufwendungszuschüsse nur für Eigentumswohnungen in Gebäuden mit mindestens drei Geschossen gewährt.

Neben dieser Förderung nach Bundesrecht und mit Bundesmitteln fördern zehn Bundesländer selbstnutzende Eigentümer mit Landesmitteln nach Landesrecht

Teil B: Auswertung der Experteninterviews

6. Baden-Württemberg

In Baden-Württemberg wurden Gespräche mit Vertretern des Wirtschaftsministeriums, der Städte Stuttgart und Freiburg, des Landkreises Schwäbisch Hall sowie drei Investoren geführt. Als Folge der hohen Neubauzahlen hat sich das Wohnungsdefizit in den letzten Jahren deutlich verringert. Die Entspannung betrifft allerdings nur teure Wohnungen. Nach wie vor gibt es zu wenig preisgünstige Bleiben. Diese Einschätzung des Landes wird auch von den Städten Freiburg und Stuttgart geteilt. In Schwäbisch Hall, das in den vergangenen Jah-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

ren eine rasante wirtschaftliche Entwicklung mit starken Zuwanderungen erlebte, konnten die Defizite dank eines sprunghaften Anstiegs der Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau ganz abgebaut werden.

Der 1. unterscheidet sich vom 3. Förderungsweg im wesentlichen nur durch den längeren Bindungszeitraum und die vorgeschriebene kommunale Mitfinanzierung. Miete und Wohnberechtigung sind identisch. Im 1. Förderungsweg sind die Wohnungen 20 Jahre gebunden, im 3. Förderungsweg, je nach Förderung, 10 oder 15 Jahre. Seit 1993 gibt es auch eine einkommensorientierte Förderung mit 10- oder 20-jähriger Bindung und vorgeschriebener kommunaler Beteiligung an der einkommensabhängigen Zusatzförderung. Von den Wohnungsunternehmen wird sie allerdings nicht angenommen, weil andere Förderungswege attraktiver sind.

Das Land präferiert kurze Bindungszeiträume u.a. deshalb, weil mit den vorhandenen Mitteln auf diese Weise höhere Angebotseffekte erzielt werden können. Die dauerhafte Versorgung der Zielgruppen sieht man durch kurze Bindungen nicht gefährdet.

Auch in Schwäbisch Hall war man an langfristigen Bindungen nicht interessiert. Weder gibt es schwer unterzubringende Problemgruppen noch Warteschlangen unterversorgter Haushalte. Ziel war allein die schnelle Angebotsausweitung für die Zuwanderer. In Stuttgart geht man davon aus, daß die Wohnberechtigten und insbesondere die Haushalte der städtischen Notfalldatei dauerhaft auf einen gebundenen Bestand angewiesen sind. Städtische Mittel werden deshalb ausschließlich im 1. Förderungsweg eingesetzt. Auch die Stadt Freiburg strebt neben einer Ausweitung des Angebots eine Verlängerung der Bindungzeiträume und Benennungsrechte an. Eigene Mittel kann sie dafür angesichts der schlechten Haushaltslage aber nicht einsetzen. Wegen der vorgeschriebenen Mitförderung werden der 1. Förderungsweg und die einkommensorientierte Förderung nicht mehr praktiziert.

Die Landesförderung wird in allen drei Förderungswegen als Pauschale bewilligt. Je nach Akzeptanz der Förderung werden im Zeitablauf sensitive Anpassungen vorgenommen. Die meisten Kommunen setzen im 3. Förderungsweg keine eigenen Fördermittel ein. Für die Versorgung besonders benachteiligter Zielgruppen, für längere Bindungszeiträume und die Einräumung von Benen-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

nungsrechten gewährt das Land Zusatzförderungen, die allerdings nur begrenzt angenommen werden.

Der 1. Förderungsweg wird vor allem von den ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Anspruch genommen. Den überwiegenden Anteil der Investoren bei der vereinbarten Förderung stellen unternehmerische und private Kapitalanleger. Sehr häufig werden Sozialwohnungen auch von Bauträgern erstellt und als Eigentumswohnungen verkauft.

Verhandlungen über die Höhe der Landesförderung oder die Höhe der Kosten sind wegen der pauschalen Vergabe der Landesförderung von seiten des Landes nicht erforderlich. Bei den Verhandlungen zwischen Kommune und Investoren müssen die Landesrichtlinien eingehalten werden, da ein Fördersystem auf Basis reiner Verhandlungslösungen nach Ansicht des Wirtschaftsministeriums in einem Flächenland nicht realisierbar ist. Wegen des Zuschlagsystems ist trotzdem eine flexible, auf den Einzelfall zugeschnittene Förderung möglich. Die Verhandlungsgegenstände hängen davon ab, ob die Kommune mitfinanziert oder nicht. Da Freiburg und Schwäbisch Hall nicht mitfinanzieren, wird dort weder über die Kosten noch über die Förderungshöhe verhandelt.

7. Nordrhein-Westfalen

In Nordrhein-Westfalen wurden Gespräche mit Vertretern des Landes, der Städte Köln, Dortmund und Bielefeld sowie mit drei Investoren geführt. Land und Kommunen schätzen die derzeitige Wohnungsversorgungslage übereinstimmend nicht sehr positiv ein. Zwar zeigen sich überall leichte Entspannungstendenzen, die sich jedoch ganz überwiegend auf das obere Mietpreissegment beschränken. Für die Zukunft wird keine Verbesserung erwartet: Die Fertigstellungen im freifinanzierte Wohnungsbau werden zurückgehen, die Anzahl hilfsbedürftiger Haushalte weiter ansteigen.

Der soziale Mietwohnungsbau wird im wesentlichen über den 1. und 2. Förderungsweg gefördert. 75% der 1996 geplanten Bewilligungen betreffen den 1.Förderungsweg und 23% den 2. Förderungsweg. Die einkommensorientierte Förderung soll 1996 erstmals im Rahmen eines Modellprojekts erprobt werden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Der Bindungszeitraum im 1. Förderungsweg beträgt bei planmäßiger Tilgung 40 bis 50 Jahre. Allerdings wird ein erheblicher Teil der Darlehen vorzeitig abgelöst. Für die ersten 15 Jahre ist ein Besetzungsrecht einzuräumen, anderenfalls wird die Förderung um 20% gekürzt. Das Besetzungsrecht wird in der Regel zwar akzeptiert, von den Kommunen vielfach aber nur als Benennungsrecht praktiziert. Im 2. Förderungsweg werden Haushalte mit mittlerem Einkommen gefördert. Die Wohnungen sind 15 Jahre gebunden, ein Benennungsrecht begründet die Landesförderung nicht.

Weil der Anteil einkommensschwacher Haushalte in Nordrhein-Westfalen größer ist als in anderen westlichen Bundesländern, will das Land seine Fördermittel auf die Zielgruppen des §25 konzentrieren. Den 2. Förderungsweg bietet es nur wegen der bereitstehenden Bundesmittel an. Die Kommunen fördern im 2. Förderungsweg, um die Landesmittel in Anspruch zu nehmen. Außerdem bietet er ihrer Meinung nach die Möglichkeit, eine bessere soziale Durchmischung zu erreichen.

Kurzfristige Bindungen zur Erzielung höherer Angebotseffekte werden weder vom Land noch von den Kommunen für sinnvoll gehalten, weil man davon ausgeht, daß der hohe Anteil an bedürftigen Haushalten langfristig bestehen bleibt. Die vereinbarte Förderung wird vom Land abgelehnt, weil es öffentlich-rechtliche Bindungen für leichter überprüf- und durchsetzbar hält als vertraglich vereinbarte und weil das Fehlbelegerproblem schwerer in den Griff zu bekommen ist.

Die Förderung sowohl des 1. als auch des 2. Förderungswegs wird über die II.BV bestimmt. Die Landesförderung ist auf einen Höchstbetrag begrenzt, der so knapp kalkuliert ist, daß er immer ausgeschöpft ist. Dortmund und Köln müssen sich an der Finanzierung sowohl des 1. als auch des 2. Förderungswegs beteiligen, wobei die Mitförderung im 1. Förderungsweg an eine Verlängerung des Besetzungsrechts gebunden wird. Die Spitzenfinanzierung des 2. Förderungsweges ist dagegen an keine Verschärfung der Bindungen geknüpft. Bielefeld hat die städtische Mitförderung seit 1996 eingestellt. Wegen der kommunalen Spitzenfinanzierung und der Förderungsbestimmung über die II.BV haben Köln und Dortmund ein starkes Interesse an einer Reduzierung der Baukosten.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

In allen drei Untersuchungsgemeinden hält man sowohl die Anfangsmiete als auch die Mieterhöhungen des 1. Förderungswegs zumindest für die vielen Sozialhilfeempfänger und Minderverdienenden für zu hoch. Daß Mieten und Mietanpassungen durch das Wohngeld in ausreichendem Umfang aufgefangen werden, glaubt man nicht. Auch die Mieten im 2. Förderungsweg werden angesichts der dort wohnberechtigten Haushalte für zu hoch gehalten.

In den letzten Jahren hat sich der Anteil der privaten Haushalte an den Bewilligungen deutlich erhöht. 1995 betrug er im Durchschnitt 48% und im 2. Förderungsweg 53%. Bisher sind im 1. und 2. Förderungsweg nach Ansicht des Landes noch keine Akzeptanzprobleme aufgetreten: Die bereitgestellten Mittel wurden immer abgerufen, vorgesehene Zweckbestimmungen mußten nicht geändert werden. Eine Übernachfrage nach Fördermitteln, die eine Kürzung der Förderungssätze nahelegen würde, gibt es aber ebenfalls nicht.

In allen drei Städten wird der 1. Förderungsweg von den ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen dominiert. Im 2. Förderungsweg überwiegen die privaten Haushalte. Bei den privaten Investoren handelt es sich zunehmend um solche, die ihre Grundstücke wegen der gesunkenen Marktmieten nicht mehr freifinanziert bebauen wollen.

8. Schleswig Holstein

In Schleswig-Holstein wurden Gespräche mit Vertretern des Landes, der Städte Kiel und Lübeck sowie des Landkreises Bad Segeberg und drei Investoren geführt. Die Wohnungsmarktlage wird - abgesehen von den großen Städten - als insgesamt entspannt bezeichnet, das Wohnungsdefizit wird abgebaut und die auslaufenden Bindungen im Sozialwohnungsbestand regelmäßig aufgefüllt.

Im sozialen Mietwohnungsbau dominiert noch der 1. Förderungsweg, in Zukunft soll jedoch ausschließlich über die vereinbarte Förderung bewilligt werden, allerdings mit einer Mieterberechtigung nach den Einkommensgrenzen des §25. Die äußerst kompliziert gestaltete einkommensorientierte Förderung wird trotz Skepsis von Land und Kommunen mit privaten Investoren vereinzelt praktiziert.

Im 3. Förderungsweg mit erweiterter Berechtigung und relativ hohen Mieten engagieren sich zunehmend private Haushalte; ehemals gemeinnützige Woh-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

nungsunternehmen haben Akzeptanzprobleme, weil die II. BV als Grundlage der Investitionsentscheidung aufgegeben werden muß. Die Vorteile der vereinbarten Förderung werden vom Land insbesondere in der größeren Flexibilität bezüglich Belegungsrechten sowie Miet- und Förderhöhe gesehen; dieses wird zentral von der Investitionsbank in Verhandlungen genutzt.

Den Kommunen bleibt die Möglichkeit, die vom Land "bezahlte" einfache Bindung durch eine freiwillige Mitfinanzierung in ein Benennungs-/Besetzungsrecht umzuwandeln. Die großen Städte lehnen den 3. Förderungsweg, insbesondere eine Mitfinanzierung, ab, weil er nicht der Unterbringung ihrer Klientel dienen kann und sie mangels Kenntnis berechtigter Haushalte nicht einmal ein Benennungsrecht ausüben könnten.

Die Position der Investoren, die ihr Engagement in Schleswig-Holstein regional unter sich abgesprochen haben, ist dem Förderungsgeber gegenüber sehr stark; ihre Renditeansprüche werden erfüllt, eine Ablehnung bestimmter Mieter wird von den Kommunen akzeptiert. Sie präferieren den 1. Förderungsweg wegen der großen Sicherheit, im 3. Förderungsweg wird wegen der hohen Mieten ein höheres Vermietungsrisiko gesehen und seine Inanspruchnahme deshalb auf "gute" Standorte konzentriert.

In Schleswig-Holstein werden ausschließlich Baudarlehen vergeben. Die Darlehenshöhe wird im 1. Förderungsweg auf der Grundlage der II. BV bestimmt und bildet eine Obergrenze. Das Verhältnis aus Miet- und Darlehenshöhe dient im 3. Förderungsweg als Anhaltspunkt für Verhandlungen. In der einkommensorientierten Förderung wird als Grundförderung ein Pauschalbetrag vergeben. Eine regionale Differenzierung ist geplant.

Das Land verneint die Möglichkeit einer Überförderung sowie die überhöhter Kosten (Obergrenzen). Jeder Antrag wird von der "Arbeitsgemeinschaft Zeitgemäßes Bauen" auf Kostengünstigkeit und Rationalisierungsanstrengungen überprüft; die Baukosten liegen unter denen in allen anderen Bundesländern.

Im 1. Förderungsweg und bei der einkommensorientierten Förderung ist eine kommunale Mitfinanzierung in Höhe von 10% der Gesamtkosten vorgeschrieben. In den Städten und in vielen ländlichen Kommunen geht die tatsächliche Mitfinanzierung über die 10%-Verpflichtung hinaus (Spitzenfinanzierung). Die

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Mittel des Landes werden in Form von Kreiskontingenten regional verteilt (50% kreisfreie Städte, 25% „Hamburger Speckgürtel", 25% Landkreise), nicht abgenommene Mittel fließen nach einem halben Jahr in ein Zentralkontingent, das zur allgemeinen Verfügung steht. Im 3. Förderungsweg wurde die Kreiskontingentierung wegen mangelnden Interesses der Städte in jüngster Zeit aufgehoben.

Hinsichtlich einer Beeinflussung des freifinanzierten durch den sozialen Wohnungsbau sind alle Gesprächspartner übereinstimmend der Ansicht völlig getrennter Märkte.

9. Thüringen

Nach mehreren Jahren mit Versorgungsproblemen zeigt der Wohnungsmarkt in Thüringen in jüngster Zeit landesweit Erholungstendenzen, die sich vor allem an einem deutlichen Rückgang der Neuvertragsmieten manifestieren. Einzig für Erfurt wird noch von einer - inzwischen auch abgemilderten - Engpaßsituation ausgegangen. Eine weitere Entspannung wird durch den bevorstehenden Abschluß einer Vielzahl von Sanierungsvorhaben erwartet.

Die Wohnungsbauförderung in Thüringen ist bislang vorrangig auf die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ausgerichtet, um den Gebrauchswert der heruntergekommenen Wohnungsbestände wiederherzustellen und die städtebauliche Funktion älterer Wohnviertel zu erhalten oder zu erneuern. Neubau hat nur untergeordnete Bedeutung mit Schwerpunkt bei der Wohneigentumsförderung.

Da die Kommunen im Bestand der städtischen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften über ausreichende Belegungsrechte verfügen, wird die Förderung von Mietwohnungen nicht vordringlich mit dem Ziel verfolgt, langfristige Bindungen im 1. Förderungsweg zu erwerben. Statt dessen präferiert das Land den 3. Förderungsweg, da wegen des geringeren öffentlichen Mittelaufwands ein größerer Mengeneffekt erzielbar ist und die höheren Berechtigungsgrenzen die soziale Durchmischung in den Sozialwohnungsbeständen erleichtern.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Prioritätensetzung des Landes wird in den Kommunen allerdings nicht immer geteilt. Besonders in Erfurt würde man durch die Förderung lieber mehr Langfristbindungen für Haushalte mit Einkommen unter §25 erwerben und dem Angebotseffekt des 3. Förderungswegs weniger Bedeutung zumessen. Faktisch sind bisher in Thüringen mehr Mietwohnungen im 1. Förderungsweg als im 3. Förderungsweg gefördert worden.

Die Förderrichtlinien des Landes sehen für beide Förderwege nur eine einfache Belegungsbindung vor. Eine kommunale Mitförderung ist nicht vorgeschrieben, die Kommunen könnten auf diesem Wege allerdings eine Bindungsverschärfung erreichen. Das ist außer in Erfurt freilich nicht geschehen, weil den Kommunen dazu die Mittel fehlen und weil die Sicherung von zusätzlichen Belegungsrechten wegen des Zugriffs auf den vorhandenen großen Bestand an gebundenen Wohnungen auch nicht als notwendig angesehen wird.

Für die Bewilligung von Fördermitteln werden Baukosten schon in den Anträgen nur bis zu einer bestimmten Höhe anerkannt. Damit ist aber zunächst nur eine formale Grenze fixiert. Danach werden Verhandlungen mit den Investoren aufgenommen, um die Kostenansätze weiter zu reduzieren. Dabei geht es nicht nur um die Bauwerkskosten, sondern auch um die Durchsetzung niedrigerer Ansätze für Grundstückswerte und Erschließungskosten. Die konkrete Förderhöhe ergibt sich dann aus einer Wirtschaftlichkeitsberechnung, in der die Kosten- und Aufwandsverzichte der Bauherren berücksichtigt sind. Im 1. Förderungsweg wird diese nach den Grundsätzen der II. BV aufgestellt, im 3. Förderungsweg eine Aufwands-/Ertragsrechnung vorgenommen, die je nach dem Umfang der vom Investor zu leistenden Verzichte zumeist mit einem Fehlbetrag abschließt.

Der 1. Förderungsweg wird in Thüringen von Wohnungsgesellschaften präferiert. Der 3. Förderungsweg kommt für sie kaum in Betracht, denn sie können den Fehlbetrag in der Aufwands-/Ertragsrechnung zumeist nicht durch Steuerersparnisse ausgleichen. Dieser Förderungsweg spricht deshalb vor allem Kapitalanleger an, während der 1. Förderungsweg bei Privatinvestoren nur geringe Akzeptanz findet, weil die Bindungszeiten zu lang sind und weil er allenfalls kostendeckend ist und keine spekulativen Gewinne ermöglicht.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Während Land und Kommunen die Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau Thüringens (speziell in der vereinbarten Förderung) noch als recht großzügig beschreiben, sehen Investoren schon Schwierigkeiten, erwerbstätige Haushalte unterzubringen. Ansonsten wird die Zielgruppenbestimmung der Wohnungsbauförderung, die den Vorgaben des II. WoBauG entspricht, durchaus akzeptiert, eine engere Eingrenzung - auch verknüpft mit höheren Förderungen - jedoch mit Skepsis betrachtet.

Statt einer einfachen Bindung würde ein kommunales Benennungsrecht gegen eine entsprechende Zusatzförderung toleriert werden, ein Besetzungsrecht, das den Investoren jeden Einfluß auf die Bewohnerstruktur nimmt, dagegen als absolutes Investitionshindernis angesehen. Die Verhandlungen über Kostenverzichte werden unterschiedlich beurteilt. Namentlich die befragten Gesellschaften bemängelten den hohen Verwaltungsaufwand und die harte Verhandlungsposition des Landes.

Über die Marktwirkungen der Wohnungsbauförderung in Thüringen waren nur vage Auskünfte zu erhalten. Generell geht der Tenor dahin, die Einflüsse öffentlich geförderter Bauvorhaben auf die Vornahme freifinanzierter Wohnungsbauinvestitionen als gering anzusehen.

Teil C: Effizienzanalyse

11. Einleitung

Im letzten Teil der Untersuchung sollten die Effizienz des sozialen Mietwohnungsbaus untersucht und Empfehlungen zur wirkungsvolleren Gestaltung der Förderung abgegeben werden. Die Effizienzsanalyse besteht aus vier Teilen. Im ersten Teil wurde nach der Förderungshöhe gefragt, die bei gegebener Mietpreis- und Belegungsbindung ausreichend ist. Der zweite Teil beschäftigte sich mit dem Problem der angemessenen Miethöhe. Im dritten Teil wurden die Versorgungseffekte ermittelt, die bei unterschiedlicher Zielgruppenbestimmung und Bindungsdauer zu erwarten sind. Im vierten Teil, der die vorhergehenden Analyseschritte zusammenfaßt, sollte schließlich die Frage beantwortet werden, welche Zielgruppenbestimmung und Bindungsdauer bei gegebenem Budget die höchsten Versorgungseffekte erzielt, wenn Mieten und Förderungshöhe effizient festgelegt werden. Anschließend wurden Empfehlungen zur Ausge-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

staltung der Mietpreis- und Belegungsbindung, zur Förderungshöhe und zum Verfahren der Förderungsbestimmung gegeben.

Basis der Untersuchung waren 10 Maßnahmen unterschiedlicher Förderungswege, die in den vier Gemeinden Erfurt, Freiburg, Kiel und Köln realisiert wurden oder werden. In Erfurt wurde der 1. Förderungsweg und die vereinbarte Förderung untersucht, in Freiburg und Kiel jeweils der 1. Förderungsweg, die vereinbarte Förderung und die einkommensorientierte Förderung und in Köln der 1. und der 2. Förderungsweg.

12. Betriebswirtschaftliche Effizienz

12.1. Untersuchungsziel

Mit der betriebswirtschaftlichen Effizienzuntersuchung wurden zwei Ziele verfolgt. Zum einen sollten Anhaltspunkte für die effiziente Förderhöhe im Mietwohnungsbau gewonnen werden. Zum anderen sollte geklärt werden, ob die Verfahren zur Festlegung der Förderung die Förderhöhe systematisch beeinflußt haben. Die Förderung kann pauschal vergeben oder für den Einzelfall kalkuliert werden, wobei die Kalkulationen nach der II. BV oder anderen Verfahren durchgeführt werden können.

12.2. Effiziente Förderungshöhe

Untersuchungskonzept

Die Förderung dient dem Investor als Ausgleich für förderungsbedingte Nachteile. Diese werden in Relation zu einer freifinanzierten Maßnahme bestimmt und ergeben sich aus der Mietpreisbindung, der Belegungsbindung und einer höheren Steuerbelastung.

Sowohl die Verluste aus der Mietpreisbindung als auch die Steuernachteile lassen sich quantifizieren. Zieht man die Einnahmeverluste aus der Mietpreisbindung vom Barwert der Förderung ab, erhält man den Fördervorteil vor Steuern. Reduziert man diesen um die Steuernachteile, ergibt sich der Fördervorteil nach Steuern. Wegen der unterschiedlich langen Bindungszeiträume sind die Fördervorteile nach Steuern aber nicht unmittelbar vergleichbar. Um die Ver-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

gleichbarkeit zu verbessern, wurden sie in einen monatlichen Fördervorteil nach Steuern umgewandelt. Das ist der Betrag, der dem Vermieter für den Ausgleich der belegungsgebundenen Nachteile pro Periode zur Verfügung steht. Wie hoch er sein muß, damit die Investoren die Einschränkung ihrer Verfügungsrechte akzeptieren, ist zunächst nicht bekannt. Über den Vergleich der monatlichen Fördervorteile nach Steuern, die für die untersuchten Maßnahmen errechnet wurden, sollte ein effizienter Wert gefunden werden.

Bei den Steuernachteilen wurde zwischen förderungs- und investorbedingten Steuernachteilen unterschieden. Förderungsbedingte Steuernachteile ergeben sich aus der veränderten Einnahme- und Ausgabenlage. Sie bestehen aus der Differenz zwischen den Steuerschuldbarwerten für die geförderte und eine identische freifinanzierte Baumaßnahme, wenn beide vom Referenzinvestor erstellt werden. Letzterer ist ein typisierter degressiv abschreibender Bauherr mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, der einem Steuersatz von 45% unterworfen ist. Investorbedingte Steuernachteile ergeben sich, wenn die steuerliche Situation des Bauherrn von der des Referenzinvestors abweicht, z.B. dadurch, daß er linear statt degressiv abschreibt. Sie bestehen aus der Differenz der Steuerschuldbarwerte, die sich ergibt, wenn sowohl der tatsächliche als auch der Referenzinvestor die geförderte Maßnahme durchführen.

Tatsächliche und effiziente Fördervorteile

Die monatlichen Fördervorteile vor Steuern bewegten sich zwischen 2,43 DM und 5,45 DM/m². Wegen der förderungs- und investorbedingten Steuernachteile lagen die Werte nach Steuern deutlich darunter.

Die förderungsbedingten Steuernachteile beliefen sich auf 32% bis 63% des monatlichen Fördervorteils vor Steuern. Der höchste Wert ergab sich für eine Förderung über leistungslose Darlehen. Letztere wirken deshalb besonders nachteilig, weil sie steuerlich wie Baukostenzuschüsse behandelt werden und damit die Bemessungsgrundlage der Abschreibung mindern. Der niedrigste Wert war mit einer Förderung verbunden, die neben verbilligten Darlehen aus Grundstückssubventionen und Aufwendungsdarlehen bestand. Wären beide durch verbilligte Darlehen mit gleichem Förderbarwert ersetzt worden, hätten sich Nachteile von ca. 42% ergeben. Bei den Darlehensförderungen mit langer Laufzeit lagen die förderungsbedingten Steuernachteile unter 40%. Bei kurzen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Darlehenslaufzeiten ergaben sich mit knapp über 40% etwas höhere Werte. Schließlich wurden die Nachteile c.p. umso geringer, je höher der Anteil der Einnahmeverluste aus der Mietpreisbindung am Förderbarwert war.

Investorbedingte Steuernachteile konnten drei Ursachen haben: erstens die Gewerbesteuerpflicht, zweitens die Aktivierungspflicht für die Finanzierungsnebenkosten und drittens den Verzicht auf die degressive Abschreibung. Daneben hängen sie, ebenso wie die förderungsbedingten Steuernachteile, natürlich auch von der Höhe des Steuersatzes ab. In der vorliegenden Untersuchung wurde dieser Einfluß aber nicht untersucht, für alle Investoren wurde ein Steuersatz von 45% unterstellt. Bei degressiv abschreibenden Unternehmen führte weder die Gewerbeertragsteuer noch die Aktivierungspflicht zu nennenswerten Steuernachteilen. Dagegen war der Verzicht auf die degressive Abschreibung 1995 mit Steuernachteilen von ca. 280 DM/m² verbunden. Der Verzicht auf die degressive Abschreibung 1996 führte zu Nachteilen von 186 DM/m².

Bei linear abschreibenden Unternehmen, die auch der Gewerbesteuer unterliegen, erhöht sich dieser Nachteil noch um zusätzliche Gewerbeertragsteuerzahlungen, da mit den niedrigeren Abschreibungsbeträgen auch die Bemessungsgrundlage für die Gewerbeertragsteuer zunimmt. Teilt man die gezeigten Beträge auf den Bindungszeitraum auf, ist der sich ergebende investorbedingte Steuernachteil pro Monat um so höher, je kürzer die Bindungsdauer ist.

Für die Maßnahmen mit engen Bindungen, das sind solche mit einer Einschränkung der Wohnberechtigung auf §25-Haushalte und einem kommunalen Benennungsrecht, lagen die absoluten monatlichen Fördervorteile nach Steuern zwischen -0,04 DM und 2,63 DM. Der negative Wert ergab sich für ein kommunales Wohnungsunternehmen, das seine Investitionsentscheidungen in der Vergangenheit unter politischen Gesichtspunkten getroffen hat und dessen Verluste von der Kommune übernommen wurden. Schließt man die Maßnahmen dieses Unternehmens aus, streuten die monatlichen Fördervorteile nach Steuern zwischen 1,64 DM und 2,63 DM/m².

Ins Verhältnis zur Marktmiete gesetzt, beliefen sich die monatlichen Fördervorteile nach Steuern zwischen 11% und 17% der Marktmiete. Der niedrigste Wert, der sich für die vereinbarte Förderung in Freiburg ergab, wurde als effizient für die engen Bindungen angesehen (Freiburger Maßstab).

XXX

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die monatlichen Fördervorteile nach Steuern für die Maßnahmen mit weiten Bindungen lagen zwischen 1,41 DM und 2,45 DM bzw. zwischen 10% und 15% der Marktmiete. Auch hier wurde der niedrigste Wert, der sich für die vereinbarte Förderung in Kiel ergab, als effizient angesehen (Kieler Maßstab). Da für die Maßnahmen mit weiten Bindungen nur wenige Fälle vorlagen und die Bindungen unterschiedlich ausfielen, ist für die weiten Bindungen wahrscheinlich kein effizienter Wert gefunden worden.

Einsparmöglichkeiten

Bei gegebener Mietpreisbindung resultieren die Einsparmöglichkeiten aus der Differenz zwischen dem tatsächlichen und dem effizienten Fördervorteil vor Steuern. Der effiziente Fördervorteil vor Steuern wird aus dem effizienten monatlichen Fördervorteil nach Steuern abgeleitet. Für die Maßnahmen mit enger Bindung wurde der relative Freiburger Maßstab (11% der Marktmiete) herangezogen und für die weiten Bindungen der relative Kieler Maßstab (10% der Marktmiete). Die Einsparmöglichkeiten für die engen Bindungen bewegten sich zwischen 14,5% und 20,9% des Förderbarwerts, bei den weiten Bindungen hätten sich 13,4% bis 22,1% des Förderbarwertes einsparen lassen.

12.4. Verfahren zur Festlegung des Förderumfangs

Die vereinbarten und die einkommensorientierten Förderungen in Freiburg und Kiel wurden pauschal vergeben. In den anderen Förderungswegen ist die Förderung über Wirtschaftlichkeitsberechnungen kalkuliert worden, die bei allen 1.Förderungswegen und beim 2. Förderungsweg in Köln nach der II. BV durchgeführt wurden. Bei der vereinbarten Förderung in Thüringen orientierte sich die Förderungsberechnung dagegen am cash-flow des ersten Jahres. In allen Wirtschaftlichkeitsrechnungen, auch der in Thüringen, ist die Förderung über Ertrags- oder Kostenverzichte reduziert worden.

Läßt man die Maßnahmen mit investorbedingten Steuernachteile außer acht, ergaben sich für die nach der II. BV ermittelten Förderungen monatliche Fördervorteile nach Steuern von 2,11 bis 2,63 DM/m². Die cash-flow-Berechnung führte zu einem Wert von 2,01 DM/m². Für die Pauschalförderungen lagen die Werte zwischen 1,41 DM und 1,64 DM für die 3. Förderungswege in Kiel und

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Freiburg und bei 2,08 DM für die dortigen einkommensorientierten Förderungen.

Am günstigsten waren die pauschal vergebenen Förderungen der beiden 3.Förderungswege in Kiel und Freiburg. Die einkommensorientierten Förderungen, die ebenfalls pauschal bewilligt wurden, schnitten deutlich schlechter ab. Dabei ist aber zu berücksichtigen, daß neue Förderungswege in der Regel höhere Anreize benötigen, um akzeptiert zu werden, als etablierte. Die höchsten Werte wurden für Förderungsberechnungen nach der II. BV erreicht. Da in allen Untersuchungsfällen Aufwandsverzichte bereits vereinbart wurden, ist der Spielraum für weitere Verzichte als gering anzusehen. Von daher dürften effiziente Förderungen über die II. BV kaum erreichbar sein, wenn man investorbedingte Steuernachteile außer acht läßt. Das gilt in verstärktem Maße bei weiten Bindungen, da die effizienten Fördervorteile bei weiten Bindungen niedriger ausfallen als bei engen.

Beim cash-flow-Verfahren in Thüringen lag der monatliche Fördervorteil nach Steuern zwar niedriger als die entsprechenden Werte der II. BV. Die Vorteilhaftigkeit ist allerdings in erster Linie eine Folge der Förderung über leistungslose Darlehen, die zu hohen förderungsbedingten Steuernachteilen geführt hat. Bei geringeren Steuernachteilen wären vergleichbare Fördervorteile nach Steuern nur mit deutlich höheren Mindererträgen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu erreichen gewesen.

13. Zahlungsbereitschaft

Um auch von der Nachfrageseite her Einsparmöglichkeiten bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus abschätzen zu können, ist in einem weiteren Schritt der Analyse untersucht worden, welche Beträge die Sozialmieter selbst für die von ihnen genutzten Wohnungen aufzuwenden bereit wären (Zahlungsbereitschaft). Da die Zahlungsbereitschaft nicht direkt zu ermitteln war, wurden als Indikator dafür die entsprechenden Mietzahlungen der Haushalte in vergleichbaren Wohnungen im freifinanzierten Wohnungsbau herangezogen. Die Zahlungsbereitschaft ist in einer Regression als Funktion der Qualitätsmerkmale der Wohnungen, der Wohnungsgröße und der Haushaltseinkommen ermittelt worden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Daß die Mietaufwendungen der Haushalte durch ihre Einkommen begrenzt werden, bedarf keiner Erläuterung. Die Wohnungsgröße wurde als Bestimmungsfaktor für die Zahlungsbreitschaft in die Gleichung aufgenommen, weil die Haushalte sich bei steigenden Mietpreisen (je m² Wohnfläche) im wesentlichen nur über eine Reduzierung der nachgefragten Wohnflächen an ihre Zahlungsmöglichkeiten anpassen können. Das gilt insbesondere für Haushalte mit niedrigeren Einkommen.

Schließlich ist die Zahlungsbereitschaft für eine Wohnung natürlich auch von deren Ausstattungsmerkmalen abhängig. Um die Wohnungen mit unterschiedlichen Qualitätsmerkmalen vergleichbar machen zu können, ist eine Bewertung vorgenommen worden, indem festgestellt wurde, welche Mietpreise für freifinanzierte Wohnungen je nach ihrer Ausstattung durchschnittlich gezahlt werden. Die so ermittelte Vergleichsmiete wurde dann als quantitativer Ausdruck für das Niveau der Wohnungsqualität verwendet.

Während Haushalte der unteren Einkommensgruppen im freifinanzierten Wohnungsbestand oft in sehr kleinen Wohnungen leben (müssen) und flächenmäßig als unterversorgt anzusehen sind, wird im sozialen Wohnungsbau von einer normgerechten Belegung der Wohnungen ausgegangen. Für die größeren Wohnungen könnten Haushalte mit sehr geringen Einkommen (weit unter den Grenzen des §25 II.WoBauG) aber nur verhältnismäßig wenig Mittel aufbringen, d.h. ihre Zahlungsbereitschaft liegt weit unter der Vergleichsmiete der Wohnungen. Mit zunehmendem Haushaltseinkommen nähert sich die Zahlungsbereitschaft aber rasch dem Vergleichsmietenniveau an.

Beim üblichen Qualitätsstandard der Bestandswohnungen im sozialen Wohnungsbau könnten bereits Mieter mit Einkommen an der §25-Grenze die Vergleichsmieten zahlen. Für neue und qualitativ besser ausgestattete Wohnungen würde die Zahlungsbereitschaft der Haushalte erst bei höheren Einkommen (30-50% über der Grenze des §25) die Vergleichsmiete erreichen, aber nur bei sehr hohen Vergleichsmieten, die für die betrachteten Wohnungen im sozialen Wohnungsbau nicht relevant sind, wären die Nachfragemöglichkeiten allein auf die Spitzenverdiener konzentriert.

Da sich die neugebauten Sozialwohnungen im Alterungsprozeß dem durchschnittlichen Qualitätsniveau des Wohnungsbestandes immer mehr annähern,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

könnten mit wachsender relativer Zahlungsbereitschaft der Sozialmieter auch die geforderten Entgelte entsprechend angehoben werden. Normalerweise sind die Sozialmieter (in Abhängigkeit von ihren Einkommensverhältnissen) für ihre Wohnungen deutlich mehr zu zahlen bereit, als der Sozialmiete entspricht.

Während über den gesamten Bindungszeitraum betrachtet die Sozialmiete in den untersuchten Städten bei einer dem ersten Förderungsweg entsprechenden Belegungsstruktur lediglich zwischen 66% und 75% des Vergleichsmietniveaus der Wohnungen ausmachte, belief sich die Zahlungsbereitschaft auf einen Anteil von 89% bis 93%. Soweit auch Haushalte mit Einkommen über der §25-Grenze (im 2. und 3. Förderungsweg und in der einkommensorientierten Förderung) zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt waren, lagen die geforderten Entgelte zwar höher und erreichten 75% bis 92% der Vergleichsmieten, die Haushalte wären aber bereit, 94% bis 96% aufzubringen.

Insgesamt könnten bei einer Orientierung der Sozialmieten an der Zahlungsbereitschaft der Bewohner 45% bis 75% der Mietdifferenzen gegenüber vergleichbaren freifinanzierten Wohnungen abgeschöpft werden. Es bestehen freilich erhebliche Bedenken dagegen, die Zahlungsbereitschaft bis zum Ende auszureizen, wenn mit starken Auszugsreaktionen einkommensstärkerer Haushalte gerechnet werden muß und sich dadurch die Bewohnerstruktur in den Sozialwohnungsquartieren massiv verschlechtern würde. Deshalb ist mit den errechneten Reduktionsmöglichkeiten der Mietvorteile sicherlich nur ein Spielraum beschrieben, der bei einer Umsetzung des Konzepts schwerlich realisierbar sein dürfte.

Durch die bislang gültigen Rechtsverordnungen der Länder für die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe werden die gesamten Mietvorteile im sozialen Wohnungsbau nur in einem geringen Umfang abgeschöpft. Allerdings ist die Fehlbelegungsabgabe nicht konzipiert worden, um auch bei Haushalten unterhalb der Berechtigungsgrenzen Vergünstigungen wieder einzufordern. Bei Haushalten mit Einkommen über der §25-Grenze ergaben sich Abschöpfungsquoten bis 38%. Die Untersuchung der einkommensorientierten Förderung zeigte, daß sie in den praktizierten Fällen nicht zu einer höheren Abschöpfung der Zahlungsbereitschaft führt als die traditionelle Förderung, tatsächlich fällt sie sogar dahinter zurück.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

14. Versorgungseffekte über Angebotsausweitung

Die Versorgungseffekte der Wohnungsbauförderung werden an der direkten und indirekten Angebotserweiterung für Haushalte mit einem Einkommen nach §25 gemessen, wobei eine eventuelle Verdrängung des freifinanzierten durch den sozialen Wohnungsbau bzw. die dadurch entfallenden direkten und indirekten Versorgungsmöglichkeiten zu berücksichtigen sind. Die Versorgungseffekte wurden für einen Zeitraum von 50 Jahren ermittelt.

Die Belegung der Sozialwohnungen durch Zielgruppenhaushalte im Zeitablauf gibt die direkten positiven Versorgungswirkungen an. Die nach Erstbezug über Umzugsketten zusätzlich für berechtigte Haushalte zur Verfügung gestellten Wohnungen bezeichnen die indirekte Angebotserweiterung. Zur Ermittlung der Nettoeffekte sind von den positiven die negativen direkten und indirekten Versorgungseffekte abzuziehen, die aus der Verdrängung freifinanzierter Fertigstellungen entstehen können.

14.1. Vorgehensweise

Die Analyse basiert auf folgenden Daten:

- Die direkte Angebotserweiterung, d.h. der Erstbezug und die durchschnittliche Belegung in fünf Dekaden durch berechtigte Haushalte, wurden anhand der 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993 (GWS 93) bestimmt.
- Die indirekten Versorgungswirkungen wurden auf Basis vorhandener Sickerstudien geschätzt.
- Der Umfang der Verdrängung des freifinanzierten durch den sozialen Wohnungsbau ließ sich nicht empirisch fundiert ermitteln. Insofern mußten dazu Annahmen getroffen werden. Anhaltspunkte zum Umfang der Verdrängung wurden durch die Diskussion unterschiedlicher theoretischer Ansätze gewonnen, die sich mit Verdrängungseffekten beschäftigen.

Die Angebotseffekte wurden für zwei idealtypische Förderungswege berechnet:

- Förderung mit engen Bindungen: 50jährige Mietpreis- und Belegungsbindung, ausschließliche Berechtigung für §25-Haushalte, Benennungsrecht durch die Kommune. Investoren: 70% ehemals gemeinnützige (einschl. kommunale) Wohnungsunternehmen, 10% private Wohnungsunternehmen und 20% private Haushalte;

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

- Förderung mit weiten Bindungen: 15jährige Mietpreis- und Belegungsbindung und Berechtigung für §25+40%-Haushalte, einfache Bindung, Mieten nahe an denen des freifinanzierten Neubaus. Investoren: 20% ehemals gemeinnützige (einschl. kommunale) Wohnungsunternehmen, 10% private Wohnungsunternehmen und 70% private Haushalte.

Sowohl zur Ermittlung der Sicker- als auch zur Diskussion der Verdrängungseffekte erwies es sich als notwendig, nach zwei verschiedenen konjunkturellen Phasen zu unterscheiden: entspannten Wohnungsmärkten im wohnungsbaukonjunkturellen Abschwung einerseits und andererseits angespannten Märkten in der Aufschwungphase. Die Berechnung der Versorgungswirkungen erfolgt ausschließlich für Kernstädte; konkrete Förderungsbedingungen in den Ländern und Kommunen bleiben unberücksichtigt

14.2. Angebotserweiterung durch den Sozialwohnungsneubau

Bei der Förderung mit engen Bindungen steht über die fünf betrachteten Dekaden (längste Belegungsbindung) ein mehr als doppelt so großes direktes zusätzliches Angebot für berechtigte Haushalte bereit wie bei der Förderung mit weiten Bindungen. Demgegenüber schneidet die Förderung mit weiten Bindungen im Hinblick auf die indirekten Wirkungen, die aus dem Freiziehen preiswerter Wohnungen entstehen, wesentlich besser ab als die Förderung mit engen Bindungen. Denn wenn die Erstbezieher von Wohnungen mit engen Bindungen aus einer preiswerten freifinanzierten Wohnung kommen, wird das für berechtigte Haushalte zur Verfügung stehende Angebot nicht zusätzlich erhöht; und der Anteil der Erstbezieher, die eine "bessere" Wohnung freimachen, die dann über Umzugsketten zu einem Zusatzangebot für berechtigte Haushalte führt, ist niedriger als bei der Förderung mit weiten Bindungen.

Die Sickerquoten sind je nach Wohnungsbaukonjunkturphase unterschiedlich hoch, denn in angespannten Wohnungsmärkten (konjunktureller Aufschwung) treten erheblich größere Störungen der Umzugsketten auf als in entspannten Phasen (konjunktureller Abschwung). Das reduziert im Aufschwung die Versorgungswirkung der Förderung mit weiten Bindungen stärker als die der Förderung mit engen Bindungen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Summiert man die direkten und indirekten Angebotseffekte über fünf Dekaden auf, so ergibt sich für die Bruttoversorgungswirkung des sozialen Wohnungsbaus folgendes Bild:

Direkte und indirekte Angebotserweiterung der Förderungswege
von 100 neugebauten Wohnungen stehen ...
für berechtigte Haushalte zur Verfügung

	Abschwung	Aufschwung
Förderung mit engen Bindungen	311	304
Förderung mit weiten Bindungen	177	160

14.3. Verdrängung des freifinanzierten Mieterwohnungsbaus

Mangels einschlägiger Untersuchungen und Daten ließ sich die Beeinträchtigung des freifinanzierten Wohnungsbaus durch den Sozialwohnungsneubau nicht empirisch fundiert quantifizieren. Eine durchgeführte Regressionsanalyse brachte keine verwertbaren Ergebnisse. Um die Nettoangebotseffekte dennoch ermitteln zu können, wurden Annahmen zum Umfang der Verdrängung getroffen. Zur besseren Absicherung der Annahmen wurde die Frage der Verdrängung im Rahmen theoretischer Ansätze diskutiert. Herangezogen wurden die Filteringtheorie und die Theorie der Subvention, die u.a. Mitnahmeeffekte untersucht.

Als Ergebnis der Diskussion der Filteringtheorie konnte festgehalten werden, daß bei einer Förderung mit engen Bindungen nur geringe Verdrängungseffekte zu erwarten sind, während bei einer Förderung mit weiten Bindungen mit einem umfangreicheren Rückgang freifinanzierter Fertigstellungen gerechnet werden muß.

Da sich Verdrängung im wesentlichen in Form von Mitnahmeeffekten zeigt, wurde zur weiteren Konkretisierung die Theorie der Subvention herangezogen. Die qualitativen Aussagen zur Mitnahme basieren danach auf dem unterschiedlichen Entscheidungsverhalten der verschiedenen Investorengruppen und deren Beteiligung an den betrachteten Förderungswegen. Nach der Subventionstheorie ist damit zu rechnen, daß fast ausschließlich renditeorientierte freie Wohnungsunternehmen und Teile der privaten Haushalte die Wohnungsbauförderung mitnehmen. Allerdings nur in wohnungsbaukonjunkturellen Aufschwungphasen; in

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

der Abschwungphase werden durch die Förderung Bauvorhaben realisiert, die ohne Förderung unterbleiben würden.

Freie Wohnungsunternehmen und private Haushalte beteiligen sich aber kaum an der Förderung mit engen Bindungen. Hier sind die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen stark engagiert, die bei einem Wegfall der Förderung nicht in den freifinanzierten Sektor wechseln, sondern gar nicht bauen würden. Daraus folgt im Ergebnis, daß die Beeinträchtigung des freifinanzierten Wohnungsbaus im konjunkturellen Abschwung bei einer Förderung mit engen Bindungen unter der Merkbarkeitsgrenze bleibt, während - im anderen Extrem - im Aufschwung der Neubau mit weiten Bindungen immerhin einen durchaus ins Gewicht fallenden Ausfall von freifinanzierten Wohnungsbauvorhaben verursachen kann.

Bezüglich der hier gefragten Nettoangebotseffekte für berechtigte Haushalte relativiert sich jedoch auch dieses Ergebnis ganz erheblich, weil nur die über Sikkereffekte zur Verfügung gestellten Wohnungen relevant sind. Die Sickerquoten wiederum sind niedriger anzusetzen als die durch den sozialen Wohnungsbau initiierten, weil die Umzugsketten auf einer höheren Preisebene beginnen und dadurch stärkeren Störungen ausgesetzt sind. Gerade im Aufschwung, in dem die größte Mitnahme stattfindet, müssen darüber hinaus die Quoten wegen zunehmender Störungen noch einmal reduziert werden.

Zusammenfassend betrachtet, hat die Diskussion der theoretischen Ansätze ergeben, daß die Verdrängungseffekte bei einer Förderung mit engen Bindungen niedriger sind als bei einer Förderung mit weiten Bindungen und daß sie in der Abschwungphase geringer ausfallen als in der Aufschwungphase. Außerdem ist davon auszugehen, daß bei einer Förderung mit engen Bindungen das Niveau der Verdrängung sowohl in der Aufschwung- als auch in der Abschwungphase eher niedrig ist.

15. Kosten-Wirksamkeits-Analyse

Die volkswirtschaftliche Effizienz des sozialen Mietwohnungsbaus läßt sich annäherungsweise aus einer Kosten-Wirksamkeits-Analyse bestimmen. Dabei werden die Nettoangebotseffekte den Kosten gegenübergestellt, die der Staat aufwenden muß, wenn er Miethöhe und Förderung effizient festlegt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Nettoangebotseffekte hängen unter anderem von den Annahmen zum Umfang der Verdrängung ab. Da Annahmen immer mit Unsicherheiten behaftet sind, wird die Kosten-Wirksamkeits-Analyse auf Basis alternativ vorgegebener, unterschiedlich hoher Verdrängungseffekte (Alternativen I und II) durchgeführt.

Der nachfolgend dargestellte Effizienzindikator ergibt sich, wenn man den effizienten Förderbarwert durch die festgestellten Nettoangebotseffekte teilt. Er zeigt somit die Kosten, die eine Einheit des Bruttoangebotseffektes verursacht.

Effizienzindikator der Förderungswege

im wohnungsbaukonjunkturellen Abschwung

	Verdrängung	Kosten-Wirksamkeit
Alternative I		
Förderung mit engen Bindungen	keine	2,77
Förderung mit weiten Bindungen	keine	2,58
Alternative II		
Förderung mit engen Bindungen	10 %	2,92
Förderung mit weiten Bindungen	20 %	3,15

im wohnungsbaukonjunkturellen Aufschwung

	Verdrängung	Kosten-Wirksamkeit
Alternative I		
Förderung mit engen Bindungen	keine	2,82
Förderung mit weiten Bindungen	keine	2,85
Alternative II		
Förderung mit engen Bindungen	10 %	3,14
Förderung mit weiten Bindungen	20 %	4,52

Quelle: eigene Berechnungen.

Das Ergebnis der Kosten-Wirksamkeits-Analyse zeigt nur in wohnungsbaukonjunkturellen Abschwungphasen, und dann auch nur, wenn es zu keinerlei Verdrängungsprozessen kommt, einen kleinen Vorteil der Förderung mit weiten Bindungen vor der mit engen Bindungen. Schon bei relativ geringfügigen Verdrängungen ist die Förderung mit engen Bindungen dagegen vorteilhafter als die mit weiten, und das gilt unabhängig von der konjunkturellen Situation. Insoweit kann

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

sowohl in der Abschwung- wie in der Aufschwungphase eine Förderung mit engen Bindungen empfohlen werden.

Die Beurteilung der Förderung mit weiten Bindungen verschlechtert sich noch weiter, wenn man berücksichtigt, daß sich die städtischen Versorgungsprobleme auf die Unterbringung von „Minderverdienern" konzentrieren, die nur eine Teilgruppe der nach §25 wohnberechtigten Haushalte darstellen. Der Maßstab des §25 reicht insofern für eine abschließenden Beurteilung der Effizienz nicht aus.

16. Empfehlungen

Zielgruppenbestimmung, Bindungsart und Bindungsdauer

Die Kosten-Wirksamkeits-Analyse ergab, daß sich die Versorgung der nach §25 wohnberechtigten Haushalte kostengünstiger über die Förderung mit engen Bindungen verbessern läßt. Lediglich dann, wenn die Förderung von Sozialwohnungen keine Verdrängung freifinanzierter Fertigstellungen zur Folge hat, schneidet die Förderung mit weiten Bindungen besser ab.

Insoweit ist die Förderung mit einer auf §25-Haushalte eingeschränkten Wohnberechtigung, einem langen Bindungszeitraum und einem kommunalen Benennungsrecht gegenüber einer Förderung mit weiten Bindungen vorzuziehen.

Eine Förderung mit weiten Bindungen kann aber auch unabhängig von den Ergebnissen der Kosten-Wirksamkeits-Analyse nicht empfohlen werden. Gegen eine erweiterte Zugangsberechtigung sprechen die städtischen Probleme bei der Unterbringung von Wohnungsnotfällen und sozial auffälligen Haushalten, die sehr oft zur Gruppe der Minderverdiener gehören. Da die städtischen Problemfälle insoweit nur eine Teilgruppe der Wohnberechtigten nach §25 darstellen, ist deren Versorgung aber auch bei einer engen Wohnberechtigung nicht sichergestellt, wenn nur einfache Bindungen vereinbart werden.

Von daher sprechen die kommunalen Versorgungsprobleme nicht nur für eine enge Wohnberechtigung, sondern auch für kommunale Benennungsrechte. Da ein grundsätzlicher Rückgang der hilfsbedürftigen Haushalte in Zukunft nicht erwartet wird, erscheint auch die langfristige Bindung der Wohnungen problemadäquater als die kurzfristige.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Verfahren zur Festlegung der Förderung und effiziente Förderhöhe

Bei den Wirtschaftlichkeitsberechnungen nach der II. BV werden die Nachteile der Förderung, ausgenommen die Einnahmeverluste aus der Mietpreisbindung, nicht explizit berücksichtigt. Trotzdem werden auch die Nachteile aus der Belegungsbindung und die förderungsbedingten Steuernachteile in der Regel mehr als hinreichend entschädigt. Das ist eine Folge der statischen Förderungsberechnung. Über Aufwands- und Gesamtkostenverzichte versuchen die Bewilligungsstellen die aus der statischen Berechnung resultierenden Gewinne in Grenzen zu halten. In keinem der untersuchten Fälle ist es aber gelungen, eine effiziente Förderung zu erreichen, wenn man von den Maßnahmen mit investorbedingten Steuernachteilen absieht.

Dynamische Wirtschaftlichkeitsberechnungen simulieren die Kosten- und Ertragssituation Jahr für Jahr und können deshalb die Differenz zwischen erwarteten Kosten und Erträgen relativ genau erfassen. Keine Antwort können sie allerdings auf die Frage geben, wie hoch der Förderanreiz, d.h. die Differenz zwischen Kosten und Erträgen denn sein muß, damit die Einschränkung der Verfügungsrechte von den Investoren akzeptiert wird. Ohne Kenntnis der notwendigen Anreize läßt sich aber auch über eine dynamische Wirtschaftlichkeitsberechnung keine effiziente Förderung festlegen.

Ziel der Untersuchung war es, einen effizienten Wert für die Belegungsbindung zu identifizieren. Der gefundene Wert - der effiziente monatliche Fördervorteil nach Steuern - beträgt bei engen Bindungen 11% der Marktmiete. Der effiziente Wert für den gesamten Bindungszeitraum ergibt sich als Barwert der entsprechenden Monatswerte.

Wird die Förderung über dynamische Wirtschaftlichkeitsberechnungen bestimmt, dann sollte die Differenz, die sich ergibt, wenn man den Barwert der jährlichen Ein- und Auszahlungsüberschüsse der freifinanzierten Maßnahme vom entsprechenden Barwert der geförderten Maßnahme abzieht, dem effizienten Fördervorteil nach Steuern entsprechen. Über Musterwirtschaftlichkeitsberechnungen nach diesem Verfahren lassen sich auch Förderpauschalen festlegen. Die Förderungsbeträge können auf Basis des effizienten Fördervorteils nach Steuern aber auch ohne ausführliche Wirtschaftlichkeitsberechnungen ermittelt werden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Wäre die Förderung der untersuchten Maßnahmen auf Basis des effizienten Fördervorteils nach Steuern bestimmt worden, hätten sich Einsparungen von 13% bis 22% des Förderbarwertes ergeben.

Sozialmieten

Berechnungen auf Basis der 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993 lassen im sozialen Wohnungsbau ein erstaunlich hohes Potential zur Abschöpfung der Mietvorteile erkennen. Dieses Potential sollte genutzt werden, um den sozialen Wohnungsbau auch von der Nachfrageseite her effizient zu gestalten und die Entlastungswirkung auf Haushalte mit niedrigen Einkommen zu konzentrieren. Als Instrument dazu bietet es sich an, die Mietpreisgestaltung an der Zahlungsbereitschaft der Haushalte zu orientieren. Die Zahlungsbereitschaft ist das Mietentgelt, das ein Sozialmieter für die von ihm genutzte Wohnung zu akzeptieren bereit wäre. Es ist abhängig von den Eigenschaften der Wohnung und von dem Einkommen des Haushalts.

Eine Anwendung des Konzepts kommt vor allem für Sozialwohnungsbestände in Frage, die sich gut in die Stadtstruktur eingepaßt haben und durch eine ausgewogene Bewohnerstruktur gekennzeichnet sind. Ein behutsames Vorgehen ist in benachteiligten Quartieren angeraten, um nicht durch Mietforderungen, die im Vergleich zu den dort herrschenden Wohnverhältnissen als unangemessen hoch angesehen werden, eine Auszugswelle der besser situierten Mieter und damit eine Destabilisierung der Bewohnerschaft zu provozieren.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Gesamtbericht

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Inhaltsverzeichnis
des Gesamtsberichts

1. Fragestellungen der Untersuchung 3

Teil A: Auswertung der Förderungsrichtlinien

2. Einleitung 9

3. Vergleich der Länderrichtlinien 10
   3.1 Förderung des Mietwohnungsbaus 10
      3.1.1 Erster Förderungsweg 12
      3.1.2 Zweiter Förderungsweg 19
      3.1.3 Vereinbarte Förderung 20
      3.1.4 Einkommensorientierte Förderung 33

   3.2 Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums 40
      3.2.1 Erster Förderungsweg 41
      3.2.2 Zweiter Förderungsweg 45
      3.2.3 Vereinbarte Förderung 49
      3.2.4 Förderung nach Landesrecht 54

Teil B: Auswertung der Experteninterviews

4. Vorbemerkungen 63

5. Förderpraxis in Baden-Württemberg 65
   5.1 Wohnungsmarkt und Wohnungsversorgung 65
   5.2 Wohnungspolitische Ziele, Gewichtung und Ausgestaltung der Förderungswege 68
   5.3 Ermittlung der Förderungshöhe 78
   5.4 Akzeptanz der Förderung 80
   5.5 Bewilligungsverfahren und Kosteneinsparungen 84
   5.6 Regionale Verteilung der Fördermittel 88
   5.7 Wirkungen der Förderung im Wohnungsmarkt 89

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

6. Förderpraxis in Nordrhein-Westfalen 91
6.1 Wohnungsmarkt und Wohnungsversorgung 91
6.2 Wohnungspolitische Ziele, Gewichtung und Ausgestaltung der Förderungswege 97
6.3 Anfangsmieten und Mieterhöhungen 106
6.4 Ermittlung der Förderungshöhe 107
6.5 Akzeptanz der Förderung 114
6.6 Bewilligungsverfahren 119
6.7 Regionale Verteilung der Fördermittel 121
6.8 Wirkungen der Förderung im Wohnungsmarkt 122

7. Förderpraxis in Schleswig-Holstein 123
7.1 Wohnungsmarkt und Wohnungsversorgung 124
7.2 Wohnungspolitische Ziele 126
7.3 Gewichte und Ausgestaltung der Förderungswege 127
7.4 Ermittlung und Beurteilung der Förderungshöhe 135
7.5 Akzeptanz der Förderung 140
7.6 Regionale Verteilung der Mittel und Bewilligungsverfahren 141
7.7 Wirkungen der Förderung im Wohnungsmarkt 143

8. Förderpraxis in Thüringen 144
8.1 Wohnungsmarktlage 145
8.2 Wohnungspolitische Ziele von Land und Kommunen 149
8.3 Förderungswege und ihre Ausgestaltung 152
8.4 Bewilligungsverfahren und Förderhöhen 155
8.5 Akzeptanz der Förderung 158
8.6 Regionale Verteilung der Mittel 162
8.7 Wirkungen der Förderung im Wohnungsmarkt 164

9. Investitionsmotive und erwartete Mindestrendite 165

Teil C: Effizienzanalyse

10. Einleitung 171

11. Betriebswirtschaftliche Effizienz 174
11.1 Untersuchungskonzept 174

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

11.1.1 Untersuchungsziele 174
11.1.2 Datenbasis 174
11.1.3 Beurteilung der Förderhöhe 175
11.1.4 Beurteilung der Verfahren zur Festlegung der Förderung 177
11.2 Vorgehensweise und Annahmen 178
11.2.1 Förderhöhe 178
11.2.2 Nachteile aus der Mietpreisbindung 179
11.2.3 Steuernachteile 181
11.2.4 Fördervorteile 182
11.2.5 Rendite bei freifinanzierter Durchführung 183
11.3 Ergebnisse zur effizienten Förderhöhe 183
11.3.1 Vergleich der Fördervorteile vor Steuern 188
11.3.2 Nettorenditen bei freifinanzierter Durchführung 191
11.3.3 Steuernachteile geförderter Maßnahmen 193
11.3.4 Vergleich der Fördervorteile nach Steuern und effiziente Förderhöhe 199
11.3.5 Einsparmöglichkeiten 204
11.3.6 Einschränkungen der Aussagefähigkeit der Ergebnisse 209
11.4 Verfahren zur Festlegung des Förderungsumfangs 210

12. Zahlungsbereitschaft als Maßstab für die Festlegung der Sozialmieten 216
12.1 Abschätzung der Belegungsstrukturen im sozialen Wohnungsbau 216
12.2 Konzeptionelle Überlegungen 222
12.3 Ermittlung der Vergleichsmieten als Indikator für Wohnungsqualitäten 223
12.3.1 Berechnungsverfahren 223
12.3.2 Einige Ergebnisse 231

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

12.4 Ermittlung der Zahlungsbereitschaft 242
12.4.1 Berechnungsverfahren 243
12.4.2 Zahlungsbereitschaft und zugemutete Miete 251
12.4.3 Illustration der Vorgehensweise an einem Beispiel 260
12.4.4 Übertragung zeitpunktbezogener Ergebnisse in Verlaufsanalysen 269
12.5 Abschöpfung von Mietvorteilen nach der Zahlungsbereitschaft .. 270
12.5.1 Abschöpfungsmöglichkeiten in den Untersuchungsgemeinden 270
12.5.2 Vergleich mit Fehlbelegungsabgabe und einkommensorientierter Förderung 278
12.6 Auswirkungen auf die Mietbelastung wohnberechtigter Haushalte 282

13. Versorgungseffekte über Angebotsausweitung 287
13.1 Zielsetzung, Datenlage und Vorgehensweise 288
13.1.1 Zielsetzung 288
13.1.2 Material- und Datenlage 290
13.1.3 Vorgehensweise 293
13.2 Angebotserweiterung durch den Sozialwohnungsneubau 295
13.2.1 Entwicklung der Belegung in neugebauten Sozialwohnungen 295
13.2.2 Indirekte Angebotserweiterung durch den Sozialwohnungsneubau 297
13.3 Verdrängung des freifinanzierten Mietwohnungsneubaus 305
13.3.1 Mikroökonomischer Ansatz 306
13.3.2 Theorie der Subventionen/Mitnahmeeffekte 310
13.3.3 Konjunkturelle Einflüsse auf Mitnahmeeffekte 312
13.3.4 Mitnahmeeffekte nach Konjunkturlagen und Investorengruppen 313
13.3.5 Mitnahmeeffekte nach Konjunkturlagen, Investoren und Förderungswegen 316
13.4 Durch Verdrängung verminderte Versorgung berechtigter Haushalte 319

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

14. Kosten-Wirksamkeits-Analyse 323

15. Empfehlungen 332
15.1 Zielgruppenbestimmung, Bindungsart und Bindungsdauer 332
15.2 Verfahren zur Festlegung der Förderung und effiziente Förderhöhe 334
15.3 Zahlungsbereitschaft und Sozialmiete 337

Literaturverzeichnis 341

Anhang: Förderungsprogramme der Bundesländer in Tabellenform 343

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Verzeichnis der Tabellen

Tab.-Nr.		
3.1	1996 geplante Bewilligungen im Wohnungsbau nach Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen in %	11
3.2	1996 geplante Bewilligungen im Mietwohnungsbau nach Förderungswegen in %	12
3.3	Miethöhe und Determinanten der Miethöhe im 1. Förderungsweg	15
3.4	Determinanten der Förderung im 1. Förderungsweg.....	18
3.5	Programme und Kriterien der Programmbildung bei der vereinbarten Förderung.....	21
3.6	Anfangsmieten, Mietpreisdeterminanten und Mietanpassungen bei der vereinbarten Förderung (ohne Bestandsbindungen in Kombimodellen)	27
3.7	Anfangsmieten, Mietpreisdeterminanten und Mietanpassungen bei der vereinbarten Förderung (nur Bestandsbindung in Kombimodellen)	28
3.8	Determinanten der Förderungshöhe (nur Neubau) bei der vereinbarten Förderung	31
3.9	Basismieten, Zusatzförderung und Mindestmieten bei der einkommensorientierten Förderung	36
3.10	Determinanten der Grundförderung bei der einkommensorientierten Förderung	39
3.11	1996 geplante Bewilligungen der Eigentumsförderung nach Förderungswegen in %	40
3.12	Eigentumsförderung der Länder im 1. Förderungsweg nach Art der Förderung	44
3.13	Aufwendungsdarlehen und andere Förderformen im 2. Förderungsweg der Eigentumsförderung	48
3.14	Erlaubte Überschreitung der Einkommensgrenzen des § 25 bei der vereinbarten Förderung für Selbstnutzer....	50

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

3.15 Eigentumsförderung der Länder in der vereinbarten Förderung nach Art der Förderung 53

3.16 Einkommensgrenzen und Zielgruppen bei der Förderung des Bestandserwerbs nach Landesrecht 57

3.17 Landesförderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen 58

11.1 Ergebnisse der betriebswirtschaftlichen Effizienzuntersuchung im Überblick
...Nordrhein-Westfalen/Köln 184
...Baden-Württemberg/Freiburg 185
11.2 ...Thüringen/Erfurt 186
...Schleswig-Holstein/Kiel 187

11.3 Fördervorteil pro m² und Monat vor Steuern 188

11.4 Nettorenditen einer freifinanzierten Durchführung der Maßnahmen durch den Referenzinvestor 191

11.5 Förderungsbedingte Steuernachteile pro m² und Monat 194

11.6 Investorbedingte Steuernachteile pro m² 196

11.7 Investorenbedingte Steuernachteile beim 1. Förderungsweg und bei der einkommensorientierten Förderung in Freiburg 198

11.8 Steuernachteile pro m² und Monat 199

11.9 Fördervorteile pro m² und Monat vor und nach Steuern 200

11.10 Fördervorteile pro m² und Monat nach Steuern 204

11.11 Tatsächlicher und effizienter Fördervorteil vor Steuern Einsparmöglichkeiten pro m² 207

11.12 Relative Einsparmöglichkeiten pro m² 209

11.13 Fördervorteile pro m² und Monat vor und nach Steuern Verfahren zur Festlegung der Förderung 213

12.1 Mieten und Vergleichsmieten im sozialen Wohnungsbau 233

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

12.2 Streuung der Mietvorteile im sozialen Wohnungsbau 236

12.3 Gezahlte Mietpreise und Vergleichsmieten nach Personenzahl der Haushalte und Einkommensposition 238

12.4 Verteilung von Haushalten im freifinanzierten Wohnungsbestand nach Einkommensposition auf Wohnungen mit unterschiedlichen Mietpreisen 239

12.5 Beispielsrechnung zur Ermittlung der Zahlungsbereitschaft und der zugemuteten Mietzahlung für Haushalte im sozialen Wohnungsbau 262/263

12.6 Umfang der Abschöpfungsmöglichkeiten von Mietvorteilen im sozialen Wohnungsbau 271

12.7 Barwerte der Mietvorteile und der Abschöpfungsbeträge..... 276

12.8 Vergleich der Abschöpfung von Mietvorteilen durch Fehlbelegungsabgabe und einkommensorientierte Förderung 279

12.9 Mietbelastung von Haushalten mit Einkommen unter § 25 bei verschiedenen Maßnahmen im sozialen Wohnungsbau 283/284

13.1 Belegung der Sozialwohnungen durch §25-Haushalte in Kernstädten 296

13.2 Direkte und indirekte Angebotseffekte der Förderungswege bei entspannten Märkten 303

13.3 Direkte und indirekte Angebotseffekte der Förderungswege bei angespannten Märkten..... 304

13.4 Direkte und indirekte Angebotseffekte der Förderungswege bei entspannten Märkten (mit Verdrängung)..... 322

13.5 Direkte und indirekte Angebotseffekte der Förderungswege bei angespannten Märkten (mit Verdrängung)..... 322

14.1 Versorgungseffekte des sozialen Mietwohnungsbau..... 325

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

14.2 Kosten des sozialen Mietwohnungsbaus im wohnungsbaukonjunkturellen Abschwung 327

14.3 Effizienzindikator der Förderungswege im konjunkturellen Abschwung 328

14.4 Effizienzindikator der Förderungswege im konjunkturellen Aufschwung 329

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Verzeichnis der Abbildungen

Abb.-Nr.

12.1 Einkommensstrukturen in Sozialwohnungen und im freifinanzierten Wohnungsbestand 218

12.2 Einkommensstrukturen in Sozialwohnungen und im freifinanzierten Wohnungsbestand nach Baualter der Wohnungen 219

12.3 Mieten und Mietpreise im freifinanzierten Wohnungsbau in Abhängigkeit von der Wohnfläche 229

12.4 Unterschiede zwischen Vergleichsmieten und gezahlten Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau und im Sozialwohnungsbau 235

12.5 Vergleich zwischen Vergleichsmieten und gezahlten Mieten im freifinanzierten Wohnungsbestand und in Sozialwohnungen nach Einkommensposition der Haushalte 241

12.6a Einpersonenhaushalte im freifinanzierten Wohnungsbestand nach gezahlten Mieten, genutzten Wohnflächen und Mietbelastungen 246/247

12.6b Vierpersonenhaushalte im freifinanzierten Wohnungsbestand nach gezahlten Mieten, genutzten Wohnflächen und Mietbelastungen 248/249

12.7a Einpersonenhaushalte in Sozialwohnungen nach gezahlten Mieten, genutzten Wohnflächen und Mietbelastungen 253/254

12.7b Vierpersonenhaushalte in Sozialwohnungen nach gezahlten Mieten, genutzten Wohnflächen und Mietbelastungen 255/256

12.8a Zahlungsbereitschaft und zugemutete Mietzahlungen in Relation zur Vergleichsmiete (Einpersonenhaushalte) 264

12.8b Zahlungsbereitschaft und zugemutete Mietzahlungen in Relation zur Vergleichsmiete (Vierpersonenhaushalte) 265

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

12.9a Mietbelastung bei Zahlungsbereitschaft und zugemuteten Mietzahlungen (Einpersonenhaushalte) 266

12.9b Mietbelastung bei Zahlungsbereitschaft und zugemuteten Mietzahlungen (Vierpersonenhaushalte) 267

12.10 Vergleich zwischen verschiedenen Konzepten der Mietpreisbildung im sozialen Wohnungsbau in Freiburg 281

12.11 Vergleich der Mietbelastungen: Freiburg/3. Förderungsweg, Köln/1. Förderungsweg für Haushalte mit Einkommen unter §25 286

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

GESAMTBERICHT

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

1. Fragestellungen der Untersuchung

Die mit der traditionellen Fördermethode im sozialen Wohnungsbau verbundenen Probleme - hoher Förderaufwand, Marktspaltung, Mietenverzerrung, Fehlbelegung - werden bereits seit Beginn der 70er Jahre intensiv diskutiert. Trotz einer Reihe von einschlägigen politischen Maßnahmen (z.B. Fehlbelegungsabgabe) ließen sich die grundlegenden Probleme, die vor allem aus den starren Regeln der Förderung resultieren, erst mit Einführung der vereinbarten Förderung nach §88d II.Wohnungsbaugesetz (II.WoBauG) im Jahr 1989 mildern. Der sogenannte 3. Förderungsweg erlaubt es, die wesentlichen Förderungsbestimmungen durch Vereinbarungen zwischen dem Förderungsgeber und dem Bauherrn festzulegen.

Die Fehlsubventionierung von nicht bedürftigen Haushalten konnte jedoch durch die Gesetzesänderung nicht beseitigt werden. Diese Fehlsubventionierung von vornherein zu vermeiden, strebt die 1994 eingeführte einkommensorientierte Förderung des §88e II.WoBauG an.

Inzwischen werden in der Praxis alle Förderungswege angewandt und je nach politischer Zielsetzung in den Ländern unterschiedlich ausgestaltet. Darüber hinaus bleiben den Kommunen einige, wenn auch beschränkte, weitere Gestaltungsmöglichkeiten. Die vielfältigen, realisierten Förderungskonditionen, unterschiedliche Einflußnahme und Akzeptanzprobleme sowie differenzierte Versorgungswirkungen in der Bevölkerung haben natürlich eine unterschiedliche Effizienz aufzuweisen.

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat deshalb Ende 1995 beschlossen, einen umfangreichen Forschungsauftrag zu vergeben, der eine dreifache Zielsetzung verfolgt:

- eine vergleichende Darstellung der in den 16 Bundesländern erlassenen Richtlinien für die Förderung von sozialen Miet- und Eigentümerwohnungen,
- eine detaillierte Bestandsaufnahme der praktizierten Förderung auf kommunaler Ebene und
- eine Beurteilung des Kosten-Wirksamkeits-Verhältnisses unterschiedlicher Förderungsgestaltungen (Effizienzanalyse).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Dieser dreifachen Zielsetzung trägt die vorliegende Publikation durch die Aufteilung in drei große Forschungsteilbereiche Rechnung:

In *Teil A* werden die gültigen Richtlinien der Länder auf Übereinstimmung bzw. Abweichung überprüft und vergleichend dargestellt. Über den ausgewiesenen Textteil hinaus wurden tabellarische Übersichten der Förderungsrichtlinien, jeweils nach sozialem Mietwohnungsbau und Eigentumsmaßnahmen getrennt, erstellt, die im Anhang zu finden sind.

In *Teil B* sind die Ergebnisse der Expertengespräche zusammengefaßt, die zum Zweck der Vertiefung der Informationen über die Förderpraxis im sozialen Mietwohnungsbau mit

- Vertretern von vier ausgewählten Bundesländern,
- von jeweils drei Kommunen in diesen Ländern und
- jeweils drei Investoren in einer Kommune geführt wurden.

Teil C schließlich enthält eine vergleichende Kosten-Wirksamkeits-Analyse der Förderung für zwei Modelle, wobei sich das eine an der traditionellen, das andere an der vereinbarten Förderung orientiert. Diese Analyse basiert auf mehreren Arbeitsschritten:

- einer Ermittlung der Zahlungsbereitschaft der privaten Haushalte, um daraus auf Einsparmöglichkeiten im Vergleich zu der geforderten Sozialmiete schließen zu können;
- einer Berechnung der betriebswirtschaftlichen Effizienz anhand konkreter Förderungsfälle, um über die erzielte Rendite im Vergleich zum freifinanzierten Mietwohnungsbau Spielräume für eine mögliche Senkung der Förderungshöhe feststellen zu können;
- einer Ermittlung der Wirkungen auf das Wohnungsangebot für bedürftige Haushalte unter Einbezug einer möglichen Verdrängung des freifinanzierten Mietwohnungsbaus,
- einer Beurteilung des Verhältnisses von ermittelten effizienten Kosten und der zugehörigen Wirksamkeit im Hinblick auf wohnungssozialpolitische Ziele.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die aus den drei Teilen des Forschungsprojekt gewonnenen Erkenntnisse sind in die Empfehlungen an die zuständigen politischen Ressorts (ebenfalls in Teil C) eingeflossen.

Die im Forschungsprojekt verwendeten Methoden richten sich nach den aus der Dreifach-Fragestellung hervorgehenden Anforderungen. Sie umfassen im wesentlichen eigene Erhebungen, Auswertung vorliegender statistischer Daten[1] und Modellrechnungen. Die jeweilige Vorgehensweise ist ausführlich zu Beginn der Teile A, B und C des Gesamtberichts beschrieben.

[1] Sofern es sich bei diesen Daten um solche aus der 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993 des Statistischen Bundesamtes handelt, entstammen sie einem dem Institut Wohnen und Umwelt zur Verfügung gestellten reduzierten und anonymisierten Einzeldatensatz aus den Stichprobendaten. Als Folge der Reduzierung und Anonymisierung können Diskrepanzen zwischen den hier vorgelegten Berechnungsergebnissen und solchen, die aus dem Originaldatensatz ermittelt werden, entstehen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Teil A: Auswertung der Förderungsrichtlinien

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

2. Einleitung

Die wesentlichen Merkmale der Förderungsrichtlinien aller sechzehn Bundesländer sind in tabellarischer Form erfaßt. Diese Tabellen befinden sich im Anhang. Für jedes Bundesland wurde eine Tabelle für die Programme zur Förderung des Mietwohnungsbaus erstellt und eine für die Programme zur Förderung der Eigentumsmaßnahmen. Grundlage waren die Richtlinien des Jahres 1996[1]. Im folgenden sind die Tabellen verbal dargestellt; der Text gliedert sich nach Förderungswegen und vergleicht die spezifischen Regelungen der Länder innerhalb der einzelnen Förderungswege miteinander.

Nach §17a II.WoBauG gehört zum sozialen Wohnungsbau auch die Modernisierungsförderung, wenn mit der Förderung Belegungsbindungen erworben werden. Die Modernisierungsförderung spielt vor allem in den neuen Bundesländern eine große Rolle. Allerdings werden nur mit einem Teil der dortigen Programme Belegungsbindungen erworben. In einigen Ländern existieren überhaupt keine derartige Förderungen. Vorrangiges Ziel der Modernisierungsförderung in den neuen Bundesländern ist die Verbesserung des Bestandes, der Erwerb von Belegungsrechten spielt nur eine untergeordnete Rolle. Insoweit würde ein verzerrtes Bild der dortigen Modernisierungsförderung entstehen, wenn nur die Förderung nach §17a dargestellt würde. Da es im Rahmen des Auftrages aber nicht möglich war, alle Programme zur Modernisierungsförderung in die Untersuchung einzubeziehen, wurde auf die Darstellung der Förderungen nach §17a ganz verzichtet.

Für die Einbeziehung der Förderungsprogramme in die Auswertung war es unerheblich, ob sie aus Bundes- und Landesmitteln finanziert werden oder allein aus Landesmitteln. Bei den Programmen zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen wurden zusätzlich zur Neubauförderung auch Programme zum Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums aus dem Bestand aufgenommen.

Im Tabellenteil, der sich im Anhang befindet, sind die Förderungsprogramme entweder den vier Förderungswegen des II.WoBauG - 1. Förderungsweg, 2.Förderungsweg, vereinbarte Förderung, einkommensorientierte Förderung -

---

[1] Für die Eigentumsförderung in Nordrhein-Westfalen konnten zunächst nur die Richtlinien des Jahres 1995 ausgewertet werden; erst nach Abschluß der vergleichenden Darstellung standen die Richtlinien 1996 zur Verfügung. Der Aktualität wegen wurden sowohl die Tabellen, als auch der Text um die 96er Richtlinien ergänzt. Auch die Eigentumsförderung des Hessischen Sonderwohnungsbauprogramms für junge Familien beruht auf den Richtlinien 1995.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

oder der Kategorie "Förderung nach Landesrecht" zugeordnet worden[1]. Für jedes Förderungsprogramm wurde eine Spalte angelegt. Bei der Auswertung sind folgende Merkmalskategorien erfaßt: die förderungsfähigen Maßnahmen, die Belegungsbindung, die Mietpreisbindung bzw. die Belastungsgrenzen bei der Eigentumsförderung, die Landesförderung und die Landesvorschriften zur kommunalen Förderung.

Um Text und Tabellen übersichtlich zu halten wurde bei Paragraphenangaben auf die Angabe des Gesetzes verzichtet, wenn es sich um das II.WoBauG handelt. Außerdem wurden die Ländernamen teilweise durch die Abkürzungen der nachfolgenden Tabelle ersetzt.

Abkürzungen der Bundesländer

Baden-Württemberg	BW	Niedersachsen	NDS
Bayern	BY	Nordrhein-Westfalen	NW
Berlin	B	Rheinland-Pfalz	RP
Brandenburg	BB	Saarland	SL
Bremen	HB	Sachsen	S
Hamburg	HH	Sachsen-Anhalt	SAN
Hessen	H	Schleswig-Holstein	SH
Mecklenburg-Vorpommern	MV	Thüringen	T

3. Vergleich der Länderrichtlinien

3.1 Förderung des Mietwohnungsbaus

Bevor auf die Regelungen in den Richtlinien eingegangen wird, soll zunächst gezeigt werden, welches Gewicht die Förderung des Mietwohnungsbaus im Vergleich zur Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums hat und mit welchen Anteilen die einzelnen Förderungswege an der Mietwohnungsbauförderung beteiligt sind. Basis sind die 1996 geplanten Bewilligungen im Wohnungsbau ohne die Modernisierungsförderung nach §17a.

[1] Erschwert wurde die Zuordnung durch die zum Teil irreführende offizielle Bezeichnung der Programme. Beispielsweise wird die Förderung nach § 88 bis 88c II. WoBauG - also der eigentliche 2. Förderungsweg - in Hamburg als 3. bis 5. Förderungsweg bezeichnet. Außerdem existieren in einigen Ländern Programme, die sich den fünf Kategorien nicht zuordnen lassen, weil sie die Förderung mehrerer anderer Programme ergänzen (z.B. Programme zur behindertengerechten Ausstattung).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 3.1 zeigt, daß die Förderung des Mietwohnungsbaus in den einzelnen Bundesländern eine unterschiedlich starke Bedeutung besitzt. Sieht man von Bayern ab, dominiert in den westlichen Bundesländern die Förderung des Mietwohnungsbaus. In den östlichen Bundesländern überwiegt, bis auf Brandenburg, die Förderung von Eigentumsmaßnahmen.

Tabelle 3.1
1996 geplante Bewilligungen im Wohnungsbau
(ohne Modernisierung nach § 17a)
nach Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen in %

Land	Mietwohnungen	Eigentums-maßnahmen	Land	Mietwohnungen	Eigentums-maßnahmen
BW	57	43	NDS	85	15
BY	46	54[1]	NW	67	33[1]
B	74	26	RP	64	36[1]
BB	51	49	SL	51	49
HB	72	28	S	44	56
HH	78	22[1]	SAN	40	60
H	71	29	SH	68	32
MV	39	61	T	49	51
West	64	36	Ost	45	55

[1] In dieser Prozentangabe ist eine unbekannte Anzahl von Bestandserwerben enthalten.

Quelle: eigene Erhebungen

Wie Tabelle 3.2 zeigt, übertrifft der 1. Förderungsweg die anderen Förderungswege beim Mietwohnungsbau nur in Hamburg, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein. Niedersachsen, das Saarland, Sachsen und Sachsen-Anhalt fördern im 1. Förderungsweg gar keine Mietwohnungen mehr. Aussagen über die begünstigten Einkommensgruppen lassen sich aus dieser Aufteilung allerdings noch nicht ableiten, da bei der vereinbarten Förderung in einigen Bundesländern die gleichen Einkommensgrenzen gelten wie im 1. Förderungsweg.

Acht Bundesländer bieten 1996 ein Programm zur einkommensorientierten Förderung an. Allerdings wird die einkommensorientierte Förderung über kommunale Programme auch in einigen Städten der anderen Bundesländer praktiziert.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 3.2
1996 geplante Bewilligungen im Mietwohnungsbau
(ohne Modernisierung nach §17a)
nach Förderungswegen in %

Land	1.Förderweg	2.Förderweg	vereinbarte Förderung	einkommens-orientierte Förderung	Landesrecht
BW	10	-	90	.[1]	-
BY	35	-	61	4	-
B	32	-	65	3	-
BB	39	-	61	-	-
HB	9	-	57	34	-
HH	53	41	6	-	-
H	31	-	69[2]	-	-
MV	10	-	90	-	-
NDS	-	-	100	-	-
NW	75	23	1	1	-
RP	18	-	70	12	.[3]
SL	-	-	100	-	-
S	-	-	-	-	100
SAN	-	-	100	-	-
SH	57	-	37	6	-
T	34	-	63	3	-

[1] Für die einkommensorientierte Förderung liegen keine Planzahlen vor. Allerdings besitzt sie absoluten Förderungsvorrang.
[2] In dieser Zahl sind auch die 500 Wohnungen enthalten, die über das kombinierte Ergänzungsmodell gefördert werden sollen. Nicht verausgabte Mittel werden im 1.Förderungsweg eingesetzt.
[3] Nach Landesrecht sollen 6 Mietkaufwohnungen gefördert werden. Das sind 0,2% der Bewilligungen.

Quelle: eigene Erhebungen.

3.1.1 Erster Förderungsweg

Geförderte Maßnahmen

Bis auf Berlin werden in allen Bundesländern sowohl Neubauten als auch Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen nach §17 gefördert. In Berlin ist von den in §17 genannten Maßnahmen nur der Ausbau und der Aufbau von Dachgeschossen förderbar. In Thüringen werden als förderungsfähige Maßnahmen auch der Wiederaufbau und die Wiederherstellung genannt. In Mecklenburg-Vorpommern werden im 1. Förderungsweg ausschließlich altersgerechte Wohnungen mit Betreuungsangebot gefördert.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Art der Bindung

Zu unterscheiden ist die einfache Bindung, das Benennungsrecht und das Besetzungsrecht[1]. Ein Benennungsrecht kann von seiten des Landes durch entsprechende Regelungen in den Förderungsbestimmungen begründet sein oder durch eine Landesverordnung nach §5a Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG). Wird durch Landesrecht kein solches Recht begründet, kann die Kommune ihre Förderung von der Einräumung eines Benennungsrechts abhängig machen. Im folgenden wird dargestellt, welche Bindungen mit der Landesförderung verknüpft sind.

Besetzungsrechte gibt es nur in vier Bundesländern (B, BB, HH, NW). Berlin verlangt für alle geförderten Wohnungen Besetzungsrechte. In Hamburg wird ein Besetzungsrecht nur für 50% der geförderten Wohnungen vereinbart, für die anderen gilt eine einfache Belegungsbindung. In Brandenburg ist bei Gebäuden mit 10 und mehr Wohnungen für eine Wohnung ein Besetzungsrecht einzuräumen; ansonsten bestehen Benennungsrechte. Nordrhein-Westfalen kürzt die Landesförderung, wenn nicht für die ersten 15 Jahre ein Besetzungsrecht akzeptiert wird. Während des restlichen Bindungszeitraums gilt eine einfache Belegungsbindung.

Benennungsrechte gibt es in vier Bundesländern (BB, H, RP, SH). In Hessen und Rheinland-Pfalz ergeben sich Benennungsrechte aufgrund einer Verordnung nach §5a WoBindG.[2] Schleswig-Holstein begründet ein Benennungsrecht lediglich für die Erstbelegung, bei der Wiederbelegung gilt die einfache Belegungsbindung.

In den anderen Ländern ist mit der Landesförderung nur eine einfache Belegungsbindung verbunden.

In Nordrhein-Westfalen besteht die Möglichkeit, die Besetzungsrechte statt für die geförderten Neubauwohnungen ersatzweise für preisgebundene oder nicht preisgebundene Bestandswohnungen zu vereinbaren. Für die Neubauwohnung

---

[1] Bei der einfachen Bindung kann der Vermieter einen Mieter aus dem Kreis aller wohnberechtigten Bewerber auswählen. Beim Benennungsrecht hat die Gemeinde das Recht, dem Vermieter eine bestimmte Anzahl wohnberechtigter Bewerber - meist drei - zu benennen, von denen er einen akzeptieren muß. Beim Besetzungsrecht besitzt der Vermieter kein Wahlrecht, die Gemeinde kann den Mieter bestimmen.

[2] Die Verordnungen nach §5a WoBindG sind nur unvollständig erfaßt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

gilt dann die einfache Bindung. Die Miete der Bestandswohnung muß allerdings 1,50 DM/m² und Monat unter der Höchstdurchschnittsmiete für geförderte Neubauwohnungen liegen.

Zielgruppen

Alle Bundesländer geben Zielgruppen an, die bei der Förderung besonders zu berücksichtigen sind. Drei Ländern (B, BB, HH) behalten allerdings nur einen Teil der Wohnungen näher definierten Gruppen vor. In Berlin sind 2/3 der Wohnungen für Dringlichkeitsfälle bestimmt. Brandenburg reserviert einen Teil der geförderten Wohnungen für Schwerbehinderte. In Hamburg sind 25% der geförderten Wohnungen mit jungen Familien zu belegen.

Bremen, Hessen und das Saarland halten sich bei Festlegung von Zielgruppen an die Regelung des §26,2, wobei Bremen diese Gruppen vordringlich dann berücksichtigt, wenn es sich um Wohnungsnotstandsfälle handelt. Vier Länder (BY, RP, SH, T) weiten die in §26,2 genannten Zielgruppen aus. Bayern und Thüringen auf sonstige Wohnungsnotstandsfälle. Rheinland-Pfalz fördert Wohnungen zusätzlich auch für Paare mit mindestens einem Kind und Schleswig-Holstein berücksichtigt auch Familien mit Kind(ern), Alleinstehende, junge Ehepaare ohne Kinder sowie Studierende.

Mecklenburg-Vorpommern und Nordrhein-Westfalen schränken die Zielgruppen ein. Mecklenburg-Vorpommern fördert im 1. Förderungsweg ausschließlich altengerechte Wohnungen mit Betreuungsangebot. Nordrhein-Westfalen fördert Wohnungen nur für Familien mit Kindern und/oder schwerbehinderten Angehörigen. Baden-Württemberg schränkt die in §26,2 genannten Zielgruppen auf der einen Seite ein, auf der anderen Seite werden sie um vorläufig untergebrachte Aussiedler und Spätaussiedler erweitert.

In Rheinland-Pfalz sind die neu gebauten Wohnungen, soweit keine zielgruppenspezifische Sonderförderung gewährt wird, nur bei der Erstbelegung mit den Zielgruppen zu belegen.

Bindungsdauer

Die Bindung erlischt in der Regel am Ende des Jahres, in dem die öffentlichen Darlehen getilgt werden. Da die Länder sich zukünftige Zinsanhebungen vor-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

behalten, kann der Bindungszeitraum in den meisten Ländern nicht vorhergesagt werden. Zwei Länder bilden eine Ausnahme, sie begrenzen den Bindungszeitraum von vornherein auf eine bestimmte Anzahl von Jahren, Baden-Württemberg auf 20 und Hamburg auf 27 Jahre.

Mietpeisbindung (Differenzierung der Mieten)

Tabelle 3.3 gibt einen Überblick über die Anfangsmieten und ihre Differenzierung in den verschiedenen Bundesländern.

Tabelle 3.3
Miethöhe und Determinanten der Miethöhe im 1. Förderungsweg

Land	Miethöhe	Determinanten der Miethöhe								
		Wohnungsmerkmale						Haushaltsmerkmale		Bind. im Bestand
		Region	Finanz p > 7,8%	Größe	Energ/ökol	beh.-ger.	Dach	Einkom.	kind-reich	
BW	8,00 -9,00	ja			+ 0,50	+ 0,50				
BY	7,50-10,50	ja				- 0,80			-0,80	
B	8,00 -9,00	ja[1]								
BB	7,00 -8,00	ja								
HB	8,90-11,40			- 0,50/-0,80				ja		
HH	10,80[2]								.2	
H	7,50 -9,50	ja								
MV	9,00									
NW	7,45 -9,25	ja			+ 0,25					- 1,50
RP	7,30 -9,10	ja			+En-einsp				- 0,70	
SL	6,00									
SH	9,20		+ 0,30		+ 0,20		- 1,00		- 1,00	
T	7,50			- 0,50		- 0,50				

[1] In Berlin werden die Mieten nach der Wohnlage differenziert.

[2] Nicht kinderreiche Familien in Einfamilienhäusern müssen eine um 1 DM erhöhte Miete zahlen.

Keine Differenzierung der Anfangsmieten gibt es in Mecklenburg-Vorpommern und im Saarland. Ansonsten finden sich Abstufungen nach Regionen, Finanzierungsbedingungen sowie Wohnungs- und Haushaltsmerkmalen. In Nordrhein-Westfalen, wo eine ersatzweise Belegung im Bestand möglich ist, gibt es zusätzlich noch eine Differenzierung nach Neubau- und Bestandswohnungen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Eine Differenzierung der Miete nach den Finanzierungsbedingungen gibt es nur in Schleswig-Holstein. Dort werden um 0,30 DM höhere Mieten vereinbart, wenn der Zinssatz über 7,8% liegt. In sieben Bundesländern (BW, BY, B, BB, H, NW, RP) werden regional unterschiedliche Mieten vereinbart. Berlin macht die Miete von der Wohnlage abhängig.

Von den Wohnungsmerkmalen beeinflussen die Wohnungsgröße, der Energieverbrauch, die behindertengerechte Ausstattung und der Dachgeschoßausbau die Miethöhe. In Thüringen und Bremen sind große Wohnungen billiger als kleine. In vier Ländern (BW, NW, RP, SH) wird bei einem niedrigen Energieverbrauch eine höhere Anfangsmiete vereinbart. Eine behindertengerechte Ausstattung beeinflußt die Miethöhe in drei Ländern (BW, BY, T), wobei die Miete bei einer behindertengerechten Ausstattung in Baden-Württemberg steigt, während sie in Bayern und Thüringen niedriger ausfällt. In Schleswig-Holstein sind Wohnungen billiger, die durch den Ausbau des Dachgeschosses entstanden sind.

Als einziges Bundesland hat Bremen im 1. Förderungsweg sogar eine einkommensabhängige Miete. Das Einkommen wird alle vier Jahre überprüft.

Mietermäßigungen für kinderreiche Familien werden in drei Ländern (BY, RP, SH) gewährt.

Mietpreisbindung (Mieterhöhungen im Zeitablauf)

Sieht man vom Anstieg der Pauschalen für die Instandhaltung und Verwaltung ab, können sich Mieterhöhungen durch die Anhebung der Zinsen, den Abbau von Aufwendungshilfen und die Nachholung von Aufwandsverzichten ergeben.

Fünf Länder (BW, H, NW, SL, SH) streben Mieterhöhungen ausschließlich über Zinssatzanhebungen an. In acht Ländern (BY, B, BB, HB, HH, MV, RP, T) ergeben sich Mietsteigerungen zunächst über den Abbau von Aufwendungshilfen.

Die meisten Länder behalten sich zukünftige Zinsanhebungen vor. Baden-Württemberg, Berlin und Nordrhein-Westfalen legen die Zinssatzanpassungen von vornherein fest. In Nordrhein-Westfalen gelten die Regelungen allerdings nur für die ersten 15 Jahre des Bindungszeitraums. Baden-Württemberg erhöht die Zinssätze über die gesamte Laufzeit (20 Jahre) alle zwei Jahre um 0,25%.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

In Berlin werden die Zinssätze erst nach Auslauf der Aufwendungshilfen angehoben und zwar so, daß sich ein jährlicher Anstieg der Mieten von 0,25 DM ergibt. In den ersten 15 Jahren sorgt der Abbau der Aufwendungshilfen für einen Mietanstieg in gleicher Höhe. Nordrhein-Westfalen hebt die Zinssätze in den ersten 15 Jahren so an, daß sich ein jährlicher Mietanstieg von 0,15 DM ergibt.

Die Richtlinien in Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Thüringen regeln einen Mietanstieg durch die Nachholung von Aufwandsverzichten.

Kommunale Mitförderung

Von den 12 Ländern, die Fördermittel im 1. Förderungsweg vergeben, ist eine kommunale Mitförderung nur in fünf Ländern (BW, H, MV, NW, SH) vorgeschrieben, in Nordrhein-Westfalen allerdings nur beim Bau von Einfamilienhäusern zur Vermietung.

Landesförderung

Tabelle 3.4 zeigt die Förderungsart, die Förderungsbegrenzung und die Determinanten der Förderung in den einzelnen Bundesländern.

Im 1. Förderungsweg wird die Förderungshöhe grundsätzlich über eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der II.BV ermittelt. Mit Ausnahme von Berlin, Hamburg und Thüringen haben alle Länder die Höhe der Landesförderung durch die Angabe von Höchst- oder Pauschalbeträgen begrenzt. Thüringen gibt für die Höhe der Baudarlehen Durchschnittssätze an[1]. In Berlin und Hamburg ergeben sich die Baudarlehen als bestimmter Prozentsatz der Gesamtkosten.

[1] Von Höchstbeträgen wurde ausgegangen, wenn den Beträgen in den Richtlinien der Zusatz "bis zu" vorangestellt ist. Durchschnittsbeträge wurden in den Richtlinien als solche bezeichnet. In den anderen Fällen wurden Pauschalbeträge angenommen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 3.4
Determinanten der Förderung im 1. Förderungsweg[1]

Land	Art d. Förd.	Förd. begrenz	Determinanten der Förderungshöhe										
			Benenn.-recht	Wohnungsmerkmale						regional	Investor	Haushalt	
				behind - altenger	Energie solar	Mehrk. Standort	Stellpl. TiefG	Schall-schutz		AfA	Kind	Eink
BW	Darl +ZDarl +ZDarl	H/m2 P/m2 H		ja	ja (En) ja (sol)				ja	ja		
BY	Darl +Awz	D/m2 P/m2										
B	Darl +Awh2 od.Awh	% GK unbegr. unbegr.										
BB	Darl +Awd +ZDarl	H/m2 P/m2 H		ja								
HB	Darl +Awz od.Awz	H H/m2 H/m2										ja ja
HH	Darl +Awz	% GK P/m2									ja	
H	Darl +ZDarl	P/m2 P/m2		ja					ja			
MV	Darl +Awz +ZDarl	P/WK H/m2 H		ja								
NW	Darl +Darl +ZDarl +ZDarl	P/WK P/m2 P/m2 H	ja	ja			ja	ja	ja		ja	
RP	Darl + Darl + Awz +ZDarl +ZDarl	P H/m2 P/m2 H/m2 H		ja		ja	ja		ja		ja	
SL	Darl +ZDarl	P/WK H		ja								
SH	Darl. + ZDarl	H/m2 P		ja	ja						ja	
T	Darl. + Awz	D/m2 P/m2										

[1] Darlehen und Aufwendungszuschüsse werden nach den in der Tabelle gekennzeichneten Determinanten differenziert.

Zusatzdarlehen werden für die in der Tabelle gekennzeichneten sonstigen Determinanten vergeben.

[2] Bei den Aufwendungshilfen in Berlin hat der Investor die Wahl zwischen Aufwendungszuschüssen und Aufwendungsdarlehen

Abkürz.						
	Darl	Darlehen	Awd	Aufwendungsdarlehen	D	Durchschnitts-betrag
	Zdarl	Zusatzdarlehen	GK	Gesamtkosten	H	Höchstbetrag
	Awz	Aufwend.zuschuß	WK	Wohnungsgrößen-klassen	P	Pauschalbetrag
	Awh	Aufwendungshilfen	/m²	pro m²		

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

In Berlin werden zinslose Darlehen bis zu 85% der Gesamtkosten vergeben. Sie werden durch Aufwendungshilfen ergänzt, die in den Richtlinien betragsmäßig nicht begrenzt sind, deren Umfang sich also über eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ergibt. Alternativ kann in Berlin auf das Darlehen verzichtet und allein über Aufwendungshilfen gefördert werden. Hamburg gewährt Baudarlehen in Höhe von 85% der Gesamtkosten und erweitert durch pauschale Aufwendungszuschüsse von anfänglich 11,70 DM/m² und Monat. Die Darlehenszinsen sind variabel und können zwischen 4,5% und 6% schwanken.

In allen Ländern, die ihre Förderung betragsmäßig festlegen, ist die Förderung nach der Wohnungsgröße gestaffelt. Keine weitere Differenzierung der Förderung gibt es in Bayern und Thüringen. Eine regionale Abstufung der Förderungsbeträge findet man in vier Ländern (BW, H, NW, RP). Baden-Württemberg gewährt im 1. Förderungsweg als einziges Land zusätzliche Darlehen, wenn der Investor auf die degressive Abschreibung verzichtet. Das Besondere am 1.Förderungsweg in Bremen ist die Abhängigkeit der Aufwendungszuschüsse von der Höhe des Einkommens der Mieter, wobei das Einkommen alle vier Jahre überprüft wird. Berlin und Bremen bieten den Investoren auch die Möglichkeit, statt Darlehen und Aufwendungszuschüssen ausschließlich Aufwendungszuschüsse in Anspruch zu nehmen.

3.1.2 Zweiter Förderungsweg

Programme zur Förderung des Mietwohnungsbaus im 2. Förderungsweg gibt es nur in Hamburg und Nordrhein-Westfalen. In Hamburg ist der 2. Förderungsweg in drei "Förderungswege" aufgeteilt, die als 3., 4. und 5. Förderungsweg bezeichnet werden und sich durch verschiedene Einkommensgrenzen, Anfangsmieten und Förderungsbeträge unterscheiden. So sind im "3. Förderungsweg" nur Haushalte zugangsberechtigt, deren Einkommen die Grenze des §25 um nicht mehr als 30% übersteigt, im "4. Förderungsweg" darf die Grenze des §25 um maximal 45% überschritten werden und im "5. Förderungsweg" um maximal 60%. Ohne Rücksicht auf ihr Einkommen sind im "5.Förderungsweg" auch Freimacher einer öffentlich geförderte Wohnung wohnberechtigt. Während die Anfangsmiete im 1. Förderungsweg 9,80 DM/m² beträgt, werden im "3. Förderungsweg" 12,50 DM, im "4. Förderungsweg" 14,30 DM und im "5. Förderungsweg" 16,30 DM verlangt.

Die Förderung besteht aus Baudarlehen und Aufwendungszuschüssen, wobei das Darlehen im 2. Förderungsweg die gleiche Höhe und die gleichen Kondi-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

tionen besitzt wie im 1. Förderungsweg. Die Aufwendungszuschüsse sind deutlich niedriger als im 1. Förderungsweg. Sie betragen je nach "Förderungsweg" 9 DM/m², 7,20 DM/m² oder 5,20 DM/m². Durch ihren Abbau erhöht sich die Miete um jährlich 0,30 DM/m². Das Wesentliche am 2. Förderungsweg in Hamburg ist jedoch die einkommensabhängige Gestaltung der Aufwendungszuschüsse. Alle zwei Jahre werden die Mieter in Abhängigkeit von ihrem Einkommen den Förderungswegen neu zugeordnet. Fallen sie aufgrund eines geänderten Einkommens in einen andern Förderungsweg, reduzieren bzw. erhöhen sich auch die Aufwendungszuschüsse und mit ihnen die Miete. Der Bindungszeitraum ergibt sich in Hamburg aus der Laufzeit der Darlehen bzw. dem Abbau der Aufwendungszuschüsse.

Im 2. Förderungsweg in Nordrhein-Westfalen sind Haushalte wohnberechtigt, deren Einkommen die Grenzen des §25 in der Regel um nicht mehr als 40% übersteigen darf. Die Mieten dürfen um maximal 3 DM/m² über denen des 1.Förderungswegs liegen, die je nach Mietenstufe der Wohngeldverordnung zwischen 7,45 DM und 9,25 DM schwanken. Der Bindungszeitraum ist auf 15 Jahre begrenzt. Die Förderung besteht aus Grunddarlehen, deren Höhe sich nach Wohnungsgrößenklassen unterscheidet, und aus zusätzlichen Darlehen pro m². Ergänzt werden beide durch ein Aufwendungsdarlehen, das jährlich um 1/15 verringert wird.

3.1.3 Vereinbarte Förderung

Unter dieser Überschrift werden hier diejenigen Programme zur Förderung des Mietwohnungsbaus zusammengefaßt, für die keine Kostenmiete gilt[1] und die nicht zur einkommensorientierten Förderung gehören. Neben Programmen nach §88d zählen dazu auch solche, die ausschließlich nach Landesrecht vergeben werden wie die Förderung in Sachsen.

Förderungsprogramme

Die vereinbarte Förderung wird in allen Bundesländern praktiziert, in neun Ländern (BW, HB, H, MV, NDS, RP, S, SAN, SH) sogar über mehrere Programme. Tabelle 3.5 gibt einen Überblick über die in den einzelnen Ländern bestehenden Förderprogramme und zeigt die Kriterien, die für ihre Bildung maßgeblich waren. Ergänzt wird die Darstellung um Angaben zum Bindungszeitraum.

---

[1] Die Kostenmiete gilt im 1. und 2. Förderungsweg.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 3.5
Programme und Kriterien der Programmbildung bei der vereinbarten Förderung

Land	Programm	Kriterien der Programmbildung				Bind.-zeitraum
		Maßn. soweit nicht Nb/AE[1]	Einkommens-grenze	Zielgrup-pen	Bindung im Be-stand	
BW	1. Regelförderung 2. Mieterdarl/Mietkauf 3. Betreute Wohnungen		§ 25 § 25 + 40 § 25 + 60	 Darl.geber/ Käufer Ältere u. Behinderte		10/15 10/20 10/25[2]
BY	vereinb. Förderung		§ 25 + 30			15
B	„Zweiter Förderweg"		§ 25 + 80/ FM			12 - 18
BB	vereinb. Förderung		§ 25 + 60			mind15[3]
HB	1. Normalprogramm 2. Sonderprogramm		§ 25 + 10 § 25 + 25			10 10
HH	vereinb. Förderung	Ge-schoß-aufbau	§ 25 + 60			15
H	1. Mietwohnungsbaupr. 2. komb. Ergänzugspr.		§ 25 + 50-65 § 25 + 50-65		 2 für § 25	20 30
MV	1. allgemeines Baudarl. 2. erhöhtes Baudarl.		Belegung im Einvernehmen mit Gemeinde			10 25
NDS	1. Regelförderung 2. Mittelbare Belegung		§ 25; §25 +20 § 25 + 60		 1 für § 25	25[4] 3/ 25[5]
NW	Kombi.-Förd	Nb	Nb keine Bind		1 für § 25	15
RP	1. Einkom.-schwache 2. mittlere Einkom. 3. betreutes Wohnen 4. Werks- u. Dienstwohn		§ 25 § 25 + 40 § 25 + 40 § 25 + 60	 Ältere u. Behinderte Werksan-gehörige		25 15 15 15
SL	vereinb. Förderung		§ 25 + 40/FM			min. 10[6]
S	1. Wiedergewin/Ausbau 2. Neubau	Nb/Wa/ AE Nb	§ 25 + ca. 50 § 25 + ca. 80			12/25[7] mind 3
SAN	1. Neuschaffung 2. San. leerstehnd. Geb	Nb/Dac hausb AE	§ 25 § 25 + 20	Ältere u. Behinderte		20 20
SH	1. Regelförderung 2. Kombinationsmodell 3. landw. genutzte Geb.	 Nb AE	§ 25 + 40/ FM Nb keine Bind § 25 + 40		 1 für § 25	min.15 25 10
T	vereinb. Förderung	Nb/Wa/ AE	§ 25 + 20			12

[1] Soweit keine Angaben werden immer Neubauten (Nb) und Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen nach §17 (AE) gefördert. Wiedergewinnung bzw. Wiederaufbau und Wiederherstellung wird mit Wa abgekürzt.

[2] Eine 25-jährige Bindung ist mit Investoren zu vereinbaren, die wegen ihres Verzichts auf degressive Abschreibungen eine höhere Förderung erhalten.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

[3] Je nach Gestaltung der Aufwendungshilfen; höhere Aufwendungshilfen , wenn keine erhöhte AfA.
[4] Vereinbarung von 35 Jahren möglich.
[5] 3 Jahre für die Neubauwohnung, 25 Jahre für die mittelbar belegte Wohnung.
[6] Wohnungen kommunaler Wohnungsunternehmen mindestens 15 Jahre, noch länger bei Baulandbereitstellung oder bei Wohnungen für bestimmte Zielgruppen.
[7] 25 Jahre bei Wohnungen für Alte und Schwerbehinderte.

Im wesentlichen wurden die unterschiedlichen Förderungsprogramme anhand der folgenden fünf Kriterien gebildet: förderungsfähige Maßnahmen, Einkommensgrenzen, Zielgruppen, Koppelung der Förderung an Bindungen im Bestand und Investorentypen.

Drei Länder (S, SAN, SH) besitzen Extraprogramme für bestimmte Maßnahmen. In Sachsen gibt es ein Programm für Neubaumaßnahmen und eines, mit dem die Wiedergewinnung von Wohnraum, der Ausbau- und Umbau sowie der Neubau zur städtebaulichen Ergänzung gefördert wird. Sachsen-Anhalt bietet ein Programm zur Neuschaffung alten- und behindertengerechter Wohnungen an und ein Programm für die Sanierung konventionell errichteter leerstehender Gebäude. Schleswig-Holstein besitzt ein Extraprogramm für die Umwandlung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude.

Alle Länder mit mehreren Förderungsprogrammen differenzieren ihre Programme auch nach den begünstigten Einkommensgruppen.

In drei Ländern (BW, RP, SAN) existieren eigene Programme für Ältere und Behinderte. In Baden-Württemberg gibt es daneben auch ein Programm für Mieterdarlehenswohnungen und in Rheinland-Pfalz eines für Werks- und Dienstwohnungen.

Vier Länder (H, NDS, NW, SH) bieten sogenannte Kombi-Programme an, bei denen die Neubauförderung an Belegungsbindungen im Bestand gebunden ist. In Nordrhein-Westfalen besteht die vereinbarte Förderung ausschließlich in einer solchen Kombi-Förderung.

In Mecklenburg-Vorpommern gibt es schließlich ein Programm, das Investoren vorbehalten ist, die auf die degressive Abschreibung und auf Sonderabschreibungen verzichten. Baden-Württemberg, Brandenburg, das Saarland und Sachsen differenzieren die Förderhöhe nach dem Abschreibungsverfahren (siehe unten).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Geförderte Maßnahmen

Bis auf Hamburg und Nordrhein-Westfalen sind in allen Bundesländern sowohl Neubauten als auch Maßnahmen nach §17 förderbar. In Hamburg ist im Rahmen der vereinbarten Förderung nur der Geschoßaufbau förderfähig und in Nordrhein-Westfalen nur der Neubau. In Sachsen, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein gibt es Extraprogramme für bestimmte Maßnahmen. Sachsen und Thüringen fördern neben Neubauten und Maßnahmen nach §17 auch die Wiedergewinnung bzw. den Wiederaufbau und die Wiederherstellung.

Art der Bindung

Besetzungsrechte sind mit der vereinbarten Förderung in drei Bundesländern (BB, NW, S) verbunden. In Brandenburg ist die Förderung normalerweise nur an ein Benennungsrecht geknüpft. Besitzt ein Gebäude mindestens 10 Wohnungen, muß für eine Wohnung ein Besetzungsrecht eingeräumt werden. In Nordrhein-Westfalen wird die Förderung an ein Besetzungsrecht im Bestand gekoppelt, die Neubauwohnungen sind frei vermietbar. Sachsen verlangt Besetzungsrechte lediglich im Programm zur Wiedergewinnung von Mietwohnungen, im Neubauprogramm gelten einfache Bindungen.

Benennungsrechte werden in fünf Bundesländern (BW, BB, H, MV, SH) vereinbart. Baden-Württemberg fordert Benennungsrechte für betreute Wohnungen, wenn die Investoren die degressive Abschreibung nicht in Anspruch nehmen und sich verpflichten, die Wohnungen dauerhaft zu halten (beide Einschränkungen führen zu einer höheren Förderung). Für sonstige Investoren gilt dagegen nur eine einfache Belegungsbindung. Im Regelförderungsprogramm gewährt das Land aber eine höhere Förderung, wenn ein Benennungsrecht eingeräumt wird. Hessen verlangt Benennungsrechte nur für die Bestandswohnungen des Kombi-Modells. In Mecklenburg-Vorpommern sind die Wohnungen im Einvernehmen mit der Gemeinde zu belegen. In Schleswig-Holstein gilt - wie im 1. Förderungsweg - ein Benennungsrecht nur bei der Erstbelegung.

Sogenannte Kombi-Modelle, bei denen die Neubauförderung an die Einräumung von Belegungsrechten im Bestand gebunden ist, gibt es in vier Bundesländern (H, NDS, NW, SH). In Schleswig-Holstein und Nordrhein-Westfalen dürfen die geförderten Neubauten frei vermietet werden, in Hessen und Niedersachsen unterliegen sie einer einfachen Bindung. Für die Bestandswohnungen werden in Hessen und Schleswig-Holstein Benennungsrechte vereinbart, in

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Nordrhein-Westfalen Besetzungsrechte und in Niedersachsen nur einfache Bindungen.

In Niedersachsen wird dem Investor im Regelprogramm eine Zusatzförderung gewährt, wenn er verlängerte Neubaubindungen und zusätzliche Bindungen im Bestand einräumt.

Zielgruppen (Einkommensgrenzen)

In acht Ländern (BY, B, BB, HB, HH, MV, SL, S, T) gibt es im Rahmen der vereinbarten Förderung kein Programm, das ausschließlich die Zielgruppenhaushalte des 1. Förderungswegs begünstigt. Die Einkommensgrenzen schwanken von §25+10% in Bremen bis zu §25+80% in Berlin und Sachsen. Bis auf Sachsen werden in diesen Ländern Mietwohnungen allerdings auch im 1. Förderungsweg gefördert.

In vier Ländern (NDS, SL, S, SAN) wird der 1. Förderungsweg nicht praktiziert. Zwei von ihnen (NDS, SAN) bieten allerdings im Rahmen der vereinbarten Förderung Programme an, in denen die Wohnberechtigung auf §25-Haushalte eingeschränkt ist. Insofern sind das Saarland und Sachsen die einzigen Länder, in denen es kein Förderungsprogramm gibt, daß auf die Zielgruppe des 1.Förderungswegs beschränkt ist. In Sachsen-Anhalt gelten die Einkommensgrenzen des 1. Förderungswegs allerdings nur für alten- und behindertengerechte Wohnungen. In Mecklenburg-Vorpommern werden im 1. Förderungsweg nur altersgerechte Wohnungen mit Betreuungsangebot gefördert.

Sieben Länder (BW, H, NDS, NW, RP, SAN, SH) legen im Rahmen der vereinbarten Förderung Programme für Haushalte mit einem Einkommen bis zur Grenze des §25 auf. Vier Länder (BW, NDS, RP, SAN) stellen diesen Haushalten Neubauten zur Verfügung, drei Länder (H, NW, SH) bieten ihnen nur Wohnungen im Bestand an, wobei die Belegungsrechte im Bestand an die Neubauförderung gekoppelt werden. Ein Land (NDS) stellt sowohl Neubauwohnungen als auch Bestandswohnungen bereit.

Mecklenburg-Vorpommern schränkt als einziges Land die Wohnberechtigung nicht über Einkommensgrenzen ein. Die Belegung erfolgt dort im Einvernehmen mit der Gemeinde.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Zielgruppen (sonstige Merkmale)

In sechs Bundesländern (B, HH, H, MV, NW, SH) werden die Zielgruppen der Förderung ausschließlich über die Einkommensgrenzen definiert.

Drei Länder (BW, RP, SAN) besitzen spezielle Programme für Ältere und Schwerbehinderte, wobei die Einkommensgrenzen in Baden-Württemberg 60% und in Rheinland-Pfalz 40% über denen des 1. Förderungswegs liegen, während sie in Sachsen-Anhalt denen des 1.Förderungswegs entsprechen. In Baden-Württemberg gibt es darüber hinaus auch ein Programm für Mieterdarlehenswohnungen und in Rheinland-Pfalz eines für Werks- und Dienstwohnungen.

In den 10 Ländern mit einer über die Einkommensgrenzen hinausgehenden Zielgruppenbestimmung finden sich die unterschiedlichsten Festlegungen. Fünf Länder (BW, BB, RP, SL, T) halten sich an die Festlegungen des 1. Förderungswegs. In Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz gilt das allerdings nur für die Programme, in denen ausschließlich Haushalte wohnberechtigt sind, die die Einkommensgrenzen des 1. Förderungswegs nicht überschreiten. Zwei Länder (BY, HB) erweitern die Zielgruppenfestlegung des 1. Förderungswegs. In Bayern sind zusätzlich Freimacher von Sozialwohnungen wohnberechtigt und in Bremen Vertriebene. Niedersachsen legt Zielgruppen nur für die Regelförderung fest. Hier sollen Wohnungen vorrangig für kinderreiche Familien, Ältere und Schwerbehinderte gebaut werden. Sachsen reserviert 50% der im Neubauprogramm geförderten Wohnungen für ältere und behinderte Personen. Die Wohnungen des anderen Programms unterliegen keiner weiteren Zweckbestimmung. In Sachsen-Anhalt existiert ein Sonderprogramm für alten- und behindertengerechte Wohnungen. Aber auch im anderen Programm ist ein Teil der Wohnungen alten- und behindertengerecht auszustatten.

Bindungsdauer

Tabelle 3.5 kann entnommen werden, daß der Bindungszeitraum von Land zu Land und innerhalb der Länder von Programm zu Programm sehr stark schwankt. Läßt man die Kombi-Förderung außer acht, dann bewegt er sich zwischen 10 Jahren (BW, HB, MV) und 25 Jahren (BW, MV, NDS, RP). In Niedersachsen kann die Bindung durch Vereinbarung sogar auf 35 Jahre ausgedehnt werden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Bei der Kombi-Förderung beträgt der Bindungszeitraum für Neubauwohnungen 3 Jahre in Niedersachsen und 30 Jahre in Hessen. In Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein sind die Neubauwohnungen nicht gebunden. Die Bindungsdauer der Bestandswohnungen bewegt sich zwischen 15 Jahren in Nordrhein-Westfalen und 30 Jahren in Hessen.

Mietpreisbindung (Differenzierung der Anfangsmieten)

Tabelle 3.6 zeigt die Wohnberechtigung, die Anfangsmieten, ihre Determinanten und die Mietanpassungen für geförderte Neubauten. Tabelle 3.7 zeigt die entsprechenden Daten für die Bestandswohnungen, die über die Kombi-Modelle gebunden werden.

Die Regelungen in den einzelnen Ländern und verschiedenen Programmen sind so unterschiedlich, daß sich kaum Regelmäßigkeiten feststellen lassen. Im folgenden wird zunächst auf die Beziehung zwischen Wohnberechtigung und Miethöhe eingegangen. Anschließend wird gezeigt, welche Länder ihre Mieten an die ortsübliche Vergleichsmiete koppeln und welche sie dem Betrag nach festlegen. Schließlich werden die Determinanten der Anfangsmieten beschrieben.

Sieben Länder (BW, H, NDS, NW, RP, SAN, SH) bieten Programme für Haushalte mit einem Einkommen bis zur Grenze des §25 an. Drei dieser Länder (H, NW, SH) stellen den entsprechenden Haushalten nur Bestandswohnungen zur Verfügung. Die Mietobergrenzen bewegen sich für Neubauwohnungen zwischen 9,00 DM (SAN) und 9,80 DM (NDS) und die der Bestandswohnungen zwischen 7,50 DM (NW) und 9,50 DM (H).

In den Programmen, deren Einkommensgrenze zwischen §25 und §25+20% liegt (HB, NDS, SAN, T), reichen die Anfangsmieten von 8,50 DM (T) bis 10,90 DM (HB). Programme mit einer Wohnberechtigung von §25+20% bis §25+40% (BW, BY, BB, RP, SL, SH) haben Anfangsmieten zwischen 8,00 DM (SL) und 12,50 DM (BW). In Programmen, in denen die Einkommensgrenzen zwischen 40% und 60% über den Werten des §25 liegen (BW, BB, HH, H, NDS, RP) betragen die Anfangsmieten zwischen 12,00 DM und 12,50 DM. In Berlin und Sachsen sind Haushalte mit einem Einkommen wohnberechtigt, das die Grenze des §25 um 80% überschreiten darf. Die entsprechenden Anfangsmieten betragen in Berlin 15 DM und in Sachsen 12 DM.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 3.6
Anfangsmieten, Mietpreisdeterminanten und Mietanpassungen bei der vereinbarten Förderung (ohne Bestandsbindung in Kombimodellen)

Land	Programm	Einkommens grenze	Miethöhe	Determinanten der Miethöhe	Mietanpassung im Bindungszeitraum
BW	1. Regelförderung 2. Mieterdarl/Mietkauf 3. Betreute Wohnungen	§ 25 § 25 + 40 § 25 + 60	8,00 - 9,00 10,00 - 12,50 9,00 - 10,00	regional, +0,50 Energie, + 0,50 beh.-ger. regional, - x bei höh. Mieterdarl. regional, +2,00 wenn Eink>§ 25	0,50 in 2 J. 0,60/0,50 in 2 J. 0,50 in 2 J.
BY	vereinb. Förderung	§ 25 + 30	7,50 - 10,50	regional,	1,20/0,80 in 3 J.
B	„Zweiter Förderweg"	§ 25 + 80	9,00 - 15,00	W.-lage, nach Miete f. best. Eink. reserv	0,40-0,75 in 15 M.
BB	vereinb. Förderung keine erhöhte AfA	§ 25 + 60 § 25 + 40	9,00 - 11,00 9,00 - 11,00	regional, regional,	n. 5 J. MHG, max 15% in 3 J. n. 3 J. MHG, max 10% in 3 J.; max. Abbau Aufwend.-hilfe
HB	1. Normalprogramm 2. Sonderprogramm	§ 25 + 10 § 25 + 25	10,90 11,70		0,30 jährlich 0,30 jährlich
HH	vereinb. Förderung	§ 25 + 60	12,50		0,30 jährlich
H	1. Mietwohnungsbaupr. 2. komb. Ergänzungspr.	§ 25 + 50-65 § 25 + 50-65	VM[1]-10% max 11,00 VM-10%	regional, regional, 10% Ermäß nur wenn E.<Grenz	Index, Beachtung MHG Index, Beachtung MHG
MV	1. allgemeines Baudarl. 2. erhöhtes Baudarl.	keine keine	9,00 9,00		1-5. J. AWZ, dann 0,20 jl. 1-5. J. AWZ, dann 0,20 jl.
NDS	1. Regelförderung 2. Mittelbare Belegung	§ 25/§25+20 § 25 + 60	9,00 - 9,80 12,50	regional, +0,50 ökol. +0,50 ökol.	n 3 J. MHG, max 15% in 3 J MHG
NW	Kombi.-Förd	keine	keine		
RP	1. Einkom.-schwache 2. mittlere Einkom. 3. betreutes Wohnen 4. Werks- u. Dienstwohn	§ 25 § 25 + 40 § 25 + 40 § 25 + 60	7,30 - 9,10 8,85 - 11,00 8,85 - 11,00 max. 12,00	regional, + Energ-einsp, - 0,70 kinder-reich regional, + Energ-einsp regional, + Energ-einsp regional,	1-10. Jahr 0,25 jährl., dann MHG, max 15% in 3 J. 0,25 jährl.. 0,25 jährl. 0,25 jährl.
SL	vereinb. Förderung	§ 25 + 40	7,00 - 8,00	regional,	1,00 in 3 J. max 80 % VM
S	1. Wiedergewin/Ausbau 2. Neubau	§ 25 + ca. 50 § 25 + ca. 80	9,00 - 9,50 12,00	regional, - x beh.-ger.	n. 2 J. 1,00, n. 4 J. MHG 3. J. 1,50, ab 4 J. MHG
SAN	1. Neuschaffung 2. San. leerstehend. Geb	§ 25 § 25 + 20	8,50 - 9,00 8,50 - 9,00	regional, regional	ab 5.J. MHG, max 20% in 3J ab 5.J. MHG, max 20% in 3J
SH	1. Regelförderung 2. Kombinationsmodell 3. landw. genutzte Geb.	§ 25 + 40 keine § 25 + 40	1FW+max2,50 keine 1FW+max2,50	Energie, Finanz., Dachg., kinderreich Energie, Finanz., Dachg., kinderreich	ab 7. J. MHG ab 7. J. MHG
T	vereinb. Förderung	§ 25 + 20	VM, max 8,50	regional,	n 4. u. 9. J 1,00 od. Index

[1] VM = Vergleichsmiete

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 3.7
Anfangsmieten, Mietpreisdeterminanten und Mietanpassungen bei der vereinbarten Förderung (nur Bestandsbindungen in Kombi-Modellen)

Land	Einkommens grenze	Miethöhe	Determinanten der Miethöhe	Mietanpassung im Bindungszeitraum
H	§25	1. FW od. VM-25%	regional, Ermäß. nur wenn E.< §25+40%	Veränderung Miete nach §72 oder Vergleichsmiete
NDS	§25	8,20 - 8,60	regional,	nach 3 Jahren MHG, max 15% in 3 Jahren
NW	§25	max VM - 10% max 6,50 - 7,50	regional,	MHG, max 3,5% jährlich
SH	§25	max 1. FW	Energie, Finanz., Dachg., kinderr.	MHG, max. 7,5% in 3 Jahren

Nur in Hessen und Thüringen werden die Mieten der geförderten Wohnungen an die ortsübliche Vergleichsmiete geknüpft. Allerdings gibt es auch hier Obergrenzen, die nicht überschritten werden dürfen. In Schleswig-Holstein sind die Mietpreise an die im 1. Förderungsweg zulässigen Mieten gekoppelt. Ansonsten sind die Anfangsmieten betragsmäßig festgelegt.

Drei Länder (HB, MV, S) haben Programme, deren Anfangsmieten nicht weiter differenziert werden. In Bremen und Sachsen ergibt sich über unterschiedliche Programme trotzdem eine Differenzierung der Anfangsmieten. In allen anderen Programmen finden sich Differenzierungen der Anfangsmieten nach Regionen, Wohnungsmerkmalen, Haushaltsmerkmalen und Finanzierungsbedingungen.

Keine regionale Differenzierung der Anfangsmieten gibt es in Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein. Niedersachsen und Sachsen besitzen einzelne Programme mit landesweit einheitlichen Anfangsmieten. In Niedersachsen betrifft das allerdings ausschließlich die im Kombi-Modell geförderten Neubauwohnungen, die aber nur drei Jahre gebunden sind.

Baden-Württemberg, Berlin und Hessen haben Programme mit einkommensabhängigen Mieten aufgelegt. In Baden-Württemberg darf mit Zustimmung der Gemeinde für betreute Wohnungen eine höhere Miete verlangt werden, wenn das Einkommen über der Grenze des §25 liegt. In Berlin hängt die Miethöhe von der Wohnlage ab, wobei Wohnungen einer bestimmten Miethöhe festgelegten Einkommensgruppen vorbehalten sind. In Hessen werden die vorgese-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

henen Ermäßigungen der ortsüblichen Vergleichsmiete nur gewährt, wenn bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden.

Eine energiesparende bzw. ökologische Bauweise erhöht die Mietpreise in Baden-Württemberg, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein. Eine behindertengerechte Ausstattung beeinflußt die Mieten in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz. In Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein erhalten kinderreiche Familien eine Mietermäßigung.

Mietpreisbindung (Mieterhöhung im Zeitablauf)

Im Gegensatz zum 1. Förderungsweg wird die zukünftige Entwicklung der Mieten bei der vereinbarten Förderung weder durch Zinsanhebungen noch durch den Abbau der Aufwendungsbeihilfen beeinflußt. Eine Ausnahme bilden lediglich die Länder Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern. In Brandenburg werden Mieterhöhungen im Teilprogramm für Investoren, die keine erhöhten Abschreibungen in Anspruch nehmen, auf den Abbau von Aufwendungsbeihilfen begrenzt. In Mecklenburg-Vorpommern dürfen die Mieten in den ersten fünf Jahren um den Betrag erhöht werden, um den die Aufwendungszuschüsse sinken.

Sieben Länder (BW, BY, B, HB, MV, SL, T) haben die zukünftigen Mieterhöhungen betragsmäßig festgelegt. Die Investoren in Thüringen dürfen zwischen betragsmäßig festgelegten Mieterhöhungen und einer Indexmiete wählen.

In Sachsen und im rheinland-pfälzischen Programm für einkommensschwache Haushalte können die Mieten in den ersten Jahren um festgelegte Beträge erhöht werden. Anschließend sind Mieterhöhungen nach dem Miethöhegesetz (MHG) erlaubt, wobei der Mieterhöhungsspielraum in Rheinland-Pfalz auf 15% in drei Jahren begrenzt ist.

Vier Länder (BB, NDS, SAN, SH) erlauben Mieterhöhungen nach dem MHG, wobei die Mieten erst nach einigen Jahren angehoben werden dürfen. Bis auf Schleswig-Holstein ist der Mieterhöhungsspielraum allerdings auf 15% (BB, NDS) bzw. 20% (SAN) in 3 Jahren begrenzt.

In Hessen sind die Mieten an den Mietpreisindex gebunden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Kommunale Mitförderung

Eine kommunale Finanzierungsbeteiligung ist nur in drei Ländern (BW, H, MV) vorgeschrieben. In Baden-Württemberg gilt das allerdings ausschließlich für das Programm zur Förderung betreuter Wohnungen für Senioren mit 25-jähriger Bindung. Hessen schreibt eine kommunale Mitförderung nur im Kombi-Modell vor.

Landesförderung

Tabelle 3.8 zeigt die Förderungsart, die Determinanten der Förderung und ob die Förderungsbeträge in den Richtlinien als Pauschal- oder Höchstbeträge angegeben werden.

Sieben Länder (BY, HB, HH, H, SL, S, T) bieten Programme an, in denen nicht über Darlehen gefördert wird. Bayern und Thüringen fördern über zins- und tilgungsfreie Darlehen. Programme mit Baukostenzuschüssen gibt es in vier weiteren Ländern (HH, H, SL,S). In Bremen werden ausschließlich Aufwendungszuschüsse vergeben. In vier Ländern (BW, BB, RP, S) kann die Darlehensförderung durch eine Zuschußförderung ersetzt werden.

Sieben Länder (BY, B, BB, HB, HH, H, NW) fördern ausschließlich über Pauschalbeträge. In Sachsen wird im Neubauförderungsprogramm pauschal gefördert, im Programm zur Wiedergewinnung von unbewohnbarem Wohnraum werden Höchstbeträge vergeben. Die anderen Länder begrenzen ihre Förderung durch Höchstbeträge entweder für ihre Darlehen (BW, NDS, RP, S, SAN, SH), ihre Baukostenzuschüsse (SL, T) oder ihre Aufwendungszuschüsse (MV, SAN).

Sieht man von der Wohnungsgröße ab, differenzieren vier Länder (B, HB, HH, T) ihre Förderung nicht. In Sachsen-Anhalt ist das für eines der beiden Programme der Fall. In allen anderen Ländern hängt die Förderungshöhe von einem oder mehreren Merkmalen ab.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 3.8
Determinanten der Förderungshöhe (nur Neubau) bei der vereinbarten Förderung

Land	Programm	Förderungsart						Determinanten der Förderungshöhe				
		Darl	ZDarl	ztDarl	Zusch	Awz	Awd	Bind.	Wohnungsmerkmale	reg.	Invest./Finanz.	Haush.merkm
BW	1. Regelförderung 2. Mieterdarl/Mietkauf 3. Betreute Wohnungen	H/m² H/m² H/m²	H/m²,H H H/m²,H		P/m²			BR,L L BR,	bg,e,ö,ph,sol bg, ph,sol bg,e, ph,sol	ja ja ja	AfA AfA,dH,	A,bB
BY	vereinb. Förderung			P/GK						ja		
B	„Zweiter Förderweg"	P/m²				P/m²(1)	P/m²(1)			ja²		
BB	vereinb. Förderung	P/m²	H			P/m²	P/m²		bg		AfA, EK³	
HB	1. Normalprogramm 2. Sonderprogramm					P/m² P/m²						
HH	vereinb. Förderung				P/m²							
H	1. Mietwohnungsbaupr. 2. komb. Ergänzugspr.	 P/m²			P/m²					ja ja		
MV	1. allgemeines Baudarl. 2. erhöhtes Baudarl.	P/WK/m² P/WK/m²	H H			H/m² H/m²			bg bg		 AfA⁴	
NDS	1. Regelförderung 2. Mittelbare Belegung	H H	p/m²,H p/m²,H					L,zB	bg bg	ja ja		
NW	Kombi.-Förd	P	P/m²							ja		
RP	1. Einkom.-schwache 2. mittlere Einkom. 3. betreutes Wohnen 4. Werks- u. Dienstwohn	H, H/m² H/m² H/m² H/m²	H/m²,H H H H			P/m²			bg,SM,TG bg bg bg	ja		K
SL	vereinb. Förderung				H/m²					ja	kW	
S	1. Wiedergewin/Ausbau 2. Neubau	H/m²			H P/m²				bg bg		AfA	
SAN	1. Neuschaffung 2. San. leerstehend. Geb	H/m² P/m²			P P	P/m² H/m²			 bg			
SH	1. Regelförderung 2. Kombinationsmodell 3. landw. genutzte Geb.	H/WK H/WK H	H H H						bg,e, S, bg,e⁵ bg			WG
T	vereinb. Förderung			H/m²								

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Fußnoten und Legende zu Tabelle 3.8:

[1] Freie Wahl zwischen Aufwendungszuschüssen und Aufwendungsdarlehen.
[2] Differenzierung der Förderung nach Wohnlage.
[3] Wenn keine degressive oder Sonderabschreibung in Anspruch genommen wird, dann sind die Aufwendungszuschüsse von der Höhe des Eigenkapitals abhängig.
[4] Das erhöhte Baudarlehen wird nur Investoren gewährt, die keine degressive oder Sonderabschreibung in Anspruch nehmen.
[5] Soweit Voraussetzungen in der Bestandswohnung gegeben.

Abkürzungen

Art der Förderung		Determinanten der Förderung		
Darl.	Darlehen, auch zinsverb. Marktdarl	Bindung:	BR	Benennungsrecht
			L	Laufzeitverlängerung
Zdarl	Zusatzdarlehen		zB	zusätzliche Bindung im Bestand
ztDarl	zins- u. tilgungsfreies Darl.			
Zusch	Zuschuß	Wohnungsmerkmale	bg	behinderten und/oder altengerecht
Awz	Aufwendungszuschuß		e	energiesparende Bauweise
Awd	Aufwendungsdarlehen		ö	ökologische Bauweise
P	Pauschalbetrag		ph	photovaltaische Anlagen
H	Höchstbetrag		S	Studentenwohnheimplätze
/m²	pro m²		SM	standortbedingte Mehrkosten
/WK	diff. nach Wohnungsgrößenklasse		sol	solarthermische Anlagen
			TG	Tiefgarage/Stellplatz
		Investor/Finanz	AfA	Verzicht auf degr. oder Sonder-AfA
			dH	dauerhafte Haltung
			EK	Eigenkapitalanteil
		Haushaltsmerkmale	A	Alleinerziehende
			bB	besondere Bedarfsgruppen
			k	kinderreiche Familie
			WG	Wohngemeinschaften

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

In sieben Ländern (BW, BY, H, NDS, NW, RP, SL) ist die Landesförderung regional differenziert. In Rheinland-Pfalz gilt das allerdings nur für ein Programm. Die Hälfte der Länder (BW, BB, MV, NDS, RP, S, SAN, SH) macht die Förderung von Wohnungsmerkmalen abhängig, wobei die behindertengerechte Ausstattung am häufigsten zu Zusatzförderungen führt. Im Saarland erhalten kommunale Wohnungsunternehmen höhere Zuschüsse. Vier Länder (BW, BB, MV, S) vergeben eine höhere Landesförderung, wenn auf die degressive Abschreibung oder auf Sonderabschreibungen verzichtet wird.

Haushaltsbezogene Merkmale beeinflussen in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz die Höhe der Landesförderung. In Baden-Württemberg gibt es im Rahmen der Regelförderung Sonderförderungen für Alleinerziehende und besondere Bedarfsgruppen. Rheinland-Pfalz gewährt im Programm für einkommensschwache Haushalte eine höhere Förderung, wenn es sich um Wohnungen für kinderreiche Familien handelt.

In Baden-Württemberg und Niedersachsen hängt die Förderung von den eingegangenen Bindungen ab. Baden-Württemberg erhöht die Landesförderung wenn Benennungsrechte oder eine längere Bindungsdauer vereinbart werden. In Niedersachsen werden längere Bindungszeiträume und die Einräumung von zusätzlichen Bindungen im Bestand durch das Land zusätzlich vergütet.

3.1.4 Einkommensorientierte Förderung

Eine einkommensorientierte Förderung wird 1996 von acht Ländern (BW, BY, B, HB; NW, RP, SH, T) angeboten. Darüber hinaus sind der 1. Förderungsweg in Bremen und der 2. Förderungsweg in Hamburg einkommensorientiert gestaltet. Außerdem gibt es in den anderen Ländern einige Kommunen, die eigene Programme bzw. ihre Finanzierungsbeteiligungen einkommensorientiert vergeben.

Die wohl längste Erfahrung mit der einkommensorientierten Förderung haben Baden-Württemberg und Bremen. In Baden-Württemberg gibt es entsprechende Programme seit 1993. Bremen gestaltet seinen 1. Förderungsweg schon seit ca. 30 Jahren einkommensabhängig. Dort soll die einkommensorientierte Förderung den 1. Förderungsweg weitgehend ersetzen. Dabei wurde die Einkommensstaffelung der Mieten, die im 1. Förderungsweg schon bisher bestand, weitgehend übernommen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Bremen bietet im Rahmen der einkommensorientierten Förderung als einziges Land zwei Programme an: zum einen die Regelförderung und daneben ein Kombi-Modell. Bei letzterem ist für jede geförderte Neubauwohnung auch eine Bestandswohnung zu binden. Eine einkommensabhängige Zusatzförderung wird sowohl für die Neubau-, als auch für die Bestandswohnung gewährt.

Geförderte Maßnahmen

Fünf Bundesländer (BW, B, HB, RP, SH) fördern Neubauten sowie Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen. Thüringen unterstützt daneben auch den Wiederaufbau und die Wiederherstellung. In Bayern und Nordrhein-Westfalen werden nur Neubauten gefördert.

Art der Bindung

In vier Ländern (B, HB, RP, T) ist die Landesförderung nur an eine einfache Belegungsbindung geknüpft. Baden-Württemberg und Bayern binden ihre Förderung an ein Benennungsrecht. In Schleswig-Holstein besteht für die Erstbelegung ein Benennungsrecht und ansonsten eine einfache Bindung. Nordrhein-Westfalen kürzt die Förderung wenn das angestrebte Besetzungsrecht nicht akzeptiert wird.

Einkommensgrenzen

In allen acht Ländern sind Haushalte wohnberechtigt, deren Einkommen die Grenze des §25 übersteigt (siehe dazu Tabelle 3.9). Die Überschreitungen bewegen sich zwischen 10% in Bremen und 80% in Berlin. Fünf Länder (BW, BY, B, NW, SH) reservieren allerdings einen bestimmten Anteil der geförderten Wohnungen für Haushalte, die im 1. Förderungsweg wohnberechtigt sind, wobei die Anteile zwischen einem und zwei Dritteln schwanken.

In Bremen sind die über das Kombi-Modell gebundenen Bestandswohnungen ausschließlich Haushalten vorbehalten, deren Einkommen die Grenze des §25 um 10% unterschreitet. In Nordrhein-Westfalen gilt die Reservierung für §25-Haushalte nur in den ersten 15 Jahren des Bindungszeitraums, anschließend gilt für alle Wohnungen die erweiterte Wohnberechtigung.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Zielgruppen

In Berlin, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein finden sich keine über die Einkommensgrenzen hinausgehenden Zielgruppenfestlegungen. Bayern, Bremen, Nordrhein-Westfalen und Thüringen reservieren die geförderten Wohnungen für die Zielgruppen des §26. In Baden-Württemberg werden vorrangig Wohnungssuchende berücksichtigt, deren Unterbringung besondere Schwierigkeiten bereitet.

Bindungsdauer

Bis auf Schleswig-Holstein ist die Bindungsdauer in allen Ländern von vornherein festgelegt. Sie bewegt sich zwischen 5 (HB) und 30 Jahren (B) (siehe Tabelle 3.9). Der kurze Bindungszeitraum von 5 Jahren gilt in Bremen nur für die im Kombi-Modell geförderten Neubauten, die Bindungen im Bestand laufen 25 Jahre. In Berlin sind die Wohnungen normalerweise nur 15 Jahre gebunden. Allerdings kann die Zusatzförderung bei entsprechender Belegung für 10 weitere Jahre gewährt werden. Baden-Württemberg gewährt eine erhöhte Förderung, wenn der Bindungszeitraum von 10 auf 20 Jahre ausgedehnt wird. In Thüringen kann die Bewilligungsstelle die 12-jährigen Bindungen um weitere 12 Jahre verlängern. In Schleswig-Holstein sind die Wohnungen für die Dauer der Darlehenslaufzeit gebunden, mindestens aber 20 Jahre.

Mietpreisbindung (Anfangsmieten) und Zusatzförderung

In Bayern, Rheinland-Pfalz und Thüringen entspricht die vertraglich vereinbarte Miete der Vergleichsmiete; in Baden-Württemberg, Berlin und Nordrhein-Westfalen ist sie dem Betrag nach festgelegt. In Bremen und Schleswig-Holstein sind für die Wohnberechtigten ebenfalls bestimmte Beträge fixiert. Bei einer Überschreitung der Einkommensgrenzen für die Wohnberechtigung, die frühestens bei der ersten Überprüfung nach Einzug festgestellt werden kann, ist die ortsübliche Vergleichsmiete zu zahlen.

In Bremen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein erhält der Vermieter eine einkommensabhängige Miete; in allen anderen Bundesländern (BW, BY, B, RP, T) nimmt er stets die Vertragsmiete ein, die vom Einkommen unabhängig ist.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 3.9
Basismieten, Zusatzförderung und Mindestmieten bei der einkommensorientierten Förderung

Land/Progr.	Wohnberecht.	Bind.dauer	Eink.über.prüf	Vertragsmiete	Einkommen ab dem max. Miete	Mindestmiete	Einkommen Mindestmiete	Mieterhöhung
BW	§ 25+40; 1/2 § 25	10/20[1]	2	14 bis 11[2]	> § 25+40	9 bis 8[2]	< § 25	0,60 in 2 J
BY	§ 25+30; 2/3 § 25	15	1	VM (unt.Rand)	> § 25+60	10,50 bis 7,50[2]	< § 25	MHG
B	§ 25+80; 1/3 -1/2 § 25	15/25[3]	3	15,00	> § 25+80	8,00	< § 25	0,40 in 15 M
HB/Regelförd	§ 25+10	25	4	11,70 (VM)[4]	> § 25+10	9,20	< § 25 - 35	Abbau
HB/Komb/Nb	§ 25+40	5	4	13,30 (VM)[4]	> § 25+40	12,50[6]	< § 25 - 10	AWZ
HB/Komb/Bst	§ 25 -10	25	4	9,12 (VM)[4]	> § 25 -10	8,31[6]	< § 25 - 35	jährl 0,30
NW	§ 25 +60 2/3 § 25	20	5/3	17 bis 11[2]	> 25 + 60	9,25 bis 7,55	< § 25 + 5	MHG max 2 %
RP	§ 25+60	15	1	22% Eink (VM)[4]	> § 25+ 80[5]	ca. 22 % § 25[5]	< § 25	jährl. 3 %[6]
SH	§ 25+40[7]; min.1/2 § 25	min.20	3	13,00 (VM)[4]	> § 25+40	9,20[8]	< § 25	MHG, in 3 J max 7,5 %
T	§ 25+40	12/24[9]	1	VM[10]	> § 25+40	VM-5,50	< § 25+5	MHG

1 Je nach Förderung.
2 Die Spannen ergeben sich aufgrund einer regionalen Differenzierung.
3 Haushalte, deren Einkommen die Grenze des §25 nicht übersteigt, erhalten die Zusatzförderung bis zu 25 Jahre, Haushalte, deren Einkommen die Grenze um maximal 20% übersteigt, erhalten sie 20 Jahre.
4 Haushalte, die bei einer Einkommensüberprüfung über der Wohnberechtigungsgrenze liegen, müssen die Vergleichsmiete zahlen. Die angegebenen Beträge gelten für die gerade noch wohnberechtigten Haushalte.
5 Die Einkommensgrenze bis zu der die Zusatzförderung gezahlt wird, übersteigt bei einem 4-Pers.-Haushalt die Grenzen des §25 um 80%. Bei kleineren Haushalten sind die Einkommensgrenzen weiter gefaßt.
6 Die beim Erstbezug vereinbarte Miete, die der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht, darf jährlich um 3% erhöht werden.
7 Bei der Belegung der Wohnungen, in denen Hauhalte mit einem Einkommen über den Grenzen des §25 wohnberechtigt sind, sind die unterschiedlichen Einkommensgruppen gleichmäßig zu berücksichtigen.
8 Bei Dachgeschoßausbauten und f. kinderr. Familien wird die Miete um 1 DM gesenkt. Bei energiesparender Bauweise wird sie um 0,20 DM erhöht.
9 Nach 12 Jahren hat die Bewilligungsstelle das Recht die Bindung um 12 weitere Jahre zu verlängern.
10 Höchstzulässige Miete ist die Vergleichsmiete, aber maximal 13 DM (14 DM in Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die vom Mieter zu tragende Miete ergibt sich in den zuletzt genannten Ländern aus der Differenz zwischen der vertraglich vereinbarten Miete und der einkommensabhängigen Zusatzförderung. Baden-Württemberg, Berlin und Thüringen haben die maximale Zusatzförderung und den einkommensabhängigen Abbau dem Betrag nach festgelegt. In Bayern ergibt sich die maximale Zusatzförderung aus der Differenz zwischen der Mindestmiete und der vertraglich vereinbarten Miete; die einkommensabhängige Reduktion ist betragsmäßig fixiert. In Rheinland-Pfalz besteht die maximale Zusatzförderung aus der Differenz zwischen der vereinbarten Miete (brutto, kalt) und der Mindestmiete, die sich auf 22% des Einkommens nach §25 beläuft. Die tatsächliche Zusatzförderung ergibt sich aus der Differenz zwischen Vertragsmiete und 22% des tatsächlichen Einkommens.

In Bremen werden die an den Vermieter ausgezahlten Aufwendungszuschüsse in Abhängigkeit von den einkommensorientierten Mieteinnahmen festgelegt. In Nordrhein-Westfalen muß der Vermieter einen nach der Höhe des Mietereinkommens festgelegten Betrag an das Land abführen. Einkommensabhängige Mieteinnahmen minus Abführungsbetrag ergeben stets die Mindestmiete. Zahlt der Mieter die Vertragsmiete, ist der Höchstbetrag abzuführen; mit abnehmenden Mietzahlungen sinken die Abführungsbeträge. In Schleswig-Holstein erhält der Vermieter ein einkommensabhängiges Zusatzdarlehen, das bei vorschriftsmäßiger Belegung (siehe Tabelle 3.9) zinslos ist und dessen Zinssatz bei einkommensbedingten Mietsteigerungen so erhöht wird, daß die Ertragslage konstant bleibt.

Mietpreisbindung (Mieterhöhungen im Zeitablauf)

In Baden-Württemberg, Berlin und Bremen darf das einkommensabhängige Mietniveau in bestimmten Zeitabständen um einen festgelegten Betrag angehoben werden. In Bayern, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein und Thüringen sind Mietanhebungen nach dem MHG erlaubt, wobei der Anstieg in Nordrhein-Westfalen auf jährlich 2% begrenzt ist und in Schleswig-Holstein auf 7,5% in 3 Jahren. In Rheinland-Pfalz ist eine jährliche Erhöhung der Erstbezugsmiete um höchstens 3% zulässig.

Kommunale Mitförderung

Eine kommunale Finanzierungsbeteiligung ist nur in Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein vorgeschrieben. In Baden-Württemberg müssen die Kom-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

munen die Zusatzförderung tragen, wobei sie aber 50% der anfallenden Kosten vom Land erstattet bekommen. Im ersten Jahr übernimmt das Land die Kosten der Zusatzförderung bis zu einem Betrag von 2.000 DM vollständig. In Schleswig-Holstein haben sich die Kommunen mit mindestens 10% an der Förderung zu beteiligen. Dabei sind von den Kommunen Darlehen zu vergeben, die eine einkommensabhängige Variation der Zinssätze erlauben.

Landesförderung

Die einkommensabhängige Zusatzförderung wurde bereits beschrieben. Im folgenden wird nur noch auf die Grundförderung eingegangen. Tabelle 3.10 zeigt die Art und die Determinanten der Grundförderung.

In Thüringen besteht die Förderung aus zins- und tilgungsfreien Darlehen, die am Ende des Bindungszeitraums erlassen werden und somit faktisch Baukostenzuschüsse sind. In den anderen Ländern wird über Darlehen gefördert. In Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz kann die Darlehensförderung allerdings durch eine Zuschußförderung ersetzt werden.

In Bayern, Berlin und Bremen wird über Pauschalbeträge gefördert. Ansonsten werden Höchstbeträge angegeben.

Sieht man von der Wohnungsgröße ab, wird die Förderung in Berlin und Bremen nicht weiter differenziert.

Eine regionale Staffelung der Förderung gibt es nur in Baden-Württemberg, Bayern und Nordrhein-Westfalen. Baden-Württemberg und Bayern gewähren Investoren, die auf die degressive Abschreibung verzichten, eine zusätzliche Förderung.

In Baden-Württemberg und Thüringen ist die Höhe der Grundförderung von der Länge des Bindungszeitraums abhängig. In Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein wird eine behindertengerechte Ausstattung zusätzlich honoriert. Für eine energiesparende Bauweise gibt es in Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein eine höhere Förderung. In Nordrhein-Westfalen wird die Förderung gekürzt, wenn kein Besetzungsrecht eingeräumt wird.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 3.10
Determinanten der Grundförderung bei der einkommensorientierten Förderung

Land	Förderungsart						Determinanten der Förderungshöhe				
	Darl	ZDarl	ztDarl	Zusch	Awh		Bind.	Wohnungs-merkmale	reg.	Investor Finanz.	Haush.-merkm
					Awz	Awd					
BW	H/m²	P/m²,H					L	bg,e,ph,sol	ja	AfA	
BY	P/GK								ja	AfA	
B	P/m²				P/m²[1]	P/m²[1]			ja[2]		
HB Regelförderung	P				P/m²						
HB Kombimodell	P				P/m²						
NW	P/W K	P/m²					BR		ja		
RP	H/m²	H						bg			
SH	H/W K/m²	H						bg,e,			k
T			H/m²		P/m²		L				

1 Wahlweise Aufwendungszuschüsse oder Aufwendungsdarlehen.
2 Differenzierung der Förderung nach der Wohnlage.

Abkürzungen

Art der Förderung

Darl.	Darlehen, auch zinsverb. Marktdarl
Zdarl	Zusatzdarlehen
ztDarl	zins- u. tilgungsfreies Darl.
Zusch	Zuschuß
Awz	Aufwendungszuschuß
Awh	Aufwendungshilfen
Awd	Aufwendungsdarlehen
P	Pauschalbetrag
H	Höchstbetrag
/m²	pro m²
/WK	diffrenziert nach Größenklassen

wenn kein Zusatz, dann ist pro Wohnung gemeint

Determinanten der Förderung

Bindung:	L	Laufzeitverlängerung
	BR	Benennungsrecht
Wohnungsmerkmale	bg	behinderten- u./o. altengerecht
	e	energiesparende Bauweise
	ph	photovoltaische Anlagen
	sol	solarthermische Anlagen
Investor/Finanz	AfA	Verzicht auf degr. AfA
Haushaltsmerkmale	k	kinderreiche Familie

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

3.2 Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums

Wie oben schon erwähnt, wird der Erwerb von Wohneigentum zur Selbstnutzung, bezogen auf die insgesamt für das Jahr 1996 geplanten Bewilligungen, in den ostdeutschen Bundesländern weitaus stärker gefördert als in Westdeutschland (vgl. Tabelle 3.11). Ausnahmen bilden nur das westdeutsche Bundesland Bayern (Eigentumsförderung: 54% der Bewilligungen) und das ostdeutsche Land Brandenburg (49%). Der Freistaat Sachsen setzt die Bundesmittel ausschließlich für die Selbstnutzer-Förderung ein, während in den Mietwohnungssektor Landesmittel (allerdings in mehr als doppelter Höhe) fließen.

Tabelle 3.11
1996 geplante Bewilligungen der Eigentumsförderung nach Förderungswegen in %

Land	1.Förderweg	2.Förderweg	3.Förderweg	Förderung nach Landesrecht
BW	16	32	29	23
BY	15	51	34	.[1]
B	27	-	73	-
BB	24	-	33	43
HB	-	100	-	-
HH	58	42	-	.[2]
H	6	27	-	67
MV	-	22	78	-
NDS	23	77	-	-
NW	98	2	-	.[2]
RP	32	68	-	.[3]
SL	16	40	44	-
S	-	-	100	-
SAN	-	-	62	38
SH	30	20	48	2
T	-	-	97	3

[1] Sonderprogramme größtenteils zur Aufstockung der Mittel in den Förderungswegen.

[2] Erwerb vorhandener Wohnungen im 1. oder 2. Förderungsweg enthalten.

[3] Maßnahmen an und Erwerb von vorhandenen Wohnungen im 1. und 2. Förderungsweg enthalten.

Quelle: eigene Erhebungen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Auch die Verteilung der Eigentumsförderung auf die verschiedenen Förderungswege und damit auf die verschiedenen Einkommensschichten unterscheidet sich in erster Linie nach der Zugehörigkeit des Bundeslandes zu Ost- oder Westdeutschland: In den neuen Bundesländern finden der 1. (Ausnahme: BB) und der 2. Förderungsweg (Ausnahme: MV) keine Anwendung, während die alten Bundesländer die Mittel häufig auf diese Förderungswege konzentrieren. Bremen fördert Wohneigentum nicht im 1. Förderungsweg.

Zehn Bundesländer fördern das Selbstnutzer-Eigentum im Rahmen der vereinbarten Förderung, Sachsen und Thüringen sogar ausschließlich; in sechs westdeutschen Bundesländern (HB, HH, H, NDS, NW und RP) kommt der 3.Förderungsweg gar nicht zum Einsatz. In mehr als der Hälfte der Länder wird die Eigentumsförderung durch eine Förderung mit Landesmitteln nach Landesrecht ergänzt, allerdings in der Regel in nur geringem Umfang. Ausnahmen mit einem hohen Anteil an den geplanten Bewilligungen bilden hier die Länder Hessen, Brandenburg und Sachsen-Anhalt.

3.2.1 Erster Förderungsweg

An den geplanten Bewilligungen gemessen, schwankt das Gewicht des 1. Förderungswegs in der Eigentumsförderung zwischen den Bundesländern ganz erheblich, und zwar zwischen 6% in Hessen und 98% in Nordrhein-Westfalen; im Durchschnitt liegt die Bedeutung bei rund einem Fünftel der Bewilligungen.

Geförderte Maßnahmen

Die hier geförderten Maßnahmen betreffen den Neubau und Ersterwerb von selbstgenutztem Eigentum in Form von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, die Neuschaffung von abgeschlossenen Wohnungen zur Selbstnutzung durch Ausbau und Erweiterung sowie die Neuschaffung von zusätzlichem Wohnraum in schon bestehenden Wohneinheiten. Letzteres wird häufig dann im 1. Förderungsweg begünstigt, wenn die bisherige (geförderte) Wohnung z.B. wegen nachgeborener Kinder nicht mehr den Wohnflächennormen des sozialen Wohnungsbaus entspricht. Darüber hinaus werden gefördert:

- die gleichzeitige oder spätere Errichtung einer Einliegerwohnung für Angehörige (B, BB),
- der Erwerb eigentumsähnlicher Dauerwohnrechte (H).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Einkommensgrenzen und Zielgruppen

Die durch die §§25, 25a-d vorgeschriebenen Einkommensgrenzen werden in allen Bundesländern eingehalten, wobei häufig eine "unwesentliche" Überschreitung von bis zu 5% (Hamburg 10%) akzeptiert wird. Eine Ausnahme bildet Bayern mit der Förderung solcher Haushalte, die eine öffentlich geförderte Mietwohnung freimachen oder deren Umzug wegen städtebaulicher und/oder verkehrsplanerischer Maßnahmen notwendig wird; für sie wird eine Überschreitung der Einkommensgrenzen von bis zu 40% akzeptiert.

Einige Bundesländer (B, BB, HH) überprüfen im Laufe des Förderzeitraums in regelmäßigen Abständen die Einhaltung der Subventionsberechtigung, meistens anhand der Einkommen, und passen gegebenenfalls die Förderungshöhe an.

Die vorgesehenen Zielgruppen[1] sind im wesentlichen an den in §26 genannten Gruppen orientiert, wobei teilweise sowohl Einschränkungen, beispielsweise

- Berlin: ausschließlich Familien und Alleinerziehende mit Kindern,
- Hessen: ausschließlich Familien mit drei und mehr Kindern (Niedersachsen: vier und mehr Kinder, davon mindestens drei unter 15 Jahren) oder einem schwerbehinderten Angehörigen,

als auch Erweiterungen, beispielsweise

- Brandenburg: Eigenbedarfskündigung aus Rückübertragung oder Umzug wegen Kohleabbaumaßnahmen,
- Bayern: Umzug wegen städtebaulicher oder verkehrsplanerischer Maßnahmen oder im öffentlichen Interesse,
- Baden-Württemberg: Haushalte, die ein selbstgenutztes Eigentum wegen Sanierungsmaßnahmen verlassen müssen,

vorgenommen werden. In manchen Ländern treten sowohl Einschränkungen als auch Erweiterungen nebeneinander auf (z.B. BW, H). Auch werden innerhalb der durch §26 vorgegebenen Liste abweichende Prioritäten gesetzt.

Nordrhein-Westfalen koppelt seine Zielgruppen-Vorgabe (Familien mit einem schwerbehinderten Angehörigen und/oder Kinderreichtum) an Abstufungen der

[1] Auf die Problematik der Zielgruppen-Definition wurde oben näher eingegangen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Einkommensgrenzen (in %-Sätzen unterhalb des §25) und bildet daraus Gruppen für eine differenzierte Förderhöhe. In Hessen werden Gruppenselbsthilfe-Projekte gefördert. In fast allen Bundesländern wird die Förderungshöhe für bestimmte Gruppen differenziert.

Belastungsgrenzen

Um sicherzustellen, daß den geförderten Haushalten trotz des Eigentumserwerbs bzw. trotz der dadurch verursachten Belastung ihres Budgets ein ausreichender Einkommensteil zur Verfügung bleibt, werden in vielen Bundesländern Anforderungen an einen Mindestbehalt des Einkommens bzw. an eine Höchstbelastung formuliert, die ausschlaggebend für die Bewilligung der Förderung sind. Die Festlegung von Untergrenzen für den Mindestbehalt bzw. Obergrenzen für die Budgetbelastung ist unterschiedlich ausgestaltet: Der Mindestbehalt bestimmt sich aus

- einer Orientierung am Sozialhilfesatz (BB, NDS, SH),
- festen DM-Vorgaben pro Person oder Familie (B, BY, NW, SL),

die maximale Belastung erscheint als

- nach Haushaltsgröße und Einkommen stark ausdifferenzierter DM-Betrag in umfangreichen Tabellen (BW),
- eine Vorgabe in Prozent des verfügbaren Einkommens (H, RP), die jedoch immer mit festen DM-Beträgen für einen Mindestbehalt gekoppelt ist,
- die auslegungsfähige Verpflichtung für die Bewilligungsstelle, die "Vertretbarkeit" festzustellen (HH).

In einigen Fällen - bei flexibler Förderungshöhe - sind ergänzend Mindestbelastungen vorgeschrieben, die sich an vergleichbaren Mieten orientieren. Werden nach den vorgenommenen Berechnungen die angegebenen Untergrenzen unterschritten, so wird die Förderung gekürzt (B, BB, HH).

Landesförderung

Die Förderung durch die Länder erfolgt durchgehend über ein Baudarlehen, das sich in den meisten Fällen aus einer Grundförderung und Ergänzungsdarlehen zusammensetzt. Nur Berlin setzt kein Baudarlehen aus öffentlichen Mitteln ein, sondern eine Zinsverbilligung für ein Darlehen der Investitionsbank. Eine Zins-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

verbilligung, allerdings für Kapitalmarktdarlehen, wird darüber hinaus nur von Baden-Württemberg verwendet, jedoch dient es hier der Ergänzung eines Baudarlehens.

Die folgende Zusammenstellung 3.12 gibt einen Überblick über die in den einzelnen Bundesländern im 1. Förderungsweg praktizierte Art der Förderung.

Tabelle 3.12
Eigentumsförderung der Länder im 1. Förderungsweg nach Art der Förderung

Land	Baudarl.	zusätzl. Darl.	Aufw. darl.	Fam.zus. darl.	Aufw. zusch.	Zins-verbilligung
BW	x	-	-	x	-	x
BY	x	x	-	x	x	-
B	-	-	-	x	x	x
BB	x	x	-	x	-	-
HH	x	x	x	x	-	-
H	x	-	-	x	-	-
NDS	x	x	-	-	-	-
NW	x	x	x	x	-	-
RP	x	x	x	x	-	-
SL	x	-	-	x	-	-
SH	x	x	x	x	-	-

In vier Bundesländern (BB, HH, RP, SL) wird das Baudarlehen nach Wohnfläche bzw. Wohnflächenkategorien gestaffelt. Auch die zwei Länder, die durch eine Zinsverbilligung fördern (B, BW), staffeln die zugrundegelegten Darlehen nach der Fläche. Nordrhein-Westfalen und Hamburg variieren die Darlehenshöhe nach Haushaltsgruppen, die ihrerseits nach Personenzahl und Einkommen differieren. In Bayern wird die Darlehenshöhe direkt einzelfallabhängig bestimmt.

In fast allen Ländern (Ausnahmen: H, SL) werden zusätzliche Darlehen eingesetzt, die für besondere Zielgruppen reserviert sind (z.B. Schwerbehinderte, Kinderreiche, Härtefälle). In Brandenburg und Nordrhein-Westfalen dient ein zusätzliches Darlehen als Eigenkapitalersatzdarlehen, Hamburg vergibt ein Vorfinanzierungsdarlehen unter der Bedingung eines gleichzeitigen Bausparvertragsabschlusses. Familienzusatzdarlehen nach §45 werden mit Ausnahme von Niedersachsen ebenfalls in allen Ländern zusätzlich eingesetzt. Darüber

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

hinaus werden Gruppenselbsthilfe, Kleinsiedlungen und ökologische Aspekte vereinzelt zusätzlich gefördert.

Neben dem Baudarlehen einschließlich seiner diversen Ergänzungen fördern die Länder zusätzlich teilweise über Aufwendungsdarlehen (HH, NW, RP, SH) und teilweise über Aufwendungszuschüsse (BW, B).

Eine regionale Differenzierung der Förderungshöhe praktizieren

- Nordrhein-Westfalen: Zuschläge für Ballungskern und Ballungsrand,
- Rheinland-Pfalz: Zusatzdarlehen für Gemeinden mit mehr als 30.000 Einwohnern,
- Baden-Württemberg: zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen nach drei Gemeindekategorien.

Kommunale Mitförderung

In der Frage der kommunalen Mitförderung bestehen - soweit aus den Richtlinien bzw. nach einer begrenzten telefonischen Auskunft der Länder ersichtlich - keine Unterschiede zwischen den verschiedenen Förderungswegen für Selbstnutzer. Die folgenden diesbezüglichen Anmerkungen gelten deshalb übergreifend und werden bei der Behandlung der weiteren Förderungswege nicht wiederholt.

Eine Mitförderung durch die Kommunen ist in keinem der Länder vorgeschrieben (Ausnahme Baden-Württemberg: für rationales und ökologisches Bauen). Trotzdem engagieren sich die Kommunen (abgesehen von SL, SH, NDS), wenn auch in sehr unterschiedlichem Ausmaß. In Brandenburg, Nordrhein-Westfalen und Hessen ist die kommunale Beteiligung selten, es werden allenfalls in Ausnahmefällen verbilligte Grundstücke zur Verfügung gestellt. In Rheinland-Pfalz greifen einige Kommunen kinderreichen Familien mit einer geringen Zusatzförderung unter die Arme. Bayern und Baden-Württemberg erbitten eine freiwillige kommunale Förderung.

3.2.2 Zweiter Förderungsweg

Der 2. Förderungsweg ist traditionell der Weg zur Förderung von Selbstnutzern im sozialen Wohnungsbau. Trotzdem wird er in einigen Bundesländern nicht angewandt, und zwar in Berlin und den ostdeutschen Ländern Brandenburg,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Das Gewicht des 2. Förderungswegs in der Eigentumsförderung variiert, gegenläufig zum Einsatz des 1. Förderungswegs, zwischen den Ländern sehr stark, und zwar zwischen 2% in Nordrhein-Westfalen und 100% in Bremen (vgl. Tabelle 3.11). An den für 1996 geplanten Bewilligungen gemessen, dominiert der 2. Förderungsweg in den westdeutschen Ländern Baden-Württemberg, Bayern, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz.

Geförderte Maßnahmen

Die im 2. Förderungsweg begünstigten Maßnahmen entsprechen in der Regel denen des 1.Förderungswegs. Sie umfassen im wesentlichen den Neubau bzw. Ersterwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie Umbau-, Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen. Nur in Nordrhein-Westfalen wird die Förderung - bei einem Schwerpunkt im 1. Förderungsweg - im 2. Förderungsweg auf ganz spezielle Gegebenheiten konzentriert, und zwar ausschließlich auf Neubau und Ersterwerb in Ballungsgebieten.

Ergänzungen des Maßnahmenkatalogs nehmen zwei Bundesländer vor:

- Mecklenburg-Vorpommern: zweite Wohnung in Familienheimen für Angehörige (generationenverbundenes Wohnen),
- Hessen: Erwerb eigentumsähnlicher Dauerwohnrechte (wie 1. Förderungsweg), zweite und dritte Wohnungen im Eigenheim zur Nutzung durch Angehörige oder zur Fremdvermietung.

Das Schwergewicht der Förderung liegt in allen Bundesländern im Neubau.

Einkommensgrenzen und Zielgruppen

Die vorgegebenen Einkommensgrenzen sind an den §25 gekoppelt und geben eine zulässige Überschreitung in Prozent an. Die meisten Länder gestatten eine Überschreitung bis zu 60% (BY, HH, H, MV, RP, SL, SH), Baden-Württemberg und Niedersachsen schneiden bei 40% ab, Nordrhein-Westfalen läßt nur 20% (bei enger Definition der Zielgruppen) und Bremen 10% zu. Hamburg gesteht sog. "Umschichtern" (von Eigentum in Eigentum) eine Einkommensüberschreitung von 100% zu. Die Freimacher einer öffentlich geförderten Mietwohnung werden in einigen Bundesländern ohne Einkommensnachweis gefördert (BY, HB, H, MV, SL, SH).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Vier Länder geben über die Einkommensgrenzen hinaus keine speziellen Zielgruppen an (HH, MV, RP, SL); Bayern hält sich an §26. Die anderen Bundesländer treffen mehr oder weniger restriktive Vorgaben, die fast immer Familien und Alleinerziehende mit Kindern (mindestens ein Kind: BW, NW, SH, mindestens drei Kinder: NDS), manchmal junge Ehepaare (BW) berücksichtigen. Baden-Württemberg und Bremen beziehen in die Förderung Umzügler aus sanierungsbetroffenem (BW) bzw. planungsverdrängtem (HB) Eigentum mit ein. Darüber hinaus existieren zwei von den üblichen Listen gänzlich abweichende Zielgruppenvorgaben:

- Hessen teilt nach Prioritäten auf: vorrangig werden kinderreiche Familien und solche mit einem schwerbehinderten Angehörigen sowie Haushalte mit einem Einkommen bis höchstens §25+40% gefördert; nachrangig richtet sich die Förderung auf sonstige Wohnberechtigte sowie an letzter Prioritätsstelle die Fremdvermietung.
- Bremen beschränkt die Förderung in einem Programm (mit Darlehen und Aufwendungsdarlehen) ausschließlich auf Freimacher, die besondere Merkmale aufweisen, wie Schwangerschaft, alleinerziehend, Familien mit Kindern oder einem schwerbehinderten Angehörigen.

Schwerbehinderte bzw. Familien mit einem schwerbehinderten Angehörigen sind überall begünstigt.

Belastungsgrenzen

Die meisten Bundesländer übernehmen die für den 1. Förderungsweg festgelegten Untergrenzen für den Mindestbehalt des Einkommens bzw. Obergrenzen für die Belastung in den 2. Förderungsweg (BW, BY, HH, H, NDS, NW, SL, SH), wobei das Saarland jedoch zusätzlich eine Mindestbelastung einführt und Hamburg die für den 1. Förderungsweg bestimmte Mindestbelastung erhöht. Rheinland-Pfalz setzt für den 2. Förderungsweg einen höheren, in DM ausgedrückten, einkommensabhängigen Mindestbehalt an als für den 1. Förderungsweg.

Die beiden Bundesländer, die keinen 1. Förderungsweg anbieten, lehnen die hier benötigten Grenzen an die Sozialhilfesätze an (HB: Sozialhilfesatz +15% und Mindestbelastung) bzw. differenzieren nach festen Absolutbeträgen in DM pro Person und Monat (MV).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Landesförderung

Den im 2. Förderungsweg (gegenüber dem 1. Förderungsweg) zulässigen höheren Einkommensgrenzen entsprechend fällt die Förderung hier geringer aus. Alle Länder, die den 2.Förderungsweg in der Eigentumsförderung praktizieren, verwenden die Form des Aufwendungsdarlehens. Das im 1. Förderungsweg übliche (öffentliche) Baudarlehen entfällt; Bremen setzt allerdings ein Baudarlehen aus nichtöffentlichen Mitteln für die Freimacherförderung ein. Die Aufwendungsdarlehen weisen alle eine Auszahlungszeit von 15 Jahren auf und sind fast alle pro m² und Monat angegeben (Ausnahme: Hessen vergibt einen pro Jahr und Wohnung festen Betrag, der nach der Rangstufe der Zielgruppen differenziert ist). Die Auszahlungsbeträge bewegen sich in einer Spannweite zwischen 2,40 DM/m² (BW: als Ergänzung zur Zinsverbilligung eines Kapitalmarktdarlehens) und 9,00 DM/m² (BY).

Tabelle 3.13 gibt einen Überblick über die Höhe der Auszahlungen, gegebenenfalls ihre Differenzierung und Zusatzförderungen in den Ländern.

Tabelle 3.13
Aufwendungsdarlehen und andere Förderformen im 2. Förderungsweg der Eigentumsförderung

	Aufwendungsdarlehen					zusätzliche Förderung (in Klammern: Differenzierung nach...)
	Höhe		Differenzierung nach			
Land	m²/M	Whg/M	reg.	Eink.	Ki.	
BW	2,40-4,80	-	-	ja	-	Zinsverbillg.(reg./Pers.zahl)/ Zusatzdarl.(junge Fam., wachsende Fam.)/ weitere wie 1.FW
BY	7,20-9,00	-	ja	ja	-	-
HB	max.7,50	-	-	ja	-	Baudarl(Eink.)/Eig.-kap.ersatzdarl. (Ki)
HH	max.4,50	-	-	-	-	Baudarl.(Eink.)/Zusatzdarl. (Schwerbeh.)
H	-	6.000/a	nach Rangstufe Zielgruppe			-
MV	max.5,25	-	-	-	-	Zusatzdarl. „Generationenwohnen"
NDS	5,25	-	-	-	-	-
NW	max.2,70	-	-	-	-	Fam.zusatzdarl. §45
RP	5,70-7,50	-	-	ja	-	-
SL	5,40	-	-	-	ja	-
SH	max.5,25	-	-	-	-	-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

In der Tabelle sind die Anfangsbeträge der Förderung mit Aufwendungsdarlehen angegeben, sie reduzieren sich jeweils um ein Fünfzehntel pro Jahr. Sofern eine Bandbreite oder eine Obergrenze vorgesehen sind, ergeben sich Abweichungen entweder aufgrund der angegebenen Differenzierung oder nach Vorschriften bezüglich einer Mindestbelastung der Haushalte. Nur in Niedersachsen ist ein Festbetrag angesetzt, der darüber hinaus durch keine zusätzliche Förderungsart ergänzt wird. Das Saarland nennt zwar in seinen Richtlinien auch einen festen Betrag (ausschließlich kinderreiche Familien werden mit einem höheren Betrag pro m^2 und Monat gefördert), gibt aber auf der anderen Seite eine Mindestbelastung für die Haushalte vor, die natürlich zu entsprechenden Anpassungen der Förderhöhe führt.

Alle Länder begrenzen die Förderung über Vorgaben der maximal förderungsfähigen Wohnfläche, die sich wiederum nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder richtet.

Mit Ausnahme von Niedersachsen und Rheinland-Pfalz ist im Verlauf des Förderzeitraums keine Überprüfung der Förderungsberechtigung vorgesehen. Niedersachsen verlangt nach fünf Jahren - und in der Folgezeit alle drei Jahre - einen Einkommensnachweis, der gegebenenfalls zu einer Kürzung der Subvention führt. Rheinland-Pfalz bewilligt nur Anträge für eine Förderung über sechs Jahre, danach muß ein neuer Antrag gestellt werden, der - je nach Einkommen - zu einer Einstellung der Förderung führen kann.

3.2.3 Vereinbarte Förderung

Die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums im Rahmen der vereinbarten Förderung wird in zehn Bundesländern praktiziert (B, BB, BW, BY, MV, SAN, SH, SL, S, T; siehe auch Tabelle 3.11). Der Anteil dieses Förderwegs an der gesamten Eigentumsförderung reicht - gemessen an den geplanten Bewilligungen - von 29% (BW) bis zu 100% (S).

Geförderte Maßnahmen

Die im Rahmen der vereinbarten Förderung begünstigten Maßnahmen umfassen in allen Ländern den Neubau oder Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum. Thüringen stellt dem Neubau auch den Ersatzbau nach Abbruch, die Erneuerung unbewohnbarer Gebäude und die Erneuerung, um Un-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

bewohnbarkeit zu vermeiden, gleich. Sachsen fördert zusätzlich den Erwerb von um- oder ausgebautem (auch vorher unbewohnbarem) Wohneigentum.

In den meisten Ländern umfaßt die Förderung neben dem Neubau Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen nach §17. Diese werden lediglich in Schleswig-Holstein nicht im Rahmen der vereinbarten Förderung begünstigt. Eine Einschränkung gilt im Saarland: Dort ist nur dann eine Förderung für Anbau- und Erweiterungsmaßnahmen vorgesehen, wenn sie neue, abgeschlossene Wohnungen schaffen. Thüringen fördert zusätzlich zu den in §17 aufgeführten Maßnahmen auch solche nach §16. Eine Förderung von Einliegerwohnungen für Angehörige ist nur in zwei Ländern vorgesehen (BB, MV).

Insgesamt decken sich die geförderten Maßnahmen, abgesehen von den obengenannten Abweichungen in Schleswig-Holstein und im Saarland, in allen Ländern mit den jeweils im 1. und/oder 2. Förderungsweg (sofern vorhanden) begünstigten Maßnahmen.

Einkommensgrenzen und Zielgruppen

Die Einkommensgrenzen für die vereinbarte Förderung orientieren sich in allen Ländern bis auf Sachsen an den Grenzen des §25, wobei je nach Land eine Überschreitung zwischen 20% und 100% erlaubt ist (siehe nachfolgende Tabelle 3.14).

Tabelle 3.14
Erlaubte Überschreitung der Einkommensgrenzen des §25 bei der vereinbarten Förderung für Selbstnutzer in %

Land	B	BB	BW	BY	MV	SAN	SH	SL	T
erlaubte Überschreitung in %	100	60	60	30	40	20	40	40	40

In Sachsen sind die Einkommensgrenzen demgegenüber als Absolutbeträge festgesetzt, jedoch übersteigen sie die im Gesetz angegebenen Grenzen deutlich (1. Person 42.000 DM, jede weitere Person + 12.000 DM; somit liegen die Grenzen je nach Personenzahl um etwa 30% bis 80% über den im Gesetz genannten).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

In einigen Ländern sind für bestimmte Personenkreise abweichende Einkommensgrenzen festgelegt. So gelten für Freimacher öffentlich geförderter Wohnungen in Bayern erhöhte (§25+60%), in Schleswig-Holstein keine Einkommensbegrenzungen. In Thüringen ist die Einkommensgrenze bei späterer Vermietung vermindert (§25+20%).

Unterschiedlich wird auch eine Erhöhung der Frei- und Abzugsbeträge bei der Einkommensermittlung behandelt: In einigen Ländern (BY, MV, SH, SL, T) steigen die Freibeträge analog zur Erhöhung der jeweils gültigen Einkommensgrenzen an, in den anderen Bundesländern ist eine solche Erhöhung nicht vorgesehen.

Regelmäßige Einkommensüberprüfungen und eine Anpassung der Förderung bei Überschreitung der Höchstbeträge werden ausdrücklich nur in Berlin (Prüfung alle vier Jahre) und Brandenburg (Prüfung alle drei Jahre) vorgeschrieben.

Die Vorgabe der in den Förderrichtlinien angeführten Zielgruppen orientiert sich häufig an den in §26 genannten Gruppen, wobei nur zwei Länder (BY, T) explizit alle Gruppen dieser Regelung einbeziehen und zusätzlich sonstige Wohnungssuchende in Wohnungsnotständen (auch Obdachlose) als Zielgruppe benennen. Drei Länder (B, MV, SL) geben keine besonderen Zielgruppen an.

An §26 angelehnt, jedoch in manchen Punkten abweichend werden die Zielgruppen definiert in

- Sachsen: kinderreiche oder junge Familien, Familien mit schwerbehinderten Angehörigen,
- Sachsen-Anhalt: Familien, junge Ehepaare, Alleinerziehende,
- Schleswig-Holstein: Familien und Alleinstehende mit Kind/ern, Schwerbehinderte,
- Baden-Württemberg: junge Familien, Ehepaare, Alleinerziehende und Schwerbehinderte, sofern in jeder Gruppe mindestens eine Person jünger als 40 Jahre ist, sowie Freimacher geförderten Wohneigentums,
- Brandenburg: Familien mit mindestens zwei Personen (davon ein minderjähriges Kind oder ein Schwerbehinderter) und Ehepaare sowie größere Haushalte mit einem Einkommen bis §25, die im 1. Förderungsweg nicht berücksichtigt wurden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

In den Ländern mit ausdrücklich genannten Zielgruppen existiert meist eine diesbezügliche Differenzierung des Förderumfangs.

Belastungsgrenzen

Die Belastungsgrenzen zur Sicherung eines ausreichenden verbleibenden Einkommens sind unterschiedlich ausgestaltet, wobei die Grenzen im wesentlichen durch

- von nach Einkommen und Haushaltsgröße ausdifferenzierten Belastungstabellen (BW, S),
- Vorgabe eines in DM pro Monat bemessenen Mindestbehalts in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße (B, BY, MV, SL, T; im Saarland ist der Mindestbehalt zusätzlich an die Zahl der Verdiener im Haushalt gekoppelt) oder
- Vorgabe eines festen Mindestbehalts in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße durch einen Aufschlag auf den Sozialhilfesatz (BB, SAN, SH)

festgelegt werden.

Die Belastungsgrenzen sind dabei durchgängig identisch mit den jeweiligen Regelungen, die - sofern vorhanden - für den 1. (B, BB, BW, BY, SH, SL) oder 2. Förderungsweg (MV) gelten.

In drei Ländern (B, BB, BW) werden zusätzlich Mindestbelastungen vorgeschrieben, deren Unterschreitung zur Kürzung, gegebenenfalls auch zum Wegfall der Förderung bzw. einzelner Bestandteile derselben führt. In Baden-Württemberg wird im Einzelfall geprüft, ob dem Antragsteller die Finanzierungsbelastungen ganz bzw. zu größeren Teilen zugemutet werden können. In Berlin und Brandenburg erfolgt eine Förderungsanpassung (gegebenenfalls ein Förderungswegfall) hingegen, sofern eine nach dem Einkommen des Förderungsempfängers gestaffelte Mindestbelastung pro m^2 Wohnfläche unterschritten wird.

Landesförderung

Die Grundförderung durch die Länder erfolgt mit einer Ausnahme (S) über Baudarlehen oder Zinsverbilligung von Kapitalmarktdarlehen und wird je nach Land durch unterschiedliche, zusätzliche Darlehens- und Zuschußformen ergänzt. Nur das Saarland setzt als alleiniges Förderinstrument einen von der

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Wohnfläche und der Art der Maßnahme (Neubau-, Ausbau- oder Erweiterung) abhängigen Baukostenzuschuß ein. Die nachfolgende Tabelle 3.15 vermittelt einen Überblick über die Förderungsarten in den einzelnen Ländern.

Tabelle 3.15
Eigentumsförderung der Länder in der vereinbarten Förderung nach Art der Förderung

	B	BB	BW	BY	MV	S	SAN	SH	SL	T
Baudarlehen		x		x	x		x	x		
Zinsverbilligung	x		x			x				x
Aufw.-darlehen		x			x					
Fam.zusatzdarl.		x			x					
Zusatzdarlehen		x			x					
Aufw.-zuschuß	x						x			
Baukostenzuschuß						x	x		x	

Die Ausgestaltung der Baudarlehenshöhe bzw. der Zinsverbilligung variiert stark zwischen den einzelnen Ländern, wobei in vielen Fällen mehrere Kriterien gleichzeitig für die Bestimmung des Förderumfangs herangezogen werden. Eine Ausnahme bildet hier Schleswig-Holstein, dort beschränkt sich das Baudarlehen auf einen allgemein geltenden Pauschalbetrag. Ansonsten werden der jeweiligen Ausgestaltung und Förderhöhe folgende Determinanten zugrundegelegt:

- Neubau bzw. Ausbau-, Erweiterungsmaßnahmen (BB, BY, MV, SAN, T),
- Einkommen des Haushalts (B, BB, SAN, T),
- Haushaltsgröße (BW, MV, SAN, S),
- Wohnfläche oder Zahl der Räume (B, BB, BY),
- regionale Gesichtspunkte (BW, BY),
- Gebäudeart (B, MV, S),
- Zielgruppen (SAN, S).

Für die Laufzeit der Zinsverbilligung ist in drei Ländern ein fester Zeitraum vorsehen (BW, S, T), in Berlin ist die Laufzeit einkommensabhängig.

Die obengenannten Kriterien für die Differenzierung der Baudarlehenshöhe werden in einigen Ländern noch durch zusätzliche Regelungen ergänzt. So erhöht Sachsen-Anhalt das Baudarlehen für kinderreiche Familien bei geringem Einkommen (unter 90% der Grenzen von §25), wobei für jedes in den folgen-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

den 10 Jahren nachgeborene Kind ein Teil des Darlehens in einen Zuschuß umgewandelt wird. Eine Änderung der Förderungsart ist auch in Bayern möglich: Dort kann das gesamte Baudarlehen unter bestimmten Voraussetzungen in einen Zuschuß umgewandelt werden.

Zusätzliche Darlehen für besondere Zielgruppen finden sich bei der vereinbarten Förderung weit weniger häufig als im 1. und 2. Förderungsweg. Allerdings bieten die obengenannten, vielfältigen Gestaltungskriterien für den Förderungsumfang beim Baudarlehen oder der Zinsverbilligung bereits einen hohen Grad an Flexibilität.

Eine zusätzliche Unterstützung für Familien mit Kindern erfolgt in zwei Ländern (BB, MV), wobei Brandenburg diese Förderung an die Einkommensgrenzen des §25 koppelt. Ein zusätzliches Darlehen für Familien mit schwerbehinderten Mitgliedern ist ebenfalls in Brandenburg vorgesehen, Mecklenburg-Vorpommern stellt ein Zusatzdarlehen für barrierefreies Wohnen zur Verfügung. In Baden-Württemberg und Sachsen-Anhalt wird die Herrichtung als alten- oder behindertengerechte Wohnung durch einen Zuschuß gefördert.

Eine weitere, an spezielle Merkmale geknüpfte Zusatzförderung erfolgt in Sachsen durch einen Zuschuß bei Neubau von Familienheimen durch Gruppenselbsthilfe und in Mecklenburg-Vorpommern durch gesonderte Darlehen für Kleingruppensiedlungen und generationenverbundenes Wohnen (Einliegerwohnung für Angehörige in einem Familienheim).

In vier Ländern wird die Förderung durch Aufwendungsdarlehen (BB, MV) oder Aufwendungszuschüsse (B, SAN) mit jeweils unterschiedlichen Laufzeiten erweitert (MV: 5 Jahre; SAN: 6 Jahre; BB, B: 15 Jahre). Während Sachsen-Anhalt die Zuschüsse über die Laufzeit konstant hält, ist in den anderen drei Ländern eine jährliche Rückführung der Aufwendungsdarlehen bzw. -zuschüsse vorgesehen. Eine Einschränkung besteht in Berlin: Dort werden Aufwendungszuschüsse nur für Eigentumswohnungen in Gebäuden mit mindestens drei Geschossen gewährt.

3.2.4 Förderung nach Landesrecht

In zehn Bundesländern (vgl. Tabelle 3.11) gibt es neben der Förderung nach dem II.WoBauG noch eine oder mehrere zusätzliche Förderungen für Selbstnutzer mit ausschließlich Landesmitteln und demnach nach Landesrecht. Aller-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

dings lassen sich die begünstigten Maßnahmen und/oder die Zugangsrichtlinien für die Förderung mit Landesmitteln in vielen Fällen auch mit den im Gesetz genannten Förderungswegen abdecken, d.h. die landesrechtlichen Richtlinien entsprechen weitgehend denen der anderen Förderungswege. Als Folge dieser Übereinstimmung beziehen die Länder bei einer Differenzierung ihrer Richtlinien (der Bewilligungen oder des Mitteleinsatzes) nach Förderungswegen die Landesmittelförderung häufig in die Förderungswege des Gesetzes mit ein. Die hier vorgenommene Trennung weicht insofern in vielen Fällen von der Differenzierung durch die Länder ab.

Die Zusatzförderung durch Landesmittel hat im Rahmen der Eigentumsförderung in einigen Ländern ein hohes Gewicht, in Hessen betrifft sie immerhin 67% der für 1996 geplanten Bewilligungen (BB 43%, SAN 38%, BW 23%). In anderen Ländern ist sie dagegen verschwindend gering. (Manche Länder konnten über die geplanten Bewilligungen nach Landesrecht keine Auskunft geben, weil diese wegen Geringfügigkeit und auch wegen analoger Regelungen (s.o.) in den Zahlen der anderen Förderungswege enthalten sind).

Programme und geförderte Maßnahmen

Von den zehn Bundesländern, die die Selbstnutzer nach Landesrecht fördern, begünstigen sieben den (nicht durch das II.WoBauG abgedeckten) Erwerb vorhandener Wohnungen aus dem Wohnungsbestand (BW, BY, HH, NW, RP, SH, T). Von diesen sieben Ländern wiederum fördern vier (BW, HH, NW, SH) im Rahmen der landesrechtlichen Förderung ausschließlich den Bestandserwerb. Nur drei Länder haben diese Form der Eigentumsbildung überhaupt nicht im Programm (BB, H, SAN). Allerdings ist die Förderung des Bestandserwerbs, an den Bewilligungen gemessen, von nur untergeordneter Bedeutung.

In Bayern ist zusätzlich zur Subventionierung des Eigentumserwerbs aus dem Bestand noch eine ganze Reihe anderer Förderungsprogramme im Einsatz: Sie richten sich fast ausschließlich (Ausnahme: Förderung bestehenden Eigentums bei Einkommensverminderung durch die Geburt von Kindern) auf den Neubau bzw. Ersterwerb und jeweils auf bestimmte Zielgruppen, die z.T. in §26 genannt sind (z. B. junge Ehepaare), aber auch darüber hinausgehen (z. B. Sondereigentumsmaßnahme Grenzgebiet, Förderung mit Beihilfen für Wohnungsnotstände von Schwerkranken und Behinderten).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

In Rheinland-Pfalz und Thüringen existiert neben dem Programm zum Bestandserwerb jeweils noch ein einziges anderes Förderungsprogramm nach Landesrecht:

- Rheinland-Pfalz fördert Maßnahmen an vorhandenen Wohnungen für Schwerbehinderte und
- Thüringen begünstigt (wie Bayern) mit Beihilfen die Beseitigung von Wohnungsnotständen Schwerkranker und Behinderter in Bestands- und Neubauwohnungen.

Brandenburg, Hessen und Sachsen-Anhalt fördern mit jeweils einem Programm ausschließlich den Neubau bzw. Ersterwerb für bestimmte Zielgruppen, die sich grundsätzlich auch in einem der Förderungswege des II. WoBauG unterbringen ließen:

- Brandenburg unterstützt in seinem "Freizieher-Programm" den Neubau bzw. Ersterwerb von Haushalten, die in bestimmten Regionen eine Mietwohnung mit Belegungsbindung freimachen,
- Hessen fördert die Eigentumsbildung junger Familien und
- Sachsen-Anhalt begünstigt in seinem Landesprogramm die Neuschaffung bzw. den Ersterwerb von Selbstnutzereigentum ohne bestimmte Zielgruppen-Vorgabe - abgesehen von Einkommensobergrenzen.

Einkommensgrenzen, Zielgruppen und Belastungsgrenzen

Der Eigentumserwerb aus dem Bestand wird durchgehend unter Berücksichtigung der in den anderen Förderungswegen genannten Einkommensgrenzen begünstigt, die Zielgruppen weichen jedoch häufig ab (vgl. Tabelle 3.16).

Wie die Tabelle zeigt, sind auch die für die landesrechtliche Förderung benannten Zielgruppen meistens Teil der für die anderen Förderungen angegebenen Gruppen, werden jedoch oft etwas restriktiver eingegrenzt.

Die für den Bestandserwerb vorgegebenen Belastungsgrenzen des Einkommens entsprechen in allen betroffenen Ländern denen, die in den für die Einkommensgrenzen verwendeten Förderungswegen angegeben sind.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 3.16
Einkommensgrenzen und Zielgruppen bei der Förderung des Bestandserwerbs nach Landesrecht

	Einkommens-grenzen nach Landesrichtlinien des...	Zielgruppen
BW	2. FW	Fam./Alleinerz. mit min. 2 Kindern o. 1 schwerbeh.Kind, Schwerbehinderte mit Whgsversorgungsproblemen, saniergsbetroffene Umzügler aus Eigentum
BY	1. FW	unzureichend untergebrachte Fam. mit min. 3 Kindern o. 1 Schwerbehinderten
	2. FW	Fam. mit min. 2 Kindern o. 1 Behinderten in öff.geförderter Whg
HH	1. FW	keine
NW	2. FW	Fam. mit min. 3 Kindern o. 1 Behinderten
RP	1. FW	Fam. mit min. 3 Kindern, mit 1 Schwerbeh., wenn bes. bauliche Maßn. erforderlich sind
SH	1. FW	Fam. mit min. 3 Kindern o. 1 Schwerbehinderten, wenn Wohnungsnotfälle
T	1. FW	Fam. mit min. 3 Kindern o. 1 Schwerbehinderten

Da die Sonderprogramme der Länder, die sich nicht auf den Bestandserwerb beziehen, nach Zielgruppen, Einkommens- und Belastungsgrenzen sowie der Art der Förderung je Programm variieren, mußte hier auf eine Kategorisierung völlig verzichtet werden. Die aus den Richtlinien erfaßten einzelnen Kriterien sind deshalb unten, unter "Art der Förderung" zusammengefaßt, pro Programm wiedergegeben.

Landesförderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen

Die Länder fördern den Eigentumserwerb aus dem Wohnungsbestand mit höchst unterschiedlichen Instrumenten, die nach - ebenfalls - unterschiedlichen Kriterien differenziert sind. Tabelle 3.17 gibt einen Überblick über die Art der Förderung, die Differenzierungskriterien und die Förderungsdauer (bei Aufwendungsdarlehen und -zuschüssen):

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 3.17
Landesförderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen

Land	Förderungsart	Differenzierungskriterien	Laufzeit
BW	Zinsverbilligung	regional, Einkommen	10 Jahre
BY	1.FW: Darlehen	einzelfallabhängig	
	Aufwendungszuschuß	-	15 Jahre
	2.FW: Aufwendungsdarl.	regional, Einkommen	15 jahre
HH	Baudarlehen	-	
	Aufwendungsdarlehen	-	16 Jahre
	sonst. Zusatzdarl. (wie 1.FW)	-	
NW	Baudarlehen	Gebäudeart, Wohnfläche	
	Zusatzdarlehen	Kinderzahl	
RP	Ankaufsdarlehen	-	
	geg. Zusatzdarlehen	Eink., Kinderzahl, Schwerb.	
SH	Baudarlehen	beide: Geb.Baualter o.	
	Ergänzungsdarlehen	Haushaltsgröße, Eink.	
T	Baudarlehen	beide: Wohnfläche	
	Aufwendungszuschuß		12 Jahre

Sonderprogramme der Landesförderung

Wie oben schon dargelegt, lassen sich die sonstigen landesrechtlichen Förderungsprogramme nach den für die bisherige Darstellung gewählten Kriterien nur in einer simplen Auflistung zusammenfassen; für einen Vergleich zwischen den Ländern findet sich kein Zugang.

Bayern: Belastungsgrenzen wie Förderungswege

- Programm junge und wachsende Familie: für Alleinerziehende und junge Ehepaare mit Einkommen bis zu 60% über §25 (2. FW), Aufwendungsdarlehen nach Einkommen und regionaler Differenzierung, 15 Jahre Laufzeit.
- Programm junge Ehepaare: für Ehepaare, die beide unter 40 Jahren und höchstens 5 Jahre verheiratet sind, mit Einkommen bis zu 60% über §25, Zinsverbilligung für regional abgestufte Baudarlehen, 10 Jahre Laufzeit.
- Programm Sondereigentumsmaßnahme Grenzgebiet: für Bewohner der Gebiete an den Grenzen zu den ostdeutschen Ländern und den osteuropäischen Nachbarstaaten mit Einkommen bis zu 60% über §25, Zinsverbilligung für nach Kinderzahl abgestufte Baudarlehen, 10 Jahre Laufzeit.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

- Förderung des Wohnungsbaus mit Beihilfen: für Wohnungsnotstände von Schwerkranken und Behinderten, Zuschuß als Ersatz für fehlende Eigenleistung.

Die bis hierher genannten Programme können kumulativ zu den anderen Förderungswegen in Anspruch genommen werden. Das gilt nicht für das

- Programm zur Förderung bestehender Eigenwohnungen: für Familien, die bei Errichtung bzw. Erwerb des Eigentums wegen ihres Einkommens keine Förderung erhalten haben und deren Einkommen sich nach der Geburt eines Kindes wegen Aufgabe der Berufstätigkeit eines Partners bis unter 60% über §25 vermindert, Aufwendungsdarlehen nach Einkommen und regionaler Differenzierung, 15 Jahre Laufzeit.

Die folgenden Einzelprogramme können häufig, je nach Ausgestaltung der sonstigen zum Einsatz kommenden Förderungswege (z.B. Einkommensgrenzen, Zielgruppen), kumulativ in Anspruch genommen werden.

Brandenburg: keine Belastungsgrenzen

- Freizieher-Programm: für Haushalte, die eine Mietwohnung mit Belegungsbindung in bestimmten Regionen freimachen, mit Einkommen bis zu 80% über §25, Baukostenzuschuß nach Einkommen, Wohnfläche der freigemachten Wohnung und regionaler Differenzierung.

Hessen: Belastungsgrenze höchstens 40%, mindestens 25% des Einkommens

- Sonderwohnungsprogramm junge Familien: für junge Familien (vorrangig unter 35 Jahren, nachrangig unter 40 Jahren) mit mindestens einem Kind und Einkommengrenzen für die 1. Person 44.000 DM, die 2. Person 20.000 DM und jede weitere Person 8.000 DM, Zinszuschuß für nach Einkommen und Haushaltsgröße gestaffelte Baudarlehen, 15 Jahre Laufzeit.

Rheinland-Pfalz: keine Belastungsgrenzen

- Maßnahmen an vorhandenen Wohnungen für Schwerbehinderte: für eine behindertengerechte Ausstattung, Einkommensgrenze §25, Darlehen.

Sachsen-Anhalt: Bonitätsprüfung durch die zuständige Bank

- Zinsverbilligung für Wohnungsbaudarlehen für die Neuschaffung und den Ersterwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen: für Familien mit

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Einkommen bis zu 60% über §25, Zinszuschuß für Baudarlehen (auch Bausparzwischenfinanzierung) von mindestens 100.000 DM, 8 Jahre Laufzeit.

Thüringen: keine Belastungsgrenzen

- Beihilfen für Wohnungsnotstände: für den Einbau von Anlagen (in Neubau oder Bestandswohnungen) für Behinderte und Schwerkranke mit Einkommen bis zu 20 % über §25, Zuschuß als Ersatz für fehlende Eigenleistung.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Teil B: Auswertung der Experteninterviews

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

4. Vorbemerkungen

Die Förderungspraxis des sozialen Wohnungsbaus wurde über zwei Verfahren festgehalten. Zunächst sind die Förderungsrichtlinien aller Bundesländer ausgewertet worden. Neben der Förderung des Mietwohnungsbaus wurde dabei auch die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums berücksichtigt. Da sich die Realität durch eine Richtlinienauswertung aber nur sehr grob erfassen läßt, wurden in vier ausgewählten Bundesländern zusätzlich Gespräche mit den zuständigen Landesministerien, drei Kommunen und drei Investoren geführt. Dabei wurde nur noch nach der Förderung des Mietwohnungsbaus gefragt.[1]

Teil B dieses Projektberichts enthält eine nach Ländern getrennte Auswertung dieser Gespräche. Um die Resultate der Investorenbefragung zugänglicher zu gestalten, wurden die Gesprächsergebnisse zu den Motiven und Renditeerwartungen der Investoren in einem separaten Abschnitt zusammengefaßt.

Je Land wird, von der Wohnungsmarktsituation ausgehend, zunächst gezeigt, welche wohnungspolitischen Ziele die Landesregierungen verfolgen und wie sie diese Ziele in konkrete Förderungsrichtlinien umsetzen. Dem gegenübergestellt werden die Problemlagen, Ziele und Förderungsrealitäten in den ausgewählten Kommunen. Unter anderem ging es dabei auch um die Verfahren, mit denen Länder und Kommunen die Förderungshöhe im Einzelfall ermitteln.

Von besonderem Interesse war auch die Akzeptanz der Förderung durch die Investoren. Die hier geführten Gespräche konzentrierten sich zum einen auf die Bereitschaft, einfache Bindungen, Benennungsrechte und Besetzungsrechte zu akzeptieren, und zum anderen auf die Frage, welche Zusatzkosten mit den unterschiedlichen Bindungsarten verbunden sind. Darüber hinaus sind die Investoren auch nach ihren Investitionsmotiven, Renditeerwartungen und nach den Verfahren gefragt worden, über das sie die Wirtschaftlichkeit einer Maßnahme beurteilen.

Die vorliegenden Auswertungen geben die Aussagen unserer Gesprächspartner wieder und enthalten keine eigenen Interpretationen und Bewertungen.

---

[1] Die Gespräche wurden im Sommer 1996 durchgeführt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Mißverständnisse unsererseits können selbstverständlich nicht ausgeschlossen werden.

In Abstimmung mit dem Auftraggeber wurden die Gespräche in Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein und Thüringen geführt. Thüringen wurde gewählt, weil es als einziges neues Bundesland zum Auswahlzeitpunkt Richtlinien zur einkommensorientierten Förderung besaß. Deren Vorhandensein hat zwar auch die Auswahl der westlichen Bundesländer beeinflußt, entscheidend waren allerdings andere Argumente.

Baden-Württemberg wurde ausgesucht, weil es die Zielgruppen des 1. Förderungswegs vor allem über die vereinbarte Förderung mit kurzen Bindungszeiträumen versorgt. Im Gegensatz zum ebenfalls befragten Land Nordrhein-Westfalen, das bei der Versorgung dieser Gruppen auf den traditionellen 1. Förderungsweg mit langfristigen Bindungen setzt.

Abweichend von Baden-Württemberg zielt die vereinbarte Förderung in Schleswig-Holstein, wie der 2. Förderungsweg in Nordrhein-Westfalen, auf Haushalte mit einem höheren Einkommen.

In den ausgewählten Bundesländern wurden jeweils drei Kommunen und Investoren befragt. Die Auswahl der Gemeinden erfolgte im wesentlichen nach den Kriterien Wohnungsmarktlage, Siedlungsballung, Wirtschaftskraft und Bevölkerungsentwicklung. Vertreter von folgenden Kommunen bzw. Landkreisen gingen in die Auswahl ein:

- Baden-Württemberg: Freiburg, Landkreis Schwäbisch-Hall, Stuttgart,
- Nordrhein-Westfalen: Bielefeld, Dortmund, Köln,
- Schleswig-Holstein: Kiel, Lübeck, Kreis Segeberg,
- Thüringen: Erfurt, Jena, Bad Langensalza.

Um eine bessere Vergleichbarkeit zwischen den unterschiedlichen Förderungswegen zu erreichen, wurden die Investoren möglichst auf eine Untersuchungsgemeinde konzentriert. In Baden-Württemberg wurden Investoren aus Freiburg befragt, in Nordrhein-Westfalen Bauherren aus Köln und in Thüringen Anbieter aus Erfurt. In Schleswig-Holstein war eine Konzentration auf eine Gemeinde nicht möglich. Unter den befragten Investoren befand sich jeweils ein

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

ehemals gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, ein freies Wohnungsunternehmen oder sonstiges Unternehmen sowie ein privater Anbieter.

5. Förderpraxis in Baden-Württemberg

In Baden-Württemberg wurden Gespräche mit Vertretern des Wirtschaftsministeriums, der Wohnungsbauförderungsstellen in Stuttgart, Freiburg und Schwäbisch Hall sowie drei Investoren geführt, unter denen sich ein kommunales Wohnungsunternehmen, eine Versicherungsgesellschaft und ein privater Bauherr befanden.

5.1 Wohnungsmarkt und Wohnungsversorgung

Land

In einer vom statistischen Landesamt durchgeführten Wohnungsbedarfsprognose ergab sich für Ende 1993 ein Defizit von 314.000 Wohnungen. Bis zum Jahr 2005 wurde ein Wohnungsbedarf von 800.000 Wohnungen vorausgesagt. Um bis dahin einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu erreichen, müßten jährlich ca. 70.000 Wohnungen fertiggestellt werden. Diese Zahl wurde 1994 mit 101.716 und 1995 mit 90.175 Fertigstellungen deutlich überschritten. Infolge der hohen Neubauzahlen hat sich das Defizit bis Ende 1995 auf 220.000 Wohnungen verringert. Von den 1994 fertiggestellten Wohnungen wurden 19,2% im sozialen Wohnungsbau erstellt.

Die gegenwärtig registrierte Entspannung betrifft allerdings nur teure Wohnungen. Nach wie vor gibt es zu wenig preisgünstige Wohnungen. Betroffen vom Defizit sind einkommensschwächere Haushalte allgemein, insbesondere aber Familien mit Kindern. Zwar gibt es auch bei geförderten Wohnungen Vermietungsschwierigkeiten, jedoch sind diese auf kleine Wohnungen in Orten beschränkt, in denen zu viele solcher Wohneinheiten gefördert wurden.

Für die Zukunft wird eine Verschlechterung der Wohnungsmarktlage nicht ausgeschlossen, weil man mit einem Sinken der Fertigstellungszahlen unter die notwendigen 70.000 rechnet. Zum einen geht man von geringeren Fertigstellungen im freifinanzierten Wohnungsbau aus. Zum anderen werden, wegen der Sparnotwendigkeiten, in Zukunft wahrscheinlich weniger Mittel für den sozialen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Wohnungsbau bereitgestellt. Eine Reduktion der Förderung im Einzelfall ist wegen des ohnehin schon sparsamen Förderungsumfangs nicht möglich.

Stuttgart

Laut oben zitierter Wohnungsbedarfsprognose belief sich das Wohnungsdefizit in Stuttgart Ende 1993 auf knapp 47.000 Wohnungen. Seitdem ist die Einwohnerzahl um 19.000 gesunken. Ins Umland abgewandert sind meist Familien mit Kindern, die entweder den Arbeitsplätzen nachgezogen sind oder in der Peripherie günstigere Baumöglichkeiten gefunden haben. Da gleichzeitig das Wohnungsangebot zugenommen hat - 1994 wurden 2.450 Wohnungen fertiggestellt, 1995 waren es 2.240 - dürfte sich die Lage in den letzten Jahren etwas entspannt haben. Von den 1994 fertiggestellten Wohnungen waren 567 oder 23% gefördert. Trotz der leichten Entspannung befanden sich Ende 1994 noch 4.281 Haushalte in der städtische Datei für Not- und Dringlichkeitsfälle.

Sollte die wirtschaftliche Lage kritisch bleiben, die hohe Abwanderung anhalten und die Anzahl fertiggestellter Wohnungen nicht sinken, wird ein Ausgleich auf dem Wohnungsmarkt in den nächsten 5 Jahren erwartet. Falls die Fertigstellungen sinken, findet der Ausgleich ein paar Jahre später statt.

Die Stadt will die Abwanderung aber bremsen und neue Arbeitsplätze ansiedeln. Beispielsweise sollen mit der Umgestaltung des Hauptbahnhofes 23.000 Arbeitsplätze geschaffen werden. Wird das Ziel verwirklicht, will man den Marktausgleich mit jährlich 2.000 bis 2.500 Fertigstellungen bis zum Jahr 2005 erreichen. 20% der geplanten Neubauten sollen gefördert werden, die Hälfte als Mietwohnungen und die andere Hälfte als selbstgenutztes Eigentum. Das bedeutet eine dramatische Umschichtung der städtischen Förderungsmittel zugunsten der Eigentumsförderung.

Freiburg

In Freiburg besteht laut städtischer Notfallkartei und einer Wohnungssucherliste von Bauträgern ein registrierter Wohnungsbedarf für rund 9.000 Haushalte. Hinzu kommt eine in der Größe nicht abschätzbare Zahl von Wohnungssuchenden, die in keiner der beiden Listen enthalten sind. In der städtischen Notfallkartei waren Ende 1995 1.478 Haushalte registriert, von denen knapp

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

82% oder 1.220 ein Einkommen bezogen, das mindestens 20% unter der Grenze des §25 lag. Wohnungen fehlen vor allem für Familien, Alleinerziehende und Behinderte.

Im Gegensatz zu Stuttgart ist Freiburg eine wachsende Stadt. Die Bevölkerung nahm von 1993 bis 1994 von 197.400 auf 198.500 Einwohner zu. 1994 wurden 1.628 Wohnungen fertiggestellt, 1995 waren es 1.030. Von den 1994 fertiggestellten Wohnungen waren 20,1% öffentlich gefördert.

Mit der Bebauung des Rieselfelds und des ehemaligen Kasernengeländes „Vauban" hofft die Stadt die Wohnungsmarktsituation wesentlich zu entspannen. Auf dem Rieselfeld sollen bis 2004 insgesamt 4.500 Wohnungen gebaut werden und in Vauban bis 2006 ca. 2.000 Wohnungen. Fertigstellungen auf privaten Flächen fallen gegenüber diesen beiden Maßnahmen quantitativ nicht ins Gewicht.

Schwäbisch Hall

Der Landkreis Schwäbisch Hall hat von 1987 bis 1994 eine rasante wirtschaftliche Entwicklung mitgemacht. Das zeigt das enorme Wachstum der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten. Betrug dieses Wachstum für den genannten Zeitraum im Landesdurchschnitt 5,7%, belief es sich in Schwäbisch Hall auf 18% oder 9.154 Beschäftigte. Ebenso dynamisch hat sich die Bevölkerungszahl entwickelt. Sie ist von 1987 bis 1994 um 15,4% oder 23.680 Einwohner gestiegen. Grund für den Zuzug war auf der einen Seite das Angebot an Arbeitsplätzen und auf der anderen Seite der Zuzug von Aussiedlern. Die Folge dieser Zuwanderung waren Engpässe am Wohnungsmarkt.

In Reaktion darauf ist es seit 1988 zu einem starken Anwachsen der Fertigstellungszahlen gekommen. Bis 1990 war das im wesentlichen auf ein Ansteigen der Fertigstellungen im freifinanzierten Wohnungsbau zurückzuführen.

1990 und 1991 sind dann die Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau sprunghaft angestiegen und haben sich bis 1994 auf hohem Niveau stabilisiert. Der starke Anstieg war nur möglich, weil das Landesprogramm in anderen Gemeinden, insbesondere den Großstädten, nicht angenommen wurde.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Fertigstellungen und Bewilligungen in Schwäbisch Hall

Zeitraum	fertiggestellte Wohnungen				Bewilligungen		
	insgesamt	freifinan-ziert	gefördert		kommunale Statistik		statist. LA
			absolut	%	insges.	Mietwohng	
1987	623						
1988	576				182	0	
1989	859				349	200	
1990	1.056				767	584	
1991	1.780	1.400	380	21,3	1.238	908	904
1992	2.028	1.297	731	36,0	1.295	982	872
1993	2.329	1.468	861	37,0	1.069	675	946
1994	2.229	1.078	1.151	51,6	1.099	698	734
1995	2.024				866	599	

Quelle: Kommunale Bewilligungsstatistik, Fertigstellungsstatistik des Landes, Bewilligungsstatistik des statistischen Landesamts.

Gegenwärtig gibt es weder allgemeine noch zielgruppenspezifische Defizite. Kamen 1988 bis 1991 noch 20 Bewerber auf eine Wohnung, sind es heute nur noch ein bis zwei. Für Sozialwohnungen in ungünstigen Lagen gibt es zunehmend Vermittlungsschwierigkeiten. Deshalb wurde das Förderprogramm stark gekürzt, von 1.295 Wohnungen im Jahr 1992 auf 350 im Jahr 1996, von denen nur noch ca. 130 Mietwohnungen sein werden.

5.2 Wohnungspolitische Ziele, Gewichtung und Ausgestaltung der Förderungswege

Land

Anfangsmiete und Wohnberechtigung sind im 1. Förderungsweg und im Regelprogramm des 3. Förderungswegs identisch. Der Bindungszeitraum ist im 1.Förderungsweg mit 20 Jahren allerdings doppelt so lang wie im 3. Förderungsweg. Für eine auf 15 Jahre verlängerte Bindung gewährt das Land aber eine Zusatzförderung. Anders als im 3. Förderungsweg schreibt das Land im 1.Förderungsweg eine finanzielle Beteiligung der Kommune vor. Seit 1993 gibt es auch eine einkommensorientierte Förderung (4. Förderungsweg). 50% der

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Wohnungen können mit Haushalten belegt werden, deren Einkommen die Grenze des §25 um bis zu 40% überschreiten darf. Einen Teil der einkommensabhängigen Zusatzförderung muß die Kommune tragen. Die Mindestmieten entsprechen denen der beiden anderen Förderungswege. Der Bindungszeitraum beträgt wie im 3. Förderungsweg 10 Jahre, wobei das Land für eine Verlängerung auf 20 Jahre eine höhere Förderung gewährt.

Die einkommensorientierte Förderung ist politisch zwar gewollt, allerdings wird sie von den Wohnungsunternehmen nicht angenommen, weil nach Ansicht des Landes andere Förderungswege attraktiver sind. Ihr wesentlicher Vorteil wird vom Land in der größeren Ehrlichkeit gegenüber dem Mieter gesehen, weil er von Anfang an die tatsächlichen Kosten der Wohnung kennt. Das Fehlbelegungsproblem wird bei den präferierten kurzen Bindungszeiträumen für gering gehalten. In Freiburg und Schwäbisch Hall wird der 4. Förderungsweg wegen der notwendigen kommunalen Mitfinanzierung der einkommensabhängigen Zusatzförderung abgelehnt. Schwäbisch Hall hält die einkommensorientierte Förderung darüber hinaus - zumindest im eigenen Landkreis - für überflüssig, weil man in den nächsten 10 Jahren sowieso keine Fehlbeleger erwartet. In Stuttgart wird die einkommensorientierte Förderung wegen der städtischen Zusatzbindungen von den Unternehmen nicht akzeptiert.

Bis Ende 1995 gab es im 3. Förderungsweg auch das Sonderprogramm zur Förderung des Wohnungsbaus in Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage. Darin waren Haushalte wohnberechtigt, deren Einkommen die Grenze des §25 um nicht mehr als 60% überstieg. Die gleichen Einkommensgruppen waren auch im Programm zum Bau von Werkswohnungen außerhalb von Verdichtungsräumen wohnberechtigt, das bis 1993 angeboten wurde. Der Bindungszeitraum betrug in beiden Programmen jeweils 10 Jahre.

Das Land präferiert kurze Bindungszeiträume. Von den geplanten 7.300 Bewilligungen im Mietwohnungsbau entfallen 6.600 auf den 3. Förderungsweg mit einem Bindungszeitraum von normalerweise 10 Jahren. Die Zuschläge für die Bindungsverlängerung werden in der Regel nur von den kommunalen Wohnungsunternehmen, nicht jedoch von Kapitalanlegern in Anspruch genommen. Kurze Bindungen werden aus folgenden Gründen für vorteilhaft gehalten:

- Durch die Reduktion der Förderung pro Einzelmaßnahme können mit den vorhandenen Mitteln höhere Angebotseffekte erzielt werden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

- Die geförderten Wohnungen werden in relativ kurzer Frist in den Wohnungsmarkt integriert, wodurch eine Marktspaltung vermieden wird.
- Das Fehlbelegungsproblem tritt kaum auf.

Die dauerhafte Versorgung der Zielgruppen wird durch kurze Bindungen nach Meinung des Landes nicht gefährdet. Zum einen weil die städtischen Wohnungsunternehmen die Zielgruppen auch nach Bindungsauslauf versorgen müssen. Zum anderen kommen die Zielgruppenhaushalte auch ohne Belegungsbindung zum Zug, da es eine klare Trennung zwischen ihnen und sonstigen Haushalten nicht gibt und ein großer Teil der Bevölkerung zur Zielgruppe gehört. Weil nur 3% des Bestands gebundene Mietwohnungen sind, leben die meisten Zielgruppenhaushalte sowieso in nicht gebundenen Wohnungen.

Auch in Schwäbisch Hall ist man an langfristigen Bindungen nicht interessiert. Weder gibt es schwer unterzubringende Problemgruppen noch Warteschlangen unterversorgter Haushalte. Ziel war allein die schnelle Angebotsausweitung für die Zuwanderer. Ganz anders ist die Situation in Stuttgart. Dort geht man davon aus, daß die Wohnberechtigten, insbesondere die aus der städtischen Notfalldatei, auf dem freifinanzierten Markt keine Chance haben und von daher dauerhaft auf einen gebundenen Bestand angewiesen sind.

Eine Ausweitung der Wohnberechtigung im Regelprogramm des 3. Förderungswegs hält das Land nicht für sinnvoll, da nach der Neudefinition der Einkommensgrenzen sowieso schon 40% der Haushalte wohnberechtigt sind. Der gleichen Ansicht sind auch die befragten Gemeinden. Allerdings hielt Schwäbisch Hall die Einkommensgrenzen vor ihrer Anpassung für zu niedrig.

Neben der Angebotsausweitung strebt das Land auch die Versorgung besonders benachteiligter Zielgruppen an, wie Alleinerziehende, Behinderte, Alte und Wohnungslose. Für sie gibt es Zusatzförderungen. Das Zuschlagsystem funktioniert jedoch nur begrenzt, weil insbesondere Wohnungslose trotz der Zuschläge nicht akzeptiert werden. Auch eine starke Erhöhung der Zusatzförderung brachte bei dieser Gruppe keinen Erfolg.

Ein Benennungsrecht ist mit der Landesförderung im 3. Förderungsweg nicht verbunden. Wird der Kommune ein solches Recht eingeräumt, gewährt das Land aber eine höhere Förderung. Obwohl keine quantitativen Auswertungen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

vorliegen, geht man davon aus, daß die Zusatzförderung nur wenig in Anspruch genommen wird. Im 1. Förderungsweg ergibt sich das Benennungsrecht aus der kommunalen Mitförderung, eine Zusatzförderung des Landes wird hier nicht gewährt.

Um eine soziale Durchmischung zu erreichen, strebt das Land gemischt finanzierte Projekte an. Bisher konnte dieses Ziel gut erreicht werden, bei den gegenwärtig sinkenden Mieten wird die Realisierung schwieriger. Eine Durchmischung soll außerdem durch die im 3. Förderungsweg gegebene Möglichkeit erzielt werden, geförderte Wohnungen mittelbar zu belegen. Obwohl Stuttgart diese Möglichkeit auch gern im 1. Förderungsweg nutzen würde, ist sie dort nicht erlaubt.

Die Anfangsmieten betragen je nach Region zwischen 8 und 9 DM. Die geringe regionale Differenzierung folgt aus der landesweit einheitlichen Wohnberechtigung und dem Ziel, die Belastung tragbar zu halten. Während Stuttgart und Freiburg die Anfangsmieten als akzeptabel ansehen, werden sie in Schwäbisch Hall für zu hoch gehalten. Allerdings nicht wegen der daraus folgenden Mietbelastung, sondern wegen der geringen Differenz zu den Erstbezugsmieten im freifinanzierten Wohnungsbau. Infolge der hohen preisgebundenen Mieten hat sich im geförderten Wohnungsbau eine außergewöhnlich hohe Rendite ergeben.

Einen problematischen Anstieg der Mietbelastung nach Auslauf der kurzen Bindungen im Regelprogramm des 3. Förderungswegs erwartet das Land nicht. Der Mietanstieg muß durch das Wohngeld abgefedert werden. Außerdem sollen Sozialmieter langfristig nicht anders behandelt werden als sonstige Mieter. Die nach Wohngeld verbleibende Wohnkostenbelastung hält man allerdings für zu hoch. Angesichts der niedrigen Bestandsmieten freifinanzierter Mietwohnungen erwartet man in Schwäbisch Hall keine Probleme beim Bindungsauslauf. Dagegen sind die kaum realisierbare Mietanhebungen nach Ansicht der Stadt Stuttgart ein wesentlicher Grund für das geringe Interesse der Investoren an der Regelförderung im 3. Förderungsweg.

Der Erwerb von Belegungsrechten aus dem Bestand wird zwar über ein spezielles Landesprogramm gefördert. Allerdings konnte damit bisher nur ein Belegungsrecht erworben werden. Die Förderung ist wegen der hohen Mietpreise

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

für die angebotenen Wohnungen zu niedrig. Eine Anhebung der Förderung hält man aber für wenig sinnvoll, da der Erwerb von Belegungsrechten dann zu kostspielig wird. Ein indirekter Erwerb von Belegungsrechten aus dem Bestand ist mit der Möglichkeit verbunden, die Wohnungen des 3. Förderungswegs mittelbar zu belegen. Insbesondere Wohnungsunternehmen nehmen diese Option in Anspruch.

Stuttgart

Im Gegensatz zum Land ist die Stadt Stuttgart hauptsächlich an langfristigen Sozialbindungen interessiert. Städtische Mittel werden deshalb ausschließlich für den 1.Förderungsweg eingesetzt. Vor 1993 wurden die Mittel des 3. Förderungswegs durch eine entsprechende kommunale Spitzenfinanzierung in Mittel des 1. Förderungswegs umgewandelt. Der vom Land vorgeschriebene 20-jährige Bindungszeitraum wird auf 30 Jahre verlängert. Wird auf städtischen Grundstücken gebaut, wie es die Regel ist, verlängert sich die Bindungsdauer auf 40 Jahre.

Die Wohnungen des städtischen Wohnungsunternehmens (SWSG), auf das 50% der Bewilligungen im 1. Förderungsweg entfallen, sind sogar dauerhaft gebunden. Zusätzlich wird die kommunale Mitfinanzierung auch an ein Besetzungsrecht gekoppelt, das allerdings etwas lockerer gehandhabt wird: Der SWSG werden für zwei zu besetzende Neubauwohnungen drei Mieter vorgeschlagen, den sonstigen Anbietern wird ein Dreier-Vorschlag für eine Wohnung gemacht. Die Neubauförderung und das an sie gebundene Besetzungs- bzw. Benennungsrecht wird für sehr wichtig gehalten, da die Neubauwohnungen 1/3 der Vermittlungsmöglichkeiten bieten, die der Stadt jährlich zur Verfügung stehen.

Baumaßnahmen des 3. Förderungswegs werden von der Stadt nicht mitgefördert. Bei den Investoren des 3. Förderungswegs sind auch über kommunale Mitförderungen keine Benennungs- und Besetzungsrechte zu erreichen. Außerdem wird eine Aufstockung der Fördermittel zu diesem Zweck auch für wenig ökonomisch gehalten. Der weit überwiegende Teil der Bewilligungen im 3. Förderungsweg betraf das Sonderprogramm und nicht das Regelprogramm.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Bewilligungen im sozialen Mietwohnungsbau in Stuttgart

	insgesamt	Landesförderung mit städtischer Beteiligung	Landesförderung ohne städtische Beteiligung		
			insgesamt	Sonder-programm	4.Förder-weg
1992	647	354	293	209	-
1993	1.046	590	456	434	-
1994	972	558	414[1]	167	45

[1] Von den 202 Wohnungen, die 1994 nicht im Sonderprogramm oder im 4. Förderungsweg bewilligt wurden, entfieien 150 auf die SWSG und nicht auf private Investoren. Bei den SWSG-Maßnahmen handelte es sich um Umbaumaßnahmen, die im 1. Förderungsweg in Stuttgart nicht gefördert werden

Quelle: Stuttgarter Wohnungsbericht 1994.

Bisher wurden nur 45 Wohnungen einkommensorientiert gefördert[1]. Die geringe Akzeptanz liegt an der fehlenden Bereitschaft der Investoren, die an die einkommensabhängige Zusatzförderung der Kommune gekoppelten schärferen Bindungen zu akzeptieren. Die Kommune verlangt die Einräumung von Besetzungsrechten und die Einschränkung der Wohnberechtigung auf §25-Haushalte. Außerdem ist die Landesförderung im 1. Förderungsweg für die Stadt vorteilhafter, der Verwaltungsaufwand bei der einkommensorientierten Förderung deutlich höher und die Entwicklung der Zusatzförderung unsicher.

Die Zielgruppenbestimmung des Landes ist mit den kommunalen Spitzenverbänden abgestimmt und wird von der Stadt Stuttgart als sinnvoll angesehen. Von den Investoren werden nach Ansicht der Stadt insbesondere türkische Haushalte mit Kindern und alleinstehende Obdachlose als hohe Risiken angesehen. Auch Aussiedler werden zunehmend kritisch beurteilt.

Eine Durchmischung ist in Stuttgart immer schwerer zu erreichen, weil sich zunehmend ärmere Haushalte in der Notfalldatei befinden; außerdem ist sie bei einer Einschränkung der Wohnberechtigung auf §25 Haushalte auch kaum erreichbar. Eine Entschärfung wäre durch eine mittelbare Belegung möglich, die im 1. Förderungsweg durch die Landesrichtlinien allerdings ausgeschlossen ist.

[1] Die Wohnungen sind zum einen für Mitarbeiter der Stadt gedacht, 50% können vom Amt für Wohnungswesen vermittelt werden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Anfangsmiete ist in den Augen der Stadt gerade noch akzeptabel, sie liegt an der Grenze der Belastungsfähigkeit. Die vorgegebenen Anhebungen der Sozialmiete sind aber sehr hart und können wahrscheinlich nicht umgesetzt werden. Viele Investoren befürchten, daß sie Mietverzichte hinnehmen müssen. Das Wohngeld kann den Belastungsanstieg ebenfalls nicht auffangen. Für sehr problematisch werden die nach Bindungsauslauf zu erwartenden Belastungssprünge im Regelprogramm des 3. Förderungswegs gehalten. Allerdings sind die kaum realisierbaren Mietanhebungen auch ein Grund für das geringe Interesse der Investoren an diesem Förderungsweg.

Den Erwerb von Belegungsrechten aus dem Bestand hält man in Stuttgart für sehr teuer. Trotzdem wird in Notfällen versucht, mit privaten Anbietern Verträge abzuschließen, die über 5 Jahre laufen. Die Stadt verbürgt darin die Miete, übernimmt die Mieterbetreuung und verpflichtet sich zur Übernahme der Mieter nach 5 Jahren. Der Preis besteht in den Garantieleistungen. In manchen Fällen sind 40.000 bis 50.000 DM zu zahlen, in anderen gar nichts.

Freiburg

Die Stadt Freiburg möchte mit der Förderung vorrangig eine Ausweitung des Angebots erreichen. Daneben strebt sie aber auch eine Verlängerung der Bindungszeiträume, Benennungsrechte und Sonderbindungen für bestimmte Zielgruppen an. Allerdings kann sie wegen der schlechten Haushaltslage weder für die angebots- noch für die versorgungspolitischen Ziele eigene Mittel einsetzen.

Wegen der vorgeschriebenen kommunalen Mitförderung wird der 1. Förderungsweg trotz längerer Bindungen und Benennungsrechten nicht mehr praktiziert. Auch die Spitzenfinanzierung des Regelprogramms im 3. Förderungsweg wurde, von Ausnahmen abgesehen, eingestellt. Bis 1992 hat die Kommune die Landesförderung über Zinszuschüsse ergänzt. Über die Mitförderung wurden eine Verlängerung des Bindungszeitraumes auf 16 Jahre und ein Benennungsrecht erworben. Zur Zeit bleibt der Stadt nur die Möglichkeit, die Investoren darauf hinzuweisen, daß für eine verlängerte Bindung und die Einräumung eines Benennungsrechtes zusätzliche Landesmittel bewilligt werden. Die schärferen Bindungen werden in der Regel jedoch nur von den klassischen Sozialwohnungsträgern, nicht dagegen von Kapitalanlegern akzeptiert.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Gegenwärtig ist das wichtigste Instrument zum Erwerb von Benennungsrechten die Vergabe kommunaler Grundstücke. Im Rieselfeld wird sie an ein 15-jähriges Benennungsrecht (3 bis 6 Vorschläge) geknüpft. Für die Entwicklungsmaßnahme in Vauban ist eine ähnliche Regelung geplant. Trotz dieser Bindungen werden die Grundstücke seit 1993 in der Regel nicht mehr verbilligt abgegeben. Bis dahin wurde den Investoren geförderter Wohnungen ein Rabatt von 25% eingeräumt. An Investoren, die auf die degressive Abschreibung verzichten und langfristige Belegungs- und Mietpreisbindungen eingehen (mindestens 20 Jahre), werden die Grundstücke auch gegenwärtig noch unter Verkehrswert abgegeben. Das städtische Wohnungsunternehmen muß seine Wohnungen grundsätzlich an Haushalte aus der Notfalldatei vergeben. Dabei kann es aus der Datei aber frei wählen.

Insgesamt gesehen war das Regelprogramm des 3. Förderungswegs bei Kapitalanlegern weniger beliebt als das Sonderprogramm.

Bewilligungen im sozialen Mietwohnungsbau in Freiburg

	insgesamt	1.Förderungsweg	3. Förderungsweg		4.Förderungsweg
			Regelprogramm	Sonderprogramm	
1993	333	137	132	43	18
1994	574	44	26	478	-
1995	310	-	143	167	-

Quelle: Bewilligungsstatistik der Stadt Freiburg.

Eine Erweiterung der Wohnberechtigung hält man angesichts der Tatsache, daß 80% der Wohnungsnotfälle Minderverdienende sind, gegenwärtig nicht für sinnvoll. Die Sonderförderungen des Landes für bestimmte Zielgruppen werden grundsätzlich positiv beurteilt. Allerdings werden sie nur zögerlich in Anspruch genommen.

Auch der 4. Förderungsweg wird wegen der notwendigen kommunalen Mitfinanzierung der einkommensabhängigen Zusatzförderung nicht mehr praktiziert. Da in den gebundenen Wohnungen überwiegend Transferempfänger wohnen,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

entstehen der Stadt hohe Kosten für die Zusatzförderung. Außerdem hält man den Mietpreissprung auf 14 DM nach der 10-jährigen Bindung für sehr problematisch.

Angesichts negativer Erfahrungen mit Gebieten, in denen sich ausschließlich Sozialwohnungen befinden, besitzt die soziale Durchmischung in Freiburg einen hohen Stellenwert. Im Rieselfeld soll sie durch einen Fördermix und die Verpflichtung der Investoren erreicht werden, 50% der Wohnungen freifinanziert zu erstellen. Allerdings konnten im 1. Bauabschnitt weder der Fördermix noch der angestrebte Anteil freifinanzierter Wohnungen erreicht werden. Von den geförderten Wohnungen wurden zu viele im Sonderprogramm erstellt, unter anderem auch deshalb, weil die Bauträger Probleme hatten, die im Regelprogramm gebauten Wohnungen an Kapitalanleger zu veräußern.

Die Anfangsmiete im Regelprogramm des 3. Förderungswegs erscheint der Stadt ebenso angemessen wie ihr vorgegebener Anstieg. Für die Marktmieten werden deutlich höhere Steigerungsraten erwartet. Trotzdem hofft man, daß die Angebotsausweitung im Rieselfeld und in Vauban die freifinanzierte Miete auf ein Niveau drückt, bei dem eine dramatische Erhöhung der Mietbelastung am Ende des kurzen Bindungszeitraums ausbleibt.

Für den Erwerb von Belegungsrechten aus dem Bestand hat die Stadt kein Geld. Außerdem wird die Neubauförderung wegen ihrer Angebotseffekte und ihrer konjunkturellen Anstöße für sinnvoller gehalten. Darüber hinaus gibt es die Zusatzförderungen des Landes für besondere Zielgruppen nur bei Neubaumaßnahmen.

Schwäbisch Hall

Wegen der starken Zuwanderung hielt man in Schwäbisch Hall eine schnelle Angebotserweiterung für Haushalte mit relativ niedrigem Einkommen für erforderlich. Da die klassischen Vermittlungsprobleme der Großstädte in Schwäbisch Hall nicht existieren - es gibt weder Problemgruppen noch Wartelisten unterversorgter Haushalte - war man weder an Benennungsrechten noch an langfristigen Bindungen interessiert. Längere Bindungen wären bei Verfolgung des Angebotsziels sogar störend gewesen, da sie die Investitionsbereitschaft

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

vieler Investoren erheblich reduziert hätten[1]. Die höhere Landesförderung für längere Bindungen wurde nur in 1 oder 2 Fällen in Anspruch genommen.

Eine Ausweitung der Wohnberechtigung hält man nach der Anpassung der Einkommensgrenzen nicht mehr für erforderlich. Gegenwärtig sind normale Arbeitnehmerhaushalte wohnberechtigt. Vor dieser Anpassung waren die Einkommensgrenzen des Regelprogramms für die zu versorgenden Facharbeiter aber zu niedrig. Deshalb war das Werkswohnungsbauprogramm[2] mit der erweiterten Wohnberechtigung auch beliebter als das Regelprogramm. Trotzdem war auch die Regelförderung in Schwäbisch Hall sehr lukrativ. Eine finanzielle Beteiligung des Landkreises war deshalb nicht erforderlich[3]. Die angestrebte Erweiterung des Angebots an Sozialwohnungen konnte nur erreicht werden, weil die großen Städte die ihnen zustehenden Fördermittel nicht ausschöpften.

Der 1. Förderungsweg und die einkommensorientierte Förderung werden wegen der vorgeschriebenen kommunalen Mitfinanzierung nicht praktiziert. An den längeren Bindungen und den Benennungsrechten des 1. Förderungswegs ist die Kommune nicht interessiert. Da in den nächsten 10 Jahren keine Fehlbeleger erwartet werden, erscheint die einkommensorientierte Förderung entbehrlich.

Die Anfangsmiete von 8,25 DM (9 DM Werkswohnungsbau) ist nach Meinung des Landkreises für den ländlichen Raum zu hoch. Weniger wegen der Mietbelastung, sondern im Vergleich zu den Erstbezugsmieten freifinanzierter Wohnungen, die 1992 bis 1994 zwar bei 14 DM lagen, jetzt aber auf 10 DM gesunken sind. Bei den niedrigen Grundstücks- und Baukosten und den hohen Mieten führt die Förderung zu sehr hohen Renditen, die nicht nur einheimische Investoren angelockt haben. Die während des Bindungszeitraums vorgeschriebenen Mietsteigerungen werden dagegen als unproblematisch angesehen. Belastungssprünge am Ende des kurzen Bindungszeitraumes werden wegen

---

[1] Insbesondere bei Investoren, die die Wohnungen später an die Kinder weitergeben möchten. 20% bis 25% der gebauten Wohnungen sind Eigenheime oder Reihenhäuser.

[2] Um den zugezogenen Arbeitskräften Wohnungen bereitzustellen, haben sich auch kleine Unternehmen und Handwerksbetriebe am Werkswohnungsbau beteiligt. 1992 waren 226 der bewilligten 982 Mietwohnungen Werkswohnungen, 1993 waren es 248 von 675 und 1994 noch 15 von 698.

[3] Auch die Werkswohnungen wurden i.d.R. ohne Finanzierungsbeteiligung der Unternehmen allein über die Landesförderung gebaut.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

der niedrigen Marktmieten nicht erwartet. Gegenwärtig liegen die Bestandsmieten bei 7,50 DM.

Die Flächenbegrenzung auf durchschnittlich 70 qm wird als zu restriktiv angesehen, insbesondere für die vermieteten Ein- bis Zweifamilienhäuser.

5.3 Ermittlung der Förderungshöhe

Die Landesförderung wird in allen drei Förderungswegen als Pauschale bewilligt. Sie soll nach Ansicht des Landes weder die Einnahmeverluste aus der Mietpreis- und Belegungsbindung entschädigen, noch die Rentabilität der Investition sicherstellen, sondern den Investoren einfach nur Anreize bieten. Je nach Akzeptanz der Förderung werden im Zeitablauf sensitive Anpassungen vorgenommen. 1994/1995 beispielsweise wurde die Förderung im Barwert gesenkt.

Allerdings wird die geplante Förderung über Rentabilitätsberechnungen daraufhin geprüft, ob sie ausreichend hoch ist. Solche Berechnungen werden für das 1., 5. und 9. Jahr durchgeführt. Auf der Ausgabenseite werden Zinsen, Instandsetzungs- und Verwaltungskostenpauschalen sowie Abschreibungen oder Tilgungen berücksichtigt und auf der Einnahmeseite die im Zeitablauf steigenden Mieten und die Vorteile der steuerlichen Abschreibung bei einem Grenzsteuersatz von 35% und 50%. In den Berechnungen ergab sich eine Verzinsung von 5% bis 9%. Allerdings sind dabei nur Gesamtkosten in Höhe von 3.300 DM angesetzt worden, von denen 300 DM auf das Grundstück entfielen. In Stuttgart wurden Gesamtkosten von 4.000 DM und Grundstückskosten von 500 DM zugrundegelegt. Die Berücksichtigung von Wertsteigerungen hält man für problematisch, da kein Investor eine dadurch reduzierte Förderung akzeptiert.

Die meisten Kommunen setzen nach Kenntnis des Landes keine eigenen Fördermittel im Regelprogramm des 3. Förderungswegs ein. Die drei Untersuchungsgemeinden bieten im 3. Förderungsweg ebenfalls keine Spitzenfinanzierung an. Nach Meinung von Schwäbisch Hall hat die Förderung angesichts der hohen Anfangsmieten und der niedrigen Grundstücks- und Baukosten zu sehr hohen Renditen geführt. In Freiburg wird die Förderung für hinreichend hoch gehalten. Nach Meinung von Stuttgart ist sie zu niedrig. Die Einschätzungen werden durch die Bewilligungsstatistiken der Kommunen bestätigt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Im 1. Förderungsweg ist der Einsatz kommunaler Mittel vorgeschrieben. Nach Modellrechnungen ist für typische Fälle ein Förderungsbarwert von 150.000 DM erforderlich. Die Landesförderung ist auf einen Barwert von 100.000 DM beschränkt. Von den drei Untersuchungsgemeinden fördert gegenwärtig nur Stuttgart im 1. Förderungsweg, wobei die kommunale Mitförderung an ein 30- bis 40-jähriges Besetzungsrecht geknüpft wird, das allerdings nicht rigoros durchgesetzt wird. Die Förderungshöhe wird über die II.BV ermittelt. Dabei wird ein nicht nachholbarer Aufwandsverzicht von 1,50 DM und in den ersten 6 Jahren eine Beschränkung der Eigenkapitalverzinsung auf 2,5% verlangt. Die kommunale Förderung besteht aus einem Darlehen und aus verbilligten Erbbaurechten. Der maximale Darlehensbetrag liegt bei 60.000 DM für eine 70 m^2-Wohnung. Die Darlehen sind an eine 30-jährige Bindung gekoppelt. Die Grundstücksvergabe wird an einen 40-jährigen Bindungszeitraum geknüpft. Bisher konnten die zur Verfügung stehenden Landeskontingente immer ausgeschöpft werden.

Durch das für Baden-Württemberg typische Zuschlagsystem kann die Förderung im Einzelfall sehr unterschiedlich ausfallen. So gibt es im 3. Förderungsweg für eine Verlängerung des Bindungszeitraums von 10 auf 15 Jahre und für die Einräumung eines Benennungsrechts Zuschläge, deren Barwert jeweils 6.300 DM beträgt[1]. Das Land geht davon aus, daß der Zuschlag für das Benennungsrecht weniger und der Zuschlag für die Bindungsverlängerung hauptsächlich von den kommunalen Wohnungsunternehmen in Anspruch genommen wird. Diese Vermutungen werden durch die Aussagen der Kommunen bestätigt.

Zuschläge in gleicher Höhe werden gewährt, wenn auf die degressive Abschreibung verzichtet wird und wenn die Gebäude in Niedrigenergiebauweise errichtet werden. Daneben gibt es auch Zuschüsse für photovoltaische und solarthermische Anlagen. Nach Ansicht eines Investors sind die Zuschläge für die Niedrigenergiebauweise nach der Novellierung der Wärmeschutzverordnung (WSchVO) nicht mehr rentabel.

---

[1] Im 1. Förderungsweg gibt es wegen der sowie schon längeren Bindung und wegen der vorgeschriebenen kommunalen Mitfinanzierung, die ein Benennungsrecht begründen kann, keine derartigen Zuschläge.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Auch für bestimmte Zielgruppen, wie Alleinerziehende, Behinderte und Wohnungslose, werden Zuschläge gewährt. Insbesondere die Zuschläge für Wohnungslose werden nach Erkenntnissen des Landes trotz massiver Erhöhung in der Vergangenheit aber nicht akzeptiert.

5.4 Akzeptanz der Förderung

Die Inanspruchnahme der Förderung durch unterschiedliche Investorentypen

Nach Auskunft des Landes werden der 1. Förderungsweg und die langfristigen Bindungen beim betreuten Wohnen vor allem von den ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Anspruch genommen. Am 3. Förderungsweg sind diese Unternehmen dagegen nur zu einem Drittel beteiligt. Den überwiegenden Anteil der Investoren bei der vereinbarten Förderung stellen unternehmerische und private Kapitalanleger. Sehr häufig werden Sozialwohnungen auch von Bauträgern erstellt und als Eigentumswohnungen verkauft.

Durch die Neukonstruktion des Förderungssystems nach 1988 wollte man vor allem private Investoren ansprechen. Wegen der nicht kostendeckenden Förderung ist es in der Folge bei den Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen zu Akzeptanzproblemen gekommen, die inzwischen aber weitgehend abgebaut wurden. Auch diese Unternehmen wollen den 1. Förderungsweg nicht mehr. Den Genossenschaften mit ihrer Kritik an den niedrigen Einkommensgrenzen ist man durch die Einführung der mittelbaren Belegung entgegengekommen.

Die Attraktivität der Förderung in den Augen der Investoren

Einschätzungen von Investoren zur Attraktivität der Förderung liegen nur für die Freiburger Förderpraxis vor, da ausschließlich Investoren befragt wurden, die in Freiburg Sozialwohnungen erstellt haben.

Der private Investor verwaltet das Vermögen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, das sich auf freifinanzierte Wohnungen und sonstige Gewerbeimmobilien erstreckt. Erfahrungen im sozialen Wohnungsbau hatte er bisher keine. Das geförderte Objekt - auf eigenem Grund realisiert - wurde im Rahmen des Sonderprogramms bewilligt. Die anderen Förderungsprogramme waren ihm

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

nicht bekannt; insoweit konnte er sie auch nicht beurteilen. Auf die Förderung hat ihn sein Architekt aufmerksam gemacht. In Anspruch genommen wurde die Förderung, weil sie trotz der limitierten Miete vorteilhafter war als die freifinanzierte Maßnahme. Die Attraktivität wird anhand einer einperiodigen Gegenüberstellung von Miete und Gesamtkosten gemessen. Die sich ergebende Rendite vor Steuern soll dem langfristigen Kapitalmarktzins entsprechen. Steuerersparnisse sind nicht entscheidend, abgeschrieben wird linear. Wegen des hohen Eigenkapitaleinsatzes spielen Kapitalmarktzinsen keine Rolle. Wertsteigerungen werden beim Investitionskalkül nicht berücksichtigt, da sie sehr fragwürdig sind.

Die Versicherungsgesellschaft wägt bei ihren Investitionsentscheidungen zwischen Finanzanlagen und Wohnungsbauinvestitionen ab. Die Attraktivität der Förderung ist das entscheidende Kriterium für das Engagement im sozialen Wohnungsbau. Der Gesellschaft wurden in Freiburg sowohl Maßnahmen im Sonderprogramm als auch im Regelprogramm des 3. Förderungswegs bewilligt. Wegen der Förderungshöhe und der Mieterstruktur wird das Sonderprogramm eindeutig bevorzugt. Das Regelprogramm wurde nur wegen der kommunalen Mitförderung akzeptiert, ohne die keine hinreichende Eigenkapitalrendite erreicht worden wäre. Die Zusatzförderung des Landes für die Bindungsverlängerung wird nicht in Anspruch genommen. Der Zuschlag für das Benennungsrecht wird akzeptiert. Allerdings ist das Benennungsrecht schon durch die städtische Grundstücksvergabe begründet.

Die Rendite wird für jedes Jahr des Bindungszeitraums und für das 1. Jahr nach Bindungsauslauf ermittelt. Die Berechnungen orientieren sich an der II.BV, wobei eigene Wertansätze einfließen: Statt Abschreibungen werden die Tilgungen angesetzt, Instandsetzungskosten und Mietausfall werden mit Werten einbezogen, die über den Pauschalsätzen liegen und für geförderte Wohnungen höher sind als für freifinanzierte. Steuern werden wegen der Steuerfreiheit nicht berücksichtigt. Auch Wertsteigerungen werden nicht kalkuliert, allerdings wird die Rentabilität auch für das erste Jahr nach Bindungsauslauf berechnet, in dem von den höheren Marktmieten ausgegangen wird. Die Eigenkapitalrentabilität sollte dem langfristigen Kapitalmarktzinssatz entsprechen.

Die Investitionsentscheidungen des kommunalen Wohnungsunternehmens sind weniger wirtschaftlich als politisch bestimmt. Die Eigenkapitalanteile neuer Bauvorhaben wurden bisher durch Kapitalerhöhungen der Stadt finanziert,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Verluste durch die Stadt getragen. Rote Zahlen wurden auch durch die niedrigen Mieten im nicht mehr gebundenen Bestand verursacht. Zukünftig soll das Unternehmen wie ein normales Wohnungsunternehmen geführt werden: Kapitalerhöhungen durch die Stadt werden eingestellt und wirtschaftliche Aspekte stärker berücksichtigt. Der soziale Auftrag bleibt aber weiter bestimmend. Das Unternehmen hat die Aufgabe, die städtische Notfalldatei abzuarbeiten. Da die Verhältnisse im Bestand immer schwieriger werden, soll der Zuwachs an Hilfsbedürftigen über Neubauten aufgefangen werden.

Die Wirtschaftlichkeit unterschiedlicher Förderwege wird anhand der II. BV beurteilt. Der freifinanzierte Wohnungsbau scheidet wegen der sozialen Aufgabenstellung aus. Da die Objekte dauerhaft gehalten werden, spielen Wertsteigerungen keine Rolle. Auch die zukünftig höheren Mieten gehen in die Beurteilung nicht ein. Abgeschrieben wird linear.

Das Unternehmen hat bisher in allen drei Förderungswegen investiert, allerdings nicht im Sonderprogramm. Wegen der Möglichkeiten, die Wohnungen mittelbar zu belegen, wird der 3. Förderungsweg am günstigsten beurteilt. Die kurzfristigen Bindungen spielen dabei keine Rolle, da die Wohnungen faktisch dauerhaft gebunden sind. Mietspielräume nach Bindungsauslauf sollen zwar genutzt werden, allerdings stößt das angesichts der Klientel auf Grenzen.

Der 1. Förderungsweg wird wegen des Fortfalls der städtischen Mitfinanzierung nicht mehr praktiziert. Aber auch bei einer kommunalen Mitförderung wäre er wegen der langen Bindung ungünstiger als der 3. Förderungsweg. Aus ordnungspolitischer Sicht wird die einkommensorientierte Förderung am besten bewertet. Aber auch vom wirtschaftlichen Standpunkt her erscheint sie attraktiv. Zum einen wegen der höheren Mieten im Bindungszeitraum und zum anderen wegen der Möglichkeit, bei intelligenter Belegung nach Bindungsauslauf höhere Mieten zu erzielen.

Alle befragten Investoren wollen die Mieten nach Bindungsauslauf zwar an das Marktniveau anpassen, die Tragbarkeit der Belastung und den Zeitbedarf bis zur vollständigen Anpassung konnten sie allerdings nicht beurteilen. Das Wohngeld erschien ihnen nicht ausreichend, um Mietsteigerungen auf das Marktniveau durchzusetzen. Trotzdem spielt bei der Erstbelegung die spätere Zahlungsfähigkeit nur eine untergeordnete Rolle. Hier kommt es eher darauf

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

an, daß ordentliche Mieter gefunden werden. Bei der Wiederbelegung wird mehr auf die Zahlungsfähigkeit geachtet. Wegen des Benennungsrechts sind die Möglichkeiten dazu aber eingeschränkt.

Die Kosten unterschiedlicher Bindungsarten

Die Zusatzkosten, die mit einer einfachen Belegungsbindung, mit einem Benennungs- oder Besetzungsrecht für den Investor verbunden sind, konnten weder vom Land, noch von den befragten Kommunen oder Investoren beziffert werden.

Die in Stuttgart unter Aufwandsverzichten nach der II. BV ermittelte Förderung ist nach Angaben der Stadt aber hinreichend hoch, langfristige Besetzungsrechte zu erwerben. Allerdings mußte auf ihre rigorose Durchsetzung verzichtet werden. In Freiburg können 15-jährige Benennungsrechte über die Grundstücksvergabe und die zusätzliche Landesförderung erreicht werden, wobei die Grundstücke grundsätzlich nach dem Verkehrswert abgegeben werden. Schwäbisch Hall ist an Benennungsrechten nicht interessiert.

Von den befragten Investoren würden der private Bauherr und die Versicherungsgesellschaft ein Besetzungsrecht auf keinen Fall akzeptieren. Das städtische Wohnungsunternehmen wäre dazu zwar bereit, allerdings nur zu einem sehr hohen Preis, der aber nicht beziffert werden konnte.

Übereinstimmend wurde das Benennungsrecht als risikoreicher angesehen als die einfache Bindung. Die Zusatzkosten konnten aber nicht quantifiziert werden. Das kommunale Wohnungsunternehmen hält die eigenständige Auswahl der Mieter aus der Liste der Wohnungsnotfälle für deutlich günstiger als ein Benennungsrecht.

Auch die einfache Belegungsbindung führt zu erhöhten Kosten, nach Ansicht der Versicherungsgesellschaft vor allem durch höhere Mietausfälle und Instandsetzungskosten. Die laufenden Verwaltungskosten seien dagegen identisch. Die Verwaltung wird nämlich von einem externen Unternehmen übernommen, das für die freifinanzierten und gebundenen Wohnungen den gleichen Preis verlangt. Für die Erstvermietung wird dem Unternehmen wegen des

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

aufwendigeren Auswahlverfahrens bei gebundenen Wohnungen allerdings eine höhere Pauschale gezahlt.

5.5 Bewilligungsverfahren und Kosteneinsparungen

Bewilligungsverfahren

Die Förderanträge sind bei den Wohnungsbauförderungsstellen, den Landratsämtern und den Bürgermeisterämtern der Stadtkreise, zu stellen. Dort wird die Förderungsfähigkeit geprüft und die in Betracht kommende Förderung ermittelt. Stimmt die Gemeinde einem Antrag zu, muß sie sich verpflichten, für ein Drittel des Ausfalls der Landeskreditbank zu haften und die Einhaltung der Bindungen zu überprüfen. Die befürworteten Anträge werden - mit einem Prioritätsvorschlag versehen - dem Regierungspräsidium vorgelegt. Das Regierungspräsidium erstellt auf dieser Basis eine ebenfalls nach Prioritäten geordnete Vorschlagsliste und legt sie dem Wirtschaftsministerium zur Genehmigung vor. Bewilligungsstelle ist die Landeskreditbank Baden-Württemberg, Förderungsanstalt (LAKRA).

Im Gegensatz zu anderen Ländern dürfen bei der vereinbarten Förderung in Baden-Württemberg Sozialwohnungen auch von Bauträgern erstellt und an Kapitalanleger verkauft werden. Diese Möglichkeit wird sehr häufig genutzt. Dabei stellt zunächst der Bauträger einen Antrag und erhält bestimmte Förderungsbeträge reserviert[1]. Nach dem Verkauf muß der Erwerber die Mittel nochmals beantragen. Auf die Verkaufspreise nimmt das Land keinen Einfluß.

Weder das Land noch die LAKRA führen Verhandlungen mit den Investoren. Die LAKRA prüft lediglich die Bonität der Bauherren. Verhandlungen über die Höhe der Landesförderung oder die Höhe der Kosten sind angesichts der Pauschalförderung auch nicht erforderlich. Im 1. Förderungsweg, für den eine Mitförderung der Kommunen vorgeschrieben ist, gibt es eine Obergrenze für die

[1] Wenn der Bauträger garantiert, daß er die Wohnungen, die er nicht gefördert verkaufen kann, als geförderte Wohnungen in den eigenen Bestand übernimmt, bekommt er Fördermittel für alle Wohnungen reserviert, ansonsten nur für die Hälfte. Trotzdem kann er mehr als die Hälfte gefördert verkaufen. Der Erwerber kann die Mittel auch ohne vorherige Reservierung beantragen. Diese Regelung wurde getroffen, weil bei der früheren 100%-Reservierung zu viele Mittel blokkiert waren. Erfahrungsgemäß wird immer ein Teil der Wohnungen freifinanziert verkauft. Der Anteil geht gegenwärtig allerdings zurück.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Baukosten in Höhe von 3.500 DM. Dieser Betrag darf überschritten werden, wenn Tiefgaragen gebaut werden müssen. Das Land vermutet, daß sich die Baukosten zwischen den Förderungswegen nicht unterscheiden und daß die Kosten im freifinanzierten und geförderten Wohnungsbau ähnlich hoch sind. 1994 betrugen die durchschnittlichen Gesamtkosten geförderter Objekte landesweit 3.930 DM und in Stuttgart 4.431 DM.

Verhandlungen mit Investoren führen lediglich die größeren Städte. Dabei müssen die Richtlinien des Landes aber eingehalten werden, da ein Fördersystem auf Basis reiner Verhandlungslösungen nach Ansicht des Wirtschaftsministeriums in einem Flächenland nicht realisierbar ist. Wegen des Zuschlagsystems ist trotzdem eine flexible, auf den Einzelfall zugeschnittene Förderung möglich. Darüber hinaus können die Kommunen durch eine Mitfinanzierung Spielräume gewinnen.

Die Stadt Stuttgart verhandelt mit den Investoren über das Wohnungsgemenge, die Belegungsbindung und die Anzahl rollstuhlgerechter Wohnungen. In zukünftigen Verhandlungen will man ein stärkeres Gewicht auf die Durchsetzung von Energiesparmaßnahmen legen. Über die Höhe der kommunalen Mitförderung im 1. Förderungsweg wird nicht verhandelt. Die Förderung ergibt sich nach der II. BV, wobei die oben genannten Aufwandsverzichte verlangt werden. Eine Begrenzung der städtischen Förderung führt zu einer gewissen Selektion der Maßnahmen. Da die Förderung von den Baukosten abhängt, ist man an niedrigen Kosten interessiert. Bei der SWSG will man dies dadurch erreichen, daß man die Kosten von einem zweiten Architekten prüfen läßt. Für die Zukunft ist die Einführung eines Controlling-Systems geplant.

Ohne Baunebenkosten liegen die Baukosten in Stuttgart zwischen 2.200 und 2.300 DM. Kostentreibend ist vor allem die Stellplatzverpflichtung, der Bau von Tiefgaragen und der Bau auf recycelten Flächen.

Die Stadt Freiburg weist in ihren Verhandlungen auf die Fördermöglichkeiten des Landes hin. Dabei versucht sie, die Investoren dazu zu überreden, die Förderungszuschläge des Landes für die Bindungsverlängerungen und die Sonderbindungen in Anspruch zu nehmen. Da die Kommune nicht mitfinanziert, wird aber weder über die Kosten noch über die Förderungshöhe verhandelt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Nach Ansicht der Stadt ist das Baukostenniveau im 3. Förderungsweg in Freiburg überhöht. Dafür verantwortlich macht sie fehlende Kostenobergrenzen bzw. zu hohe Förderpauschalen. Die Baukosten bewegen sich zwischen 3.600 DM und 4.300 DM. Hinzu kommen die Grundstückskosten von 800 DM bis 900 DM/m² Wohnfläche. Die Kosten des Gebäudes liegen bei 2.300 bis 3.200 DM. Wegen der Baukostenobergrenzen im 1. Förderungsweg liegen dort die Baukosten eher niedriger als im 3. Förderungsweg. Maßnahmen zur Senkung der Baukosten wurden keine ergriffen. Wegen der fehlenden kommunalen Mitfinanzierung fehlt dazu auch die Motivation.

Der Landkreis Schwäbisch Hall informiert potentielle Investoren über Merkblätter und Gespräche. Da der Landkreis in der Regel genehmigungsfähige Anträge erhält, sind Verhandlungen mit den Investoren kaum erforderlich, und weil er nicht mitfinanziert, gibt es auch keine Verhandlungen über Förderungshöhe und Kosten. Die Baukosten sind trotzdem sehr niedrig. Sie liegen ohne Finanzierungsnebenkosten zwischen 2.800 und 3.000 DM. Unterschiede zwischen geförderten und freifinanzierten Wohnungen gibt es keine.

Investorenwettbewerb

Nach Auskunft des Landes wurden die Mittel bisher noch nicht über Investorenwettbewerbe vergeben. Gegenwärtig ist ein solcher Wettbewerb auch gar nicht sinnvoll, da die Programme nicht überzeichnet sind. In der Vergangenheit gab es allerdings eine starke Übernachfrage, insbesondere im ländlichen Bereich. Wenn es in Zukunft wieder zu Überzeichnungen kommt, sollen die Investoren eventuell über ein Wettbewerbsverfahren ausgesucht werden.

In Stuttgart gibt es keine Übernachfrage nach Fördermitteln. Investorenwettbewerbe um die Fördermittel werden nicht veranstaltet. Allerdings werden die Grundstücke eines Konversionsareals ausgeschrieben, auf denen 25% der planten Wohnungen im sozialen Wohnungsbau errichtet werden müssen. Auch in Freiburg sind Angebot und Nachfrage nach Fördermitteln zur Zeit ausgeglichen. Ein Investorenwettbewerb erscheint deshalb nicht erforderlich. Lediglich in den Jahren 1993 und 1994 mußten Anträge abgelehnt werden, weil die Mittel zu knapp waren. In Schwäbisch Hall konnten bis 1993 alle Anträge bedient werden. Seit 1994 gibt es eine Übernachfrage. Die Werbemaßnahmen wurden daraufhin eingestellt. Investorenwettbewerbe hat es keine gegeben.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Verwaltungsaufwand beim Land und bei den Kommunen

Nach Ansicht des Landes ist die Antragsbearbeitung im 3. Förderungsweg etwas einfacher als im 1. Förderungsweg, da keine Wirtschaftlichkeitsberechnungen aufgestellt werden müssen. Allerdings entstehen beim Kapitalanlegermodell zusätzliche Aufwendungen durch die Reservierung der Fördermittel für Bauträger. Die Bonitätsprüfung und die bankmäßige Abwicklung sind in beiden Förderungswegen gleich aufwendig. Für das Land unterscheidet sich auch der Verwaltungsaufwand zwischen 4. und 3. Förderungsweg kaum. Die Kommunen müssen allerdings die Einkommen überprüfen und beim Land die Zusatzförderung beantragen.

Weder Stuttgart noch Freiburg sehen beim Verwaltungsaufwand einen Unterschied zwischen dem 1. und 3. Förderungsweg. Die einkommensorientierte Förderung führt dagegen zu einem erheblich höheren Aufwand, auch wenn im 1. Förderungsweg die Fehlbelegungsabgabe berücksichtigt wird. Freiburg gibt dafür folgende Gründe an:

- Für die einkommensabhängige Zusatzförderung sind Einzelbescheide an die Mieter und ein anonymisierter Grundbescheid an den Vermieter zu erstellen. Letzterer fällt bei der Fehlbelegungsabgabe weg.
- Die Einkommensüberprüfung muß alle 2 Jahre durchgeführt werden, bei der Fehlbelegungsabgabe nur alle 3 Jahre.
- Wenn der Mieter die Miete trotz Zusatzförderung nicht zahlt, dann muß der Bescheid widerrufen und der Zuschuß direkt an den Vermieter gezahlt werden.
- An das Land ist jährlich ein Antrag auf teilweise Rückerstattung der Zusatzförderung zu stellen.
- Sollten alle Wohnungen einkommensorientiert gefördert werden, entsteht nach Schätzungen der Stadt Freiburg ein zusätzlichen Personalbedarf von 2 bis 3 Mitarbeitern.

Nach Aussage von Stuttgart ist auch die Wohnungsbelegung aufwendiger, da die Mieter erst von der Tragbarkeit der Belastung überzeugt werden müssen[1].

[1] Außerdem mußte das Sozialamt, dem die Miete für Sozialhilfeempfänger zu hoch erschien, über die einkommensabhängige Zusatzförderung informiert werden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

5.6 Regionale Verteilung der Fördermittel

Im Mietwohnungsbau werden den Regierungspräsidien vom Land Kontingente zugewiesen, die dem Barwert nach festgelegt sind. Ihre Höhe orientiert sich an der Bevölkerungszahl. Eine Differenzierung nach Förderungswegen gibt es nicht. In Abstimmung mit den Stadt- und Landkreisen stellen die Regierungspräsidien das Mietwohnungsbauprogramm auf und legen es dem Wirtschaftsministerium vor. Die Vorschläge können über den vorgegebenen Rahmen hinausgehen.

Über die Aufnahme der Vorhaben in das Programm entscheidet das Ministerium. Dabei sollen von den Großstädten alle Anmeldungen berücksichtigt werden. Im ländlichen Bereich ist das nicht möglich. Nehmen die Städte ihre Kontingente wegen fehlender kommunaler Mitfinanzierung nicht in Anspruch, dann fließen diese Mittel in die ländlichen Gebiete. Dort gibt es, insbesondere in den dynamischen Wirtschaftsräumen wie Franken, auch Wohnungsengpässe. Bei der Eigentumsförderung bekommen die Stadt- und Landkreise die Kontingente direkt zugewiesen. Nicht in Anspruch genommene Mittel fließen an das Land zurück und werden neu verteilt.

Stuttgart hält die Mittelverteilung im Mietwohnungsbau für angemessen. Die Stadt hat eigenen Angaben zufolge mehr Landesmittel ausgeschöpft, als ihr nach der Einwohnerzahl zustehen würden. In den letzten Jahren konnten nämlich die von anderen Kommunen nicht ausgeschöpften Mittel des Mietwohnungsbaus übernommen werden. Nicht angemessen erscheint der Stadt, daß die nicht in Anspruch genommenen Mittel für die Eigentumsförderung nicht auf den Mietwohnungsbau übertragen werden dürfen. Auch Freiburg hält die Mittelverteilung im Mietwohnungsbau für angemessen. Die zugewiesenen Mittel konnten bisher immer ausgeschöpft werden. Der Landkreis Schwäbisch Hall ist, bezogen auf die Einwohnerzahl, nach eigenen Angaben weit überproportional bedacht worden. Wenn es streng nach der Kontingentierung gegangen wäre, hätten in den Jahren 1991 bis 1994 statt der 1.100 bis 1.300 Wohnungen (Miete und Eigentum) nur 300 bewilligt werden können.

Das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe bleibt den Kommunen. Zwei Drittel entfallen auf die Großstädte mit über 100.000 Einwohnern. Mit ihrer

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Zweckbindung für den sozialen Wohnungsbau ist die Fehlbelegungsabgabe dort deshalb von erheblicher Bedeutung.

Die Auswertung der Fertigstellungsstatistik des Landes zeigt, daß der Anteil Stuttgarts an allen Fertigstellungen im geförderten Wohnungsbau der Jahre 1991 bis 1994 geringer war als sein Anteil an der Bevölkerung. Das gleiche gilt, wenn auch weniger stark ausgeprägt, für Freiburg. In Schwäbisch Hall ist es dagegen umgekehrt; hier ist der Anteil an den Fertigstellungen im geförderten Wohnungsbau dreimal so hoch wie der Anteil an der Bevölkerung. Ein noch größeres Mißverhältnis zeigt sich, wenn man den Anteil an den Fertigstellungen im geförderten Wohnungsbau mit dem Anteil am Wohnungsdefizit vergleicht. Für Stuttgart mildert sich das Mißverhältnis allerdings, wenn man nicht den Anteil an der Bevölkerung, sondern den Anteil am opportunen Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2005 als Maßstab heranzieht. Beim opportunen Wohnungsbedarf wird der Tatsache Rechnung getragen, daß es in den Kernstädten unmöglich erscheint, den prognostizierten Bedarf zu decken. Der Bevölkerungsdruck wird sich deshalb ins Umland verlagern. Dem trägt der opportune Bedarf Rechnung, indem er den Bedarf durch die regionale Bautätigkeit modifiziert.[1] Zu berücksichtigen ist, daß der Anteil an den Fertigstellungen im geförderten Wohnungsbau nicht mit dem Anteil der dafür eingesetzten Landesmittel übereinstimmen muß.

5.7 Wirkungen der Förderung im Wohnungsmarkt

Die Inanspruchnahme von Grundstücken durch den sozialen Wohnungsbau führt nach Einschätzung des Landes zu keiner Einschränkung des freifinanzierten Wohnungsbaus. Das Grundstücksangebot ist in der Regel so groß, daß ein hinreichendes Flächenangebot für den freifinanzierten Wohnungsbau verbleibt. Auch durch den sozialen Wohnungsbau verursachte Grundstückspreissteigerungen hält man für unwahrscheinlich.

Lediglich in Stuttgart beklagen sich die Investoren nach Aussagen des Landes darüber, daß nicht hinreichend Grundstücke für den freifinanzierten Wohnungsbau vorhanden sind. Stuttgart selber sieht dagegen nur eine geringe Inanspruchnahme der vorhandenen Flächen durch den sozialen Wohnungsbau. Allein auf Baulücken gibt es Flächenreserven für 10.000 Wohnungen.

[1] Baden-Württemberg in Wort und Zahl 8/95.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Weil in Schwäbisch Hall laufend neue Baugebiete ausgewiesen werden, sind auch dort genügend Grundstücke für den nicht geförderten Wohnungsbau verfügbar. In Freiburg hätten nach Ansicht der Stadt beim 1. Bauabschnitt im Rieselfeld mehr Grundstücke freifinanziert bebaut werden können. Gegenwärtig, im 2. Bauabschnitt, kann davon allerdings nicht mehr ausgegangen werden.

Der geförderte Wohnungsbau hat nach Meinung des Landes zwar eine preisdämpfende Wirkung. Nachfrager entzieht er dem freifinanzierten Neubau aber allenfalls in kleinen Gemeinden, wenn dort viele Wohnungen gefördert werden. In Stuttgart ist man der Meinung, daß der 1. Förderungsweg dem freifinanzierten Wohnungsbau keine Nachfrager entziehen kann, weil die Wohnberechtigten als Nachfrager freifinanzierter Wohnungen gar nicht akzeptiert werden.

Freiburg geht davon aus, daß die im Sonderprogramm wohnberechtigten Haushalte auch auf dem freien Markt Neubauwohnungen nachgefragt hätten.

In Schwäbisch Hall schließt man nicht aus, daß der soziale Wohnungsbau den freifinanzierten wegen der weit gefaßten Wohnberechtigung negativ beeinflußt hat. In Zukunft werden Leerstände in den Sozialwohnungen befürchtet, wenn die Sozialmieter ins selbstgenutzte Eigentum wechseln. Die Sozialwohnungen eignen sich wegen ihrer geringen Wohnfläche für Selbstnutzer nämlich nur bedingt.

Zwar will das Land nicht ausschließen, daß Investoren wegen sinkender Marktmieten in den geförderten Wohnungsbau wechseln. Damit sind allerdings keine Verdrängungen verbunden, weil die Bauvorhaben ohne die Förderung ganz unterbleiben würden.

In Stuttgart hält man die Bindungen im 1. Förderungsweg für viel zu restriktiv, um Investoren aus dem freifinanzierten in den geförderten Wohnungsbau zu locken. Freiburg glaubt, daß das Sonderprogramm Investoren angelockt hat, die sonst nur freifinanziert bauen.

In Schwäbisch Hall schließt man nicht aus, daß jetzt vermietete Ein- bis Zweifamilienhäuser, die für die spätere Nutzung durch Kinder sowie Verwandte vorgesehen sind, sowieso gebaut worden wären, wenn auch zu einem späteren Zeitpunkt. Die damit verbundene Verdrängung hält man allerdings für gering.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Da zum Zeitpunkt der Bewilligungsspitzen die Differenz zwischen Sozial- und Marktmieten noch größer war, als sie es gegenwärtig ist, dürfte es bei den Mehrfamiliengebäuden kaum Verdrängungen gegeben haben.

Weder die Versicherungsgesellschaft noch das städtische Wohnungsunternehmen haben für geplante freifinanzierte Bauvorhaben Förderungen beantragt. Ebensowenig haben sie Vorhaben realisiert, für die eine Förderung beantragt, aber nicht bewilligt wurde. Lediglich der private Investor hätte sein Vorhaben auch ohne Förderung realisiert, allerdings aufwendiger als tatsächlich geschehen. Quantitativ ist er allerdings ohne Bedeutung.

6. Förderpraxis in Nordrhein-Westfalen

Die im folgenden geschilderte Praxis des sozialen Wohnungsbaus in Nordrhein-Westfalen gründet auf Gesprächen mit Vertretern des Ministeriums für Bauen und Wohnen und der Wohnungsbauförderungsanstalt, mit den zuständigen Vertretern der Städte Köln, Dortmund und Bielefeld sowie mit drei Investoren im sozialen Wohnungsbau, einem privaten Haushalt, einem kommunalen Wohnungsunternehmen und einem freien Wohnungsunternehmen.

6.1 Wohnungsmarkt und Wohnungsversorgung

Land und Kommunen schätzen die derzeitige Wohnungsversorgungslage und deren erwartete Entwicklung übereinstimmend nicht sehr positiv ein. Zwar zeigen sich überall leichte Entspannungstendenzen, die sich jedoch ganz überwiegend auf das obere Mietpreissegment beschränken und zur Versorgung bedürftiger Bevölkerungsschichten wenig beizutragen vermögen. Im Gegenteil zeichnet sich ab, daß der freifinanzierte Wohnungsbau wegen dieser mietpreisdämpfenden Wirkung zurückfällt und so möglicherweise neue zusätzliche Spannungen am Markt für Wohnungsnutzungen auftreten können.

Land

Die allgemeine wirtschaftliche Lage läßt sich im Vergleich zum Durchschnitt der alten Bundesländer als unterdurchschnittlich bezeichnen; das hat[1]

[1] Die im Gespräch genannten Daten wurden ergänzt aus den Unterlagen der Wohnungsbauförderungsanstalt (WfA), Wohnungsmarktbeobachtung, September 1995; die Zahlen beziehen sich fast ausschließlich auf das Jahr 1994.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

- zunehmende Finanzierungsdefizite des Landes und der Kommunen,
- einen hohen Anteil einkommensschwacher Privathaushalte,
- eine hohe und steigende Arbeitslosenquote von rd. 11%, die sich auf das Ruhrgebiet konzentriert,
- eine hohe und steigende Anzahl von Sozialhilfeempfängern (rd. 1 Mio.) und Obdachlosen (rd. 63.000)

zur Folge. Die Anzahl der Haushalte, die nach §25 sozialwohnungsberechtigt sind, wird schon für das Jahr 1994 mit 166.000 angegeben (neuere Zahlen lagen zur Zeit unseres Gesprächs nicht vor) und wird seitdem noch weiter gestiegen sein.

Trotz hoher Fertigstellungszahlen in der jüngsten Vergangenheit konnte ein für Ende 1994 berechnetes normatives Defizit von rund 400.000 Wohnungen (=5,3% des Wohnungsbestands) wegen Zuwanderung und wachsenden Haushaltszahlen nicht verkleinert werden. Die u.a. daraus resultierende Anspannung der Wohnungsmärkte ist regional sehr unterschiedlich:

- eine hohe Anspannung wird der Rheinschiene bescheinigt,
- weniger starke Bedarfsüberhänge sieht man u.a. in den Regionen Münster, Bielefeld, Essen und
- eine relativ entspannte Wohnungsmarktlage im Ruhrgebiet und im ländlichen Raum.

Die weniger problematische Wohnungsmarktlage in ländlichen Kreisen resultiert u.a. daraus, daß sich seit 1988 die Bautätigkeit zunehmend dorthin verlagert. Diese Verlagerung wiederum geht auch auf eine ebenfalls überdurchschnittliche Förderung dieser Kreise zurück. Darüber hinaus bestehen in den Ballungszentren häufig Grundstücksengpässe, weil die Baulandausweisung z.T. sehr zurückhaltend gehandhabt wird; die dadurch verursachten Preissteigerungen heizen die Stadt-Umland-Wanderung an.

Von den 7,6 Mio. Einheiten des Wohnungsbestands sind knapp 18% Sozialwohnungen, die zur Unterbringung einkommensschwacher Haushalte zur Verfügung stehen. Der Sozialwohnungsbestand schmilzt jedoch - bei steigender Nachfrage - zunehmend ab. Auch aus diesem Grund rechnet das Land für die mittelfristige

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Zukunft mit einer stärkeren Anspannung im unteren Preissegment der Wohnungsmärkte.

Eine grobe Wohnungsbedarfsprognose des Landes weist bis zum Jahr 2000 einen steigenden, danach abflachenden Bedarf aus, der sich aus dem oben genannten Nachholbedarf von rund 400.000 und einem zusätzlichen Neubedarf von 84.000 bis 233.000 Wohneinheiten (je nach zugrundeliegender Variante der Bevölkerungsprognose) zusammensetzt. Wegen der auch in Zukunft zu erwartenden Knappheit an Arbeitsplätzen geht man davon aus, daß zumindest der größte Teil der Zuwanderer, die sich in erster Linie aus Aussiedlern und Asylbewerbern zusammensetzen dürften, auf staatliche Transferleistungen angewiesen sein wird. Deshalb wird die Zahl der geringverdienenden Haushalte mit hoher Wahrscheinlichkeit weiter steigen. Auf dieser Grundlage werden für die Zukunft zunehmende Unterbringungsprobleme vor allem in den altindustrialisierten Regionen, aber auch in den übrigen Ballungsgebieten gesehen.

In der Einschätzung von Wohnungsmarktlage und zukünftiger Entwicklung gehen die befragten Städte mit dem Land weitgehend konform; zwischen den Städten ergeben sich je nach Wirtschaftskraft nur geringfügige Beurteilungsunterschiede.

Köln

Köln bezeichnet sich im Verhältnis zum übrigen Nordrhein-Westfalen als reiche Kommune mit einer auch relativ wohlhabenden Bevölkerung. Jedoch liegt die Arbeitslosenquote mit 16% über dem Landesdurchschnitt.

Bei einem Wohnungsbestand von insgesamt rund 490.000 Einheiten verfügt die Stadt über einen Anteil von 18% (entspricht Landesdurchschnitt) an Sozialwohnungen, die allerdings wie im übrigen Land derzeit und in Zukunft mit hohen Raten aus der Bindung fallen. Dem steht eine Zunahme der Anträge auf Zuweisung einer Sozialwohnung gegenüber. Derzeit ist - wie landesweit - eine Entspannung im oberen Preissegment festzustellen, was auch hier zu einem Rückgang der freifinanzierten Neubautätigkeit führt. Wohnbauflächen werden in diesem Zusammenhang nicht als Engpaß angesehen.

Nach den landesweiten Bedarfsrechnungen ergibt sich für 1995 für die Stadt Köln ein Wohnungsdefizit von 19.000 Einheiten, das sind 3,9% des Bestands,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

was auf einen nicht so stark belasteten Wohnungsmarkt wie im Landesdurchschnitt schließen läßt. Bis zum Jahr 2000 wird ein Gesamtbedarf (einschließlich eines Defizitabbaus von 9.000 Einheiten) von ca. 21.000 Einheiten zu decken sein. Für die Zeit nach 2000 wird neben dem weiteren Abbau des Nachholbedarfs ein sinkender Neubedarf erwartet. Die Deckung des sich bis 2000 ergebenden Bedarfs von jährlich rund 4.200 Neubaueinheiten erscheint nach der bisherigen Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen möglich.

Nach den Recherchen der Stadt können sich rund 60% der Bevölkerung selbst am Wohnungsmarkt versorgen, wobei ihnen ein großer (75% des Bestands) und steigender Wohnungsbestand zur Verfügung steht. 30% sind auf Hilfen angewiesen, sie können auf einen nur geringeren und sinkenden Anteil von 18% des Bestands zurückgreifen. Für die stark zunehmende Gruppe der von städtischer Hilfe abhängigen Einwohner (Wohnungsnotfälle) stehen - in etwa gleichbleibend - 4,5% des Bestands zur Verfügung. Für die Zukunft geht die Stadt davon aus, daß sich die Gruppe der "Selbstversorger" verringern und damit die Konkurrenz um preisgünstige Wohnungen steigen wird.

Dortmund

In Dortmund stellt sich die Wohnungsmarktsituation etwas düsterer dar. Die Stadt und ihre Bevölkerung sind nicht so wohlhabend wie Köln. Zwar liegt die Arbeitslosenquote von 16% mit Köln gleich auf, aber der Anteil der Langzeitarbeitslosen dürfte höher sein. Dortmund zählt ca. 50.000 Sozialhifeempfänger; der Ausländeranteil liegt bei 13%. Beide Gruppen sind zu einem großen Teil im Wohnungsmarkt hilfebedürftig.

Auch in Dortmund zeigt sich aktuell eine leichte Entspannung der Wohnungsmarktsituation, jedoch ebenfalls beschränkt auf die hohen bis mittleren Preissegmente; in der Folge nimmt die Anspannung im unteren Mietpreisbereich zu. Die Marktlage hat sich nach den Ergebnissen des landesweiten Wohnungsmarktbeobachtungssystems verschlechtert. Zur Zeit werden rund 6.000 Wohnungssuchende registriert. Von ihnen verfügen 90% über ein Einkommen, das 20% unter den Grenzen des §25 liegt, davon wiederum sind 50% Transfereinkommensbezieher und 32% Aussiedler und Ausländer. Ohne Obdachlose und Asylbewerber einzurechnen, sind mehr als ein Drittel der Wohnungssuchenden als Notfälle zu bezeichnen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Der Wohnungsbestand beläuft sich auf 290.000 Einheiten, wovon 65.000 oder 20% Sozialbindungen unterliegen. Der Sozialwohnungsbestand geht - wie überall in Nordrhein-Westfalen - sehr schnell zurück. Bis zum Jahr 2003 wird er sich nach städtischen Untersuchungen auf nur noch rund 40.000 Einheiten reduziert haben. Dem steht - bei Gesamtfertigstellungen von durchschnittlich 1.500 bis 1.600 - ein jährlicher Neubau von rund 700 sozialen Mietwohnungen gegenüber. Zwar hat Dortmund genügend Wohnbauflächen aufzuweisen, jedoch treibt spekulative Zurückhaltung die Grundstückspreise hoch, so daß vor allem obere Einkommensmittelschichten ins Umland abwandern, um Eigentum zur Selbstnutzung zu erwerben.

Für die Zukunft erwartet man in der Stadt keine Verbesserung der Wohnungsmarktsituation; der Markt wird insgesamt angespannt bleiben. Da die Gruppe der Sozialhilfeempfänger sich mit hoher Sicherheit vergrößern wird, dürfte die Unterbringung berechtigter Wohnungssuchender schwieriger werden. Die erwarteten Wohnungsmarktprobleme werden als langfristig bestehend angesehen.

Bielefeld

Die Stadt Bielefeld weist eine ähnliche Wirtschaftskraft wie Dortmund auf, die Bevölkerung ist überwiegend der Mittelschicht zuzurechnen. Allerdings sind die städtischen Finanzen so überbeansprucht, daß die Stadt einen harten Sparkurs einschlagen mußte, was auch die Wohnungsbauförderung tangiert (siehe unten).

Der Abbau gewerblicher Arbeitsplätze konnte durch einen wachsenden Dienstleistungsbereich nur teilweise kompensiert werden. Die Arbeitslosenquote liegt mit knapp 11% trotzdem noch im Landesdurchschnitt, steigt aber weiter leicht an. 5,5% der Bevölkerung oder 18.000 Einwohner beziehen Hilfe zum Lebensunterhalt.

Die Einwohnerzahl steigt durch Zuwanderung von Aussiedlern und Asylanten, die Anzahl der privaten Haushalte darüber hinaus durch die allgemein zu beobachtende Haushaltsverkleinerung, so daß trotz hoher Fertigstellungszahlen in jüngster Vergangenheit die Anspannung des Wohnungsmarkts nicht nachgelassen hat. Allerdings bezieht sich diese Ungleichgewichtigkeit auch hier - wie überall im Land - vor allem auf das Angebot an Wohnungen des unteren Mietpreissegments, während sich bei hohen Mieten Dämpfungstendenzen zeigen. Die

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Belastung der Haushalte mit Wohnkosten wird im Durchschnitt als durchaus noch tragbar angesehen.

Der Wohnungsbestand umfaßt 154.000 Einheiten, davon sind 16% öffentlich geförderte Mietwohnungen. Der Bestand dieser Wohnungen nimmt - parallel zur landesweiten Entwicklung - kräftig ab. Bis zum Jahr 2000 wird er sich trotz laufenden Neubaus von derzeit 24.000 auf 14.000 reduziert haben.

Im Gegensatz dazu steigt die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte weiter an (1994: knapp 8.000), die Gruppe der darin enthaltenen Wohnungsnotstände wächst in ungefähr gleichem Ausmaß. 71%[1] der Wohnungsnotfälle werden als Dringlichkeitsfälle eingestuft. 80% der Wohnungsnotfälle betreffen sogenannte Minderverdiener, d.h. Haushalte mit einem Einkommen, das 20% unter der "alten" Grenze des §25 liegt.

Die Schwierigkeiten bei der Versorgung dieser Gruppen nehmen zu, weil der Anteil derer, die von Vermietern abgelehnt werden, wie z.B. Wohnungslose, Alleinerziehende, Ausländer, überproportional steigt. Dabei stellt die Stadt auch eine zunehmende Gruppe von Haushalten fest, die mehrere der abgelehnten Merkmale aufweisen.

Für die Zukunft wird von der Stadt eine noch größere Anspannung auf dem Wohnungsmarkt erwartet, und zwar auch deswegen, weil bei einer allgemeinen Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage die Konkurrenz um preiswerte Wohnungen zunehmen wird und in deren Folge die Gruppe der Haushalte steigt, die am Markt nur geringe Chancen haben, sich selbst zu versorgen. Die Stadt sieht eine Situation auf sich zukommen, in der sie nicht mehr in der Lage sein wird, den wachsenden Bedarf von speziellen Gruppen, wie Wohnungslosen oder von Wohnungslosigkeit Bedrohten, zu decken.

---

[1] Die genannten Zahlen beziehen sich auf das Jahr 1994, jüngere Daten stehen nicht zur Verfügung; sie entstammen: Amt für Wohnungsbauförderung und Wohnungshilfen, Bielefeld, Jahresbericht 1994.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

6.2 Wohnungspolitische Ziele, Gewichtung und Ausgestaltung der Förderungswege

Land

Der soziale Mietwohnungsbau wird im 1. und 2. Förderungsweg sowie über die vereinbarte und die einkommensorientierte Förderung betrieben. Die einkommensorientierte Förderung soll 1996 erstmals im Rahmen eines Modellprojekts erprobt werden. Im 1. Förderungsweg sind 12.406 Bewilligungen geplant, im 2.Förderungsweg 3.766, in der vereinbarten und der einkommensorientierten Förderung jeweils 250. Wie sich die Bewilligungen im Zeitablauf entwickelt haben, kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Bewilligungen im Mietwohnungsbau in Nordrhein-Westfalen (einschließlich Um- und Ausbau)

Jahr	insgesamt	1. FW	2. FW	3. FW	EOF
1991	15.485	14.534	951	-	-
1992	18.289	14.433	3.856	-	-
1993	20.468	12.547	7.921	-	-
1994	16.834	11.047	5.738	49	-
1995	16.740	12.476	4.233	31	-
1996 geplant	16.672	12.406	3.766	250	250

Quelle: WfA, Förderergebnis nach Bewilligungsbehörden; Wohnungsbauprogramm 1996.

Der Bindungszeitraum im 1. Förderungsweg hängt von der Darlehenslaufzeit ab. Bei planmäßiger Tilgung bleiben die Wohnungen 40 bis 50 Jahre gebunden. Allerdings wird ein erheblicher Teil der Darlehen vorzeitig abgegolten[1]. Über die durchschnittliche Laufzeit der vorzeitig zurückgezahlten Darlehen liegen uns keine Informationen vor. Für die ersten 15 Jahre des Bindungszeitraums ist ein Besetzungsrecht einzuräumen, ansonsten wird die Förderung um 20% gekürzt. Das Besetzungsrecht wird in der Regel von allen Investortypen

[1] Beispielsweise sind von den 56.000 Mietwohnungsbaudarlehen, die 1994 getilgt wurden, nur 20.000 planmäßig, aber 36.000 vorzeitig zurückgezahlt worden (Wfa, Sozialwohnungsbestand 1994).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

akzeptiert. Allerdings wird es von den Kommunen vielfach nicht stringent angewendet.

Im 2. Förderungsweg sollen Haushalte mit mittlerem Einkommen gefördert werden. Die Wohnberechtigung ist dementsprechend auf Haushalte ausgedehnt, deren Einkommen die Grenze des §25 um 40% überschreiten darf. Die Wohnungen sind 15 Jahre gebunden. Ein Benennungs- oder Besetzungsrecht begründet die Landesförderung nicht.

Die einkommensorientiert geförderten Wohnungen bleiben auch bei einer außerplanmäßigen Tilgung der Baudarlehen 20 Jahre gebunden. In den ersten 15 Jahren sind zwei Drittel der Wohnungen für Wohnungssuchende bestimmt, deren Einkommen die Grenze des §25 nicht übersteigt. Ein Drittel kann an Haushalte mit einem Einkommen bis zu 60% oberhalb dieser Grenze vergeben werden. Anschließend gilt für alle Wohnungen die erweiterte Wohnberechtigung. Den Kommunen ist ein 15-jähriges Besetzungsrecht einzuräumen, andernfalls wird die Förderung um 20% gekürzt.

Bei der vereinbarten Förderung - die als Kombinationsförderung ausgestaltet ist - bekommt der Investor Baudarlehen für bindungsfreie Neubauten, wenn er dafür Besetzungsrechte in seinem nicht gebundenen Bestand einräumt. Die gebundenen Bestandswohnungen sind für 15 Jahre den im 1. Förderungsweg wohnberechtigten Haushalten vorbehalten.

Weil der Anteil einkommensschwacher Haushalte in Nordrhein-Westfalen größer ist als in anderen westlichen Bundesländern, will das Land seine Fördermittel auf die Zielgruppen des §25 konzentrieren. Eine Ausweitung der Wohnberechtigung zur Erreichung höherer Angebotseffekte hält man wegen der geringen Sickereffekte für wenig zweckmäßig. Auch kurzfristige Bindungen zur Erzielung höherer Angebotseffekte werden abgelehnt, weil man davon ausgeht, daß der hohe Anteil an bedürftigen Haushalten langfristig bestehen bleibt.

Der 2. Förderungsweg wird nur angeboten, um die bereitstehenden Bundesmittel abzurufen. Da der Bund für den 2. Förderungsweg nur Aufwendungshilfen zur Verfügung stellt, die innerhalb von 15 Jahren ausgezahlt und jährlich um 1/15 verringert werden müssen, lassen sich für die Wohnberechtigten trag-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

bare Mieten und Mietanhebungen nur erreichen, wenn das Land zusätzlich mit Darlehen fördert.

Der vereinbarten bzw. einkommensorientierten Förderung steht das Land aus folgenden Gründen skeptisch gegenüber:

- Öffentlich rechtliche Bindungen sind leichter überprüf- und durchsetzbar als vertraglich vereinbarte.
- Weil das Aushandeln der Förderung zwischen den vielen Bewilligungsstellen und den Investoren wegen des Gleichbehandlungsgrundsatzes rechtlich problematisch und politisch kaum durchsetzbar ist, erfordert auch die vereinbarte Förderung eine hohe Regelungsintensität.
- Das Fehlbelegerproblem ist schwerer in den Griff zu bekommen als im 1.Förderungsweg. Da bei der einkommensorientierten Förderung die Anpassungen der Mieten und die einkommensabhängigen Leistungen bereits bei Vertragsabschluß festgelegt werden müssen, ist sie weniger flexibel als der 1. Förderungsweg und die Fehlbelegungsabgabe. Dort kann der Anpassungsumfang noch während des Bindungszeitraums festgelegt werden.
- Weil bei der einkommensorientierten Förderung die Miete nach Bindungsauslauf auf die vertraglich vereinbarte Miete springt, werden für Haushalte mit niedrigem Einkommen kaum tragbare Mietbelastungen erwartet. Im 1.Förderungsweg sind die Mietpreissprünge wegen der Kappungsgrenzen des MHG deutlich geringer.
- Die Einsparungen der einkommensorientierten Förderung gegenüber dem 1.Förderungsweg sind nicht sehr hoch.

Die Preise für Belegungsrechte aus dem Bestand hängen nach Ansicht des Landes von der Marktlage ab. Gegenwärtig sind sie nicht geringer als für Belegungsrechte in Neubauten. Gegen den Erwerb von Belegungsrechten aus dem Bestand spricht, daß mit der Förderung keine Angebotseffekte verbunden sind und die Mitnahmeeffekte sehr hoch sein können, da vielfach schwer vermietbare Einfachwohnungen angeboten werden.

Für angemessener hält das Land die Kombinationsförderung, die bisher aber wegen der niedrigen Förderungsbeträge nicht erfolgreich war. 1996 wurden die Konditionen deshalb verbessert.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Angesichts des starken Anstiegs der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen, insbesondere durch minderverdienende Haushalte, und angesichts der zunehmenden Stigmatisierung der Zielgruppen, sieht auch die Stadt Köln ihre Aufgabe eher in der langfristig sichergestellten Versorgung der Zielgruppenhaushalte als in der Erreichung hoher Angebotseffekte.

Die Verteilung der Bewilligungen auf die verschiedenen Förderungswege kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Bewilligungen im Mietwohnungsbau in Köln (einschließlich Um- und Ausbau)

Jahr	insgesamt	1. FW	2. FW	3. FW
1993	1.718	.	.	-
1994	1.627	907	720	-
1995	1.684	1.147	537	-

Quelle: Arbeitsbericht des Amtes für Wohnungswesen Köln.

Sowohl im 1. als auch im 2. Förderungsweg ist eine Mitförderung der Kommune erforderlich, um die zur Verfügung stehenden Landesmittel vollständig abrufen zu können. Allerdings ist nicht in allen Fällen eine städtische Spitzenfinanzierung notwendig. Die kommunale Förderung besteht aus zusätzlichen Baudarlehen und der Vergabe verbilligter Grundstücke.

Weil durch Mehrfachbenennungen Leerstände vermieden werden, wird das durch Landesrecht begründete 15-jährige Besetzungsrecht im 1. Förderungsweg nur in Form eines Benennungsrechtes (Dreiervorschlag) ausgeübt.

Die städtischen Darlehen im 1. Förderungsweg werden für die Darlehenslaufzeit an ein Benennungsrechtes geknüpft. Eine vorzeitige Tilgung der städtischen Darlehen ist nicht möglich. Obwohl private Investoren die an die kommunale Mitförderung gekoppelten Bindungen stärker problematisieren als die kommunalen Wohnungsunternehmen, werden die städtischen Darlehen auch von ihnen akzeptiert.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Den 2. Förderungsweg findet die Stadt wegen der mit ihm gebotenen Möglichkeit interessant, eine bessere soziale Durchmischung zu erreichen. Mitgefördert wird vor allem aber deshalb, weil man die zur Verfügung stehenden Landesmittel abrufen will. Eine Verschärfung der Bindungen ist mit den kommunalen Darlehen nicht verbunden. Der Versuch, die Miete einkommensorientiert zu gestalten, um auf diese Weise auch Haushalten mit niedrigerem Einkommen den Bezug zu ermöglichen, scheiterte am politischen Widerstand.

Der einkommensorientierten Förderung steht man eher ablehnend gegenüber, vor allem wegen der sehr aufwendigen Verwaltung, die im wesentlichen dadurch bedingt ist, daß nur Darlehen und keine Zuschüsse vergeben werden, was wiederum eine Folge des auch von der Stadt befürworteten Ziels ist, das Wohnungsbauvermögen zu erhalten.

Den Erwerb von Belegungsrechten aus dem Bestand hält man in Köln für keine sinnvolle Strategie, weil die Nachfragemacht finanzstarker Mieter von der Stadt nicht überboten werden kann. Statt dessen versucht man über das städtische Anmietmodell das Angebot an Wohnungen für besondere Problemfälle, wie z.B. Obdachlose, zu erhöhen. In den letzten fünf Jahren konnten 350 Neubauten über dieses Modell gefördert werden. Dabei erhalten private Investoren einen 10- bis 15-jährigen Mietvertrag mit einer Verlängerungsmöglichkeit und festen Mieteinnahmen. Die Stadt belegt die Wohnungen mit Obdachlosen und übernimmt die Verwaltung der Wohnungen. Nach 10 Jahren soll der Vermieter die bestehenden Mietverträge übernehmen. Das Modell wurde ursprünglich für betreute Wohnprojekte entwickelt, zwischenzeitlich aber ausgedehnt. Eine von der Stadt beantragte finanzielle Unterstützung wurde vom Land abgelehnt.

Dortmund

Wegen der erwarteten Beständigkeit der Wohnungsmarktprobleme steht auch in Dortmund die langfristige Versorgung der Zielgruppen an erster Stelle. Eine Verkürzung der Bindungszeiträume zur Erzielung höherer Angebotseffekte hält man für wenig zweckmäßig.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Bewilligungen im Mietwohnungsbau. Für die Kombinationsförderung konnte 1995 kein Investor gefunden werden. Nachdem

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

sie in den neuen Richtlinien von 1996 verbessert wurde, gibt es jetzt erste Anfragen.

Bewilligungen im Mietwohnungsbau in Dortmund (einschließlich Um- und Ausbau)

Jahr	insgesamt	1. FW	2. FW	Um- und Ausbau[1]
1993	777	.	.	.
1994	677	.	.	.
1995	840	577	236	27

[1] Konnte den Förderungswegen nicht zugeordnet werden.
Quelle: Arbeitsbericht des Stadtamtes für Wohnungswesen Dortmund.

Sowohl im 1. als auch im 2. Förderungsweg ist eine Inanspruchnahme der bereitgestellten Landesmittel nur bei einer kommunalen Spitzenfinanzierung möglich. Allerdings sind nicht in allen Fällen kommunale Mittel erforderlich. Sowohl im 1. als auch im 2. Förderungsweg wird über die verbilligte Abgabe von Grundstücken und über städtische Baudarlehen gefördert.

Im 1. Förderungsweg ist die kommunale Zusatzförderung an eine Verlängerung des Besetzungsrechts von 15 auf 20 Jahre gebunden. Faktisch wird bei der Besetzung aber immer eine einvernehmliche Lösung mit dem Vermieter angestrebt, weil nach einer OVG-Entscheidung nur mietfähige Mieter vorgeschlagen werden dürfen. Einige Bauherren würden auf 20% der Förderung verzichten, wenn die Stadt im Gegenzug das Besetzungsrecht nicht in Anspruch nimmt. Darauf läßt sich die Kommune allerdings nicht ein.

Mit vier weiteren Städten in Nordrhein-Westfalen fordert Dortmund eine Verordnung nach §5a WoBindG, weil mit den privaten Eigentümern gebundener Bestandswohnungen keine freiwilligen Belegungsvereinbarungen möglich sind.

Dem 2. Förderungsweg steht man in Dortmund ambivalent gegenüber. Einerseits wirkt er positiv auf die soziale Durchmischung. Andererseits ließe sich die Versorgung der Zielgruppenhaushalte verbessern, wenn die Mittel auf den 1.Förderungsweg umgeschichtet würden. Mit dem Einsatz der Fördermittel im 2.Förderungsweg seien nämlich keine bedeutenden Angebotseffekte verbun-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

den. Außerdem wird bezweifelt, daß es zu nennenswerten Sickereffekten zugunsten der Zielgruppenhaushalte kommt. Eine an sich wünschenswerte Einengung der Wohnberechtigung im 2. Förderungsweg kann die Stadt allerdings nicht finanzieren.

Aber auch der 1. Förderungsweg wird in Dortmund nicht kritiklos akzeptiert. Neben dem mangelnden Anreiz, preiswert zu bauen, hält man der traditionellen Förderung vor allem mangelnde Flexiblität vor, die es nicht möglich macht, auf die unterschiedlichen kommunalen Problemlagen angemessen zu reagieren. In Dortmund sind beispielsweise die Minderverdienenden eine bedeutende Zielgruppe, die im 1. Förderungsweg zu wenig Berücksichtigung findet.

Der einkommensorientierten Förderung steht man aufgeschlossen gegenüber, weil sie das Angebot an unterschiedlichen Fördermöglichkeiten erhöht. Vorteile bei der Lösung des Fehlbelegerproblems sieht man gegenüber der Fehlbelegungsabgabe aber nicht, da fast jeder Fehlbeleger auch Zahler ist. Investoren haben bisher noch kein Interesse an der einkommensorientierten Förderung bekundet.

Der Erwerb von Belegungsrechten aus dem Bestand kann zwar als ergänzendes Instrument angesehen werden, nicht jedoch als Alternative zur Objektförderung. Zum einen glaubt man, daß der Erwerb von Belegungsrechten aus dem Bestand teurer ist als der Erwerb über die Neubauförderung im 1. Förderungsweg. Zum anderen erscheinen die üblichen kurzfristigen Bindungen angesichts des dauerhaften Versorgungsproblems nicht angemessen.

Bielefeld

Wegen der vielen minderverdienenden Wohnungssuchenden, deren Anzahl man in Zukunft steigen sieht, ist man auch in Bielefeld in erster Linie an der langfristigen Versorgung der Zielgruppen nach §25 interessiert. Weil die Fluktuation im Sozialwohnungsbestand nur sehr gering ist, besitzt der Neubau ein großes Gewicht für die Versorgung der Zielgruppenhaushalte.

Die Bewilligungen im Zeitablauf können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Bewilligungen im Mietwohnungsbau in Bielefeld (einschließlich Um- und Ausbau)

Jahr	Bund/Länderprogramme			städtische Programme (1. FW)
	insgesamt	1. FW	2. FW	
1993	569	.	.	.
1994	438	292	146	25
1995	404	305	99	-

Quelle: Jahresbericht des Amtes für Wohnungsbauförderung und Wohnungshilfen Bielefeld.

Von 1989 bis einschließlich 1994 gab es ein eigenes städtisches Wohnungsbauprogramm zur Versorgung dringender Wohnungsnotstände und ein eigenes städtisches Programm zur Errichtung von Altenwohnzentren/Altenwohnungen. Aus finanziellen Gründen wurden beide Programme 1995 eingestellt.

Der 2. Förderungsweg ermöglicht zwar eine bessere soziale Durchmischung. Aus versorgungspolitischer Sicht wäre es aber besser, die Mittel im 1. Förderungsweg einzusetzen. Grundsätzlich ließe sich der 2. Förderungsweg durch eine entsprechende Zusatzförderung der Kommune zwar so gestalten, daß er zur Unterbringung der problematischen Zielgruppen geeignet wäre, allerdings fehlen der Kommune dazu die finanziellen Mittel.

Bis einschließlich 1995 wurde eine städtische Mitfinanzierung unter bestimmten Voraussetzungen sowohl im 1. als auch im 2. Förderungsweg gewährt. Eine Subventionierung über die Abgabe verbilligter Grundstücke gab es allerdings nicht. Gegenwärtig werden kommunale Spitzenfinanzierungsmittel weder im 1., noch im 2. Förderungsweg vergeben.

Im 1. Förderungsweg waren die städtischen Darlehen für die Darlehenslaufzeit an ein Besetzungsrecht geknüpft. Im Gegensatz zu den anderen beiden Untersuchungsgemeinden hat Bielefeld es bisher auch immer als Einer-Vorschlag ausgeübt. In der Regel wurde das sogar von privaten Anbietern akzeptiert, allerdings nicht bei kleinen Objekten.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Auch im 2. Förderungsweg war die städtische Mitförderung an ein Besetzungsrecht geknüpft. Da die Kommune jedoch nicht in der Lage war, genügend Interessenten aus dem Wohnberechtigtenkreis vorzuschlagen, konnte es kaum ausgeübt werden.

Nur für 10.000 der ca. 24.000 Sozialwohnungen besitzt die Stadt gegenwärtig noch Besetzungsrechte. Um Segregationstendenzen entgegenzuwirken, soll die für Wohnungsnotfälle bereitstehende Anzahl an Wohnungen vergrößert werden. Das will man aber nicht über eine Verordnung nach §5a WoBindG erreichen, sondern über eine Vereinbarung zwischen Kommune und Wohnungswirtschaft.

Für die Gestaltung solcher Vereinbarungen liegt eine Rahmenempfehlungen des Landes vor.[1] Danach sind die öffentlich geförderten Wohnungen nach einem Prioritätenkatalog zu belegen, den Kommune und örtliche Wohnungswirtschaft gemeinsam erstellen. Besetzungsrechte und Benennungsrechte der Kommune oder Dritter dürfen nicht beeinträchtigt werden. Zur Erreichung einer sozialverträglichen Bewohnerstruktur können anstelle freiwerdender öffentlich geförderter Wohnungen andere Wohnungen des Bestandes zur Verfügung gestellt werden. Das Bielefelder Modell weicht von den Rahmenempfehlungen etwas ab. Es sieht eine eigenständige Vergabe durch die Unternehmen vor, und zwar auch bei solchen Wohnungen, an denen die Stadt noch Besetzungsrechte besitzt. Als Gegenleistung müssen die Unternehmen einen bestimmten Prozentsatz aller frei- bzw. bezugsfertig werdenden Sozialwohnungen mit Haushalten aus der Wohnungsnotstandsdatei belegen. Der Prozentsatz für einen Vermieter mit 1.000 Sozialwohnungen, von denen 300 einem Besetzungsrecht unterliegen, beträgt 65% und wird wie folgt berechnet:

	Sozialwohnungen mit Besetzungsrecht	300
+	50% der Sozialwohnungen ohne Besetzungsrecht	350
=		650 von 1.000

Zur Senkung dieser Quote können die Vermieter auch freifinanzierte Mietwohnungen in die Vereinbarung miteinbeziehen. Die Kommune glaubt, die Verein-

[1] Das Ministerium für Bauen und Wohnen Nordrhein-Westfalen wird bis zur Jahresmitte 1996 eine Befragung zum Stand der Umsetzung dieser Rahmenempfehlung durchführen und anschließend über eine Verordnung nach §5a WoBindG entscheiden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

barung durchsetzen zu können, da sie für die Unternehmen immer noch vorteilhafter ist als eine Verordnung nach §5a WoBindG.

An der einkommensorientierten Förderung hat die Stadt kein Interesse. Der 1.Förderungsweg in Kombination mit der Fehlbelegungsabgabe wird als das bessere Instrument angesehen. Bei einer Reform der Objektförderung sollte den Kommunen jedoch mehr Gestaltungsfreiheit gegeben werden, um auf die örtliche Situation besser eingehen zu können. Auch von Unternehmerseite wird bisher noch kein Interesse an der einkommensorientierten Förderung bekundet.

Ob sich aus dem Bestand Belegungsrechte erwerben lassen, hängt von der Marktsituation ab. Gegenwärtig ist das nach Ansicht der Stadt zu vernünftigen Preisen jedenfalls kaum möglich.

6.3 Anfangsmieten und Mieterhöhungen

In der Vergangenheit wurden die Mieten im 1. Förderungsweg so festgelegt, daß sich für die wohnberechtigten Haushalte eine Belastung von 25% durch die Warmmiete ergab. Mittlerweile ist die Belastung etwas höher. Bei der regionalen Staffelung orientierte man sich an den Mietstufen des Wohngeldgesetzes. Dabei bestand das Ziel darin, die Mieten unterhalb der wohngeldfähigen Mietobergrenze zu belassen. Die einkommensorientierte Miete wurde am unteren Rand der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgerichtet. Die von einem nach §25 wohnberechtigten Haushalt zu tragende Miete entspricht der des 1. Förderungsweg.

Über Zinsanhebungen, den Abbau von Aufwendungsverzichten und die Anhebungen der Pauschalen soll sich nach Ansicht des Landes ein durchschnittlicher jährlicher Mietanstieg von ungefähr 3% ergeben. Anpassungsprobleme beim Auslauf der Bindungen sieht das Land vor allem bei der einkommensorientierten Förderung. Deshalb wurde die Wohnberechtigung nach dem 15. Jahr für den verbleibenden Bindungszeitraums erweitert.

In allen drei Untersuchungsgemeinden hält man sowohl die Anfangsmiete als auch die Mieterhöhungen des 1. Förderungswegs zumindest für die vielen Sozialhilfeempfänger und Minderverdienenden für zu hoch. Eine Absenkung der Mieten durch den Einsatz kommunaler Mittel sei zwar rechtlich möglich, aber

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

nicht finanzierbar. Daß Mieten und Mietanpassungen durch das Wohngeld in ausreichendem Umfang aufgefangen werden, glaubt man nicht. Die Mietsprünge nach Bindungsauslauf werden, auch wegen der Kappungsgrenzen, als weniger problematisch angesehen.

Auch die Miete im 2. Förderungsweg wird angesichts der Wohnberechtigung für zu hoch gehalten.

Die beiden befragten Wohnungsunternehmen halten eine Mietanpassung nach Bindungsauslauf im 1. Förderungsweg für kaum möglich. Das freie Wohnungsunternehmen macht dafür auch die Kappungsgrenze des MHG verantwortlich. Über Modernisierungsmaßnahmen am Ende des Bindungszeitraums kann seiner Meinung nach aber eine bessere Ausgangsposition für spätere Mieterhöhungen geschaffen werden. Der private Investor schätzt die Möglichkeiten der Mieterhöhungen am Ende des Bindungszeitraums besser ein. Allerdings will er die Mieten auch nicht auf einmal erhöhen, sondern langsam anpassen, weil er in erster Linie an guten Mietverhältnissen interessiert ist, die er durch Mieterhöhungen nicht gefährden will. Die Bedeutung des Wohngelds bei der Durchsetzung von Mieterhöhungen nach Auslauf der Bindungen schätzen alle drei Investoren als sehr gering ein.

Im 2. Förderungsweg sieht keiner der Investoren Probleme bei der Mietanpassung am Ende des Bindungszeitraums.

6.4 Ermittlung der Förderungshöhe

Land

Sowohl im 1. als auch im 2. Förderungsweg wird die Förderungshöhe über die II. BV bestimmt. Die Landesförderung ist aber auf einen Höchstbetrag begrenzt, der so knapp kalkuliert ist, daß er immer ausgeschöpft wird. Faktisch handelt es sich also um einen Pauschalbetrag. Im 1. Förderungsweg ist eine Förderung unzulässig, wenn die Aufwandsverzichte 1,60 DM überschreiten. Reichen die Aufwandsverzichte nicht aus, Einnahmen und Ausgaben auszugleichen, werden nicht nachholbare Gesamtkostenverzichte verlangt. Im 2.Förderungsweg dürfen die nicht angesetzten laufenden Aufwendungen 1,60 DM übersteigen, wenn der übersteigende Betrag nicht vor der vollständigen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

planmäßigen Auszahlung der Aufwendungsdarlehen zu einer Kostenmietanpassung führt.

Nach der II. BV durchgeführte Musterwirtschaftlichkeitsberechnungen haben gezeigt, daß die Förderung im 1. Förderung für eine 70 m²-Wohnung bei folgenden Gesamtkosten pro m² ausreichend ist:

Mietenstufe	ohne Aufwandsverzicht	mit Aufwandsverzicht
1	2.348 DM	2.590 DM
2	2.393 DM	2.636 DM
3	2.557 DM	2.800 DM
4	2.721 DM	2.963 DM
5	2.796 DM	3.039 DM

Regional unterschiedliche Mieten und Förderungshöhen wurden dabei berücksichtigt. Bei einem Eigenkapitalanteil von 25% ergibt sich nach diesen Berechnungen ohne Aufwandsverzichte eine Eigenkapitalverzinsung von 5%. Bei Aufwandsverzichten sinkt sie auf ca. 2% bis 2,5%.

Um Übersubventionierungen erkennen zu können, wurden auch dynamische Wirtschaftlichkeitsberechnungen nach der internen Zinsfußmethode angestellt. Dabei wurden sowohl Mieterhöhungen als auch Wertsteigerungen für die Grundstücke berücksichtigt. Steuern blieben allerdings ausgeklammert. Im 1.Förderungsweg ergaben sich Verzinsungen von 4% bis 5,5%. Bei der einkommensorientierten Förderung lagen sie mit 4,5% bis 6% etwas höher.

Nach Ansicht des Landes ist eine kommunale Spitzenfinanzierung nur in wenigen Gemeinden notwendig. Insgesamt gesehen ist sie stark rückläufig.

Steuerliche Aspekte spielen bei der Förderungsberechnung keine Rolle. Zum einen hat man bisher kein Instrument gefunden, den vertraglich vereinbarten Verzicht auf die degressive Abschreibung auch tatsächlich durchzusetzen. Für das Finanzamt ist die gegenüber der Bewilligungsstelle eingegangene Verpflichtung nämlich unerheblich. Zum anderen erscheint es auch kaum möglich, die Höhe der Steuervorteile, die ja über einen Abschreibungszeitraum von bis zu 50 Jahren kalkuliert werden müssen, einigermaßen verläßlich zu bestim-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

men. Und schließlich will man den Finanzminister nicht dadurch subventionieren, daß man Anreize bietet, auf die degressive Abschreibungen zu verzichten.

Die Förderungshöchstbeträge, die Begrenzung der Aufwandsverzichte und die Einschränkung der förderungsfähigen Wohnfläche sowie die Nichtberücksichtigung nachträglicher Baukostensteigerungen bieten nach Ansicht des Landes hinreichende Anreize, kostensparend zu bauen. Daneben versucht man Kostendisziplin auch durch die vorrangige Bewilligung von gemischt finanzierten Objekten zu erreichen. In der Regel sind die tatsächlichen Baukosten höher als die in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen angesetzten, weil die Sicherung der zukünftigen Marktfähigkeit die Bereitschaft zu Gesamtkostenverzichten fördert. Die Entwicklung der durchschnittlichen Gesamtkosten kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Durchschnittliche Gesamtkosten im sozialen Mietwohnungsbau in Nordrhein-Westfalen

	Wohnungsunternehmen			private Haushalte		
	1991	1993	1995	1991	1993	1995
insgesamt	2.604	3.073	2.948	2.457	2.818	2.885
1. FW.	2.705	2.941	3.031	2.525	2.846	2.881
2. FW	2.513	3.048	3.175	2.141	2.787	3.489

Quelle: WfA, Geförderter Wohnungsbau 1995.

Köln

Die Stadt unterstützt den sozialen Mietwohnungsbau sowohl im 1. wie auch im 2. Förderungsweg über städtische Baudarlehen und die Vergabe verbilligter Grundstücke. Allerdings ist eine kommunale Spitzenfinanzierung nicht in allen Fällen erforderlich. Der Anteil der Maßnahmen, der ohne kommunale Mitförderung auskommt, nimmt zu. 76% der im 1. Förderungsweg und 45% der im 2.Förderungsweg geförderten Wohnungen entstanden 1995 auf von der Stadt veräußerten Grundstücken. Städtische Darlehen wurden sowohl im 1. wie im 2.Förderungsweg für 70% bis 75% der Vorhaben bewilligt.

Bis einschließlich 1995 wurden die städtischen Grundstücke zu einem einheitlichen Preis von 290 DM/m² Wohnfläche vergeben. Ab 1996 erfolgt der Verkauf

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

zum Verkehrswert mit einem Abschlag von 30% im 1. Förderungsweg und von 15% im 2. Förderungsweg. Werden die verbilligt abgegebenen Grundstücke vor Ablauf von 25 Jahren dem sozialen Wohnungsbau entzogen, dann muß die Differenz zum Verkehrswert nachentrichtet werden. Bis 1994 wurden von der Kommune sowohl Baudarlehen als auch 14-jährige Aufwendungszuschüsse vergeben. Wegen der mit dem Abbau der Aufwendungszuschüsse verbundenen Mietsprünge, die durch zusätzliche städtische Mittel sozialverträglich abgefedert werden mußten, werden ab 1995 nur noch städtische Darlehen vergeben. Dabei wird eine Tilgung von 1% und ein Zins von 0,5% vereinbart, wobei spätere Zinsanpassungen vorbehalten bleiben.

Die Höhe der städtischen Darlehen wird über Wirtschaftlichkeitsberechnungen nach der II. BV bestimmt. Dabei werden immer die nach Landesrecht zulässigen Aufwandsverzichte verlangt. Darüber hinaus soll die Spitzenfinanzierung auch über Gesamtkostenverzichte reduziert werden. Letztere werden insbesondere von Investoren mit Steuervorteilen gefordert. Eine besondere Form der Gesamtkostenverzichte ergibt sich aus der Begrenzung des Kostenansatzes für Grundstücke auf den städtischen Abgabepreis, auch für eigenen, nicht von der Stadt erworbenen Grundbesitz.

Der nachfolgenden Tabelle kann entnommen werden, wie die durchschnittliche kommunale Spitzenfinanzierung von 1994 auf 1995 gesunken ist. Für die geringeren Spitzenfinanzierungsmittel im Jahr 1995 waren neben Kostenverzichten, günstigeren Hypothekenzinsen und höheren Bewilligungsmieten vor allem auch Kosteneinsparungen verantwortlich.

Durchschnittliche Spitzenfinanzierung pro Wohnung in Köln

	1994		1995	
	Landes-darlehen	Spitzen-finanzierung[1]	Landes-darlehen	Spitzen-finanzierung
1. Förderungsweg	125.000	37.900	127.100	19.700
2. Förderungsweg	72.600	29.400	76.350	20.300

[1]Einschließlich Aufwendungszuschüsse in ihrem Gesamtbetrag für 14 Jahre, die 1995 weggefallen sind.

Quelle: Arbeitsbericht des Amtes für Wohnungswesen Köln 1995.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

In der Kostenreduzierung sieht die Stadt einen wesentlichen Ansatzpunkt zur Verringerung ihrer Spitzenfinanzierung. Absolute Priorität haben Projekte, die ohne kommunale Mitfinanzierung auskommen. Der Hauptansatzpunkt für Kosteneinsparungen liegt bei den Tiefgaragen. Eine Kostenanalyse hat nämlich gezeigt, daß 60% der städtischen Darlehen zur Finanzierung der Tiefgaragen benötigt werden, die meist durch Baurecht aufgezwungenen sind. Daß die Stadt bei ihren Bemühungen um Kostensenkung in den letzten Jahren erfolgreich war, zeigt die folgende Tabelle.

Kosten pro m² Wohnfläche im sozialen Mietwohnungsbau in Köln

	1991	1992	1993	1994	1995
Grundstückskosten	332	360	402	384	373
Gebäudekosten	2.092	2.053	1.988	1.981	1.874
Baukosten	2.879	2.838	2.843	2.733	2.507
Gesamtkosten	3.211	3.198	3.245	3.117	2.880

Quelle: Arbeitsbericht des Amtes für Wohnungswesen Köln 1995.

Dortmund

Dortmund unterstützt den sozialen Wohnungsbau in beiden Förderungswegen über die verbilligte Abgabe von Grundstücken und über städtische Baudarlehen. Für ungefähr 2/3 der Maßnahmen werden Spitzenfinanzierungsmittel bewilligt. Der Anteil ist in beiden Förderungswegen in etwa gleich hoch.

Die städtischen Darlehen werden mit 3% getilgt und sind in den ersten 20 Jahren zinslos. Bis 1995 wurden die Grundstücke zu Preisen verkauft, die 40% unter dem Verkehrswert lagen. Ab 1996 ist die Höhe des Preisnachlasses an verschiedene Faktoren gebunden: So gibt es für kostensparendes Bauen (Kosten des Gebäudes mit Keller bis zu 1.975 DM), für ökologisches Bauen und für Belegungsvereinbarungen zugunsten spezieller Gruppen jeweils 10% Rabatt, maximal also 30%.

Die Höhe der kommunalen Spitzenfinanzierung wird in beiden Förderungswegen über eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der II. BV ermittelt. Dabei müssen die nach Landesrecht möglichen Aufwandsverzichte im Regelfall hingenommen werden. Darüber hinausgehend werden häufig Gesamtkostenver-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

zichte erreicht. In den Wirtschaftlichkeitsberechnungen werden für die Grundstücke auch dann keine Verkehrswerte eingesetzt, wenn Gelände bebaut wird, das nicht von der Stadt erworben wurde. Die Investoren haben dementsprechende Gesamtkostenverzichte hinzunehmen.

Nach Aussagen der Stadt ist die Verhandlungsposition gegenüber den örtlichen Wohnungsunternehmen nicht besonders günstig. Beispielsweise geben die Unternehmen ihre Förderungsanträge erst kurz vor Ablauf des Zeitraums ab, bis zu dem die Kommune die zugeteilten Landesmittel spätestens abrufen muß. Auf diese Weise bleibt der Stadt kaum noch Zeit für Verhandlungen. Versuche, die Abhängigkeit von den Wohnungsunternehmen zu durchbrechen, waren bisher nur bedingt erfolgreich, da private Investoren in der Regel nur kleinere Objekte realisieren. Von den 813 geförderten Mietwohnungen die 1995 gefördert wurden, stammten nur 193 von privaten Bauherren.

Die Baukosten werden von der Stadt als zu hoch angesehen. Für die hohen Kosten wird zum einen das geringe Kostenbewußtsein der Wohnungsunternehmen verantwortlich gemacht. Eine weitere Ursache sieht man darin, daß die Förderungsberechnung nach der II. BV kaum Anreize zu kostengünstigem Bauen bietet. Für die 1995 geförderten Mietwohnungen ergaben sich im Durchschnitt folgende Kosten:

Kosten/m² Wfl. im sozialen Mietwohnungsbau in Dortmund

Grundstück	378
Gebäudekosten	2.122
Baukosten	2.726
Gesamtkosten	3.104

Quelle: Arbeitsbericht des Stadtamtes für Wohnungswesen Dortmund.

Die städtischen Darlehen betrugen im Durchschnitt 8.000 bis 10.000 DM, in Einzelfällen wurden bis zu 18.000 DM bewilligt.

Durch eine bundesweit ausgeschriebene und letztendlich an eine holländische Firma vergebene Pilotmaßnahme zum Bau von familienfreundlichen, kosten- und flächensparenden Einfamilienhäusern will man das Kostenbewußtsein der einheimischen Bauträgern schärfen. Außerdem wird kostensparendes Bauen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

zukünftig durch die verbilligte Abgabe von Grundstücken belohnt. Geringere Grundstücksrabatte führen in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu keinen höheren Kostenansätzen.

Bielefeld

Ab 1996 gewährt Bielefeld kommunale Spitzenfinanzierungsmittel im 1. Förderungsweg nur noch in Einzelfällen und im 2. Förderungsweg gar nicht mehr. Eine Subventionierung über die Abgabe verbilligter Grundstücke gab es auch in der Vergangenheit nicht. Nach Meinung der Stadt bietet die Landesförderung allein genügend Investitionsanreize.

Bis 1995 wurden in beiden Förderungswegen zinslose städtische Darlehen vergeben, die mit 1% getilgt werden mußten. Spätere Zinsanpassungen blieben vorbehalten. Bis 1993 erhielten alle Investoren die kommunale Unterstützung. Danach wurde sie nur noch Investoren gewährt, die steuerlich nicht begünstigt waren. Ab 1994 waren die städtischen Darlehen auf einen Höchstbetrag von 25.000 DM beschränkt und ab 1995 auf einen Umfang von 15.000 DM. Die Darlehenshöhe ist über Wirtschaftlichkeitsberechnungen nach der II.BV bestimmt worden, wobei die nach Landesrecht zulässigen Aufwandsverzichte angesetzt wurden. Reichten die gedeckelten Darlehen nicht aus, mußten Gesamtkostenverzichte hingenommen werden.

Die durchschnittliche Höhe städtischer Darlehen ist von Jahr zu Jahr gefallen. Wurden 1994 noch 19.415 DM pro Wohnung bewilligt, waren es 1995 nur noch 13.684 DM. Auch der Anteil der geförderten Wohnungen ist von Jahr zu Jahr gesunken: 1994 betrug er 60% und 1995 noch 48%. Ca. 35% der Wohnungen wurden von privaten Investoren erstellt, denen wegen der Steuervorteile von vornherein keine städtischen Mittel bewilligt wurden. Ungefähr die Hälfte der von ihnen erstellten Wohnungen sind im 1. Förderungsweg gefördert worden.

Obwohl der Anteil mitgeförderter Wohnungen und die durchschnittliche Darlehenshöhe von Jahr zu Jahr gesunken sind, sind die Gesamtkosten der Wohnungen gestiegen, wie die nachfolgende Aufstellung zeigt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Kosten pro m² Wohnfläche im sozialen Mietwohnungsbau in Bielefeld

	1991	1992	1993	1994	1995
Gesamtkosten	2.978	2.992	2.999	3.058	3.100

Quelle: Amt für Wohnungsbauförderung und Wohnungshilfen Bielefeld, Jahresbericht 1994 und Statistik zur Kostenentwicklung.

Das Kostenniveau wird von der Stadt als zu hoch angesehen. Gegenwärtig wird versucht, die Gebäudekosten von 2.200 auf 1.800 DM zu senken. Allerdings ist das Interesse der Kommune an Kosteneinsparungen gering, weil die Stadt keine eigenen Mittel mehr einsetzt. Der Anreiz für die Kommunen ließe sich aber erhöhen, wenn den Städten ein Teil der durch Kostenreduzierungen eingesparten Mittel verbleiben würde.

6.5 Akzeptanz der Förderung

Inanspruchnahme der Förderung im Land und den Untersuchungsgemeinden

Nach Ansicht des Landes sind bisher weder im 1. noch im 2. Förderungsweg Akzeptanzprobleme aufgetreten: Die bereitgestellten Mittel wurden immer abgerufen, vorgesehene Zweckbestimmungen mußten nicht geändert werden. Eine Übernachfrage nach Fördermitteln, die eine Kürzung der Förderungssätze nahelegen würde, gibt es aber ebenfalls nicht. Im 1. Förderungsweg werden die Besetzungs- bzw. Benennungsrechte insbesondere von privaten Haushalten problematisiert. Trotzdem können die Mittel immer abgerufen werden.

In Köln springt beispielsweise das kommunale Wohnungsunternehmen ein, wenn nicht genug private Anbieter vorhanden sind. In Bielefeld wird sogar eine Übernachfrage nach den Mitteln des 1. Förderungswegs registriert.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die prozentuale Aufteilung der Bewilligungen auf Wohnungsunternehmen und private Haushalte.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Anteile von Wohnungsunternehmen und privaten Haushalten an den Bewilligungen im sozialen Mietwohnungsbau in Nordrhein-Westfalen

	insgesamt		2. Förderungsweg	
	Wohnungs unternehmen	private Haus-halte	Wohnungs unternehmen	private Haus-halte
1991	57,3	37,1	52,0	44,8
1992	50,1	44,7	45,4	49,5
1993	39,3	51,6	28,2	63,1
1994	46,7	44,8	38,5	51,9
1995	44,2	48,1	40,7	53,5

Quelle: WfA, Geförderter Wohnungsbau 1995.

Von 1991 bis 1995 hat sich der Anteil der privaten Haushalte sowohl an den Bewilligungen insgesamt als auch an den Bewilligungen im 2. Förderungsweg deutlich erhöht.

In allen drei Städten wird der 1. Förderungsweg von den ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen dominiert. 1995 betrug ihr Anteil in Köln 60%, in Dortmund 70% und in Bielefeld 75% bis 80%. In Köln ist der Anteil der Wohnungsunternehmen aber rückläufig, 1994 betrug er noch 70%. Bei den privaten Haushalten handelt es sich zunehmend um solche, die ihre Grundstücke wegen der gesunkenen Mieten nicht mehr freifinanziert bebauen wollen.

Im 2. Förderungsweg überwiegen in allen drei Gemeinden die privaten Haushalte. In Köln handelt es sich bei den Investoren um Haushalte, die vorher freifinanziert gebaut haben, das jetzt aber nicht mehr als rentabel ansehen. Während der 2. Förderungsweg in Köln überzeichnet ist, ist das in Bielefeld nicht der Fall. Der 2. Förderungsweg erscheint vor allem für Wohnungsunternehmen ohne Steuervorteile nicht rentabel zu sein.

Die Akzeptanz der Förderungswege in den Augen der Investoren

Da nur Investoren befragt wurden, die in Köln Sozialwohnungen erstellen, beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen ausschließlich auf die dortige Förderpraxis.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Das kommunale Wohnungsunternehmen erstellt Sozialwohnungen sowohl im 1. als auch im 2. Förderungsweg, wobei das Schwergewicht der Investitionstätigkeit im 1. Förderungsweg liegt. Die Besetzungsrechte werden trotz der Vermeidungsmöglichkeit akzeptiert. Im Rahmen des Kombi-Modells wurden bisher keine Maßnahmen realisiert. Die Vorteile des sozialen Wohnungsbaus werden in der besseren Berechenbarkeit, der größeren Vermietungssicherheit und der garantierten Rendite gesehen. Grundsätzlich ist der 2. Förderungsweg zwar attraktiver, allerdings ist er wegen der höheren Mieten, denen sich die sinkenden Marktmieten immer mehr annähern, auch mit höheren Vermietungsrisiken verbunden. Die Mischung von Wohnungen unterschiedlicher Förderungswege sowie von geförderten und freifinanzierten Objekten hält man aus sozialpolitischen Gründen zwar für begrüßenswert, unter Vermietungsgesichtspunkten erscheint sie allerdings weniger vorteilhaft.

Dem Unternehmenszweck entsprechend wird ausschließlich im Wohnungsbau investiert, vorrangig im sozialen. Ob überhaupt gebaut wird, hängt von der Liquidität ab. Da die Stadt die gesamten vom Land angebotenen Fördermittel ausschöpfen will, muß das Unternehmen einspringen, wenn nicht genügend private Investoren gefunden werden können. Die Projekte des Unternehmens binden ca. 50% der Bewilligungssumme der Stadt Köln. Je nach Liquiditätslage waren in der Vergangenheit Kapitalerhöhungen durch die Stadt erforderlich, die jedoch nur einen Bruchteil des Eigenkapitalanteils betrugen. In der Zukunft kann auf Kapitalerhöhungen ganz verzichtet werden. Da die Liquidität in den letzten 5 Jahren vollständig durch den sozialen Wohnungsbau abgeschöpft wurde, sind in diesem Zeitraum keine freifinanzierten Mietwohnungen mehr gebaut worden. Gebaut wird nur auf von der Stadt erworbenen Grundstücken.

Realisiert werden nur Objekte, die sich auch tragen. Um das zu prüfen, wird zunächst eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der II. BV erstellt. Ergibt sich darin eine positive Eigenkapitalverzinsung, sind eigentlich keine weiteren Berechnungen mehr erforderlich. Trotzdem werden auch dynamische Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Kapitalwertmethode, teilweise auch vollständiger Finanzplan) angestellt. Unter anderem um zu prüfen, ob die Maßnahmen auch angesichts der geforderten Aufwandsverzichte hinreichend rentabel sind. Als hinreichend wird eine Durchschnittsrendite vor Steuern von 5,5% angesehen. Steuerliche Effekte werden bei der Prüfung von Einzelobjekten nicht mit einbezogen, obwohl die Objekte degressiv abgeschrieben werden. Die Maßnahmen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

müssen also vor Steuern rentabel sein. Gleiches würde auch für freifinanzierte Objekte gelten. Die Berechnungen decken einen Zeitraum von 60 Jahren ab. Während des Bindungszeitraums werden die administrierten Mieten angesetzt, anschließend die Marktmieten, für die ein jährlicher Anstieg unterstellt wird. Die Instandhaltungskosten gehen über eine selbst ermittelte Funktion ein. Der Gebäuderestwert am Ende des Betrachtungszeitraums wird nach der Wertermittlungsverordnung bestimmt, wobei ein Risikoabschlag berücksichtigt wird.

Der private Investor erstellt Sozialwohnungen sowohl im 1. als auch im 2. Förderungsweg, wobei der 2. Förderungsweg nur vereinzelt in Anspruch genommen wird. In den letzten Jahren wurden nur noch geförderte Vorhaben realisiert. Der 2. Förderungsweg wird zwar für rentabler gehalten, allerdings ist es schwierig, Mieter zu finden, die die relativ hohen Mieten zahlen können. Im 1.Förderungsweg ist das Vermietungsrisiko wegen der bezahlbaren Mieten geringer, allerdings nicht bei großen Wohnungen, da hier die absoluten Mieten ein Niveau erreichen, das für viele Wohnberechtigte kaum noch tragbar ist.

Investitionsanlaß ist in der Regel eine Grundstücksausschreibung der Stadt Köln. Ist der Erwerb städtischer Grundstücke möglich, werden Anlagealternativen nicht mehr in Erwägung gezogen. Nur bei privat erworbenen Grundstücken wird zwischen freifinanziertem und gefördertem Wohnungsbau abgewogen. Dabei kommt es vor allem auf die Wohnlage an, weil sie die Chance, eine hinreichend hohe freifinanzierte Miete zu erzielen, wesentlich bestimmt. Kapitalanlagen werden in den Abwägungsprozeß nicht einbezogen, weil Immobilien wegen der Wertsteigerungen grundsätzlich für günstiger gehalten werden. Geplante Objekte werden anhand der II. BV auf ihre Rentabilität hin untersucht. Für realisierte Objekte wird die Rentabilität jährlich überprüft. Die Steuerersparnis kann zwar investitionsauslösend ein, in die Rentabilitätsberechnung geht sie aber nicht ein.

Das freie Wohnungsunternehmen hält überwiegend freifinanzierte Wohnungen. Sozialwohnungen werden erst seit 1992 gebaut. Dabei wird ausschließlich der 2. Förderungsweg in Anspruch genommen. Der 1. Förderungsweg erscheint wegen der Belegungsbindung und der Mieterklientel weniger attraktiv. Für den Standort, an dem das Unternehmen baut, einem eher ländlich geprägten Kölner Stadtteil, ist der 2. Förderungsweg deutlich rentabler als der freifinanzierte Wohnungsbau, zum einen, weil sich Sozialmieten und freifinanzierte Mieten

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

kaum unterscheiden, und zum anderen, weil wegen der weiten Einkommensgrenzen ein Großteil der Bevölkerung wohnberechtigt ist.

Eine Mischung freifinanzierter und geförderter Objekte, wie sie im Sonderprogramm für Entwicklungsstandorte gefordert wird, hält man für unrentabel. Einerseits sind die Standorte oft nicht für den freifinanzierten Wohnungsbau geeignet, andererseits stehen die freifinanzierten Wohnungen bei einer Mischung mit Objekten des 2. Förderungswegs einer zu starken Konkurrenz gegenüber. Anlaß für Investitionen sind Gewinne, Kapitalfreisetzungen und Umstrukturierungen. Wegen der erwarteten Wertbeständigkeit und Wertsteigerung wird frei werdendes Kapital langfristig immer im Wohnungsbau eingesetzt. Kurzfristig werden auch Finanzanlagen und Aktien in das Kalkül einbezogen. Die Entscheidung zwischen Alternativen wird anhand dynamischer Investitionsrechnungen nach der internen Zinsfußmethode gefällt. Dabei wird im 2. Förderungsweg ein Zeitraum von 15 Jahren betrachtet und im freifinanzierten Wohnungsbau einer von 25 Jahren. In das Kalkül einbezogen werden auch steuerliche Effekte; abgeschrieben wird degressiv.

Kosten unterschiedlicher Bindungsarten

Wird das 15-jährige Besetzungsrecht vom Investor nicht akzeptiert, wird die Landesförderung um 20% gekürzt. Nach Auskunft des Landes nehmen, unabhängig vom Investortyp, fast alle Investoren die Landesförderung vollständig in Anspruch. Allerdings wenden viele Kommunen das Besetzungsrecht nicht stringent an. Von den befragten Gemeinden übt nur Bielefeld das Besetzungsrecht als Einer-Vorschlag aus, in Köln macht die Stadt einen Dreier-Vorschlag und in Dortmund strebt man einvernehmliche Lösungen mit den Vermietern an. Der Zeitraum, in dem die "Besetzungsrechte" ausgeübt werden können, wird über die kommunale Spitzenfinanzierung verlängert. Diese wird jeweils über Wirtschaftlichkeitsberechnungen nach der II. BV bestimmt, wobei Aufwands- und Gesamtkostenverzichte verlangt werden.

Nach Meinung des Landes wollen die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen keine Risikomieter mehr annehmen und treiben die Preise für die Belegungsbindungen im Bestand deshalb so hoch, daß sie von privaten Anbietern u.U. billiger erworben werden können.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Das befragte freie Wohnungsunternehmen baut nur im 2. Förderungsweg. Die an diesen Förderungsweg geknüpfte einfache Belegungsbindung führt seiner Ansicht nach zu keinen höheren Risiken und Kosten. Im Gegenteil kann man sogar davon ausgehen, daß das Mietausfallrisiken niedriger ist als im freifinanzierten Wohnungsbau. Das Einkommen der Mieter ist relativ gleichmäßig zwischen der Grenze des §25 und um 60% höheren Einkommen verteilt. Eine Einschränkung der Wohnberechtigung wie im 1. Förderungsweg würde das Unternehmen ebensowenig akzeptieren wie ein Benennungsrecht. Deshalb investiert es auch nicht im 1. Förderungsweg, der mit höheren Risiken und Kosten belastet ist (ohne daß deren Höhe bekannt ist).

Der private Investor nimmt fast immer den 1. Förderungsweg in Anspruch. Er geht davon aus, daß für die geförderten Wohnungen höhere Instandsetzungs- und Verwaltungskosten entstehen, ohne die Zusatzkosten, die von der Bewohnerstruktur abhängen und deshalb von Objekt zu Objekt sehr unterschiedlich ausfallen, genauer beziffern zu können. Um die Zusatzkosten niedrig zu halten, versucht er, intakte Hausgemeinschaften herzustellen. Ein striktes Besetzungsrecht würde er nicht akzeptieren, weil es die Erreichung dieses Ziels gefährdet.

Auch das kommunale Wohnungsunternehmen geht davon aus, daß die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten für geförderte Wohnungen höher sind als für freifinanzierte, ohne die Zusatzkosten aber quantifizieren zu können. Zusätzliche Kosten in Höhe von 80 DM pro Jahr und Wohnung entstehen dem Unternehmen beispielsweise durch die Beschäftigung von Sozialarbeitern. Im Unterschied zu den anderen Investoren würde das kommunale Wohnungsunternehmen auch Besetzungsrechte akzeptieren, wenn dadurch die Rendite nicht gefährdet wird.

6.6 Bewilligungsverfahren

Die verfügbaren Wohnungskontingente werden in jedem Jahr den Bezirksregierungen zugeteilt, die dann ihrerseits die 86 Bewilligungsbehörden (Städte und Kreise) ermächtigen, Bewilligungsbescheide im Rahmen der Kontingente zu erteilen. Zum 30. September noch nicht bewilligte Kontingentteile werden zwischen den Kommunen/Bewilligungsbehörden umverteilt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Das Land selbst führt im Rahmen der Bewilligungen keine Verhandlungen mit Investoren. Es versucht jedoch über die Richtlinien Einfluß auf den wichtigsten Verhandlungsgegenstand, die Kosten, zu nehmen:

- Vorgabe eines Förderhöchstbetrags,
- Verpflichtung zu kostensparendem Bauen,
- Begrenzung der Aufwandsverzichte,
- Vorgabe der Eckwerte für Mieten,
- Wohnflächenbegrenzung (Überschreitung zulässig, aber nicht gefördert),
- Nichtberücksichtigung nachträglicher Baukostensteigerungen.

Beim Land ist man sich allerdings bewußt, daß in den Kommunen die Vorgaben des Landes zu Kosteneinsparung unterlaufen werden. Das wird der Erpreßbarkeit der Kommunen durch die Investoren zugeschrieben.

Die Bewilligungsbehörden/Kommunen treten über Einzelprojekte in Verhandlung, sind aber an die II. BV gebunden. Die Kommunen verhandeln im 1. und im 2.Förderungsweg nicht nur über die Höhe ihrer Mitfinanzierung, sondern als Bewilligungsbehörde auch über die Baukosten. Die Zusatzfinanzierung, die vor allem im 1. Förderungsweg grundsätzlich als notwendige Spitzenfinanzierung gilt, wird hart verhandelt und nur gegen Einräumung erweiterter Belegungsrechte zugestanden (siehe oben). Darüber hinaus versucht man, den Ausschluß einer vorzeitigen Rückzahlung der Förderungsdarlehen durchzusetzen bzw. Kostenobergrenzen zu vereinbaren.

Allerdings sind die Verhandlungsspielräume - auch bei Mitfinanzierung - je nach Kommune sehr unterschiedlich. Wenn genügend Anträge gestellt werden, also die Investoren zueinander in Konkurrenz treten, kann der Druck verstärkt werden (z.B. Köln: "Die privaten Anbieter sind aber billiger"), Wenn aber kartellartige Absprachen unter den Wohnungsunternehmen getroffen werden, bleibt der Kommune oft nur noch eine Verhandlung über planerische Gestaltung, Wohnungsgrößengemenge, Quotierung bestimmter Zielgruppen u.ä. (z.B. Dortmund). Durchgängig werden bei privaten Investoren größere Verhandlungsspielräume gesehen.

Die befragten Städte schätzen die Kosten im sozialen Wohnungsbau - im Gegensatz zum Land - als zu hoch bzw. als durchaus senkungsfähig ein. Deshalb wer-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

den neben dem Versuch, kommunale Kostenobergrenzen vorzugeben, auch Pilotprojekte zum kostensparenden Bauen durchgeführt (Dortmund). Nach Meinung der Städte sollte das Land verbindliche Kostengrenzen in den Richtlinien einsetzen. Die Ursachen für überhöhte Baukosten liegen in der II. BV, die dadurch, daß sie eine Absenkung der Förderhöhe bei niedrigeren Kosten vorsieht, keinen Einsparanreiz gibt, und auch in der eingefahrenen Zusammenarbeit zwischen Baufirmen und Investoren.

Im Gegensatz zu den Kommunen meinen die Investoren - wie nicht anders zu erwarten und auf gleicher Linie wie die Einschätzung durch das Land -, daß die Baukosten im sozialen Wohnungsbau keineswegs überhöht sind. Allerdings haben die befragten Anbieter noch keine Erfahrung mit der jüngsten Vorgabe von Kostenobergrenzen durch einzelne Kommunen. Bisher laufen die Verhandlungen für die Investoren problemlos und einvernehmlich.

6.7 Regionale Verteilung der Fördermittel

Die Mittel des 1. und 2. Förderungswegs werden nach einem regionalen Schlüssel auf die Städte und Kommunen des Landes verteilt. Der Schlüssel richtet sich nach den Kriterien: Wohnungsfehlbestand, Bevölkerungsanteil, Veränderung des Sozialwohnungsbestands und einem infrastrukturellen Indikator.[1] Mittel aus Sonderprogrammen, wie z.B. "Wohnungen in zukunftsweisenden Bauvorhaben", stehen dagegen ohne regionale Aufteilung allen Kommunen auf Antrag zur Verfügung. Dieses Vorgehen enthält Elemente eines Wettbewerbs der Kommunen untereinander.

Die befragten Städte sind alle drei mit dem regionalen Schlüssel bzw. den ihnen zustehenden regionalen Kontingenten nicht einverstanden. Sie geben darüber hinaus an, daß sich alle Ballungsgebiete benachteiligt fühlen. In einem Fall wird der Verteilungsschlüssel als nicht nachvollziehbar angesehen; eine andere Stadt hat vergeblich versucht, das ihr gewährte Kontingent zu erhöhen. Als Argument wird auch genannt, daß die Eigentumsförderung zu einem hohen Prozentsatz in den ländlichen Raum fließt und die Ballungsgebiete als Ausgleich dafür eigentlich eine höhere Förderung des Mietwohnungsbaus erwartet hätten. Alle befragten Städte schöpfen die ihnen zugestandenen Kontingente voll aus. Wenn darüber

[1] Vgl. Wohnungsbauprogramm 1996, Runderlaß des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 27.2.1996 -IV D 4 - 250 - 235/96.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

hinaus Anträge vorliegen, die nicht mehr zum Zuge kommen - was häufig passiert -, so können diese teilweise über die Rückgabe von Mitteln in anderen Kommunen doch noch bewilligt werden.

Der Anteil der über Sonderprogramme im "Windhundverfahren" vergebenen Mittel ist nach Ansicht eines Teils der Kommunen im Verhältnis zu den kontingentierten Mitteln zu hoch.

Eine weitere Kritik entzündet sich daran, daß die Kontingente nach Anzahl der Wohnungen bemessen werden und die Unterschiede in der Höhe der Fördermittel in Abhängigkeit von der geförderten Wohnungsgröße nicht berücksichtigt sind. In ländlichen Gebieten mit ihren durchschnittlich größeren Haushalten werden durchgängig größere Wohnungen als in den Ballungsgebieten gefördert.

6.8 Wirkungen der Förderung im Wohnungsmarkt

Land, Städte und Investoren sind sich darin einig, daß der 1. Förderungsweg wegen der Einschränkungen aus der Belegungsbindung, wegen der niedrigen Mieten, der speziellen Mieterart und der Standorte keinen Einfluß auf den freifinanzierten Mietwohnungsbau nimmt. Allenfalls über die von den Städten vorzugsweise für die Bebauung mit sozialen Mietwohnungen zur Verfügung gestellten Grundstücke könnte bei Grundstücksknappheit über steigende Preise eine Beeinträchtigung der Renditen im freifinanzierten Markt eintreten. Diese Renditeminderung könnte Investitionswillige abschrecken, allerdings dürfte dazu das Volumen des sozialen Wohnungsbaus nicht ausreichen. Im Gegenteil hat der soziale eher ein Signalwirkung für den freifinanzierten Wohnungsbau: Je höher der Staat in die Förderung einsteigt, desto mehr ungedeckte Nachfrage wird vermutet.

Auch ein Einfluß über begrenzte Baukapazitäten auf die Baukosten wäre wegen des geringen Volumens allenfalls in Hochkonjunkturzeiten denkbar. Nachfrageschichten des freifinanzierten Marktes werden über den 1. Förderungsweg nicht abgezogen. In Fällen, in denen die Bewilligungskontingente überzogen sind, wechseln die betroffenen Investoren nicht zum freifinanzierten Bauen, sie verschieben ihr Vorhaben. Das Land geht darüber hinaus davon aus, daß die Investoren im 1. Förderungsweg auf Investitionen mit dieser Förderung eingeschwo-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

ren sind; sie haben nicht aus dem freifinanzierten Markt gewechselt und würden bei Ausbleiben der Förderung gar nicht mehr in den Wohnungsbau investieren.

Im 2. Förderungsweg sehen die Befragten die Situation anders und nicht mehr so einheitlich. Eine totale Abgrenzung zwischen den Teilmärkten wird auch hier von einem Teil der Städte angenommen. Die übrigen Gesprächsteilnehmer könnten sich einen renditemindernden Effekt auf den freifinanzierten Bau über einen Abzug von Nachfragerschichten mit mittlerem Einkommen vorstellen, weil die Einkommensgrenzen relativ hoch und die Bewilligungsmieten teilweise sehr nah an den Marktmieten liegen. (Für den 3. Förderungsweg wird ein noch stärkerer Einfluß gesehen, was u.a. als Grund für dessen Ablehnung in Nordrhein-Westfalen angegeben wird.) Auch die Mietentwicklung im freifinanzierten Sektor könnte gedämpft werden. Eine Verdrängung des freifinanzierten durch den sozialen Wohnungsbau findet nur dann statt, wenn der freifinanzierte Markt wegen zu geringer Kaufkraft/Nachfrage keine ausreichende Rendite mehr bietet.

Die von manchen Kommunen durchgesetzte Koppelung von freifinanzierten und sozialen Mietwohnungen in einem größeren Projekt dämpft zwar auch die Mieten im ohne Förderung erstellten Teil, erhöht jedoch gleichzeitig die freifinanzierte Bautätigkeit. Von den Investoren wird bestätigt, daß durch die Konkurrenz zwischen Bauen mit und ohne Förderung die Renditen im freifinanzierten Wohnungsbau gedrückt werden.

Eine Mitnahme der Fördermittel bei beabsichtigter freifinanzierter Bautätigkeit dürfte - wenn auch nicht sehr häufig - vorkommen. Das Land nennt insbesondere die relativ üppig ausgestatteten Sonderprogramme für derartige Fälle; zumal in den Augen des Landes private Investoren mit der Abgrenzung zwischen sozial und freifinanziert recht "locker" umgehen. Von den Städten und Investoren wird betont, daß ein geplantes freifinanziertes Projekt auf einem eigenen Grundstück manchmal in ein gefördertes umgewandelt wird.

7. Förderpraxis in Schleswig-Holstein

In Schleswig-Holstein wurden Gespräche im damaligen Innenministerium - heute Ministerium für Frauen, Jugend, Wohnungs- und Städtebau -, in den Städten Kiel und Lübeck, im Landkreis Segeberg sowie mit drei Investoren, je einem freien

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

und einem kommunalen Wohnungsunternehmen und einem privaten Investor geführt.

Nach den Wahlen im Frühjahr 1996 hat sich die parteiliche Zusammensetzung der Regierung verändert, so daß in naher Zukunft möglicherweise auch veränderte wohnungspolitische Ziele zum Tragen kommen und in deren Gefolge eine andere Gewichtung der Mittelverteilung und eine Umgestaltung der Richtlinien eintreten könnten. Die Koalitionsvereinbarung vom Mai d.J. läßt noch keine konkreten Änderungsabsichten erkennen, jedoch zeigt sich ansatzweise eine stärkere Betonung der Versorgung einkommensschwacher Haushalte und ökologischer sowie kostensparender Elemente. Änderungen sind frühestens im nächsten Jahr zu erwarten, das Programm 1996 wird ohne weitere Eingriffe wie geplant durchgeführt.

7.1 Wohnungsmarkt und Wohnungsversorgung

Die Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein werden von unseren Gesprächspartnern bei der Landesregierung als vergleichsweise entspannt (z.B. im Gegensatz zu Nordrhein-Westfalen) angesehen, was trotz steigender Haushaltszahlen auf die hohen Fertigstellungsergebnisse der jüngsten Zeit zurückzuführen ist. Das Wohnungsdefizit hat sich von 56.000 Wohneinheiten im Jahr 1992 auf 35.000 in 1996 verringert. Der ungedeckte Bedarf konzentriert sich regional auf die großen Städte Kiel, Lübeck und Flensburg sowie den sogenannten "Hamburger Speckgürtel".

Dieser Beurteilung liegen keine exakten Daten, sondern neben einer Primärerhebung Bedarfsanalysen und -prognosen zugrunde, die im Rahmen der Landesplanung gemeinsam mit dem Statistischen Landesamt erstellt werden. Sie weisen für den Zeitraum 1995 bis 2010 einen Wohnungsneubaubedarf von 194.300 Einheiten aus, der sich anteilig aus rd. 50% Neu-, 25% Nachhol- und weiteren 25% Ersatzbedarf zusammensetzt. Nach den Prognosen, die durchaus kritisch gesehen werden, wird sich die bisherige Reduktion des Wohnungsdefizits auch bei moderatem Wohnungsbau (von 14.000 auf 12.000 Einheiten/Jahr abnehmender Neubau) bis zum Jahr 2010 fortsetzen. Das Land erwartet zwar in nächster Zeit

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

eine tendenziell zunehmende Zurückhaltung der Investoren, wird aber versuchen, über die Wohnungsbauförderung auszugleichen.[1]

Bis heute werden auslaufende Bindungen an Wohnungen des 1. Förderungswegs durch den entsprechenden Neubau aufgefüllt bzw. sogar in manchen Jahren überkompensiert. Der Anteil der sozialen Mietwohnungen am gesamten Wohnungsbestand liegt bei 8%, das sind rund 100.000 Wohnungen, von denen 1% bis 2% jährlich in den freifinanzierten Bestand wechseln.

Die Wohnungsmarktlage stellt sich regional sehr unterschiedlich dar, wobei eine Nachfragedämpfung mit entsprechenden Auswirkungen auf Mietpreissteigerungen, also Entspannungstendenzen, aber auch eine beginnende Zurückhaltung der Investoren landesweit festgestellt werden.

Der wohlhabende, wirtschaftsstarke Kreis Segeberg im Hamburger Einzugsbereich weist einen vergleichsweise entspannten Wohnungsmarkt auf: Nach Auskunft des Kreises besteht (auch in Zukunft) trotz Zuwanderung nur ein geringfügiger ungedeckter Bedarf (das widerspricht z.T. den oben erwähnten Bedarfsprognosen). Der Bestand an Sozialwohnungen ist niedrig, der Anteil der Sozialhilfeempfänger an der Bevölkerung ist gering.

Die Strategie des Kreises ist darauf gerichtet, diesen Zustand nicht zu verschlechtern. Deshalb werden u.a. wenig Sozialwohnungen, insbesondere im 1.Förderungsweg, gebaut; denn sie würden möglicherweise Sozialhilfeempfänger anziehen und die entsprechenden Ausgaben steigern.

In den Städten Kiel und Lübeck dagegen müssen Wohnungsnot- und Dringlichkeitsfälle versorgt werden, die u.a. durch den Zuzug von Haushalten der untersten Einkommensschichten verursacht werden. Im Gegensatz zum Kreis Segeberg sind die städtischen finanziellen Mittel begrenzt. Die Lage und die zu erwartende Entwicklung werden in Kiel und Lübeck sehr unterschiedlich eingeschätzt: In Lübeck geht man - u.a. wegen reger Aktivitäten der Investoren im freifinanzierten Wohnungsbau - von einer zunehmenden Entspannung des Wohnungsmarktes aus, die die Unterbringung Bedürftiger weitgehend unproblematisch machen wird. In Kiel dagegen hat die Erfahrung zu der Erkenntnis

[1] Bericht der Landesregierung, Aktuelle Situation im Wohnungsbau, Drucksache 13/3137 des Schleswig-Holsteinischen Landtags.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

geführt, daß sich trotz Entspannungstendenzen die Zahl der Dringlichkeitsfälle nicht senkt und auch nicht sinken wird, u.a. deswegen, weil sich die Art der Bedürftigkeit geändert hat, und zwar von Haushalten mit ausschließlich Einkommensproblemen hin zu Haushalten mit niedrigem Einkommen und Verhaltensauffälligkeiten. Diese "neue" Art von Dringlichkeitsfällen erfordert eine spezielle städtische Vorgehensweise insofern, als erstens ein Zugriffsrecht auf Wohnungen vorliegen muß und zweitens die Unterbringung zwecks Integration im Einzelfall wohlüberlegt in von der Sozialstruktur gemischte Hausgemeinschaften erfolgen sollte.

Die unterschiedliche Wohnungsmarktsituation und die unterschiedliche Einschätzung der Lage und ihrer möglichen Entwicklung führen zwischen Land und Kommunen einerseits sowie zwischen den Kommunen (bzw. Kreis) andererseits zu unterschiedlichen wohnungspolitischen Zielen und Strategien.

7.2 Wohnungspolitische Ziele

Im Rahmen der wohnungspolitischen Landesziele wird die Unterbringung bedürftiger Haushalte zwar explizit genannt, aber ein mindestens ebenso hohes Gewicht der allgemeinen Angebotsförderung, also den Mengeneffekten, zugemessen. Darin trifft sich nicht nur das Land mit dem Bund, sondern auch mit der Meinung der Investoren und des interviewten Kreis Segeberg.

Der Kreis und ein Teil der Investoren (bezeichnenderweise auch ein kommunales Wohnungsunternehmen, das den städtischen Unterbringungsproblemen nicht ausweichen kann) zielen für die Zukunft auf mehr Markt und eine Lösung der Versorgungsschwierigkeiten einkommensschwacher Haushalte allein über den Markt ab. Solange eine derartige Politik jedoch im Land keinen Konsens findet, wird eine Förderung mittlerer Einkommensschichten bevorzugt. Alle übrigen Gesprächspartner bestätigen die Notwendigkeit eines dauerhaften sozialen Wohnungsbaus für Einkommensschwache und Problemfälle.

Die Städte sind direkt mit den stadt-typischen Problemen konfrontiert, die u.a. in der ungleichmäßigeren Einkommensverteilung, in der Konzentration von verhaltensauffälligen Haushalten und der Zuwanderung von unteren Einkommensschichten bestehen. Ihre Zielsetzung legt entsprechend ein wesentlich höheres Gewicht auf einen Wohnungsbau zugunsten ihrer Klientel als die von Land

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

bzw. Bund. Lübeck und Kiel richten ihre Wohnungspolitik deshalb ganz gezielt auf den 1. Förderungsweg mit der engen Einkommensbegrenzung aus.

Auf allen Ebenen unserer Gespräche wurde deutlich, daß ein wesentliches Ziel jeglichen sozialen Wohnungsbaus in der sozialen Integration bedürftiger Haushalte besteht. Das führt dazu, daß eine soziale Durchmischung, wie sie in den Wohnungsbeständen durch Fehlbelegung entsteht, für Neubauten von vornherein angestrebt wird. Darüber hinaus hat das Land in Ersatz zu einer Verordnung nach §5a WoBindG eine Mustervereinbarung entworfen, die von Kommunen und Wohnungsunternehmen weitverbreitet angenommen wurde: In einer freiwilligen Vereinbarung zwischen Kommune und Unternehmen werden Bestandswohnungen, die einer nur einfachen (z.T. auch keiner) Bindung unterliegen, zur Unterbringung von Problemfällen zur Verfügung gestellt. Diese Vereinbarung - wie auch der Einsatz von Kombinationsförderungsmodellen - erlaubt es, schwer unterzubringende Haushalte nicht nur mit Neubau-, sondern auch gezielt mit Wohnungen in dafür geeigneten Hausgemeinschaften in den Beständen zu versorgen.

Den wohnungspolitischen Zielen und der Wohnungsmarktsituation entsprechend, aber auch unter den Einschränkungen knapper Mittel und der grundsätzlichen Notwendigkeit, Investoren für den sozialen Wohnungsbau zu finden, ist die Förderung ausgestaltet.

7.3 Gewichte und Ausgestaltung der Förderungswege

In den 90er Jahren wurde der Mietwohnungsbau gemessen an den Bewilligungen überwiegend im 1. Förderungsweg errichtet (im Durchschnitt der Jahre 1991 bis 1996: 60%). Der 3. Förderungsweg kam zwischen 1992 und 1995 über das Sonderprogramm des Bundes für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf ins Spiel - vorher schon einmal vorübergehend über das Aussiedlerwohnungsbauprogramm -, übertraf 1993 sogar die Bewilligungen im 1.Förderungsweg und wird 1996 mit immerhin 1.350 Einheiten fortgesetzt (vgl. die folgende Tabelle). Seit 1994 wird der 3. Förderungsweg nach §88d durchgeführt.

Zukünftig soll nach neuesten Auskünften aus dem Ministerium (August 1996) die gesamte Förderung ausschließlich über den 3. Förderungsweg laufen, wobei

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

dieser jedoch keine über den 1. Förderungsweg hinausgehende Wohnberechtigung bieten wird.

Die Verteilung der Bewilligungen auf den 1. und 3. Förderungsweg in der Vergangenheit entspricht nicht ganz den uns heute in den Gesprächen angegebenen Zielsetzungen des Landes - und wird ihnen auch in Zukunft wahrscheinlich wegen dann veränderter Ziele nicht entsprechen.

Bewilligungen im Mietwohnungsbau in Schleswig-Holstein

Jahr	1.FW	3.FW	insgesamt
1991	2.277	0	2.277
1992	2.454	1.502	3.956
1993	2.165	2.685	4.850
1994	2.523	2.107	4.630
1995	2.027	1.479	3.506
1996	2.150	1.350	3.500
Summe	13.596	9.123	22.719

Quelle: Ministerium des Inneren Schleswig-Holstein.

Einkommensorientierte Förderung

Seit 1994 wird die einkommensabhängige Förderung mit einer Erweiterung der Wohnberechtigung für 50% der Wohneinheiten eines Objektes erprobt; im ersten Jahr konnten nur 75 der geplanten 200 Wohnungen errichtet werden, seitdem werden aber die bereitgestellten Mittel, wenn auch von nur einem einzigen privaten Investor vollständig abgenommen. Das Land steht der einkommensorientierten Förderung eher skeptisch gegenüber, und zwar wegen der hohen Verwaltungskosten beim Land (höher als 1.Förderungsweg einschließlich Fehlbelegungsabgabe) und wegen der den Investoren kaum zu vermittelnden Kompliziertheit der Konditionen (da wegen des revolvierenden Fonds nur Darlehen vergeben werden, sind die Regelungen sehr kompliziert, siehe Richtlinienauswertung Teil A).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Auch Investoren und Kommunen mißtrauen dieser Förderungsart, vor allem weil unklar ist, wer die Kosten bei rückläufigen Einkommen der Bewohner trägt.

Im Kreis Segeberg finden sich keine detaillierten Kenntnisse über die einkommensorientierte Förderung; Anfragen von Investitionswilligen sind dort nicht bekannt. Trotz Desinteresse und relativen Widerstands durch die Städte Kiel und Lübeck wird auf Drängen des einzigen privaten Investors dort in diesem Förderungsweg investiert (in Kiel erst in der Bewilligungsphase).

Von Investorenseite ist darüber hinaus kein größeres Interesse zu spüren. Als Gründe für die Zurückhaltung werden die schon erwähnte Unklarheit des Kostenträgers bei sinkenden Einkommen, ein auch für die Vermieter höherer Verwaltungsaufwand und die Kompliziertheit der Regelungen angegeben. Der private Investor in der einkommensorientierten Förderung sieht die Attraktivität in der sozialen Durchmischung der Mieter. Das Problem der Kosten bei sinkenden Einkommen hat er für sich gelöst: Eine Mietreduzierung wird er in diesen Fällen nicht vornehmen, die Verantwortung dafür liegt nach seiner Ansicht bei der Kommune.

1. und 3. Förderungsweg

Mittel des 1. und 3. Förderungswegs werden dagegen regelmäßig abgenommen, diese Förderungswege sind also akzeptiert.

Für den 3. Förderungsweg gilt das Akzept allerdings nur eingeschränkt. Unter den Investoren sind überwiegend private (rund zwei Drittel) interessiert, wobei der Anteil der privaten Haushalte laufend steigt. Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen haben bisher teilweise noch Akzeptanzschwierigkeiten, weil offensichtlich Investitionsentscheidungen ohne II. BV und vor allem ohne Kostenmietansatz Probleme bereiten. Das Land sieht sich gezwungen, für diesen Investorenkreis bei der geplanten Höhergewichtung des 3. aufkosten des 1. Förderungswegs Sonderregelungen (z.B. eine die mangelnde Steuerersparnis kompensierende explizite Höherförderung) einzuführen, um den Anreiz für eine Investition zu steigern.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Im Landesinnenministerium werden die Vorteile des 3. Förderungswegs betont; zwar sieht man auch die Nachteile, sie fallen aber in den Augen der Verantwortlichen gegenüber den positiven Effekten wenig ins Gewicht:

- Der 3. Förderungsweg bietet eine außerordentlich hohe Flexibilität; die großen Verhandlungsspielräume - die Verhandlungen werden zentral von der Investitionsbank durchgeführt -, beispielsweise die Miet- und Förderhöhe wie auch die Art der Belegungsrechte betreffend, werden genutzt. Als Beispiele dafür werden eine Berücksichtigung der individuellen Steuerersparnis und eine Reduzierung der durchschnittlichen Förderhöhe von 1.100 DM/m² im 1.Förderungsweg auf 900 DM/m² angegeben (Senkung mehr als 20%), wobei allerdings die im Vergeich zum 1. Förderungsweg (Anfangsmiete 9,20 DM) um 12% höhere Miete (11,70 DM) beachtet werden muß.
- Aus der niedrigeren Förderung pro Wohneinheit resultieren Mengeneffekte - bei gleicher Zielgruppenversorgung. Dabei wird durchaus gesehen, daß die vereinbarten Bindungszeiträume mit 15 bis 25 Jahren wesentlich kürzer als im 1. Förderungsweg sind. Jedoch wählen fast alle Investoren den längsten Bindungszeitraum, weil infolge einer günstigeren Zinsstaffelung die Mieterhöhungen geringer ausfallen, denn höhere Mietsteigerungen werden häufig durch die ortsübliche Vergleichsmiete gedeckelt bzw. sind nicht durchsetzbar.
- Der 3. Förderungsweg bietet im Gegensatz zu den engen Bestimmungen des 1. Förderungswegs die Möglichkeit, spezielle Gruppen zu versorgen, beispielsweise unverheiratete Paare. Grundsätzlich lassen sich über diesen Förderungsweg durch entsprechende Ausgestaltungen alle Zielgruppen erreichen, auch die des 1. Förderungswegs in ausreichendem Umfang.
- Zwar bezahlt die Förderung nur eine einfache Bindung im Gegensatz zum Benennungsrecht für die Erstbelegung im 1. Förderungsweg, aber den Kommunen bleibt allemal die Möglichkeit, über eine freiwillige Zusatzförderung ein Benennungs- oder sogar Besetzungsrecht wie im 1. Förderungsweg zu erreichen. Die freiwillige Zusatzförderung wird in vielen Kommunen praktiziert (siehe unten "Kommunale Mitfinanzierung"), jedoch häufig, um überhaupt genügend Investoren zu finden, und nicht in erster Linie, um ein Benennungsrecht zu erwerben. Die Städte Flensburg und Kiel lehnen eine Mitfinanzierung ab.
- Der 3. Förderungsweg erfordert geringere Verwaltungskosten beim Land bzw. der Investitionsbank, weil keine Kostenmietrechnung erstellt und keine

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Abschlußrechnung überprüft werden muß; darüber hinaus ergeben sich kürzere Verwaltungszeiten für die Darlehen.

Bisher basieren die Verhandlungen der Investitionsbank im 3. Förderungsweg auf Kalkulationen nach der II. BV. Geplant sind eine stärkere Loslösung von dieser Kalkulationsgrundlage und damit, unter Einbezug steuerlicher Aspekte, ein stärkerer Druck auf die Investoren, auch geringere Förderbeträge zu akzeptieren. Nach neuesten Meldungen aus dem zuständigen Ministerium sollen auch die Kommunen zu einer höheren Mitfinanzierung herangezogen werden.

Trotz dieser relativ eindeutigen Bevorzugung des 3. Förderungswegs werden bisher, einschließlich des Programmjahres 1996, wesentlich mehr Investitionen im 1. Förderungsweg bewilligt als im 3. - wenn man von den Bewilligungen im Rahmen des Sonderprogramms des Bundes absieht.

Der Kreis Segeberg teilt die positive Beurteilung des 3. Förderungswegs durch das Land. Um genügend Investoren zu finden, wird freiwillig mitfinanziert. Im 1.Förderungsweg müßte nach Aussagen unserer Gesprächspartner die vorgeschriebene Mitfinanzierung doppelt geleistet werden, weil die dort gebauten Wohnungen vor allem Sozialhilfeempfänger anziehen, für die dann auch noch die Sozialhilfeleistung fällig wird. Trotzdem wird auch im 1. Förderungsweg nicht unerheblich investiert

Bewilligungen im Kreis Segeberg, nur Kreiskontingente[1]

Jahr	1. FW	3.FW (einschl. Sonderprog.)
1992	135	140
1993	100	210
1994	115	170
1995	75	80

[1] Seit 1996 vergibt das Land die Mittel im 3. Förderungsweg nicht mehr über Kreiskontingente, siehe auch unten.

Quelle: Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Kiel und Lübeck lehnen den 3. Förderungsweg ab, trotzdem werden auf Druck der Investoren Wohnungen in diesem Förderungsweg erstellt. Seitdem 1995 die Mitfinanzierungsverpflichtung aufgehoben wurde, haben Kiel und Lübeck für 1996 die Zusatzförderung eingestellt, weil kein Bedarf für diese Wohnungen gesehen wird. Beide Städte kritisieren die zu hohen Mieten und die dadurch entstehende zu große Nähe zum freifinanzierten Wohnungsbau.

Den Städten sind Wohnungsberechtigte, die diese hohen Mieten bezahlen können, nicht bekannt, weil sich die Wohnungsvermittlung auf Haushalte mit Einkommen bis zur Grenze des §25 beschränkt. Durch die Mitfinanzierung erworbene Belegungsrechte (Benennungsrecht) können deshalb kaum wahrgenommen werden. Das gilt insbesondere, seitdem das Land die Berechtigung für den 3. Förderungsweg auf die Einkommensgruppen zwischen §25 und §25+40% eingeschränkt hat. Die Mittel des Bundessonderprogramms wurden jedoch unter Mitfinanzierung der Städte abgenommen. Seit 1996 wird auch ohne kommunale Zusatzförderung im 3. Förderungsweg investiert (Bewilligungen, 3. FW, nur Kreiskontingente):

Bewilligungen
(nur Kreiskontingente)

	Kiel		Lübeck	
Jahr	1.FW	3.FW[1]	1.FW	3.FW[1]
1991	390	0	335	0
1992	400	225	345	175
1993	140	335	220	350
1994	340	280	300	250
1995	260	145	230	130

[1] einschl. Sonderprogramm des Bundes
Quelle: Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein.

In Kiel werden zwar auch Vorteile des 3. Förderungswegs gesehen, vor allem die erhöhte Flexibilität, aber die Nachteile der hohen Mieten, der zu kurzen Bindungsdauer, des Zwangs zu schwierigen Verhandlungen bestimmen über die fehlende Klientel hinaus die Ablehnung.

Der 1. Förderungsweg dagegen wird in beiden Städten als "sicheres Korsett" akzeptiert und genutzt. Beide Städte müssen nach den Richtlinienvorschriften

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

mindestens 10% mitfinanzieren, wobei die Mitfinanzierung in der Regel wesentlich höher liegt, weil nach Kostenmietberechnung eine Spitzenfinanzierung notwendig wird. Lübeck leistet diese Zusatzförderung über die Abgabe verbilligter Grundstücke, was vom Land anerkannt wird.

Beide Städte erwerben aus der Mitfinanzierung ein Dauerbelegungs- und z.T. Besetzungsrecht, das jedoch in der Praxis zwecks guten Einvernehmens mit den Investoren/Vermietern allenfalls als Benennungsrecht ausgeübt wird. Viel häufiger noch wird über einzelne Mieterhaushalte verhandelt, wobei der größte Teil der Problemfälle, über die bei den Unternehmen "schwarze Listen" geführt werden, letztendlich in den Beständen der kommunalen Unternehmen versorgt wird.

Lübeck praktiziert im 1. Förderungsweg neben dem Regelprogramm eine spezielle kommunale Kombi-Förderung, die in Abweichung von den Landesrichtlinien über Vereinbarungen mit Investoren durchgeführt wird. Sie sieht zwecks besserer Mischung der sozialen Schichten vor, daß 50% der Wohneinheiten eines Projekts statt mit Benennungsrecht mit nur einfacher Bindung versehen werden. Dafür muß der Investor eine der Zahl der einfach gebundenen Wohnungen entsprechende Anzahl von Dringlichkeitsfällen in seinen Beständen unterbringen.

Kiel fördert im 1. Förderungsweg über die Spitzenfinanzierung nach Kostenmietprinzip hinaus noch durch Zuschüsse in Höhe der Aufwandsverzichte (1,50 DM/qm). Diese zusätzliche Förderung ließ sich nach einer - wegen einer allzu restriktiven Baulandpolitik - geschlossenen Weigerung der Investoren, die Aufwandsverzichte zu übernehmen, nicht vermeiden. Mit zunehmender Baulandausweisung werden in jüngster Zeit die städtischen Zuschüsse zurückgeführt.

Die großen, überwiegend ehemals gemeinnützigen Investoren in Schleswig-Holstein haben Absprachen über die regionale Aufteilung ihres Engagements im sozialen Wohnungsbau getroffen, weil sie davon ausgehen, daß die notwendigen Kontakte mit den Kommunen eine aufwendige Entwicklungszeit brauchen, die nicht verzettelt werden sollte. Diese schon lange bestehenden kartellartigen Absprachen erwecken den Eindruck einer kosten- bzw. förderungserhöhenden "Kungelei", erzeugen eine gewisse Inflexibilität und steigern

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

die ohnehin schon bestehende Erpreßbarkeit der Kommunen. (Auch durch die Verpflichtung zur Mitfinanzierung in den Landesrichtlinien sind die kommunalen Verhandlungsspielräume eingeschränkt.)

Die Investoren halten den sozialen Wohnungsbau für attraktiv, die Ablehnung bestimmter Mieter wird von der Kommune akzeptiert, Renditeansprüche werden erfüllt, so daß die zur Verfügung stehenden Mittel immer abgerufen werden. Die Einführung des 3. Förderungswegs hat zwar private Kleininvestoren aktiviert, aber nicht in einem Umfang, der die eingefahrenen Strukturen auflokkern und den Wettbewerb steigern könnte. Versuche des Landes und der Kommunen, noch mehr "Kleininvestoren"/private Haushalte über Fonds- bzw. Teileigentumsmodelle zu gewinnen, sind an der Kompliziertheit und juristischen Fragen gescheitert. In jüngster Zeit versucht das Land, über ein Ausschreibungsmodell für die Bebauung bestimmter Grundstücke den Wettbewerb zwischen den Investoren zu erhöhen. Ob diese Vorgehensweise erfolgreich ist, läßt sich noch nicht abschätzen.

Die von uns befragten Investoren bevorzugen je nach Unternehmensziel, Engagement auch im freifinanzierten Wohnungsbau bzw. in Gewerbeimmobilien, Erfahrungen, kommunalen Kontakten u.a. jeweils einen anderen Förderungsweg.

Die privaten Investoren geben als vorrangige Kriterien für eine überwiegende Entscheidung zur Investition im 1. Förderungsweg die dort gebotene hohe Sicherheit, die geringe Mieter-Fluktuation und die Rendite an. Die Absprachemöglichkeiten mit den Kommunen hinsichtlich der sozialen Mischung verringern das Risiko, die lange Bindungsdauer ist eher erwünscht. Der 3. Förderungsweg wird zwar auch in Anspruch genommen, jedoch wegen der hohen Mieten mit einem höheren Vermietungsrisiko belegt und ist deswegen nur für "gute" Standorte vorgesehen.

Im Gegensatz dazu würde ein kommunales Wohnungsunternehmen, wenn es in der Entscheidung frei wäre, ausschließlich im 3. Förderungsweg investieren, und zwar wegen der größeren Marktnähe, der kurzen Bindungszeiträume und der weniger engen Belegungsbegrenzung.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Unternehmen, die sich auch ohne staatliche Förderung im Mietwohnungsbau betätigen, entscheiden zwischen diesem und dem sozialen Wohnungsbau je nach Renditeaussichten und damit nach Marktlage. Zur Zeit macht die gedämpfte Wohnungsnachfrage den freifinanzierten Bau zu risikoreich und damit unattraktiv. Die vergleichsweise hohe Sicherheit des sozialen Wohnungsbaus, vor allem die sichere Rendite im 1. Förderungsweg, bieten also derzeit leicht eine höhere Attraktivität als der freifinanzierte Mietwohnungsbau.

7.4 Ermittlung und Beurteilung der Förderungshöhe

Ermittlung der Förderungshöhe

In Schleswig-Holstein wird wegen des revolvierenden Fonds ausschließlich über Baudarlehen gefördert. Schon 1990 hat man den Einsatz von Aufwendungsdarlehen abgeschafft, weil diese zu hohe Mietsteigerungen zur Folge hatten und bei den Investoren u.a. wegen eines vergleichsweise hohen Verwaltungsaufwands unbeliebt waren. Neben der Grundförderung gibt es in allen Förderungswegen Zusatzdarlehen für bestimmte Gruppen, z.B. kinderreiche Familien, Schwerbehinderte. Die Richtlinien für alle Förderungswege werden in Abhängigkeit von der Markt- und Kostenentwicklung häufig geändert - seit neuestem, vor allem im 3. Förderungsweg, auch zu dem Zweck, die Förderungshöhe zu reduzieren.

Die Darlehenshöhe wird in allen Förderungswegen auf der Grundlage der II. BV bestimmt und bildet im 1. und 3. Förderungsweg eine Obergrenze; in der einkommensorienterten Förderung besteht die Grundförderung aus einem Pauschalbetrag. Für den 3. Förderungsweg wurde zur Bestimmung der Darlehenshöhe das Verhältnis zwischen Miet- und Darlehenshöhe aus dem 1. Förderungsweg übernommen. Seitdem für den 3. Förderungsweg der Rückgriff auf die Kostenmiete verboten wurde, dient diese Berechnung nur noch als Anhaltspunkt für Verhandlungen. Diese Verhandlungen werden zentral bei der Investitionsbank geführt, die Kommunen sind nur bei einer Mitförderung mit eigenen Verhandlungen vorgeschaltet (siehe unten: Bewilligungsverfahren).

Die Verhandlungsspielräume im 3. Förderungsweg werden als sehr groß eingeschätzt. Sie haben dort in den letzten Jahren zu einer Reduktion der Förderungshöhe geführt. Für den 1. Förderungsweg wurden die Erfahrungen aus

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Pilotprojekten zum kostensparenden Bauen genutzt, um auch dort die durchschnittlichen Förderungsbeträge zu senken. Ähnliche Erfahrungen gibt es für die einkommensorientierte Förderung noch nicht.

Durchschnittliche Fördersätze in DM

	1994	1995
1. Förderungsweg	106.000	92.000
3. Förderungsweg	72.800	70.000

Quelle: Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein.

Die grundsätzlich als Obergrenze angegebenen Förderbeträge werden im 1.Förderungsweg (fast) immer ausgeschöpft, im 3. Förderungsweg gelingt es dagegen häufig, vor allem in Verhandlungen mit privaten Investoren, unter der Obergrenze zu bleiben. Nach den Berechnungen des Ministeriums wurde damit bei einigen Projekten sogar erreicht, den Barwert der Förderung niedriger als die Mietverluste zu halten (wobei man durchaus sieht, daß dieses Ergebnis durch die Annahmen, vor allem zur Mietentwicklung, bestimmt ist). Die Differenzierung der Bindungsdauer im 3. Förderungsweg wird, bei gleicher Darlehenshöhe, über eine unterschiedliche Zinsstaffelung erreicht. Die Investoren wählen hier fast ausschließlich die längste Bindungsdauer, um die Mietsteigerungen niedrig zu halten.

Regionale Differenzierung

Bisher wurde die Förderhöhe flächendeckend gleich angesetzt, weil man der Meinung war, daß erstens der berechtigte Personenkreis wegen der einheitlichen Einkommensgrenzen flächendeckend der gleiche ist und zweitens eine Abgrenzung zwischen Stadt und Umland schwierig gewesen wäre. Die Bewilligungsmiete war entsprechend auch in allen Regionen gleich hoch. Daß sie in einigen Städten relativ zu hoch lag und in den Kreisen denen im freifinanzierten Wohnungsbau sehr nahe kam, überließ man einen (Mitfinanzierungs-)-Ausgleich durch die Kommunen. Denn in den Augen des Landes hätte eine niedrigere Bewilligungsmiete eine höhere Förderung bedeutet, für die eigentlich die Kommunen zuständig seien ("selber schuld bei zu hohen Grundstückspreisen").

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Seit neuestem hat sich jedoch die Erkenntnis durchgesetzt, daß man die regionalen Kostenunterschiede berücksichtigen müsse. Ab Programmjahr 1996 sollte deshalb als Einstieg in eine entsprechende Differenzierung die Förderobergrenze regional nach Höhe der Grundstücks- und Baukosten variiert werden, und zwar so, daß die durchschnittlichen Förderungssummen beibehalten werden. Bisher ist jedoch keine entsprechende Richtlinienänderung erfolgt.

Beurteilung von Förderungshöhe und Baukosten

Das Land verneint sowohl die Möglichkeit einer Überförderung als auch die überhöhter Kosten. Für die Kosten sind in den Richtlinien ebenfalls Obergrenzen gesetzt. Das Baukostenniveau betreffend fühlt man sich aus zwei Gründen in der Beurteilung sehr sicher:

- Erstens sind die (reinen) Baukosten im sozialen Wohnungsbau offenbar in Schleswig-Holstein im Vergleich zu allen anderen Bundesländern mit durchschnittlich 2.000 DM/qm am niedrigsten und
- zweitens überprüft die "Arbeitsgemeinschaft Zeitgemäßes Bauen" (eine Außenstelle des Bundesbauministeriums in Kiel) jeden Antrag auf Kostengünstigkeit und Rationalisierungsanstrengungen.

Deshalb lassen sich aus Landessicht die Kosten auf keinen Fall mehr drücken.

Die Kommunen bzw. der Kreis sind bezüglich der Höhe der Landesförderung unterschiedlicher Meinung: In Kiel ist man der Ansicht, daß die Förderung zumindest im 3. Förderungsweg auch geringer ausfallen könnte, weil in Investorenkreisen vom "guten Geldverdienen" im sozialen Wohnungsbau die Rede ist und auch bei geringerer Förderung mit Sicherheit weiter in den sozialen Wohnungsbau investiert würde. Demgegenüber meint man in Lübeck, daß die Förderung zwecks Mietensenkung - und damit Reduktion der kommunalen Sozialhilfeausgaben - durchaus etwas erhöht werden dürfte. Im Landkreis hält man die Förderhöhe für gerade richtig.

Hinsichtlich der Kosten befinden sich die Städte auf Landeslinie: Eine Absicherung über die ARGE Zeitgemäßes Bauen erscheint ausreichend. Im Landkreis werden demgegenüber die Kosten als zu hoch kritisiert; die Ursachen dafür sind in der II. BV und in der Unmenge von Vorschriften zu suchen. Der

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Kreis Segeberg plant deshalb zusammen mit einem Universitätsarchitekten ein Pilotprojekt mit Baukosten von 1.600 DM/m², für das sich allerdings bisher kein Investor gefunden hat.

Kommunale Mitfinanzierung

Vor 1990 war eine kommunale Mitfinanzierung im 1. Förderungsweg freiwillig, danach wurde sie Verpflichtung und seit 1995 ist sie in einer Höhe von 10% der Gesamtkosten einer Fördermaßnahme vorgeschrieben. Für die einkommensorientierte Förderung gilt eine Landesvorschrift für die Mitfinanzierung in gleicher Höhe. Im 3. Förderungsweg ist die kommunale Zusatzförderung freigestellt.

Im Kreis Segeberg hat man im 1. Förderungsweg bis 1995 in einer durchschnittlichen Höhe von 136 DM/m² (je zur Hälfte Kommune und Kreis) zusätzlich finanziert, wobei diese Zusatzfinanzierung als Spitzenfinanzierung anzusehen ist, ohne die entsprechende Investitionen nicht stattgefunden hätten. Die 10%-Verpflichtung, die die gemeindliche Zusatzförderung auf durchschnittlich 200 DM/m² erhöht, hat die Kommunen 1995 z.T. so überfordert, daß es einen Investitionseinbruch gegeben hat. Für 1996 hofft man auf eine Normalisierung auf dem alten Niveau. Daneben gibt es im Kreis jedoch auch Fälle, in denen die Zusatzförderung über den vorgeschriebenen 10% liegt bzw. lag. Die Mitförderung wird in einigen Kommunen durch die vom Land akzeptierte Abgabe verbilligter Grundstücke praktiziert; ansonsten werden Darlehen vergeben.

Auch im 3. Förderungsweg finanzieren die Kommunen und der Kreis Segeberg mit, weil sonst keine ausreichenden Bauanträge zu erreichen sind. Eine einkommensorientierte Förderung wird bisher nicht praktiziert.

In Lübeck liegt die durchschnittliche Zusatzförderung im 1. Förderungsweg bei 18.000 bis 20.000 DM pro Wohneinheit und ist als Spitzenfinanzierung zu verstehen. Sie erreicht trotz fester Obergrenzen in einigen Fällen das Doppelte der 10%-Verpflichtung, denn die Investoren dürfen bei Überschreitung der Obergrenzen zwischen mehreren Projekten ausgleichen.

Wegen der 10%-Vorschrift bleiben der Kommune kaum Verhandlungsmöglichkeiten, die vor 1995 durchaus gegeben waren. Damals ist es der Kommune

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

gelungen, über Berücksichtigung möglicher Steuerersparnisse bei privaten Investoren die Höhe der Mitfinanzierung zu drücken. Bis 1995 wurde die Zusatzförderung in den meisten Fällen durch die Abgabe verbilligter Grundstücke (bis zum halben Verkehrswert) erledigt. Seit neuestem will die Stadt diese Praxis stoppen; im Ergebnis müssen die Darlehensbeträge erhöht werden.

Im 3. Förderungsweg wurde früher ebenfalls mitfinanziert, seit 1995 aber nicht mehr, weil das Berechtigten-Potential für die Belegung durch die Stadt fehlt. Außerdem hat sich herausgestellt, daß die Investoren auch ohne kommunale Zusatzförderung im 3. Förderungsweg tätig bleiben. In der einkommensorientierten Förderung muß die Stadt der Landesvorschrift einer ebenfalls 10%igen Mitfinanzierung nachkommen; in den "Nebenkosten" wird diese Zusatzförderung jedoch billiger als im 1. Förderungsweg, weil das städtische Darlehen von der Investitionsbank verwaltet wird.

Kiel mußte zwecks Spitzenfinanzierung schon vor Einsatz der Landesvorschrift von 1990 Vorhaben im 1. Förderungsweg "freiwillig" mitfinanzieren. Diese Zusatzfinanzierung liegt derzeit mit 13% bis 16% der Gesamtkosten über der Landesvorschrift und wird als Baudarlehen vergeben. Zusätzlich gewährt die Stadt Zuschüsse in Höhe von 1 bis 1,50 DM/m², die über 6 Jahre zurückgeführt werden.

Diese Zuschüsse sind zu Beginn der 90er Jahre in der Folge einer unangemessen zurückhaltenden Baulandpolitik von den Investoren erzwungen worden; sie decken die vom Land vorgesehenen Aufwandsverzichte. Dadurch, daß die Baulandausweisung seitdem laufend zunimmt und darüber hinaus neue Investoren gewonnen werden konnten, lassen sich in jüngster Zeit diese Zuschüsse reduzieren.

Die Mitfinanzierung im 3. Förderungsweg wurde 1996 eingestellt. Bis dahin erfolgte eine um 50% niedrigere Zusatzförderung als im 1. Förderungsweg - und natürlich keine Übernahme von Aufwandsverzichten. Für die jetzt in der Stadt aktuell werdende einkommensorientierte Förderung, für die eine Mitfinanzierung vorgeschrieben ist, rechnet man mit einer Zusatzförderung von 135 DM/m² in Form eines Baudarlehens. In keinem der Förderungswege wurde über die Abgabe verbilligter Grundstücke mitfinanziert.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

7.5 Akzeptanz der Förderung

Die Investoren sind mit der Förderungshöhe zufrieden. Sie legen den Maßstab einer ausreichenden Gesamtrentabilität an, wobei diese Rentabilität auf unterschiedliche Weise ermittelt wird. Keiner der befragten Investoren erstellt eine Wirtschaftlichkeitsrechnung nach einer der gängigen Methoden über einen längeren Zeitraum. In keinem der Fälle werden die Wertentwicklung bzw. mögliche Veräußerungserlöse berücksichtigt, weil die Wohnungen im Bestand gehalten werden sollen - deshalb werden auch lange und längere Bindungszeiträume im Gegensatz zu schärferen Bindungen akzeptiert. Alle ermitteln eine Rendite vor Steuern, weil die Steuerersparnis, die alle geltend machen können, als notwendiger und selbstverständlicher Anreiz zur Investition angesehen werden.

Für den 1. Förderungsweg hält man eine längerfristige Rentabilitätsrechnung sowieso nicht für notwendig, weil alle Determinanten durch die II. BV mehr oder weniger festgeschrieben sind. Im 3. Förderungsweg werden vereinzelt fünfjährige Renditeberechnungen vorgenommen, die u.a. dem Vergleich zwischen verschiedenen Objekten bzw. mit einer Investition im freifinanzierten Wohnungsbau dienen. Die Entscheidung zwischen einem Engagement im sozialen bzw. freifinanzierten Wohnungsbau fällt u.a. in Abhängigkeit von der Grundstücksverfügbarkeit.

Insgesamt legt man mehr Gewicht auf Liquiditätsrechnungen, auch über längere Zeiträume. Vergleiche mit alternativen Finanzanlagen sind wegen des Unternehmenszwecks Wohnungsbau und z.T., um die eigene Baufirma auszulasten, nicht relevant. Die Überführung der Wohnungen nach Auslaufen der Bindung in den freifinanzierten Markt wird als problematisch angesehen (Zitate):

- "Das im sozialen Wohnungsbau vorgeschriebene kostensparende Bauen führt zur Errichtung von Niedrigstandardwohnungen, die im freifinanzierten Markt nicht angenommen werden."
- "Die Gebäude sind durch ihre Bewohner stigmatisiert, ihr Standard entspricht nach Auslaufen der Bindung nicht mehr den modernen Anforderungen, was die Erzielung attraktiver Mieten begrenzt."

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

- "Versuche, vor Auslaufen der Bindung nur noch Mieter nahe an den jeweiligen Einkommensgrenzen aufzunehmen, scheitern an der geringen Mobilität der Bewohner."

Ein reiner Ersatz der Mietpreisreduzierung durch die Förderung wird als nicht ausreichend angesehen, auch eine Erhöhung der Förderung als Ersatz für Belegungsrechte hebt in den Augen der Investoren die Rentabilität allenfalls auf die Höhe eines freifinanzierten Objekts. Zusätzliche Anreize, wie z.B. der Verzicht auf eine Berücksichtigung der Steuerersparnis, sollten unbedingt gegeben werden. Eine Mindestrendite von 3% bis 4% im ersten Jahr - mit Steigerungen in der Folgezeit - wird als absolute Untergrenze für eine Investitionsentscheidung im sozialen Wohnungsbau angegeben. Alle befragten Investoren halten ein Besetzungsrecht für unakzeptabel und unbezahlbar. Die Förderung per Baudarlehen wird wegen der niedrigen Verwaltungskosten akzeptiert.

Ein privater Investor/privater Haushalt wäre auch mit einer niedrigeren Förderung im 1. Förderungsweg einverstanden, weil derzeit Eigenkapital und Förderung schon fast die Gesamtkosten abdecken. In diesem Zusammenhang wird auf die im 1. Förderungsweg gebotene zusätzliche Kosteneinsparung verwiesen, die daraus entsteht, daß keine Vermietungsanzeigen anfallen, die Kommune die Vermietungsprozedur übernimmt und kostenlose Werbung in der kommunalen Presse betreibt.

7.6 Regionale Verteilung der Mittel und Bewilligungsverfahren

Das Land verteilt die Fördermittel in jedem Programmjahr regional in Form von Kreiskontingenten nach Anzahl der zu bewilligenden Wohnungen. Im 1. Förderungsweg werden 50% den kreisfreien Städten zugeteilt, 25% dem Hamburger Umland[1] und die restlichen 25% den übrigen Landkreisen. Diese Basisverteilung erscheint dem Bedarf angemessen, auch wenn eine noch stärkere Konzentration auf die Städte nicht unangebracht wäre. Die Mittel, die nach dem

[1] Schleswig-Holstein hat zusammen mit Hamburg ein gemeinsames Förderungsprogramm im 1.Förderungsweg aufgelegt, in dessen Rahmen je 200 Wohneinheiten im Hamburger Umland gefördert werden, für die das Belegungsrecht allein Hamburg zusteht. Obwohl sich einige Umlandgemeinden dagegen sperren, wurden bisher die Mittel abgenommen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

ersten Halbjahr nicht abgenommen sind, fließen in das Zentralkontingent, das den Kommunen einen gewissen Wettbewerb um diese Restmittel zumutet.

Im 3. Förderungsweg wurde bis einschließlich 1995 die Mittelverteilung ebenfalls in Kreiskontingenten regionalisiert, und zwar nach einem vielschichtigen Schlüssel, der u.a. auf die Mietenstufe, den Bevölkerungsanteil und die Zuwanderung abstellte. Seit 1996 ist die Kreiskontingentierung im 3. Förderungsweg aufgehoben, vor allem, weil die Städte kaum noch Interesse zeigten.

Die Kommunen sind mit den Regelungen weitgehend einverstanden, zumal sie bei Bedarf fast immer die benötigten Bewilligungen aus dem Zentralkontingent erreichen.

Das Bewilligungsverfahren läuft über erste Kontakte und Verhandlungen eines potentiellen Investors mit der Kommune. Vor diesen ersten Verhandlungen werden die Anträge der Investoren im allgemeinen der ARGE Zeitgemäßes Bauen zur Überprüfung der Kosten vorgelegt. Wenn die Kommune nicht mitfinanziert, beschränkt sich die Verhandlung auf eine Nachfrage nach der Ausschöpfung der Kontingente, auf Mischung der Objekte und Gemengevorgaben.

Bei kommunaler Zusatzfinanzierung werden die Verhandlungen zunehmend unter Gesichtspunkten der Einsparung an der Förderhöhe geführt. Darüber hinaus betreffen sie die Belegungsrechte, wobei die Kommunen in aller Regel das Erstbelegungsrecht, das - im 1. Förderungsweg - aus der Landesförderung resultiert, in ein Dauerbelegungsrecht erweitern.

Der Versuch einer Umwandlung des Benennungsrechts in ein wirksames Besetzungsrecht ist anscheinend dauerhaft am Widerstand der Investoren gescheitert. Diese Verhandlungen laufen offensichtlich in den Städten etwas nachdrücklicher und gekonnter ab als im Kreis Segeberg, in dem "man sich kennt und trifft". In allen drei befragten Kommunen/Kreis legen die kommunalen Verhandlungspartner sehr viel Wert darauf, die Investoren nicht zu verschrekken. Deshalb läßt man sich u.a. darauf ein, einzelne Mieter zu verhandeln - außer bei den Kommunen-eigenen Unternehmen.

Nach der Zustimmung der Kommunen gehen die Anträge an die Investitionsbank, die, weniger im 1. Förderungsweg, aber um so mehr im 3. Förderungs-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

weg, zentral die relevanten Verhandlungen um die Förderhöhe, die Bindungsdauer und die Zinsstaffelung führt. Dabei wird in jüngster Zeit verstärkt versucht, bei privaten Investoren die Steuerersparnis zu berücksichtigen. Die Bewilligung erfolgt durch die Investitionsbank.

7.7 Wirkungen der Förderung im Wohnungsmarkt

Unsere Fragen zu Auswirkungen des sozialen Wohnungsbaus auf den Bau freifinanzierter Wohnungen waren für unsere Gesprächspartner ungewohnt. Die Meinungen dazu wurden im Gespräch entwickelt und gehen, wenn auch nicht allzu weit, auseinander:

- Land: Der 3. Förderungsweg liefert Mengeneffekte, weil die Subvention pro Wohneinheit wesentlich geringer ist. Diese Effekte werden nicht auf Kosten des freifinanzierten Baus erzielt, weil die Teilmärkte völlig getrennt sind. Durch die Förderung zunächst möglicherweise ausgelöste Mitnahmeabsichten scheitern meistens an der kommunalen Mitfinanzierung, weil die zusätzlich notwendig werdenden Verhandlungen und die von der Kommune geforderten Belegungsrechte (Dauerbenennungsrecht) abschrecken. Auf der anderen Seite koppeln die Kommunen häufig die Vergabe von Baurecht an den sozialen Wohnungsbau, was bei grundsätzlicher Grundstücksknappheit, vor allem in den Städten, zu Einschränkungen im freifinanzierten Bau führen könnte.

- Kommunen/Kreis: Zwischen sozialem und freifinanziertem Wohnungsbau gibt es grundsätzlich keinen Einfluß. Die Trennung der Teilmärkte erfolgt nach der kommunalen Bevölkerungsstruktur; sozialer Wohnungsbau wird nur in Kommunen mit hohem gewerblichem Besatz bzw. einem hohem Bevölkerungsanteil mit niedrigem Einkommen betrieben. Aber die Städte/Kommunen vergeben Grundstücke fast ausschließlich für den sozialen Wohnungsbau, dadurch wird möglicherweise das freifinanzierte Bauen behindert. Investitionen im 3. Förderungsweg schöpfen wahrscheinlich wegen der hohen Mieten und Einkommensgrenzen Nachfrage aus dem Markt für freifinanzierte Wohnungen ab.

  Die Investoren bleiben weit überwiegend bei einer einmal getroffenen Entscheidung zwischen dem freifinanzierten und dem sozialen Wohnungsbau

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

für ein Projekt, weil die Entscheidung auf der Einschätzung der Angemessenheit des Standorts und der erzielbaren Rendite beruht. Allerdings kommt es vor, daß nach Vorsprache einer Kommune, die noch Mittel zur Verfügung hat, die Entscheidung dann doch revidiert wird (fast ausschließlich Übergang von freifinanziertem Wohnungsbau zu solchem im 3. Förderungsweg). Derartige Wechsel treten jedoch nur in den Fällen auf, in denen der Investor ein eigenes Grundstück hat.

- Investoren: Der soziale Wohnungsbau beeinflußt den freifinanzierten, wenn überhaupt, dann unmerklich. Das liegt erstens daran, daß der soziale Wohnungsbau mit einem Anteil von höchstens 25% am gesamten Wohnungsbau zu gering ausfällt und zweitens auf eine grundsätzlich andere Zielgruppe gerichtet ist. Eine Mitnahme der Förderung ist allenfalls durch Steuersparer im 3. Förderungsweg denkbar.

  Der soziale Wohnungsbau wirkt wegen der staatlichen Vorgaben eher dämpfend auf die Baukosten insgesamt, allerdings auch dämpfend auf die Mieten im freifinanzierten Sektor.

  In kleineren Kommunen könnte ein umfangreicher sozialer Wohnungsbau Nachfrage in merkbarem Umfang aus dem freifinanzierten Markt abziehen. Wenn eine Kommune noch Mittel zur Verfügung hat, kann ein Wechsel von beabsichtigtem freifinanzierten Bauen zu sozialem Wohnungsbau stattfinden; das gleiche kann beispielsweise für einen zweiten Bauabschnitt passieren, wenn sich nach Fertigstellung des ersten Abschnitts eine mangelnde Absetzbarkeit der Wohnungen abzeichnet. Sind die Konditionen im sozialen Wohnungsbau nicht ausreichend attraktiv, so gibt es auch einen umgekehrten Wechsel hin zum freifinanzierten Engagement. Eine Revision der ja in Kenntnis der Konditionen und Märkte getroffenen Entscheidungen ist allerdings insgesamt höchst selten.

8. Förderpraxis in Thüringen

In Thüringen sind Interviews mit dem für die Wohnungsbauförderung zuständigen Ministerium für Wirtschaft und Infrastruktur, den Wohnungsämtern in Erfurt und Jena, dem Bürgermeister von Bad Langensalza und mit drei Investoren, die in Erfurt Sozialwohnbauten errichten, geführt worden. Die Investoren sind

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

eine Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft, ein ehemals gemeinnütziges Wohnungsunternehmen aus Westdeutschland und ein privater Investor aus Erfurt.

8.1 Wohnungsmarktlage

Land

Das Land stellt in jüngster Zeit eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt fest. Quantitative Angaben zur Entwicklung der Wohnungsmarktlage wurden allerdings nicht vorgelegt. Wohnungsleerstände werden landesweit mit 71.000 Einheiten beziffert, das entspricht 7% des Wohnungsbestands. Betroffen sind vorwiegend Altbauten. Die im Gesamtverband der Wohnungswirtschaft organisierten Unternehmen, deren Wohnungsbestand sich vor allem aus Plattenbauten zusammensetzt, geben ihre Leerstandsquote mit weniger als 4,5% an, d.h. die Masse der Leerstände fällt im Bereich des Privateigentums an. Ursachen sind nicht geklärte Restitutionsansprüche und der schlechte Bauzustand der Altbauwohnungen. In den Plattenbauten sind die Leerstände überwiegend zeitlich befristet und modernisierungsbedingt.

Generelle Wohnungsdefizite werden noch in den Städten entlang der A 4 ausgemacht: Eisenach, Erfurt, Gera, Jena, Gotha, Weimar. Strukturelle Defizite ergeben sich aus der Zusammensetzung der Wohnungsbestands: 1-Raum-Wohnungen, die selbst von 1-Personen-Haushalte nicht gern genommen werden, sind reichlich vorhanden, die viel gesuchten Wohnungen mit 2 oder 3 Räumen dagegen knapp. An größeren Wohnungen soll abermals ein Überangebot bestehen.

Bei Neuvermietungen im freifinanzierten Wohnungsbau sind die Forderungen der letzten Jahre nicht mehr durchzusetzen. Besonders im oberen Preissegment sinken die Mieten. Festgestellt wird weiter eine zunehmende Differenzierung der Mieten zwischen großen und kleinen Gemeinden, die Mietdifferenz wird derzeit mit 2,00 bis 2,50 DM/m² beschrieben. In Erfurt und Weimar wird das Neuvermietungsniveau mit 15,50 DM/m² angegeben, ansonsten mit 12,50 bis 13,00 DM/m².

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Im Wohnungsbestand besteht eine große Nachfrage nach Wohnungen mit Mietpreisen zwischen 5,00 und 6,50 DM/m². Dieser Bestand ist aber regional sehr ungleichmäßig verteilt. Er findet sich eher auf dem Lande, ist häufig noch nicht saniert und erfährt nach Vornahme von Modernisierungsmaßnahmen einen deutlichen Mietanstieg von ca. 2,00 DM/m². Besonders in den größeren Städten ist der Bedarf an kostengünstigen Wohnungen höher als das Angebot.

Die verfügbaren Einkommen der Haushalte haben sich nach Ansicht des Ministeriums zuletzt nicht weiter erhöht. Im Landesschnitt wird sogar ein leichter Rückgang festgestellt. Die Belastung der Haushaltseinkommen durch die Brutto-Warmmiete soll bei 21% liegen.

Erfurt

Wie alle größeren Städte in den neuen Bundesländern hatte auch Erfurt in den letzten Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen - wenn man den Zuwachs durch die Eingemeindungen im Jahr 1994 außer Ansatz läßt. Dieser war aber geringer als in anderen Städten, und darum wird für Erfurt immer noch der größte Wohnungsmangel in Thüringen registriert. Allerdings hat sich die Wohnungsversorgung in den letzten Jahren verbessert. Gab es vor einigen Jahren noch ca. 8.000 Wohnungssuchende, so hat sich die Zahl bis heute auf 6.000 reduziert. Wohnungsnotfälle können inzwischen versorgt werden, was vor drei bis vier Jahren noch unmöglich war. Gegenwärtig sind alle Haushalte in Erfurt mit Wohnraum versorgt, wenn auch nicht immer optimal, insbesondere hinsichtlich der Wohnungsgröße und der Wohnlage.

Leerstände gibt es bisher kaum, außer bei sehr schlechten (unbewohnbaren) Wohnungen, bei zu teuren modernisierten Wohnungen und bei Wohnungen, die nach Auszug eines Mieters zu überhöhten Preisen angeboten werden. Auch in Plattenbauten, die ein Drittel der 96.000 Wohnungen in Erfurt ausmachen, sind noch keine leerstehenden Wohnungen zu registrieren, obwohl sich erste soziale Umschichtungen abzeichnen. Besserverdienende ziehen gern in sanierte Altbauten der Innenstadt oder in Eigentum am Stadtrand. Die Randwanderung hat schon mit dazu beigetragen, daß sich die Wohnungsnachfrage im Stadtgebiet etwas entspannt hat. Dennoch werden auch künftig keine gravierenden Leerstände erwartet. Gegenläufig könnte wirken, daß die Wohnflächenversorgung in Erfurt noch sehr gering ist. Steigende Flächenansprüche

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

könnten dafür sorgen, daß drohende Leerstände durch Zusammenlegungen von Wohnungen und Umgestaltungen kompensiert werden. Letztlich kommt es dabei auf die Arbeitsplatzentwicklung an. Man hofft, daß sich die wirtschaftliche Situation verbessert und es zu Neuansiedlungen und einem Anstieg der Arbeitsplatzzahlen kommt.

Die Neubaumieten im freifinanzierten Wohnungsbau lagen vor einigen Jahren teilweise über 20 DM/m², mittlerweile sind sie wegen der Entspannung der Wohnungsmarktlage auf 12 bis 14 DM/m² gesunken. Als Reaktion darauf wird freifinanziert weniger gebaut. Im Wohnungsbestand gibt es wegen der gesetzlichen Mietpreisreglementierung gegenwärtig noch viele preiswerte Wohnungen. Bei einer Freigabe der Mieten werden Steigerungen erwartet, die die Entmischungstendenzen verstärken und auch die Stadtrandwanderung fördern. Bisher ist diese wegen der geringen regionalen Differenzierung der Mieten noch nicht so stark ausgeprägt.

Ungeachtet der jüngsten Tendenzen ist im Erfurter Stadtgebiet für die nächsten 5 Jahre die Errichtung von 14.000 Wohnungen (freifinanziert und gefördert) zuzüglich 4.000 in Randgemeinden geplant. Von 1991 bis 1995 sind lediglich 4.000 Wohnungen in Erfurt fertiggestellt worden, doch beliefen sich die Genehmigungen allein in den letzten beiden Jahren auf über 5.000. Der Bedarf an Sozialwohnungen wird mit jährlich 1.000 gesehen, kann aber nicht befriedigt werden, weil das Land nur Mittel für 300 Wohnungen bereitstellt, in den nächsten Jahren wahrscheinlich noch weniger. Die Stadt selbst ist nicht in der Lage, zusätzliche Sozialwohnungen zu finanzieren.

Jena

Auch Jena hat seit der Wiedervereinigung einen Bevölkerungsverlust erlitten, der nicht nur durch die Abwanderung nach Westen, sondern auch durch die Stadt-Umland-Wanderung entstanden ist. Er wird mit etwa 10% beziffert. Dadurch hat sich der Nachfragedruck am Wohnungsmarkt verringert. Außerdem befindet sich ein erheblicher Teil des Wohnungsbestands in der Sanierung, der nach Abschluß der Maßnahmen die Marktlage weiter entspannen wird. Nach der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 (GWZ Ost) hat Jena bislang nur einen geringen Leerstand, und der ist modernisierungsbedürftig. Zwar gibt es Umschichtungen innerhalb des Wohnungsbestands: Großwohngebiete

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

(Plattenbauten machen 50% des Bestands aus) werden verlassen, die Altstadtgebiete verzeichnen Zuzüge, auch als Folge der dramatisch gestiegenen Studentenzahlen (von 5.000 auf 12.000). Trotzdem gibt es in den Großwohngebieten noch keine Leerstände, weil in die freiwerdenden Wohnungen Wohnungssuchende eingewiesen werden. Dennoch sind die Entspannungstendenzen am Wohnungsmarkt in Jena unverkennbar; für die Zukunft werden darum Leerstände erwartet.

Das Mietniveau in Jena wird als sehr hoch angesehen. Neuvermietungen erzielen Preise zwischen 13 und 18 DM/m², das ist in Thüringen der zweite Platz hinter Erfurt. Kurzfristig wird wegen der Entspannung der Nachfragesituation von sinkenden Marktmieten ausgegangen.

Über Defizite in der Wohnungsversorgung, insbesondere über schichtspezifische Defizite, gibt es keine quantitativen Erkenntnisse. Da der gesellschaftliche Umstrukturierungsprozeß noch voll im Gange ist und sich soziale Gruppierungen noch nicht klar herausgebildet haben, werden Aussagen als spekulativ angesehen. Wohnungssuchende können noch gut im Bestand untergebracht werden. Die städtischen Gesellschaften verfügen über ca. 15.000 Wohnungen, hauptsächlich Plattenbauten. Befürchtet wird allerdings, daß die Belegungspolitik längerfristig zu einer Entmischung in den Plattensiedlungen führt, die problematisch werden kann.

Bad Langensalza

In Bad Langensalza hat sich zwischen 1993 und 1995 die Einwohnerzahl um jährlich 380 bis 400 auf nunmehr knapp 22.000 verringert. Ursachen für den Schwund sind die niedrigere Geburtenrate und die Abwanderung junger Leute.

Die Wohnungsmarktlage wird als verhältnismäßig ausgeglichen geschildert. Wohnungssuchende können in den 2.400 Wohnungen der kommunalen Wohnungsgesellschaft oder den 1.200 Wohnungen der Genossenschaft untergebracht werden. Bislang sind noch keine Leerstände im Wohnungsbestand registriert worden, es wird allerdings befürchtet, daß weiterer sozialer Wohnungsbau die Vermietung von Plattenwohnungen erschweren könnte. Deshalb sollen über die bislang bewilligten 220 Einheiten hinaus zukünftig keine Sozialwohnungen mehr gefördert werden. Auch von den bisherigen Bewilligungen sind

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

nur 19 Neubauten, die übrigen Aus- und Umbaumaßnahmen in vorhandenen Gebäuden. Das Wohnungsproblem in Bad Langensalza wird weniger im Neubau als vielmehr in der Sanierung des Wohnungsbestands, insbesondere der Plattenbauten, gesehen.

Neubauten im freifinanzierten Wohnungsbau werden in der Regel zu Netto-Kaltmieten von 10,80 bis 11,50 DM/m² angeboten. Die Wohnungsbaugesellschaft vermietet unsanierte Wohnungen zu 5,00 DM/m², sanierte zu 8,00 bis 9,50 DM/m² zuzüglich Nebenkosten bis zu 4,00 DM/m². Für die Mehrheit der Haushalte in Bad Langensalza verträgliche Mieten werden zwischen 7,00 und 7,50 DM/m² angegeben.

8.2 Wohnungspolitische Ziele von Land und Kommunen

Der Verwaltungsvereinbarung mit dem Bund über die Förderung des Wohnungswesens entsprechend hat Thüringen in seinem Förderungsprogramm der Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen Vorrang eingeräumt, um den Gebrauchswert von Wohnungen wiederherzustellen, die städtebauliche Funktion älterer Wohnviertel zu erhalten oder wiederherzustellen, Heizenergie einzusparen und die Mieten und Belastungen nach einer Modernisierung in tragbaren Grenzen zu halten. Daneben soll durch die Förderung des Neubaus das vorhandene, zu knappe Wohnungsangebot ausgeweitet werden. Zugleich soll von der Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus eine dämpfende Wirkung auf die Mietpreisgestaltung ausgehen. Schwerpunkt ist hier jedoch die Wohneigentumsförderung.

Gefördert wird im sozialen Wohnungsbau die Schaffung von Wohnraum durch

- Neubau,
- Wiederaufbau zerstörter Gebäude,
- Wiederherstellung beschädigter Gebäude,
- Umbau (Ausbau) und Erweiterung bestehender Gebäude.

Der Neubau hat im Rahmen dieses Katalogs nur untergeordnete Bedeutung.

Das Förderziel im Mietwohnungsbau liegt 1996 bei 1.300 Wohnungen (an anderer Stelle mit 1.900 angegeben), davon

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

- 500 altengerecht
- 800 a) nach Bedarfsschwerpunkten
  b) nach städtebaulichen Erfordernissen (Altstadtbereiche)

Die Zielgruppen der Wohnungsbauförderung in Thüringen entsprechen denen des §26,2, ergänzt um sonstige Wohnungssuchende in Wohnungsnotständen (einschließlich Obdachlose). Die Notwendigkeit eines speziellen Zuschnitts auf sogenannte Problemgruppen wird nicht gesehen. Es gibt keine Quotierung, unterschiedliche Zielgruppen sollen nach dem Bedarf vor Ort berücksichtigt werden.

Die Gesprächspartner berichteten übereinstimmend, daß sich in Thüringen, anders als in Westdeutschland, noch kein festes Schema der sozialen Hierarchien herausgebildet hat und darum die Ablehnungsmechanismen gegenüber bestimmten Gruppen noch nicht stark ausgeprägt sind. Die Einkommensgrenzen nach §25 sind im Vergleich zur Einkommenssituation der Haushalte in Thüringen so hoch angesetzt, daß Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau nicht als Minderverdienende abqualifiziert werden können. Bislang gibt es keine Schwierigkeiten, Wohnberechtigte des 1. Förderungswegs zu versorgen. Auch Alleinerziehende, Kinderreiche, Sozialhilfeempfänger lassen sich gut unterbringen, selbst bei privaten Vermietern, die sich die Mieter aussuchen könnten. Einzig gegenüber den wenigen Ausländern bestünden Vorbehalte.

Die Unterbringungssituation ist aber auch darum günstig, weil die Kommunen über eine große Anzahl von Belegungsrechten im Bestand der städtischen Wohnungsgesellschaften und der Wohnungsgenossenschaften (Thüringisches Belegungsrechtegesetz) verfügen können. In diesen Wohnungsbeständen besteht derzeit eine gute soziale Durchmischung. Aus diesen Gründen wird von den befragten Städten keine andere Zielgruppenbestimmung als vom Land vorgenommen, noch wird eine kommunale Zusatzförderung für Problemgruppen als erforderlich angesehen.

In der Förderung des Mietwohnungsbaus präferiert das Land den 3. Förderungsweg, weil gegenüber dem 1. Förderungsweg ein höherer Mengeneffekt erzielbar ist. Die kürzerfristigen Bindungen des 3. Förderungswegs erfordern pro geförderter Wohnung einen geringeren öffentlichen Mittelaufwand, so daß mit gegebenem Budget mehr Wohnungen gefördert werden können. Der da-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

durch möglichen Erhöhung des Wohnungsangebots wird ein höherer Stellenwert zugebilligt als dem Erwerb langfristiger Bindungen im 1. Förderungsweg, obwohl eingeräumt wird, daß diese wohnungspolitisch sicherer sind und auch mit einem niedrigeren Förderaufwand pro Bindungsjahr verbunden sind. Um dennoch später im Bedarfsfall über Bindungen verfügen zu können, ist die einkommensorientierte Förderung mit der Option einer Bindungsverlängerung gegen ein von vornherein vereinbartes Entgelt versehen worden.

Mit der im 3. Förderungsweg über §25 hinaus ausgedehnten Wohnberechtigung (+20%) wird außerdem eine soziale Durchmischung in den Sozialwohnungsbeständen angestrebt. Da der Bedarf an Wohnungen des 1. Förderungswegs höher ist als an Wohnungen des 3. Förderungswegs, werden diese zum Teil auch an im 1. Förderungsweg berechtigte Haushalte nach Bedarfskriterien vermietet (so in Erfurt und auch in Jena). Im 3. Förderungsweg berechtigte Haushalte finden gegenwärtig zumeist noch außerhalb des sozialen Wohnungsbaus ein hinreichendes Angebot mit moderaten Mieten, die zum Teil niedriger als im 3. Förderungsweg sind. Nach Ansicht der Stadt Erfurt sind dennoch für Wohnberechtigte im 3. Förderungsweg preisgebundene Wohnungen notwendig, um die Bewohner nach der Mietenfreigabe vor untragbaren Mietbelastungen zu schützen.

Die Prioritätensetzung des Landes wird in den Kommunen nicht immer geteilt, wobei die Positionen allerdings z.T. widersprüchlich sind. Erfurt präferiert Um- und Ausbaumaßnahmen im Innenstadtbereich zur Verbesserung der städtebaulichen Situation. Auch in Jena werden Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen im sozialen Wohnungsbau vor allem aus städtebaulichen Gründen (z.B. Wohnbarmachung von ehemaligen Kasernengebäuden; ähnlich in Bad Langensalza) und weniger zur Erreichung versorgungspolitischer Ziele vorgenommen. Hier sieht man allerdings zumindest im Vergleich zur Sanierung der Plattenbauten die Neubauförderung als effizienter an. Als Begründung werden die längere Lebensdauer der Gebäude, der niedrigere Energieverbrauch, die höhere Wohn- und höhere städtebauliche Qualität angeführt. Nach Ansicht der Wohnungsverwaltung in Jena wird auch im Wohnungsbestand schon zu viel modernisiert, mit der Folge, daß das preisgünstige Marktsegment möglicherweise zu rasch abgebaut wird und die verbesserten und dann teuren Wohnungen künftig nicht vermietbar sind.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Was die Form der Förderung angeht, so wird in Jena, wie im Land, wegen der höheren Angebotseffekte der 3. Förderungsweg präferiert. In den kurzfristigen Bindungen wird kein Problem gesehen; man rechnet mit einer Umwandlung der geförderten Wohnungen in Eigentumswohnungen nach zwölf Jahren. Offenbar sind die jüngsten Entspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt noch nicht ins Bewußtsein gedrungen.

Obwohl in Erfurt der Wohnungsmangel höher eingeschätzt wird als in Jena, würde man hier lieber mehr Langfristbindungen für Haushalte mit Einkommen unter §25 erwerben und dem Angebotseffekt des 3. Förderungswegs weniger Bedeutung zumessen. Die Prioritätensetzung des Landes wird deshalb für falsch gehalten.

In Bad Langensalza wird der Wohnungsmarkt als ausgeglichen angesehen und eine Ausweitung des Wohnungsbestands für nicht erforderlich erachtet. Für sozialen Wohnungsbau besteht deshalb weder im 1. noch im 3. Förderungsweg Bedarf. Vorrang hat die Sanierung der Wohnungsbestände, zuerst im innerstädtischen Altbau, dann in den Plattensiedlungen. Während die Altbausanierung mit Städtebauförderungsmitteln vorangetrieben werden kann, fehlt es der Stadt und der Wohnungsbaugesellschaft an Mitteln, um die Modernisierung der Wohnblöcke und Plattenbauten außerhalb der Sanierungsgebiete vorzunehmen.

8.3 Förderungswege und ihre Ausgestaltung

Im 1. Förderungsweg richtet sich der Bindungszeitraum nach der Laufzeit des öffentlichen Darlehens, die sich gegenwärtig noch nicht abschätzen läßt. Im 3.Förderungsweg beträgt die Bindungsdauer 12 Jahre, ebenfalls 12 Jahre in der einkommensorientierten Förderung, allerdings hat die Bewilligungsstelle danach eine Option auf Verlängerung des Bindungszeitraums um weitere 12 Jahre.

Wohnberechtigt im 1. Förderungsweg sind Haushalte mit Einkommen unterhalb der Grenzen des §25. Im 3. Förderungsweg dürfen die Einkommen um 20%, in der einkommensorientierten Förderung um 40% höher sein.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Anfangsmiete im 1. Förderungsweg beträgt 7,50 DM/m² (abzüglich 0,50 DM/m² bei großen und behindertengerechten Wohnungen); eine regionale Differenzierung ist nicht vorgesehen. Im 3. Förderungsweg kann ein Mietpreis von 8,50 DM/m² verlangt werden, sofern die ortsübliche Vergleichsmiete nicht niedriger ist. Da normalerweise die ortsüblichen Vergleichsmieten für Neubauten im freifinanzierten Wohnungsbau über 8,50 DM/m² liegen, kommt faktisch auch im 3. Förderungsweg eine regional nicht differenzierte Anfangsmiete zur Anwendung, obwohl inzwischen durchaus gesehen wird, daß sich die Mieten zwischen kleinen und großen Gemeinden in Thüringen zunehmend auseinanderentwickeln. Nur in der einkommensorientierten Förderung können die örtlichen Mietpreisunterschiede tatsächlich relevant sein. Grundsätzlich sind hier Basismieten bis zu einer Höhe von 13 DM/m² bzw. 14 DM/m² in Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern zulässig, doch abermals begrenzt durch die jeweilige ortsübliche Vergleichsmiete, die bei diesem Niveau durchaus schon als Deckelung wirken kann.

In allen Förderungswegen sind die Mieten dynamisiert. Im 1. Förderungsweg geschieht die Anhebung durch die Nachholung von Aufwandsverzichten des Investors (Verzichte auf Eigenkapitalverzinsung) und den Abbau eines Aufwendungszuschusses von anfangs 1,60 DM/m² über 12 Jahre. Für den Zeitraum danach können weitere Mieterhöhungen durch die Veränderung des Zinssatzes für das öffentliche Baudarlehen bewirkt werden. Konkrete Überlegungen dazu sind im Ministerium aber noch nicht angestellt worden. Im 3. Förderungsweg wird in der Regel eine Staffelmiete vereinbart, die im Bindungszeitraum zwei Mieterhöhungen von jeweils 1 DM/m² vorsieht. Möglich ist auch die Vereinbarung einer Indexmiete. In der einkommensorientierten Förderung können für Mieterhöhungen alle nach dem MHG zulässigen Regelungen vereinbart werden.

Die Anfangsmieten sowohl im 1. wie auch im 3. Förderungsweg werden von den befragten Kommunen als angemessen und tragbar angesehen, in Jena im Vergleich zu modernisierten Plattenwohnungen sogar als günstig eingestuft.

Die Mietanhebungen werden allerdings unterschiedlich beurteilt. Während hierin in Erfurt und Jena ebenfalls kein Problem gesehen wird, wird in Bad Langensalza infolge stagnierender oder sogar rückläufiger freifinanzierter Mieten erwartet, daß sich die Sozialmieten in einigen Jahren dem Marktniveau annä-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

hern oder es sogar übersteigen. Es wird bezweifelt, ob die geplanten Anhebungen dann überhaupt durchsetzbar sind. Auch in Jena und Erfurt wird davon ausgegangen, daß die Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau ihren Höhepunkt überschritten haben. Wegen des im Vergleich zu Bad Langensalza höheren Mietniveaus wird hierin aber noch kein Hindernis für Mietanhebungen im sozialen Wohnungsbau gesehen.

Die Entwicklung des freifinanzierten Mietniveaus läßt es in Jena wahrscheinlich erscheinen, daß im 3. Förderungsweg nach Ablauf der Bindungen der Übergang zur Marktmiete ohne große Belastungssteigerungen für die Bewohner erreicht werden kann. In Erfurt sieht man dagegen bei Auslaufen der Bindungen immer noch die Gefahr eines recht hohen Sprungs zum Marktmietenniveau, wobei die derzeitigen wohngeldfähigen Mietobergrenzen als bei weitem nicht ausreichend angesehen werden, um den Belastungssprung aufzufangen. In Jena wird das gegenwärtig geltende Wohngeldrecht in seiner Entlastungswirkung noch günstig beurteilt, allerdings werden Verschlechterungen bei Übernahme des Bundesrechts erwartet.

Die Förderrichtlinien des Landes sehen sowohl für den 1. als auch für den 3.Förderungsweg nur eine einfache Belegungsbindung vor. Eine kommunale Mitförderung des sozialen Wohnungsbaus ist in Thüringen nicht vorgeschrieben, aber durch ihr Engagement könnten die Kommunen eine Verschärfung der Bindungen erreichen. Dies wird allerdings nur in seltenen Fällen getan, weil den Kommunen dazu die Mittel fehlen und weil die Sicherung von zusätzlichen Belegungsrechten auch nicht als notwendig angesehen wird (so auch in Jena). Durch das Thüringische Belegungsrechtegesetz steht bis Ende 2003 ein großer Bestand an gebundenen Wohnungen zur Verfügung (50% des Wohnungsbestands kommunaler Wohnungsunternehmen, 25% der Genossenschaftswohnungen), in dem wohnungssuchende Haushalte untergebracht werden können.

Allein Erfurt hat in der Vergangenheit eine Mitförderung durch die Gewährung von Baukostenzuschüssen betrieben und sich dadurch auch Benennungsrechte an den geförderten Wohnungen für den Bindungszeitraum gesichert. Diese waren aber nicht das ausschlaggebende Motiv, sondern die Notwendigkeit, angesichts der hohen Grundstückpreise und der Zusatzkosten für planungsrechtlich vorgeschriebene Tiefgaragen die Förderung für Investoren genügend attraktiv zu machen. Da Erfurt durch die Eingemeindungen im Zuge der

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Gebietsreform inzwischen über mehr Grundstücke verfügt und sich die Wirtschaftlichkeit des sozialen Wohnungsbaus durch sinkende Zinsen und bröckelnde Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau verbessert hat, reichen die Landesmittel jetzt aus, um Investoren zu attrahieren.

In Ausnahmefällen sind von den Gemeinden für Sozialwohnungsbauvorhaben städtische Grundstücke verbilligt abgegeben worden, auch dies weniger, um sich Belegungsrechte einräumen zu lassen, sondern zumeist aus städtebaulichen Gründen (z.B. Bad Langensalza). Erfurt vergibt keine verbilligten Grundstücke (ebenso wenig Jena), weil nicht sicher ist, ob die Antragsteller später tatsächlich die Förderung vom Landesverwaltungsamt zugesagt bekommen und im gegenteiligen Fall die Zweckbestimmung für die Grundstücke nicht erreicht würde.

Im Gegensatz zum 1. und 3. Förderungsweg, die in Thüringen seit 1991 praktiziert werden, befindet sich die einkommensorientierte Förderung noch in der Einführungsphase. Zum Interviewzeitpunkt handelte das Landesverwaltungsamt gerade die Förderkonditionen des Pilotprojekts mit einem privaten Investor aus. Dieser war zwar nicht der Wunschpartner des Ministeriums für die Erprobung des Modells, doch von den ursprünglich bevorzugten städtischen Gesellschaften hatte sich keine zu einer Beteiligung bereit gefunden.

8.4 Bewilligungsverfahren und Förderhöhen

Die Anträge auf Förderung der Bauvorhaben werden in Thüringen von den Stadtverwaltungen und Landratsämtern entgegengenommen, dort nach sozialer Dringlichkeit sortiert und mit ihrer Stellungnahme an das Landesverwaltungsamt als Bewilligungsstelle für die Förderung des Mietwohnungsbaus weitergereicht. Die Selektion der Anträge wird durch das Ministerium in Zusammenarbeit mit dem Landesverwaltungsamt und den Landkreisen vorgenommen, wobei die soziale Dringlichkeit der Bauvorhaben (Verteilung nach Bedarfsschwerpunkten) und die Solidität der Bauherren ausschlaggebend sind.

Bis zur Antragsabgabe verhandeln die Kommunen mit den Investoren. Überprüft wird die Einhaltung der Landesrichtlinien; dabei werden auch unzumutbare Investorenvorstellungen (Verzicht auf Eigenkapitalanteil, Abweichung bei der Ausschreibung von der VOB) oder nicht akzeptable Projekte (z.B. Einrichtung

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

von Wohnungen in alten Fabrikgebäuden) ausgeschieden. Verhandlungsgegenstände sind insbesondere die Art des Vorhabens, der Standort, die Gestaltung der Gebäude und deren städtebauliche Einordnung, die Freiraumgestaltung, die Struktur der Wohnungsgrößen und der Wohnungszuschnitt, evtl. auch die vorgesehene Belegung mit einer bestimmten Mieterklientel. Dagegen gehören detaillierte Kostenüberprüfungen, die Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen und die Durchsetzung von Kostenreduktionen nicht zum Gegenstand der Verhandlungen. Diese Funktion hat das Landesverwaltungsamt übernommen.

Seit 1995 sind für die Bewilligung von Wohnungsbaufördermitteln in den Landesrichtlinien Obergrenzen für die Bauwerkskosten festgelegt worden, die sich im Mietwohnungsneubau auf 1.800 bis 2.200 DM belaufen. Von den Stadtverwaltungen und Landratsämtern werden die Förderanträge nurmehr formal daraufhin überprüft, ob die Kostenobergrenzen eingehalten werden. Das Landesverwaltungsamt nimmt anschließend Verhandlungen mit den Investoren auf, um das Kostenniveau weiter zu senken. Dieses Verfahren wird sowohl im 1. als auch im 3. Förderungsweg angewandt. Dabei geht es auch um die Durchsetzung niedrigerer Ansätze für Grundstückswerte und Erschließungskosten. Nach den Richtlinien ist kostengünstigen Projekten grundsätzlich der Fördervorrang einzuräumen.

Da es gegenwärtig auf Grund der gewandelten Marktlage für freifinanzierte Neubauten mehr Förderanträge gibt, als Landesmittel zur Verfügung stehen, sieht sich das Landesverwaltungsamt in einer günstigen Verhandlungsposition: Teure Baumaßnahmen brauchen nicht mehr gefördert zu werden. Angeregt werden könnte durch die Situation auch ein Wettbewerb zwischen den Kommunen, die sich durch niedrige Gesamtkosten in den von ihnen weitergereichten Anträgen profilieren müssen und dazu als Mittel die Abgabe verbilligter Grundstücke zur Verfügung hätten. Bislang ist das allerdings noch kaum geschehen. Die Verhandlungen haben den weiteren Zweck, die Investoren zu Aufwandsverzichten zu veranlassen, die über den in den Richtlinien vorgesehenen Verzicht auf Eigenkapitalverzinsung hinausgehen. Nach Auskunft des Ministeriums werden diese ebenfalls akzeptiert. In den Verhandlungen werden die individuellen Verhältnisse der Investoren berücksichtigt, deren finanzielle Möglichkeiten, steuerliche Vorteile usw..

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

In den Landesrichtlinien sind Durchschnittssätze (1. Förderungsweg) bzw. Obergrenzen (3. Förderungsweg und einkommensorientierte Förderung) für die zu gewährenden Baudarlehen angegeben. Die konkrete Förderhöhe ergibt sich im 1. Förderungsweg aus einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Grundsätzen der II. BV, in der die Kosten- und Aufwandsverzichte des Bauherrn berücksichtigt sind. Im 3. Förderungsweg wurde bis 1994 ebenfalls eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der II. BV aufgestellt, danach erfolgte ein Übergang zu Aufwands- und Ertragsberechnungen, die sich stärker am cash flow orientieren (ebenso zur Ermittlung der Grundförderung in der einkommensorientierten Förderung). Eine dynamische Wirtschaftlichkeitsberechnung wird abgelehnt, weil die Entwicklung der Immobilienmärkte nicht vorhersehbar sei.

In der Aufwands-/Ertragsrechnung bleiben Eigenkapitalzinsen zunächst unberücksichtigt, statt eines Ansatzes für Abschreibungen werden die Tilgungen des Fremdkapitals eingesetzt (in der Regel 1% des Ursprungskapitals, maximal 2%). Die übrigen Positionen (Instandhaltungs-, Verwaltungskosten, Mietausfall) orientieren sich an den Ansätzen der II.BV. Aus der Begrenzung des Baudarlehens ergeben sich meistens Mindererträge, deren Tragbarkeit der Investor nachzuweisen hat, z.B. indem ein Ausgleich durch Steuerersparnisse vorgenommen wird (sog. Fehlbetragsfinanzierung). Die Höhe des öffentlichen Baudarlehens beläuft sich im 1. Förderungsweg auf durchschnittlich 50% der nach den Verhandlungen anerkannten Herstellungskosten, im 3. Förderungsweg auf 35% bis 40%.

Eine kommunale Mitförderung ist in Thüringen nicht vorgeschrieben und wird meistens auch nicht praktiziert. Im Ausnahmefall, Stadt Erfurt, ist in den vom Landesverwaltungsamt erstellten Wirtschaftlichkeitsberechnungen der kommunale Anteil berücksichtigt worden. Die Stadt hat zunächst eine Finanzierungszusage auf Basis der Kostenvoranschläge des Investors gegeben. Inwieweit diese dann anerkannt wurden, ergab sich aus den Verhandlungen mit dem Landesverwaltungsamt. Bei Kostenreduktionen kam es zu einer Kürzung der Förderung von Land und Kommune, wobei vorrangig die Kommunalmittel gekürzt wurden.

Land und Kommunen sehen übereinstimmend gegenwärtig kaum Probleme, ihre Vorstellungen gegenüber den Investoren durchzusetzen. Ursächlich dafür

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

ist, daß die Aussichten im freifinanzierten Wohnungsbau von den Investoren skeptisch beurteilt werden und ein Engagement im sozialen Wohnungsbau im Vergleich dazu als günstigere Alternative erscheint. Das war vor ein paar Jahren zumindest in Erfurt anders. Wegen der Begrenzung der Landesmittel (max. 1.100 DM/m² nach den Förderrichtlinien im 3. Förderungsweg, auch im 1. Förderungsweg durch das Land faktisch auf 1.400 DM/m² begrenzt, obwohl es hier nach den Richtlinien eigentlich keine Förderungsobergrenzen gibt) mußte die Stadt mit kommunalen Mitteln nachfördern, um überhaupt Akzeptanz bei einigen Investoren zu finden. Das ist bei der augenblicklichen Wohnungsmarktlage nicht mehr nötig, man meint sogar, daß die Fördermittel des Landes noch weiter reduziert werden könnten, empfiehlt aber eine flexible Strategie, um entsprechend reagieren zu können, wenn die Situation wieder umschlägt.

Die Übernachfrage nach Fördermitteln würde es anbieten, diese in einem Wettbewerb zwischen den Investoren zu vergeben. Zur Zeit wird das noch nicht gemacht, aber von der Stadt Erfurt als Möglichkeit zumindest in Erwägung gezogen. Bisher wurde hier eine Selektion der Maßnahmen vor allem nach dem Standort (z.B. nach der Anbindung ans öffentliche Verkehrsmittelnetz) vorgenommen.

8.5 Akzeptanz der Förderung

Förderungswege

Der 1. Förderungsweg wird in Thüringen vor allem von Wohnungsunternehmen angenommen; sie stellten bis 1995 über 80% der Investoren. Mit dem 3. Förderungsweg sollen vor allem Kapitalanleger angesprochen werden, denn die Landesförderung ist so ausgelegt, daß sie nicht zu einer Kostendeckung führt und die Lücken durch Steuerersparnisse gefüllt werden müssen.

Für kommunale und ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen kommt dieser Förderungsweg darum nur selten in Betracht. Tatsächlich sind renditeorientierte Anleger, zu denen auch freie Wohnungsunternehmen, Bauträgergesellschaften und Immobilienfonds gehören, im 3. Förderungsweg weit stärker vertreten als im 1.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

In den befragten Städten waren die Bauherren besonders einseitig auf die Förderungswege verteilt. In Erfurt hat es im 1. Förderungsweg bislang keinen einzigen privaten Investor gegeben (zwei Anträge aus 1996 lagen vor), in Jena sind nur drei Wohnungen eines privaten Bauherrn gefördert worden. Im 3. Förderungsweg ist umgekehrt in Erfurt lediglich eine Maßnahme kommunalen oder ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zuzuordnen, in Jena keine.

Der 1. Förderungsweg findet bei Privatinvestoren nur geringe Akzeptanz, weil die Bindungszeiträume zu lang sind (kalte Enteignung) und weil er allenfalls kostendeckend ist und keine spekulativen Gewinne ermöglicht. Das gilt besonders für Bauherren aus westlichen Bundesländern (z.B. Immobilienfonds), deren Anlagebereitschaft nicht in einem sozialen Engagement begründet ist. Der 3. Förderungsweg erscheint für diese Investorengruppe zur Zeit vor allem attraktiv, weil er geringere Ertrags- und Vermietungsrisiken birgt als der freifinanzierte Wohnungsbau.

Obwohl private Anbieter auch in der gegenwärtigen Wohnungsmarktlage den 3. Förderungsweg präferieren, meint man in Erfurt, sie zum 1. Förderungsweg überreden zu können. In Jena ist man dagegen eher skeptisch. Selbst die städtischen Wohnungsunternehmen könnten hier nur mit mäßigem Erfolg zu einer Beteiligung gedrängt werden, weil die Durchschnittssätze der Landesförderung im 1. Förderungsweg wegen der hohen Gesamtkosten oft nicht ausreichten.

Landesweit zeigte sich in der Förderpraxis der letzten Jahre allerdings, daß die Anträge auf Bewilligungen im 1. Förderungsweg zugenommen haben. Ausschlaggebend dafür war eine verstärkte Nachfrage kommunaler Wohnungsunternehmen, für die sich wegen des fehlenden steuerlichen Ausgleichs Investitionen im 3. Förderungsweg zumeist nicht rechnen. Diesem Trend wurde nach Auskunft des Landes bei der Mittelzuteilung Rechnung getragen. Erfurt meint dagegen, daß Anträge im 1. Förderungsweg vom Land abgeblockt würden.

Das Land sieht für den 1. und 3. Förderungsweg gegenwärtig keine Akzeptanzprobleme bei den Investoren. Die zur Verfügung stehenden öffentlichen Mittel sind in beiden Förderungswegen überzeichnet. Anders verhält es sich mit der einkommensorientierten Förderung. Es mußten Ausnahmeregelungen getroffen werden - Freistellung von Belegungsbindungen, Abweichungen in den

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Wohnungsgrößen, Verzicht auf Ausschreibung nach VOB -, um überhaupt einen Investor für das Pilotprojekt zu finden. Probleme gab es auch damit, eine Einigung über die Verlängerungsoption zu erzielen. Die Ursache für die Zurückhaltung der Investoren sieht das Land darin, daß diese keine Experimente wollten.

Nach Meinung Erfurts gelte das allein für die kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, die vor allem mit der Modernisierung ihrer Wohnungsbestände ausgelastet seien. Private Investoren wären dagegen stark an der einkommensorientierten Förderung interessiert, weil sie die bestdotierte Förderung in Thüringen sei. Doch trifft das nur zu, wenn in der Grundförderung der höchstmögliche Baukostenzuschuß von 800 DM je m² gewährt wird. Das Land strebte freilich eine Förderhöhe zwischen 400 und 500 DM/m² an. Erfurt hat dem Land vier Förderanträge mit insgesamt 70 bis 80 Wohnungen angeboten, die jedoch nicht akzeptiert wurden, da das Pilotprojekt zunächst mit einem kommunalen Träger durchgeführt werden sollte. Erst als das nicht gelang, hat sich das Land einen eigenen privaten Investor ausgesucht.

Von den befragten Investoren hatte sich nur das westdeutsche gemeinnützige Wohnungsunternehmen eindeutig auf den 1. Förderungsweg festgelegt. Es entsprach damit nicht nur seinem Versorgungsauftrag, sondern wollte auch die Fehlbedarfsfinanzierung des 3. Förderungswegs vermeiden. Der private Investor hatte sich zwar für den 3. Förderungsweg entschieden, hätte bei höheren Baukosten aber auch den 1. Förderungsweg in Erwägung gezogen, weil die Förderung dort kostendeckend ist, während sich im 3. Förderungsweg dann hohe Fehlbeträge ergeben hätten.

Die Genossenschaft will Vorhaben in beiden Förderungswegen realisieren. Im 1. Förderungsweg (Verdichtungsmaßnahme auf eigenem Grundstück) sollen altengerechte Wohnungen gebaut werden. Dieser Förderungsweg wurde wegen der niedrigeren Mieten präferiert. Für die übrigen Wohnungen (Um- und Ausbaumaßnahmen) wurde der 3. Förderungsweg nicht aus Wirtschaftlichkeitsgründen gewählt, sondern um durch die höheren Einkommensgrenzen eine etwas einkommensstärkere Mieterklientel in die Genossenschaft zu bekommen. Da ein Ausgleich des Fehlbetrags durch Steuerersparnisse nicht möglich war, ist vom Landesverwaltungsamt eine Deckung durch zusätzliches Fremdkapital akzeptiert worden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Einkommensgrenzen und Zielgruppen

Im Gegensatz zur Meinung des Landes und der Kommunen, die die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus in Thüringen vor allem im 3. Förderungsweg als recht großzügig beschreiben, sehen die Investoren darin z.T. fühlbare Eingrenzungen der Verwertungsmöglichkeiten ihrer Wohnungen. Als problematisch wird insbesondere die Vermietbarkeit von kleinen Wohnungen an erwerbstätige Haushalte mit einer oder zwei Personen angesehen, weil diese oft die Einkommensgrenzen überschreiten. Nicht behindert würde durch die Einkommensgrenzen die Vermietung an Arbeitslose, ABM-Kräfte, ältere Menschen, Alleinerziehende oder Familien mit Kindern. Diese werden als Zielgruppen der Förderung durchaus akzeptiert, in der Vermietung an sie ein tragbares Risiko gesehen. Noch engere Zielgruppenbestimmungen - auch verknüpft mit höheren Förderungen - werden dagegen durchweg mit Skepsis betrachtet, weil sie mit zu hohen Entscheidungsbeschränkungen in der Wohnungsvermietung verbunden wären. Namentlich Ausländer stoßen auf nur geringe Akzeptanz.

Belegungsrecht

Erfahrungen zur Durchsetzbarkeit von Belegungsrechten sind in Thüringen bislang vor allem in Erfurt gesammelt worden. Die Stadt hält eine kommunale Zusatzförderung von 300 DM/m², wie sie sie praktiziert hat, für eine gewisse Untergrenze, um Benennungsrechte (Dreier-Vorschlag) zu vereinbaren. Einige Investoren hätten zur Vermeidung des Benennungsrechts schon auf diesen Betrag verzichtet. Ein Besetzungsrecht (bei 12-jähriger Bindung) glaubt man in Erfurt, durch Gewährung einer Zusatzförderung von 500 DM/m² erlangen zu können. Dem widersprechen jedoch die befragten Investoren. Während diese 300 DM/m² für die Einräumung von Benennungsrechten als ausreichend ansahen, erklärten sie übereinstimmend, bei einem kommunalen Besetzungsrecht nicht investieren zu wollen. Jena wäre die Vereinbarung von Benennungsrechten keine 300 DM/m² wert, allerdings bestehen in der Stadt (noch) genügend Unterbringungsmöglichkeiten für wohnungssuchende Haushalte.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Kosteneinsparungen

Die Verhandlungen des Landesverwaltungsamts mit den Investoren um Kosten- und Aufwandsbegrenzungen scheinen durchaus Wirkung zu zeigen. Während der private Investor - mit allerdings relativ niedrigen Gesamtkosten seines Objekts - die Verhandlungen mit dem Landesverwaltungsamt zwar als aufwendig, aber lohnend ansah, weil sie ihm eigene detaillierte Überprüfungen der Kostenaufstellungen ersparten, bemängelten die befragten Gesellschaften den hohen Verwaltungsaufwand und die harte Verhandlungsposition des Amts. Das Unternehmen aus Westdeutschland fühlte sich dadurch in seinen Ertragserwartungen erheblich beschnitten und hält den sozialen Wohnungsbau in Thüringen weder im 1. noch im 3. Förderungsweg für attraktiv. Es erwägt, seine Bautätigkeit in Thüringen ganz einzustellen.

Bemerkenswert ist, daß keiner der befragten Investoren die Vorteilhaftigkeit seiner Bauvorhaben auf Basis einer dynamischen Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt hat. Zum Einsatz kamen entweder die II.BV oder eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, die sich eng daran anlehnte. Lediglich ergänzend sind z.T. einperiodige Rentabilitätsberechnungen oder mehrperiodige Amortisationsrechnungen durchgeführt worden. Als Grund für die Ablehnung dynamischer Verfahren werden allzu unsichere Zukunftserwartungen angegeben. Insbesondere langfristige Kalkulationen mit anfänglichen Unterschüssen werden wegen der Unsicherheit über die Ertragsentwicklung als problematisch angesehen.

8.6 Regionale Verteilung der Mittel

Das Land verteilt seine Fördermittel regional nach Bedarfsgesichtspunkten (u.a. in Gebiete, die zu DDR-Zeiten keine Bedarfsschwerpunkte waren und darum vernachlässigt worden sind) und nach städtebaulichen Erfordernissen (Bauvorhaben in Altstadtbereichen). In Jena meint man dagegen, daß das Land die Fördermittel nicht in die Bedarfsschwerpunkte lenkt, sondern nach dem Gießkannenprinzip verteilt. Die Praxis des Landes, auch strukturschwache Räume mit Mitteln zu versehen, wird als unangemessen angesehen, weil dadurch die Städte auf der A-4-Achse (s.o.) benachteiligt würden. Über den eigenen Bedarf besteht in Jena allerdings Unsicherheit.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die vom Ministerium zur Verfügung gestellten Angaben über die geförderten Mietwohnungen in Thüringen seit 1991 enthält die folgende Tabelle.

Geförderte Mietwohnungen in Thüringen

	Bevölkerung 1994		geförderte Mietwohnungen					
	in 1000	%	1. FW		3. FW		zusammen	
			Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Erfurt	213,5	8,5	130	2,6	183	5,0	313	3,6
Jena	102,2	4,1	238	4,8	69	1,9	307	3,6
Unstrut-Hainich-Kreis	122,7	4,9	274	5,5	267	7,3	541	6,3
Thüringen	2518	100	4943	100	3636	100	8579	100
gefördert im Jahr:								
1991			63		107		170	
1992			422		518		940	
1993			1377		881		2258	
1994			1627		815		2442	
1995			1206		895		2101	
1996			265		422		687	
Thüringen			4960		3638		8598	

Ein Vorstoß Erfurts, die Stadt stärker zu fördern, weil sie die einzige in Thüringen mit Versorgungsengpässen sei, wurde vom Land abgelehnt, weil der Schwerpunkt der Förderung auf Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen liegen soll, die in allen Landesteilen erforderlich wären. Unter Berücksichtigung dieser Sachlage sieht sich Erfurt vorrangig, d.h in Anbetracht seiner Wohnungsmarktlage, angemessen bedient. Von den 1.900 im Jahr 1996 geplanten Maßnahmen sollen bis zu 100 auf Jena und 300 (davon 250 Neubauten) auf Erfurt entfallen.

Das Statement Erfurts überrascht etwas, wenn man es mit den Bewilligungen in der Vergangenheit vergleicht. So sind von 1991 bis 1995 in Erfurt gerade 313 Mietwohnungen gefördert worden. Das entspricht einem Anteil an der Gesamtzahl der geförderten Mietwohnungen in Thüringen von 3,6% bei einem Bevölkerungsanteil der Stadt von 8,5%. Das Land macht für das magere Ergebnis

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

das geringe Baulandangebot, das erst durch die Eingemeindungen in den letzten beiden Jahren gestiegen ist, und die schwierige Innenstadtbebauung verantwortlich. Zur gleichen Zeit sind allerdings in Erfurt rd. 3.800 Wohnungen in neu zu errichtenden Mehrfamilienhäusern genehmigt worden (knapp 13% der entsprechenden Genehmigungen in ganz Thüringen). Die Stadt räumt zwar ein, daß der Sozialwohnungsbau durch hohe Grundstückspreise und die planungsrechtlich vorgeschriebene Einrichtung von Tiefgaragen erschwert worden ist. Entscheidend ist aber gewesen, daß diese Bedingungen in der Höhe der Landesförderung nicht berücksichtigt worden sind und darum sozialer Wohnungsbau weit weniger attraktiv war als freifinanzierter. Nur durch kommunale Mitfinanzierung ist es gelungen, Investoren zum Engagement im sozialen Wohnungsbau zu bewegen. Da die Stadt aber nur über sehr begrenzte Mittel verfügte, konnte auf diese Weise kein großer Mengeneffekt erzielt werden. Seitdem sich die Lage am freifinanzierten Wohnungsmarkt erheblich verschlechtert hat, sind die Investoren eher bereit, Sozialwohnbauten auch ohne kommunale Zusatzförderung zu errichten, so daß Erfurt nun in der Lage ist, einen wesentlich höheren Anteil an den Bewilligungen zu realisieren.

In Bad Langensalza ist man bisher mit der Mittelverteilung zufrieden. Gegenwärtig wird keine Notwendigkeit für weiteren sozialen Wohnungsbau gesehen.

8.7 Wirkungen der Förderung im Wohnungsmarkt

Zu den Wirkungen der Förderung waren meistens nur vage und wenig detaillierte Auskünfte zu erhalten.

Das Land sieht keine Verdrängung des freifinanzierten durch den sozialen Wohnungsbau, obwohl dieser als sehr lukrativ beschrieben wird. Dazu würden allerdings auch die steuerlichen Sonderabschreibungsregelungen für Baumaßnahmen in den neuen Bundesländern beitragen, von denen der freifinanzierte Wohnungsbau ebenfalls profitiert. Seitdem die Mieten freifinanzierter Wohnungen sinken, wird eine Umschichtung freifinanziert geplanter Vorhaben in den geförderten Wohnungsbau beobachtet. Ohne Förderung würden diese Vorhaben gar nicht mehr realisiert werden. In Jena wird auch marktlagenbedingt keine Übernachfrage nach Fördermitteln gesehen. Eine Mitnahme der öffentlichen Förderung wird darum ausgeschlossen. In Erfurt vertritt man die Meinung, daß die Entscheidung zwischen freifinanziertem und sozialem Wohnungsbau mei-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

stens schon durch grundsätzliche Überlegungen, z.B. aus dem Unternehmenszweck, prädeterminiert ist und nicht erst durch die Förderangebote ausgelöst wird.

Eine starke Konkurrenz um Grundstücke ist nicht feststellbar. Im 1. Förderungsweg wird zumeist kein Neubau realisiert. Ansonsten sind Grundstücksflächen für den Wohnungsbau in Thüringen kein Engpaßfaktor, nach den Eingemeindungen selbst in Erfurt nicht. Übereinstimmend wird berichtet, daß die Städte noch über Flächenreserven verfügen: Gelände der ehemaligen GUS-Streitkräfte, Baulücken im innerstädtischen Bereich, Arrondierungsflächen.

Auch eine Nachfragekonkurrenz zwischen öffentlich gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau wird überwiegend verneint. Haushalte, die in Neubauwohnungen des 3. Förderungswegs einziehen, noch mehr im 1. Förderungsweg wohnberechtigte Haushalte, würden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Wohnungen in freifinanzierten Neubauten nachfragen. In Erfurt wird auch wegen der geringen Zahl der geförderten Wohnungen (300 pro Jahr) der Nachfrageeffekt als nicht bedeutsam angesehen. In Jena glaubt man die Nachfragewirkungen nicht einfach abschätzen zu können. Man verweist auf Standortunterschiede. Freifinanzierte Wohnungen befänden sich oft im innerstädtischen Bereich, Sozialwohnungen würden am Stadtrand gebaut.

Die Baukapazitäten sollen durch Sozialwohnbauten nur wenig beansprucht worden sein. Verwiesen wird abermals auf das geringe Bauvolumen der öffentlich geförderten Wohnungen. Die Baupreise werden als stabil bezeichnet.

9. Investitionsmotive und erwartete Mindestrendite

Eine Investition wird dann durchgeführt, wenn sie dem Investor eine hinreichende Eigenkapitalrentabilität verspricht. Das gilt sowohl für den geförderten wie auch für den freifinanzierten Mietwohnungsbau. Nachfolgend wird dargestellt, welche Investitionsmotive die von uns befragten Investoren besaßen, welche Mindestrenditen sie anstrebten und wie sie die Rendite berechneten.

Unter den befragten 12 Investoren befanden sich 4 private Haushalte, 3 private Unternehmen, von denen zwei Wohnungsunternehmen waren, 3 kommunale

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Wohnungsunternehmen, 1 kirchliches Wohnungsunternehmen und 1 Vermietungsgenossenschaft.

Nur 8 Investoren machten eine Aussage zur angestrebten Rendite, wobei sich die Angaben in allen Fällen auf die Rendite vor Steuern bezogen. Die angegebenen Werte bewegten sich zwischen 2% und 8%. Von den privaten Haushalten machte nur einer eine Angabe, bei ihm sollte die Rendite zwischen 6% und 8% liegen. Die privaten Unternehmen nannten Renditen zwischen 4% und 8%. Bei den kommunalen Wohnungsunternehmen und dem kirchlichen Wohnungsunternehmen bewegten sich die Angaben zwischen 4% und 5,5%.

Zur Messung der erwarteten Renditen wurden unterschiedliche Verfahren eingesetzt. Lediglich 2 Investoren führten dynamische Investitionsrechnungen durch. Dabei wurde einmal die Methode des internen Zinsfußes gewählt; im anderen Fall wurden sowohl die Kapitalwertmethode als auch der vollständige Finanzplan eingesetzt. 3 Investoren berechneten die erwartete statische Rentabilität für mehrere Perioden. 2 Investoren stellten keine Rentabilitätsüberlegungen an, betrachteten aber die Liquiditätsentwicklung über mehrere Jahre. Immerhin 5 Investoren beurteilten die Investition lediglich nach den Verhältnissen im 1. Jahr, wobei vier von ihnen dazu die II. BV heranzogen.

Von den 4 privaten Investoren führte keiner dynamische Wirtschaftlichkeitsberechnungen durch; einer beurteilt die Investition anhand der für mehrere Jahre berechneten statischen Rentabilität, einer stellte Liquiditätsuntersuchungen an und die beiden anderen bewerteten die Investition lediglich anhand ihrer Anfangsrentabilität.[1] Von den 3 privaten Unternehmen wendet eines dynamische Verfahren an, die anderen beiden berechnen die statische Rentabilität für mehrere Perioden.

Von den verbleibenden 5 Unternehmen - das sind die kommunalen Wohnungsunternehmen, das kirchliche Wohnungsunternehmen und die Genossenschaft - beurteilen 3 die Investitionen ausschließlich anhand der II. BV, 1 untersucht die Liquidität und 1 stellt dynamische Berechnungen an.

[1] Ex post wird die jährliche Rentabilität natürlich auch von diesen Investoren laufend überwacht.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die zuletzt genannten Wohnungsunternehmen legen Gewinne bzw. Kapitalfreisetzungen, dem Unternehmenszweck entsprechend, grundsätzlich nur im Mietwohnungsbau an. Die Investitionsmöglichkeiten der kommunalen Wohnungsunternehmen werden, darüber hinausgehend, vielfach noch durch Kapitalerhöhungen der Kommunen erweitert. Da sich die genannten Unternehmen einem sozialen Auftrag verpflichtet fühlen und ihre Klientel tendenziell zu den eher einkommensschwächeren Schichten gehört, wird überwiegend oder ausschließlich im sozialen Wohnungsbau investiert. Die Rentabilität der Investitionen spielt nur insoweit eine Rolle, als sie einen gewissen Mindestwert erreichen sollte, der allerdings niedriger angegeben wird als bei den anderen Investoren. Er bewegt sich von 2% über 3% bis zu 5,5%. Bei der Rentabilitätsberechnung werden steuerliche Effekte nicht berücksichtigt.

Von den 2 privaten Wohnungsunternehmen investiert eines aus grundsätzlichen Erwägungen im Wohnungsbau: Wegen der größeren Wertbeständigkeit hält es Immobilieninvestitionen langfristig für rentabler als andere Anlagen. Direkte Förderungen werden von diesem Unternehmen nur bei einer erweiterten Wohnberechtigung in Anspruch genommen. Das andere private Wohnungsunternehmen baut Wohnungen, weil die Eigentümer ihr Bauunternehmen auslasten wollen und weil man wegen des vorhandenen Know-hows Wohnungen kostengünstig und damit wettbewerbsfähig erstellen kann. Für beide Unternehmen ist die Entscheidung zwischen freifinanzierten und geförderten Wohnungen eine Frage der Rentabilität. Steuerliche Wirkungen werden dabei berücksichtigt. Die erwartete Mindestrendite beträgt im einen Fall 4% vor Steuern und im anderen Fall 7% nach Steuern.

Das dritte private Unternehmen ist zwar steuerbefreit, aber kein Wohnungsunternehmen. Überwiegend werden Finanzanlagen gehalten, deren Erträge nicht versteuert werden müssen. Die Mindestrendite soll dem langfristigen Kapitalmarktzinssatz entsprechen. Es werden ausschließlich geförderte Wohnungen gebaut.

Bei den privaten Investoren finden sich die verschiedensten Investitionsmotive. Einer kauft und verkauft Immobilien aus "vermögenstaktischen Gründen". Neben Wohnimmobilien spielen dabei vor allem Gewerbeimmobilien eine Rolle. Die Förderung wurde beantragt, weil die geförderte Investition eine höhere Rentabilität versprach als die freifinanzierte. Ein anderer wurde wegen einer

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Immobilienerbschaft zum Bauherr. Da das Vorhaben freifinanziert nicht rentabel durchgeführt werden konnte, wurde eine Förderung beantragt. Ein weiterer Investor besitzt ein Bauunternehmen, das er kontinuierlich auslasten will. Der freifinanzierte Mietwohnungsbau ist für ihn keine Alternative, da er keine so sichere und gleichmäßige Rendite bietet wie der geförderte. Auch der verbleibende Privatinvestor hält geförderte Investitionen grundsätzlich für sicherer und rentabler als freifinanzierte. Die Vermeidung von Steuerzahlungen spielt für drei der privaten Investoren eine Rolle.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Teil C: Effizienzanalyse

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

10. Einleitung

Der soziale Mietwohnungsbau ist ein Instrument der Wohnungssozialpolitik, deren Aufgabe es ist, hilfsbedürftigen Haushalten ein angemessenes Wohnen zu ermöglichen.[1] Hilfsbedürftig sind Haushalte, die sich wegen zu geringer Einkommen, ihres speziellen Wohnbedarfs und/oder ihrer Diskriminierung aus eigener Kraft nicht ausreichend mit Wohnraum versorgen können.[2] Das wohnungssozialpolitische Ziel wird auch mit anderen Instrumenten verfolgt, wie dem Wohngeld und dem Erwerb von Belegungsrechten aus dem Wohnungsbestand. Verschiedentlich wird empfohlen, die Mittel des sozialen Wohnungsbaus zugunsten dieser Instrumente zu kürzen.

Wie der soziale Mietwohnungsbau im Vergleich zu alternativen Instrumenten zu bewerten ist und ob die vorgeschlagene Mittelumschichtung sinnvoll ist, sollte hier aber nicht untersucht werden. Das Ziel der vorliegenden Analyse bestand vielmehr darin, die Effizienz der vorgefundenen Praxis zu beurteilen und Empfehlungen zur wirkungsvolleren Gestaltung der Förderung abzugeben. Die Effizienz einer Förderung hängt von der Ausformung der Mietpreis- und Belegungsbindung und der Förderungshöhe ab.

Die Effizienzanalyse besteht aus vier Teilen. Im ersten Teil wird nach der Förderungshöhe gefragt, die bei gegebener Mietpreis- und Belegungsbindung ausreichend ist. Der zweite Teil beschäftigt sich mit dem Problem der angemessenen Miethöhe. Im dritten Teil werden die Versorgungseffekte ermittelt, die bei unterschiedlicher Zielgruppenbestimmung und Bindungsdauer zu erwarten sind. Im vierten Teil, der die bisherigen Analyseschritte zusammenfaßt, soll schließlich die Frage beantwortet werden, welche Zielgruppenbestimmung und Bindungsdauer bei gegebenem Budget die höchsten Versorgungseffekte erzielt, wenn Mieten und Förderungshöhe effizient festgelegt werden. Abschließend werden Empfehlungen zur Ausgestaltung der Mietpreis- und Belegungsbindung, zur Förderungshöhe und zum Verfahren der Förderungsbestimmung gegeben.

---

[1] Expertenkommission Wohnungspolitik, Wohnungspolitik auf dem Prüfstand, Tübingen 1995.

[2] Neben dem wohnungssozialpolitischem Ziel werden mit dem sozialen Wohnungsbau manchmal auch städtebauliche Ziele verfolgt. Außerdem werden ihm auch positive Wirkungen auf die soziale Integration zugesprochen. Die vorliegende Effizienzanalyse klammert diese Ziele aus und konzentriert sich auf die wohnungssozialpolitische Zielsetzung.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Basis der Untersuchung sind zehn Förderungsmaßnahmen unterschiedlicher Förderungswege, die in den vier Untersuchungsgemeinden Erfurt, Freiburg, Kiel und Köln realisiert wurden oder werden.

Die Förderung ist für den Investor mit Nachteilen verbunden, die sich aus der Mietpreisbindung, der Belegungsbindung und einer höheren Steuerbelastung ergeben und die der Investor nur dann in Kauf nimmt, wenn er einen angemessenen Ausgleich erhält. Im Rahmen der betriebswirtschaftlichen Effizienzuntersuchung (Kapitel 11) stellt sich die Frage, wie hoch dieser Ausgleich bei gegebener Mietpreis- und Belegungsbindung sein sollte.

Während sich die Einnahmeverluste aus der Mietpreisbindung und die Steuernachteile aus den Förderungskonditionen berechnen lassen, ist völlig unklar, welcher Ausgleich erforderlich ist, damit die Belegungsbindung akzeptiert wird. Ob ein gegebener Preis angemessen ist, läßt sich am einfachsten durch Preisvergleiche feststellen. Über einen Vergleich der Förderanteile, die bei den untersuchten Maßnahmen für den Ausgleich belegungsgebundener Nachteile bereitstehen, wurde deshalb versucht, einen effizienten Wert für diesen Ausgleich zu finden. Auf dieser Basis ließen sich dann die Einsparmöglichkeiten für die betrachteten Förderfälle berechnen. Abschließend wurde untersucht, über welche Verfahren die Förderung im Einzelfall festgelegt wurde und ob sich ein bestimmtes Verfahren empfehlen läßt.

Bei gegebener Belegungsbindung entstehen Einsparmöglichkeiten nicht nur durch einen effizienten Ausgleich für die belegungsgebundenen Nachteile beim Investor, sondern auch durch eine dem Einkommen der Mieter angemessene Miethöhe. Soll das wohnungssozialpolitische Ziel mit möglichst geringen Kosten erreicht werden, dann sollte die Sozialmiete der Zahlungsbereitschaft der Bewohner entsprechen.

Die Zahlungsbereitschaft ist der Preis, den ein gegebener Mieter für eine bestimmte Wohnung zu zahlen bereit ist. Sie hängt von den Eigenschaften der Wohnung und vom Einkommen des Mieters ab. Eine unter der Zahlungsbereitschaft liegende Sozialmiete läßt sich weder allokationspolitisch noch verteilungspolitisch rechtfertigen: allokationspolitisch deshalb nicht, weil das Versorgungsziel auch mit höheren Mieten erreichbar wäre; verteilungspolitisch gesehen wäre es vernünftiger, die Mieten auf das Niveau der Zahlungsbereitschaft

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

zu erhöhen und die so eingesparten Mittel im Rahmen der allgemeinen Transferleistungen nach Bedürftigkeitsgesichtspunkten zu verteilen.

In Kapitel 12 wurde auf Basis der 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993 zunächst die Zahlungsbereitschaft der Bewohner geschätzt. Anschließend wurden für die untersuchten Förderfälle die Einsparmöglichkeiten berechnet, die sich ergeben, wenn die Sozialmiete in Anlehnung an die Zahlungsbereitschaft festgelegt wird. Ergänzt wurde die Analyse um eine Beurteilung des Mietenverlaufs der geförderten Wohnungen.

Mit den Ergebnissen der vorstehend skizzierten Analysen lassen sich zwar Empfehlungen zur Höhe der Förderung und der Sozialmieten abgeben, unklar bleibt jedoch, mit welcher Wohnberechtigung und Bindungsdauer das wohnungssozialpolitische Ziel verfolgt werden soll. Um dafür Anhaltspunkte zu gewinnen, muß festgestellt werden, wie unterschiedlich ausgestaltete Förderungen die Versorgung der Zielgruppenhaushalte beeinflussen.

Da in der vorliegenden Untersuchung weder die hilfsbedürftigen Haushalte identifiziert, noch die Wirkungen der Förderungsalternativen auf die Wohnungsversorgung der Zielgruppenhaushalte festgestellt werden konnten, waren Einschränkungen des Untersuchungsziels erforderlich. Statt der unterversorgten Haushalte wurden die nach §25 wohnberechtigten Haushalte als Zielgruppe angesehen. An die Stelle der Versorgungswirkungen trat die Veränderung des zielgruppenadäquaten Angebots.

Wegen der schwierigen Datenlage, die eine Abschätzung der Angebotseffekte nur auf einem relativ hohen Abstraktionsniveau zuläßt, wurde die Analyse in Kapitel 13 nicht für die Maßnahmen durchgeführt, die in den Kapiteln 11 und 12 untersucht wurden, sondern statt dessen für zwei idealtypisch ausgestaltete Förderungswege: einen mit engen und einen mit weiten Bindungen. Dabei sind die engen Bindungen typisch für den 1. Förderungsweg, die weiten Bindungen können der vereinbarten Förderung zugeordnet werden.

Zielgruppenspezifische Angebotseffekte, die für einen Zeitraum von 50 Jahren erfaßt wurden, ergeben sich nicht nur aus Wohnungen, die unmittelbar von Haushalten belegt werden, die nach §25 wohnberechtigt sind, sondern über Sickereffekte auch aus Wohnungen mit erweiterter Wohnberechtigung und aus

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

freifinanzierten Neubauten. Da zielgruppenadäquate Angebotseffekte auch mit dem freifinanzierten Wohnungsbau verbunden sind, wurde in Kapitel 13 zusätzlich untersucht, in welchem Umfang der soziale den freifinanzierten Wohnungsbau verdrängt. Wegen fehlender empirischer Unterlagen ließen sich zu den Verdrängungseffekten allerdings keine quantitativen Ergebnisse ermitteln.

Im Rahmen der Kosten-Wirksamkeits-Analyse in Kapitel 14 werden schließlich die mit den idealtypischen Förderungswegen verbundenen Angebotseffekte den Kosten der Förderung gegenübergestellt. Dabei werden nicht die Kosten realisierter Maßnahmen herangezogen, sondern jene Kosten, die bei einer effizienten Festlegung der Förderung und der Sozialmiete zu erwarten wären. Die Kosten-Wirksamkeits-Analyse zeigt damit, ob sich das wohnungssozialpolitische Ziel kostengünstiger über enge oder über weite Bindungen erreichen läßt.

11. Betriebswirtschaftliche Effizienz

11.1 Untersuchungskonzept

11.1.1 Untersuchungsziele

Mit der betriebswirtschaftlichen Effizienzuntersuchung wurden zwei Ziele verfolgt. Zum einen sollten Anhaltspunkte für die effiziente Förderungshöhe im Mietwohnungsbau gewonnen werden. Zum anderen sollte geklärt werden, ob die Verfahren zur Festlegung der Förderung die Förderhöhe systematisch beeinflussen. Die Förderung kann pauschal vergeben oder für den Einzelfall kalkuliert werden. Einzelfallkalkulationen können nach der II. BV oder anderen Verfahren durchgeführt werden.

11.1.2 Datenbasis

Basis der Untersuchung waren die Förderungsunterlagen von zehn Maßnahmen des sozialen Mietwohnungsbaus, die in den vier Untersuchungsgemeinden Erfurt, Freiburg, Kiel und Köln zum Erhebungszeitpunkt (Mitte 1996) beantragt waren, gebaut wurden oder bereits fertiggestellt waren. Für sechs Projekte wurden die Unterlagen von den Investoren zur Verfügung gestellt, in vier Fällen wurde auf Material zurückgegriffen, das die Kommunen in anonymisierter Form bereitgestellt haben. Von zwei Ausnahmen abgesehen, wurde für jeden Förde-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

rungsweg, der in den Untersuchungsländern angeboten wurde, eine Maßnahme untersucht. Lediglich für die einkommensorientierte Förderung in Nordrhein-Westfalen und in Thüringen lagen zum Erhebungszeitpunkt noch keine Vorhaben vor.[1] In Erfurt wurden der 1. Förderungsweg und die vereinbarte Förderung untersucht, in Freiburg und Kiel jeweils der 1. Förderungsweg, die vereinbarte und die einkommensorientierte Förderung und in Köln der 1. und der 2. Förderungsweg.

Dem Charakter von Investitionsrechnungen entsprechend gingen in die Untersuchung auch Neubaumieten, Mietsteigerungen und Bodenpreise ein. Werte für diese Variablen wurden aus den Interviews mit den Investoren gewonnen, wobei die Festlegungen anhand vorliegender statistischer Unterlagen überprüft wurden. Basis waren der RDM-Immobilienpreisspiegel, Bodenrichtwertkarten und Daten aus der Wohnungsstichprobe 1993.

11.1.3 Beurteilung der Förderhöhe

Die Förderung dient dem Investor zur Deckung der Nachteile, die mit der Förderung verbunden sind. Die einkommensabhängige Zusatzförderung und die Fehlbelegungsabgabe bleiben dabei unberücksichtigt, weil beide nur den Mieter treffen.[2]

Die Nachteile einer geförderten Maßnahme wurden in Relation zu einer freifinanzierten Investition bestimmt. Dabei ist angenommen worden, daß die geförderte und die freifinanzierte Maßnahme baulich identisch sind und daß beide mit gleichem Eigenkapitaleinsatz erstellt werden. Weiterhin wurde davon ausgegangen, daß im freifinanzierten Mietwohnungsbau eine hinreichende Rendite erzielt wird. Eine solche kann auf einem Wohnungsmarkt immer dann unter-

---

[1] Weil die bereitgestellten Unterlagen aus früheren Programmjahren stammen, entsprechen die Maßnahmen des 1. Förderungswegs und der einkommensorientierten Förderung in Freiburg nicht den Förderungskonditionen des Jahres 1996, die Basis der Richtlinienauswertung waren.

[2] In Baden-Württemberg werden einkommensorientierte Mietbelastungen über Zuschüsse an die Mieter erreicht, dem Investor fließt stets die Basismiete zu. Weil die einkommensabhängige Zusatzförderung die Rentabilität der Investition nicht beeinflußt, bleibt sie bei der betriebswirtschaftlichen Untersuchung außer acht. Im Gegensatz zu Baden-Württemberg erhalten die Vermieter einkommensorientiert geförderter Wohnungen in Schleswig-Holstein eine vom Einkommen der Mieter abhängige Miete, deren Höhe wiederum die Verzinsung eines Teils der Baudarlehen bestimmt. Bei der betriebswirtschaftlichen Untersuchung der einkommensorientierten Förderung in Schleswig-Holstein müssen die Mietereinkommen deshalb explizit berücksichtigt werden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

stellt werden, wenn freifinanzierte Maßnahmen geplant und fertiggestellt werden.

Nachteile können dem Investor einer Sozialwohnung aus der Belegungsbindung, der Mietpreisbindung und einer höheren Steuerbelastung entstehen.

Weil ein absolutes Beurteilungskriterium fehlt, lassen sich die Förderbarwerte der untersuchten Maßnahmen nur relativ bewerten, indem man sie miteinander vergleicht. Der Förderbarwert ist dabei das Maß für die Förderhöhe. Da die Mietpreis- und Belegungsbindungen aber sehr heterogen sind und auch die steuerlichen Nachteile sehr unterschiedlich ausfallen können, ist der Vergleich der Förderbarwerte allein wenig aussagekräftig. Die Vergleichbarkeit läßt sich allerdings erhöhen, wenn man vom Förderbarwert diejenigen Nachteile der Förderung abzieht, die sich quantifizieren lassen.

Quantifizierbar sind die Nachteile aus der Mietpreisbindung und die Steuernachteile. Der um die Einnahmeverluste aus der Mietpreisbindung reduzierte Förderbarwert wird "Fördervorteil vor Steuern" genannt. Zieht man von diesem Wert die Steuernachteile ab, erhält man den "Fördervorteil nach Steuern". Dem stehen nur noch die Nachteile aus der Belegungsbindung gegenüber, die sich nach Wohnberechtigung, Bindungsart und Bindungszeitraum unterscheiden können. Der Einfluß, den der Bindungszeitraum auf die Förderhöhe ausübt, läßt sich ausschalten, indem man den Fördervorteil auf die Monate des Bindungszeitraums verteilt. Dividiert man den sich auf diese Weise ergebenden monatlichen Fördervorteil durch die Wohnfläche, ergibt sich schließlich der Fördervorteil pro m² und Monat.

Dem monatlichen Fördervorteil nach Steuern stehen nur noch die Nachteile aus der Belegungsbindung gegenüber, die je nach wohnberechtigter Zielgruppe und Bindungsart zwar unterschiedlich ausfallen können. Die Wahrscheinlichkeit, daß sich Fälle mit gleicher Wohnberechtigung und Bindungsart finden, die unmittelbar vergleichbar sind, ist jedoch relativ hoch. Aber auch ein Vergleich unterschiedlich ausgestalteter Wohnberechtigungen oder Bindungsarten kann aufschlußreich sein. Ineffizienzen zeigen sich nämlich auch dann, wenn für eine erweiterte Wohnberechtigung und eine einfache Belegungsbindung ein höherer Fördervorteil gewährt wird als für eine enge Wohnberechtigung und ein kommunales Benennungsrecht.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Belegungsbindung schränkt die Verfügungsrechte der Eigentümer ein. Diese Einschränkung kann sich in der Erwartung höherer Instandhaltungs-, Verwaltungs- und Mietausfallkosten niederschlagen. Die Belegungsbindung kann aber auch unabhängig von der Erwartung höherer Kosten als nachteilig empfunden werden, wenn die Eigentümer als Folge einer Diskriminierung bestimmte Haushalte als Mieter ablehnen. Der Fördervorteil ist insoweit sowohl eine Entschädigung für die erwarteten Zusatzkosten der Belegungsbindung als auch ein Anreiz, die Einschränkung der Verfügungsrechte durch die Belegungsbindung zu akzeptieren.

Die Zuordnung der Fördervorteile auf die Nachteile der Belegungsbindung könnte dann problematisch sein, wenn die Maßnahmen, würden sie freifinanziert durchgeführt, nicht hinreichend rentabel wären. Der Nachteilsausgleich gegenüber einer Investition, die keine ausreichende Rendite bietet, dürfte nämlich auf Akzeptanzprobleme stoßen. Für die Objekte, bei denen sich im Fall der freifinanzierten Durchführung keine befriedigende Rendite ergibt, ist deshalb zu prüfen, ob nicht ein Teil der Förderung der Erreichung einer auskömmlichen Rendite zugerechnet werden muß. Der zum Ausgleich für die Nachteile aus der Belegungsbindung bereitstehende Teil wäre dann entsprechend geringer. Eine zu geringe Rendite im freifinanzierten Sektor kann sich bei besonders hohen Baukosten ergeben. Diese rechtfertigen eine höhere Förderung aber nur dann, wenn sie städtebaulich begründet sind.

11.1.4 Beurteilung der Verfahren zur Festlegung der Förderung

Die Beurteilung der Förderhöhe wird ergänzt durch eine Untersuchung der Frage, ob das Verfahren zur Festlegung der Förderung einen systematischen Einfluß auf die Förderhöhe ausübt. Dazu sind die im Einzelfall angewandten Verfahren zu beschreiben und den ermittelten Fördervorteilen gegenüberzustellen. Interessant ist dabei insbesondere die Frage, ob andere Verfahren aus systematischen Gründen zu niedrigeren Fördervorteilen führen als Kalkulationen nach dem Kostenmietrecht.

Bevor im folgenden die Ergebnisse dargestellt und bewertet werden, wird zunächst gezeigt, wie die Förderhöhe, die Nachteile aus der Mietpreisbindung, die Steuernachteile und die Renditen bestimmt werden, wie der sich ergebende Fördervorteil auf den Bindungszeitraum aufgeteilt wird und welche Annahmen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

den einzelnen Analyseschritten zugrundeliegen. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich auf die wesentlichen Schritte und Annahmen, eine ausführliche Darstellung findet sich in einem gesonderten Materialband.[1]

11.2 Vorgehensweise und Annahmen

11.2.1 Förderhöhe

Das Maß für die Förderhöhe ist der Förderungsbarwert. Die Förderung kann aus verbilligten Baudarlehen, Baukostenzuschüssen, preisreduzierten Grundstücken, Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen und reduzierten Erbbauzinsen bestehen.

Der Förderungsbarwert verbilligter Baudarlehen ergibt sich als Barwert der Differenzen zwischen den jährlichen Kapitaldiensten für die geförderte und eine identische freifinanzierte Maßnahme, wenn in beiden Fällen ein gleich hoher Eigenkapitaleinsatz unterstellt wird. Abgezinst wurde mit 8%.

Tilgung, Zinsen und Gebühren der verbilligten Baudarlehen wurden, soweit möglich, den Förderungsrichtlinien entnommen. Festlegungen zur langfristigen Zinsentwicklung lagen allerdings nur für die Maßnahmen in Freiburg und die vereinbarte Förderung in Kiel vor. In den anderen Fällen mußten Annahmen getroffen werden. Bei den 1. Förderungswegen in Erfurt, Kiel und Köln wurden die Zinssätze der Baudarlehen alle vier Jahre in einem Umfang angehoben, der zusammen mit den Anhebungen der Pauschalen zu einer durchschnittlichen Mieterhöhung führte, die dem Anstieg der Marktmieten entsprach. Der Zeitpunkt, zu dem die Zinssätze nach diesem Verfahren erstmalig angehoben wurden, richtete sich danach, welche Mieterhöhungsmöglichkeiten in den betreffenden Förderungswegen ansonsten noch bestanden.

Das gleiche Verfahren wurde auch zur Anpassung der Zinssätze für die Grunddarlehen bei der einkommensorientierten Förderung in Kiel herangezogen. Bei der vereinbarten Förderung in Erfurt werden leistungslose Darlehen vergeben. Die Baudarlehen des 2. Förderungswegs in Köln bleiben während der Bin-

---

[1] Dieser Materialband kann bei Interesse von einem der Institute angefordert werden, die die Untersuchung durchgeführt haben. Eine Aufnahme der dort enthaltenen Analysen und Berechnungen in diesen Bericht hätte den Umfang der Publikation gesprengt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

dungsdauer unverzinst. Für den anschließenden Zeitraum wurde der marktübliche Zinssatz angesetzt. Die Zinssatzentwicklung der einkommensabhängigen Darlehen in Kiel hängt von der sich im Zeitablauf ergebenden Einstufung der Mieter in Einkommensklassen ab und konnte deshalb erst nach einer aufwendigen Schätzung der Belegungsstruktur festgelegt werden.

Der Förderungsbarwert der Aufwendungszuschüsse ergibt sich aus dem Barwert der Differenzen zwischen den Aufwendungszuschüssen und den laufenden Gebühren, von dem die einmaligen Gebühren abgezogen werden.

Den Förderungsbarwert der Aufwendungsdarlehen erhält man, wenn vom Barwert der Zahlungsreihe für die Auszahlungen der Barwert der Zahlungsreihe für den Kapitaldienst abgezogen wird. Aufwendungsdarlehen wurden nur für den 2. Förderungsweg in Köln vergeben. Bis zur vollständigen Auszahlung blieben die Aufwendungsdarlehen unverzinst, anschließend wurden sie mit den maximal möglichen Werten verzinst.

Der Förderbarwert herabgesetzter Erbbauzinsen ergibt sich aus dem Barwert der jährlichen Vergünstigungen.

11.2.2 Nachteile aus der Mietpreisbindung

Mit der Mietpreisbindung sind Einnahmeverluste verbunden, die sich aus den Differenzen zwischen den jährlichen Mieteinnahmen für die geförderte und eine gleichwertige freifinanzierte Wohnung ergeben. Zugrundegelegt werden die jeweiligen Nettokaltmieten.

Ermittlung der Mieteinnahmen für freifinanzierte Wohnungen

Abgesehen von der Vereinbarung gestaffelter und indizierter Mieten ist eine Mietanhebung in bestehenden Verträgen nur zulässig, wenn dadurch die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten wird. So lange die bei Vertragsabschluß vereinbarte Miete über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, entsprechen die Mieteinnahmen freifinanzierter Wohnungen der vereinbarten Miete. Sobald die im Zeitablauf ansteigende ortsübliche Vergleichsmiete die bei Vertragsabschluß vereinbarte Miete übersteigt, erhöhen sich die Mieteinnahmen auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Bei einer Neuvermietung beginnt der Zy-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

klus von neuem. Zu schätzen waren insoweit die Zeitreihen für die Neuvertragsmiete und die ortsübliche Vergleichsmiete, die durchschnittliche Dauer eines Mietverhältnisses im freifinanzierten Wohnungsbestand und, darauf aufbauend, die Zeitreihe für die Mieteinnahmen.

Die Neuvertragsmieten wurden in Anlehnung an die Ergebnisse der Investorenbefragung in Köln auf 16 DM, in Freiburg auf 15 DM, in Kiel auf 14 DM und in Erfurt auf 13 DM festgelegt. Das Verhältnis von Neuvertragsmiete zu ortsüblicher Vergleichsmiete wurde anhand der Wohnungsstichprobe 1993 auf 1,1 : 1 fixiert. Der Investorenbefragung entsprechend wurde weiterhin angenommen, daß die Neuvertragsmieten in den ersten fünf Jahren konstant bleiben und anschließend mit einer Rate von 3% zunehmen. Die durchschnittliche Wohndauer in freifinanzierten Mietwohnungen wurde mit Rückgriff auf die Wohnungsstichprobe 1993 auf 10 Jahre festgelegt.

Ermittlung der Mieteinnahmen für geförderte Wohnungen

Am kompliziertesten sind die Regelungen beim Kostenmietrecht, weil hier Miet- und Kostenentwicklungen miteinander verknüpft sind. In Nordrhein-Westfalen gilt das Kostenmietrecht nicht nur im 1., sondern auch im 2. Förderungsweg. Mieterhöhend wirken Zinssatzerhöhungen für öffentliche Baudarlehen und Kapitalmarktdarlehen, die Anhebungen der Pauschalen für Instandhaltung und Verwaltung, der Abbau von Aufwendungshilfen, die Nachholung von Aufwandsverzichten und gegebenenfalls der Anstieg der Erbbauzinsen. Sowohl zur langfristigen Entwicklung der Zinssätze als auch zur Entwicklung der Pauschalen für Instandhaltung und Verwaltung mußten Annahmen getroffen werden.

Bei der vereinbarten Förderung in Baden-Württemberg und Thüringen sind die Mieterhöhungsbeträge in den Richtlinien festgelegt. In Schleswig-Holstein bleibt die Miete in den ersten sechs Jahren konstant, anschließend darf sie nach dem MHG angehoben werden.

Für die einkommensorientiert geförderten Wohnungen in Baden-Württemberg bekommt der Vermieter stets die Basismiete, die alle 2 Jahre um einen festen Betrag angehoben werden darf. Bei der einkommensorientierten Förderung in Schleswig-Holstein ist das anders. Hier erhält der Eigentümer eine vom Ein-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

kommen des Mieters abhängige Miete. Dabei werden die Mieter fünf Einkommensklassen zugeordnet, die jeweils mit einer bestimmten Miethöhe verbunden sind. Die Klassenmieten bleiben im Zeitablauf nicht konstant, sondern dürfen nach §2 und §5 MHG angehoben werden.

Für die Zeit nach Auslauf der Bindungen wurden die Mieten so lange um jährlich 9% angehoben, bis das Mietniveau vergleichbarer freifinanzierter Wohnungen erreicht wurde oder bis es zu einer Neuvermietung kam. Die Begrenzung des Mietanstiegs auf 9% erfolgte mit Rücksicht auf mietpreisrechtliche Regelungen.

11.2.3 Steuernachteile

Eine im Vergleich zum freifinanzierten Wohnungsbau höhere Steuerbelastung geförderter Maßnahmen kann sich aus zwei Faktoren ergeben: zum einen aus der veränderten Einnahmen- und Ausgabenlage (förderungsbedingter Steuernachteil) und zum anderen aus der besonderen steuerlichen Situation des Bauherrn (investorbedingter Steuernachteil). Die steuerliche Situation des Bauherrn gilt dann als besonders, wenn sie von der eines typischen Investors im freifinanzierten Wohnungsbau abweicht. Der typische Investor - im folgenden Referenzinvestor genannt - wird in Anlehnung an die Expertenkommission Wohnungspolitik als ein Bauherr mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung definiert, der degressiv abschreibt und mit einem Grenzsteuersatz von 45% belastet wird[1].

Der Steuernachteil insgesamt ergibt sich aus der Differenz zwischen den Barwerten der Steuerschuld für die geförderte und eine identische freifinanzierte Maßnahme, wobei die geförderte Maßnahme vom tatsächlichen Investor und die freifinanzierte vom Referenzinvestor durchgeführt wird. Der förderungsbedingte Steuernachteil resultiert aus der Differenz der Steuerschuldbarwerte, wenn sowohl die geförderte als auch die freifinanzierte Maßnahme vom Referenzinvestor durchgeführt werden. Der investorbedingte Steuernachteil ergibt sich aus der Differenz der Steuerschuldbarwerte, wenn sowohl der tatsächliche Bauherr als auch der Referenzinvestor eine geförderte Maßnahme durchführen.

---

[1] Expertenkommission Wohnungspolitik, a.a.O..

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Steuernachteile werden unter Einbeziehung der Einkommens- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbeertragsteuer berechnet. Außer acht bleiben die Kirchensteuer, die Gewerbekapitalsteuer, die Grundsteuer, die Erbschaftsteuer und die Vermögensteuer. Sowohl der tatsächliche Investor als auch der Referenzinvestor werden mit einem Einkommensteuersatz von 45% belastet. Der Betrachtungszeitraum entspricht der angenommenen Nutzungsdauer von 80 Jahren. Es wird unterstellt, daß die Investoren hinreichende steuerliche Verlustausgleichsmöglichkeiten besitzen.

Der Barwert der Steuerschuld geförderter Wohnungen hängt davon ab, in welchem Umfang die Belegungsbindung zu höheren Kosten für die Instandsetzung, die Verwaltung und den Mietausfall führt. Da aus der Befragung keine quantifizierbaren Erkenntnisse zum Umfang dieser Zusatzkosten gewonnen werden konnten, sind dazu zwei extreme Annahmen getroffen worden. Zum einen wurde davon ausgegangen, daß keine höheren Kosten anfallen. Der gesamte Fördervorteil nach Steuern ist dann als Anreiz dafür zu interpretieren, die Belegungsbindung zu akzeptieren. Zum anderen wurde angenommen, daß die mit der Belegungsbindung verbundenen zusätzlichen Kosten genau dem Fördervorteil nach Steuern entsprechen. In diesem Fall dient der Fördervorteil nach Steuern allein der Entschädigung belegungsbedingter Zusatzkosten.

11.2.4 Fördervorteile

Der Fördervorteil vor Steuern entspricht der Differenz zwischen dem Barwert der Förderung und dem Barwert der Einnahmeverluste aus der Mietpreisbindung. Verringert man den Förderungsbarwert zusätzlich noch um den Steuernachteil, erhält man den Fördervorteil nach Steuern. Wegen der unterschiedlichen Wohnflächen und Bindungszeiträume ist ein Vergleich dieser Werte wenig aussagekräftig. Deshalb wird der Fördervorteil, und zwar sowohl der vor als auch der nach Steuern, in einen Fördervorteil pro m² und Monat umgerechnet. Dabei wird der Fördervorteil so auf die Monate des Bindungszeitraums umgelegt, daß das Verhältnis aus monatlichem Fördervorteil und Marktmiete - der relative monatliche Fördervorteil - über den ganzen Betrachtungszeitraum konstant bleibt. Der absolute monatliche Fördervorteil nimmt dann im Zeitablauf mit der Mietpreissteigerungsrate zu. Vergleichsmaßstab zur Beurteilung der Fördereffizienz ist der monatliche Fördervorteil nach Steuern. Dabei kann entweder der absolute oder der relative Wert herangezogen werden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Da eine aus der Bindung laufende Wohnung nicht sofort frei vermietet werden kann, gehen die Nachteile der Belegungsbindung über den Bindungszeitraum hinaus. Der Fördervorteil wird deshalb auf einen Zeitraum verteilt, der die Bindungsdauer um fünf Jahre übersteigt.

11.2.5 Rendite bei freifinanzierter Durchführung

Die Eigenkapitalrendite wurde als interner Zinsfuß der Jahresüberschüsse nach Steuern ermittelt. Diese wurden aus der Bemessungsgrundlage für die Einkommensteuer abgeleitet. Dazu sind die Abschreibungen und der Grundstücksendwert hinzugezählt und die Tilgungen und Steuerschulden abgezogen worden. Der Grundstücksendwert ergibt sich aus der Inflationierung des Anfangswerts mit einer jährlichen Steigerungsrate von 3%. Basis der Renditeberechnung war die Bemessungsgrundlage des Referenzinvestors bei einer freifinanzierten Durchführung der Vorhaben.

11.3 Ergebnisse zur effizienten Förderhöhe

Effizienzmaßstab ist der monatliche Fördervorteil pro m² nach Steuern. Dieser ergibt sich, wenn vom Fördervorteil vor Steuern die Steuernachteile abgezogen werden. Der Fördervorteil vor Steuern besteht aus der Differenz zwischen Förderbarwert und Einnahmeverlusten aus der Mietpreisbindung. Für alle Maßnahmen wurden detaillierte Investitionsrechnungen durchgeführt, die im Materialband zu finden sind. Die wesentlichen Ergebnisse dieser Rechnungen sind zusammenfassend in den Tabellen 11.1 und 11.2 dargestellt. Der nachfolgenden Diskussion wurden kleinere Tabellen mit den besprochenen Teilergebnissen vorangestellt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 11.1:
Ergebnisse der betriebswirtschaftlichen Effizienzuntersuchung im Überblick

	Nordrhein-Westfalen/Köln	
	1. Förderungsweg	2. Förderungsweg
	Angaben zum Investor	
Investor	privater Bauherr	juristische Person
Abschreibung	degressiv/95	degressiv/95
Gewerbeerstragsteuer	nein	nein
	Angaben zum Objekt	
Bewilligung	Ende 1995	Ende 1994
Fertigstellung		
Wohnfläche	301,45	10.036,87
Baukosten/m2 einschl. Verzichte	3.676,93	2.746,24
Gesamtkosten/m2 einschl. Verz.	4.161,78	3.297,91
Gesamtkostenverzichte/m2	552,89	
nachholb. Aufw.-verzichte/m²/M	1,60	1,60
nicht nachholb. Aufw.-verz./m²/M		
preisgeb. Miete t1	9,25	12,00
Marktmiete t1	16,00	16,00
Bindungsdauer	44	15
Wohnberechtigung	§ 25	§ 25 + max. 60 %
Art der Bindung	faktisch: Benenn.recht	einfache Bindung
	Barwert der direkten Förderung	
Baudarlehen/m²	1.879,00	536,29
Baukostenzuschüsse/m²		
+ verbill. Abgabe v. Grundst./m²		209,64
+ reduzierte Erbbauzinsen/m²		
+ Aufwendungsdarlehen/m²		70,11
+ Aufwendungszuschüsse/m²		9,42
= Barwert direkte Förderung/m²	1.879,00	825,46
Förderungsvorteile pro m² und Monat (keine Zusatzkosten aus der Belegungsbindung)		
Barwert direkte Förderung/m²	1.879,00	825,46
Barwert Verluste Mietpreisbind/m²	1.006,27	290,30
Fördervorteil/m2/M vor Steuern	**3,99**	**3,64**
Steuernachteil/m² tatsächl. Inv.	297,60	175,21
Fördervorteil/m2/Monat nach St. tatsächl. Inv.	**2,63**	**2,45**
Steuernachteil/m² Ref.-investor	297,60	170,50
Fördervorteil/m2/Monat nach St. Ref.-inv.	**2,63**	**2,48**
förderungsbedingte Steuernachteile	**1,36**	**1,16**
Förd.vorteile/m² u. Monat (Zusatzkosten aus der Beleg.bindung entsprechen d. Fördervorteil)		
Steuernachteil/m² tatsächl. Inv.	-172,95	-119,34
Fördervorteil/m2/Monat nach St. tatsächl. Inv.	**4,78**	**4,45**
Steuernachteil/m² Ref.-investor	-172,95	-127,90
Fördervorteil/m2/Monat nach St. Ref.-inv.	**4,78**	**4,51**
Rendite nach Steuern (keine Zusatzkosten aus der Belegungsbindung)		
frei fin. Wobau Referenzinvestor	4,80%	6,51%
geförd. Wobau tatsächl. Investor	5,96%	8,74%

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 11.1 (Fortsetzung):
Ergebnisse der betriebswirtschaftlichen Effizienzuntersuchung im Überblick

Baden-Württemberg/Freiburg		
1. Förderungsweg	vereinbarte Förderung	einkommensorient. Förd.
Angaben zum Investor		
juristische Person	privater Haushalt	juristische Person
linear	degressiv/95	linear
ja	nein	ja
Angaben zum Objekt		
Ende 1995	Herbst 1995	Ende 1995
4.718,00	196,17	1.155
2.794,81	3.551,92	2.705,81
Erbbau	4.350,21	Erbbau
1,21		
8,50	9,25	14,50
15,00	15,00	15,00
20	15	20
§ 25	§ 25	§ 25 + 40 %
Benennungsrecht	Benennungsrecht	Benennungsrecht
Barwert der direkten Förderung		
1.113,98	998,89	567,21
205,74		137,09
1.319,72	998,89	704,30
Förderungsvorteile pro m² und Monat (keine Zusatzkosten aus der Belegungsbindung		
1.319,72	998,89	704,30
508,84	585,00	96,29
4,84	**2,81**	**3,63**
653,08	172,91	614,11
0,94	**1,64**	**-0,04**
330,62	172,91	260,02
2,87	**1,64**	**2,08**
1,98	**1,17**	**1,55**
Förd.vorteile/m² u. Monat (Zusatzkosten aus der Beleg.bindung entsprechen d. Förde		
466,59	-24,26	636,25
2,06	**2,98**	**-0,17**
-62,32	-24,26	-14,37
5,22	**2,98**	**3,72**
Rendite nach Steuern (keine Zusatzkosten aus der Belegungsbindung)		
4,98%	4,28%	5,82%
6,00%	4,63%	5,72%

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 11.2:
Ergebnisse der betriebswirtschaftlichen Effizienzuntersuchung im Überblick

	Thüringen/Erfurt	
	1. Förderungsweg	vereinbarte Förderung
	Angaben zum Investor	
Investor	juristische Person	privater Bauherr
Abschreibung	degressiv/95	degressiv/95
Gewerbeertragsteuer	ja	nein
	Angaben zum Objekt	
Bewilligung	Mai 95	Jan 96
Fertigstellung	Dez 96	Febr.97
Wohnfläche	2.583,12	1.518,82
Baukosten/m2 einschl. Verzichte	2.815,21	2.803,95
Gesamtkosten/m2 einschl. Verz.	3.202,32	3.072,45
Gesamtkostenverzichte/m2		
nachholb. Aufw.-verzichte/m²/M	reduzierte E-kap.verzins.	
nicht nachholb. Aufw.-verz./m²/M		nach cash flo 2,65
preisgeb. Miete t1	7,50	8,50
Marktmiete t1	13,00	13,00
Bindungsdauer	45	12
Wohnberechtigung	§ 25	§25+20%
Art der Bindung	Benennungsrecht	Benennungsrecht
	Barwert der direkten Förderung	
Baudarlehen/m²	1.133,01	
+ Baukostenzuschüsse/m²	318,36	leist.-los.Darl. 1.139,92
+ verbill. Abgabe v. Grundst./m²		
+ reduzierte Erbbauzinsen/m²		
+ Aufwendungsdarlehen/m²	100,72	
+ Aufwendungszuschüsse/m²		
= Barwert direkte Förderung/m²	1.552,09	1.139,92
Förderungsvorteile pro m² und Monat (keine Zusatzkosten aus der Belegungsbindung)		
Barwert direkte Förderung/m²	1.552,09	1.139,92
Barwert Verluste Mietpreisbind/m²	690,49	418,22
Fördervorteil/m2/M vor Steuern	**3,92**	**5,45**
Steuernachteil/m² tatsächl. Inv.	361,46	455,19
Fördervorteil/m2/Monat nach St. tats. Inv.	**2,27**	**2,01**
Steuernachteil/m² Ref.-investor	365,62	455,19
Fördervorteil/m2/Monat nach St. Ref.-inv.	**2,26**	**2,01**
förderungsbedingte Steuernachteile	**1,66**	**3,43**
Förd.vorteile/m² u. Monat (Zusatzkosten aus der Beleg.bindung entsprechen d. Fördervorteil)		
Steuernachteil/m² tatsächl. Inv.	-229,60	237,14
Fördervorteil/m2/Monat nach St. tats. Inv.	4,96	3,66
Steuernachteil/m² Ref.-investor	-40,18	237,14
Fördervorteil/m2/Monat nach St. Ref.-inv.	**4,10**	**3,66**
Rendite nach Steuern (keine Zusatzkosten aus der Belegungsbindung)		
frei fin. Wobau Referenzinvestor	5,20%	5,21%
geförd. Wobau tatsächl. Investor	8,69%	6,77%

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 11.2 (Fortsetzung):
Ergebnisse der betriebswirtschaftlichen Effizienzuntersuchung im Überblick

Schleswig-Holstein/Kiel		
1. Förderungsweg	vereinbarte Förderung	einkommensabhängige Förd.
Angaben zum Investor		
juristische Person	privater Bauherr	privater Bauherr
degressiv 96	degressiv 95	degressiv/96
nein	nein	nein
Angaben zum Objekt		
Antrag Jun 96	Sep 95	Jun 96
2.616,40	1.389,55	2.456,91
2.901,51	2.926,13	2.622,73
3.560,24	3.196,00	3.271,34
in Verhandlung 2,22		
Durchschnitt 9,46	11,70	Durchschnitt 9,73
14,00	14,00	14,00
45	25	45
§ 25	§ 25 + 40 %	Benennungsrecht
Benennungsrecht	tbelegung Benennungsrecht	0
Barwert der direkten Förderung		
1.212,06	608,65	1.346,17
114,66		
58,31		
1.385,03	608,65	1.346,17
Förderungsvorteile pro m² und Monat (keine Zusatzkosten aus der Belegungsbindung)		
1.385,03	608,65	1.346,17
634,65	162,87	654,13
3,41	**2,43**	**3,15**
286,39	187,21	234,58
2,11	**1,41**	**2,08**
284,14	187,21	234,58
2,12	**1,41**	**2,08**
1,29	**1,02**	**1,07**
Förd.vorteile/m² u. Monat (Zusatzkosten aus der Beleg.bindung entsprechen d. Fördervort		
-93,25	-24,34	-139,71
3,84	2,56	3,78
-97,35	-24,34	-139,71
3,86	**2,56**	**3,78**
Rendite nach Steuern (keine Zusatzkosten aus der Belegungsbindung)		
4,88%	5,54%	4,78%
6,27%	6,66%	5,93%

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

11.3.1 Vergleich der Fördervorteile vor Steuern

Tabelle 11.3 zeigt die monatlichen Fördervorteile pro m² vor Steuern und stellt sie den Zielgruppen, Bindungsarten und Anfangsmieten gegenüber.

Tabelle 11.3
Fördervorteil pro m² und Monat vor Steuern

Förderungsweg	monatl. Förder-vorteil/m²	Wohn-berechtigung	Bindungsart	Anfangs miete
Bad.-Württ./ Freiburg				
1. Förderungsweg	4,84	§25	Benennungsrecht	8,50
vereinbarte Förderung	2,81	§25	Benennungsrecht	9,25
eink.orientierte Förderung	3,63	§25+40%	Benennungsrecht	n. Eink.
Nordrhein-Westfalen/Köln				
1. Förderungsweg	3,99	§25	Benennungsrecht	9,25
2. Förderungsweg	3,64	§25+60%	einfache Bindung	12,00
Schleswig-Holstein/Kiel				
1. Förderungsweg	3,41	§25	Benennungsrecht	9,46
vereinbarte Förderung	2,43	§25+40%	Erstbel.Benn.recht	11,70
eink.abhängige Förderung	3,15	50% §25, 50%§25+40	Benennungsrecht	n. Eink
Thüringen/Erfurt				
1. Förderungsweg	3,92	§25	Benennungsrecht	7,50
vereinbarte Förderung	5,45	§25+20%	Benennungsrecht	8,50

Der Fördervorteil vor Steuern ist der Teil des Förderbarwerts, der die Einnahmeverluste aus der Mietpreisbindung übersteigt. Tabelle 11.3 zeigt, daß die Fördervorteile vor Steuern durchweg positiv ausfallen. Daraus folgt, daß die Förderung in allen Untersuchungsfällen höher ist als der Nachteil aus der Mietpreisbindung.

Eine unmittelbare Vergleichbarkeit der Fördervorteile ist nur bei Maßnahmen mit gleicher Wohnberechtigung und Bindungsart gegeben. Insofern ist zunächst zu prüfen, welche Förderungswege für einen solchen Vergleich überhaupt in Frage kommen.

Eine gegenüber §25 erweiterte Wohnberechtigung existiert bei der einkommensorientierten Förderung in Freiburg und Kiel, beim 2. Förderungsweg in Köln sowie bei der vereinbarten Förderung in Kiel und in Erfurt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Beim 2. Förderungsweg in Köln und bei der vereinbarten Förderung in Kiel besitzen die Kommunen zudem auch keine dauerhaften Benennungsrechte. Der 2. Förderungsweg in Köln ist nur mit einer einfachen Belegungsbindung ausgestattet, bei der vereinbarten Förderung in Kiel darf die Gemeinde die Mieter lediglich bei der Erstbelegung benennen. Wegen der hohen Anfangsmieten ist eine Erstbelegung mit §25 Haushalten trotz des anfänglichen Benennungsrechts aber schwierig. Auch beim 2. Förderungsweg in Köln sind die Mieten so hoch, daß eine Belegung mit nach §25 wohnberechtigten Haushalten kaum in Frage kommt.

Der 2. Förderungsweg in Köln und die vereinbarte Förderung in Kiel scheiden deshalb von vornherein aus dem unmittelbaren Vergleich der Förderungswege aus. Auch die einkommensabhängige Förderung in Kiel kann in den unmittelbaren Vergleich nicht einbezogen werden, weil ca. 50% der Wohnungen mit Haushalten belegt werden, deren Einkommen die Grenzen des §25 übersteigt.

Zwar ist auch die einkommensorientierte Förderung in Freiburg mit einer erweiterten Wohnberechtigung versehen, allerdings besitzt die Kommune ein Benennungsrecht, das sie vorwiegend (zu 90%) zugunsten von nach §25 wohnberechtigten Haushalten ausübt. Dafür wurden zwei Gründe genannt: Zum einen will die Kommune die Notfalldatei abarbeiten, zum anderen kann sie keine Haushalte mit erweiterter Wohnberechtigung benennen. Wegen ihrer Abhängigkeit vom Einkommen sind die Mieten für die benannten Haushalte auch tragbar. Auch in Erfurt ist die vereinbarte Förderung an ein Benennungsrecht geknüpft, das die Stadt vorwiegend zur Unterbringung ihrer Dringlichkeitsfälle nutzt. Insoweit wird auch dort die überwiegende Zahl der Wohnungen an Wohnberechtigte des 1. Förderungswegs vergeben. Wegen der vergleichsweise niedrigen Entgelte sind die Mieten auch annehmbar.

In den unmittelbaren Vergleich der Förderungswege gehen dementsprechend alle 1. Förderungswege, die einkommensorientierte und die vereinbarte Förderung in Freiburg sowie die vereinbarte Förderung in Erfurt ein.

Die monatlichen Fördervorteile vor Steuern für ein Benennungsrecht und die enge Wohnberechtigung schwanken dabei zwischen 2,81 DM/m² für die vereinbarte Förderung in Freiburg und 5,45 DM/m² für die vereinbarte Förderung in Erfurt. Gleichfalls sehr hohe monatliche Fördervorteile vor Steuern bietet mit

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

4,84 DM/m² der 1. Förderungsweg in Freiburg[1]. Die Fördervorteile der 1. Förderungswege in Kiel, Erfurt und Köln bewegen sich mit 3,41 DM/m² bis 3,99 DM/m² ebenso im Mittelfeld wie die einkommensorientierte Förderung in Freiburg mit einem Wert von 3,63 DM/m².

Wird die vereinbarte Förderung in Freiburg mit einem monatlichen Fördervorteil von 2,81 DM/m² als hinreichend hoch angesehen, dann erscheinen die anderen Förderungswege als überfördert. Je nach Höhe des Fördervorteils ergeben sich unterschiedliche Einsparmöglichkeiten.

Auf Basis dieser Ergebnisse lassen sich auch einige der Förderungswege beurteilen, die nicht in den unmittelbaren Vergleich einbezogen werden konnten. Mit der vereinbarten Förderung in Freiburg konfrontiert, erscheinen die monatlichen Fördervorteile sowohl des 2. Förderungswegs in Köln als auch der einkommensabhängigen Förderung in Kiel mit 3,64 DM bzw. 3,15 DM/m² als zu hoch. Einen geringeren monatlichen Fördervorteil als die vereinbarte Förderung in Freiburg weist mit 2,43 DM/m² allerdings die vereinbarte Förderung in Kiel auf. Wegen der erweiterten Wohnberechtigung kann daraus aber nicht auf deren Vorteilhaftigkeit geschlossen werden.

Da aber der monatliche Fördervorteil für die vereinbarte Förderung in Kiel mit 2,43 DM/m² niedriger ist als für den 2. Förderungsweg in Köln mit 3,64 DM/m² und da die Wohnberechtigung in Kiel enger gefaßt ist als in Köln, ist die vereinbarte Förderung in Kiel relativ vorteilhafter als der 2. Förderungsweg in Köln. Da der monatliche Fördervorteil für die vereinbarte Förderung in Kiel niedriger ist als der entsprechende Wert für die vereinbarte Förderung in Freiburg, eignet sich der Kieler Wert zur Beurteilung des 2. Förderungswegs in Köln sogar besser als der Freiburger Wert. Die einkommensorientierte Förderung in Kiel kann wegen der engeren Bindungen dagegen nicht an der vereinbarten Förderung in Kiel gemessen werden.

Aus zwei Gründen ist ein Vergleich der monatlichen Fördervorteile vor Steuern aber kein ausreichendes Bewertungskriterium. Zum einen ist unklar, ob eine freifinanzierte Durchführung der Maßnahmen überhaupt eine hinreichende Rendite nach Steuern erbracht hätte. Ein Nachteilsausgleich gegenüber einer

---

[1] In Freiburg wurden der 1. Förderungsweg und die einkommensorientierte Förderung wegen der vorgeschriebenen kommunalen Mitförderung zuletzt 1993 praktiziert.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

unrentablen Investition könnte nämlich auf Akzeptanzprobleme stoßen. Zum anderen ist der monatliche Fördervorteil vor Steuern kein geeignetes Beurteilungskriterium, weil die Steuernachteile von Förderungsweg zu Förderungsweg und von Investor zu Investor sehr unterschiedlich ausfallen können.

11.3.2 Nettorenditen bei freifinanzierter Durchführung

Zunächst ist zu prüfen, ob bei einer freifinanzierten Durchführung der Maßnahmen hinreichende Renditen erzielt worden wären. Bei Objekten mit zu geringer Rendite stellt sich die Frage, ob ein Teil der Förderung der Erreichung einer hinreichenden Eigenkapitalverzinsung zugeordnet werden soll. Dieser Teil stünde für einen Ausgleich der Nachteile aus der Belegungsbindung nicht mehr zur Verfügung. Untersucht werden die Renditen nach Steuern, die im folgenden als Nettorenditen bezeichnet werden und in Tabelle 11.4 zu finden sind.

Tabelle 11.4
Nettorenditen einer freifinanzierten Durchführung der Maßnahmen durch den Referenzinvestor

Förderungsweg	Rend freifin	Investor der geförd. Maßnahme	Kosten		Eig. kapital
			Bau	Gesamt	
Bad.-Württ./ Freiburg					
1. Förderungsweg	4,98	jur. Pers./linear/GewESt	2.795	Erbbau	9,7
vereinbarte Förderung	4,28	entspr. Ref.-inv./degr.95	3.552	4.350	24,1
eink.orientierte Fördg	5,82	jur. Pers./linear/GewESt	2.706	Erbbau	24,9
Nord.-Westfalen/Köln					
1. Förderungsweg	4,80	entspr. Ref.-inv./degr.95	3.677	4.162	33,6
2. Förderungsweg	6,51	jur. Pers./degr. 95	2.746	3.298	22,9
Schles.-Holstein/Kiel					
1. Förderungsweg	4,88	jur. Pers./degr. 96	2.902	3.560	23,8
vereinbarte Förderung	5,54	entspr. Ref.-inv./degr.95	2.926	3.196	24,7
eink.abhängige Fördg	4,78	entspr. Ref.-inv./degr.96	2.623	3.271	23,6
Thüringen/Erfurt					
1. Förderungsweg	5,20	jur.Per./degr.95/GewESt	2.815	3.202	19,1
vereinbarte Förderung	5,21	entspr. Ref.-inv./degr.95	2.804	3.072	18,4
Durchschnitt	5,20		2.955		

Eine Nettorendite im freifinanzierten Wohnungsbau von durchschnittlich 5,2% erscheint auf den ersten Blick zwar eher niedrig, im Vergleich zur Rentabilität von Kapitalmarktanlagen kann sie jedoch als ausreichend angesehen werden. Unterstellt man die volle Steuerpflicht von Kapitalerträgen, dann wäre bei dem hier unterstellten Steuersatz nämlich eine Bruttoverzinsung von 9,45% erfor-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

derlich, um eine entsprechende Nettorendite zu erreichen. Außerdem entspricht die ermittelte durchschnittliche Nettorendite genau der Eigenkapital-Rendite nach Steuern, die das Institut der deutschen Wirtschaft für die deutschen Multis im Jahr 1995 angibt[1].

Allerdings wird die durchschnittliche Nettoverzinsung bei freifinanzierter Durchführung nicht von allen Objekten erreicht. Geringere nach-Steuer-Renditen ergeben sich für die Maßnahmen des 1. und 3. Förderungswegs in Freiburg, des 1. Förderungswegs in Köln sowie des 1. Förderungswegs und der einkommensorientierten Förderung in Kiel. Im folgenden wird geprüft, ob in diesen Fällen eine Aufbesserung der Nettorenditen durch die öffentliche Förderung erforderlich ist oder ob die Fördervorteile nach Steuern dem Ausgleich der Nachteile aus der Belegungsbindung auch für diese Maßnahmen in voller Höhe zur Verfügung stehen.

Bei der Maßnahme des 1. Förderungswegs in Freiburg ist die unterdurchschnittliche freifinanzierte Nettorendite eine Folge des niedrigen Eigenkapitalanteils, der zu einer überdurchschnittlich hohen Belastung mit Fremdkapitalkosten führt. Bei einem höheren Eigenkapitalanteil würde die Rendite in etwa der entsprechen, die sich für das Objekt der einkommensorientierten Förderung in Freiburg ergab.

Die Vorhaben der vereinbarten Förderung in Freiburg und des 1. Förderungswegs in Köln sind mit sehr hohen Baukosten verbunden. Städtebauliche Gründe sind dafür nicht verantwortlich. Beide Maßnahmen werden von privaten Bauherrn durchgeführt, die mit Rücksicht auf die langfristige Werterhaltung oft dazu neigen, etwas aufwendiger zu bauen. Zu den höheren Baukosten könnte allerdings auch die geringe Größe der Maßnahmen beigetragen haben. Trotzdem wird im weiteren davon ausgegangen, daß in beiden Fällen über eine kostengünstigere Bauausführung eine durchschnittliche Nettorendite erzielbar gewesen wäre.

Auch die im 1. Förderungsweg in Kiel geplante Maßnahme ist nach Auskunft der Bewilligungsstelle überdurchschnittlich teuer, ohne daß das städtebaulich begründet wäre. Im folgenden wird deshalb auch für diese Maßnahme ange-

---

[1] Institut der deutschen Wirtschaft, Informationsdienst Nr. 11 vom 13. März 1997.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

nommen, daß eine Reduzierung der Gesamtkosten möglich gewesen wäre, die zu einer durchschnittlichen Rendite geführt hätte.

Die niedrige freifinanzierte Rentabilität für die Maßnahme der einkommensorientierten Förderung in Kiel ist eine Folge der vergleichsweise hohen effektiven Fremdkapitalzinsen.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, daß keine Gründe existieren, die Fördervorteile nach Steuern nicht vollständig den Nachteilen aus der Belegungsbindung zuzuordnen.

11.3.3 Steuernachteile geförderter Maßnahmen

Der Steuernachteil geförderter Objekte ergibt sich aus der Differenz der Steuerschuldbarwerte für die geförderte und die freifinanzierte Durchführung der Maßnahme. Dabei wird unterstellt, daß die freifinanzierte Investition vom Referenzinvestor vorgenommen wird und die geförderte vom tatsächlichen Investor. Der Steuernachteil läßt sich in einen förderungs- und einen investorbedingten Nachteil zerlegen.

Der förderungsbedingte Steuernachteil folgt aus den veränderten Einnahmen und Aufwendungen und ergibt sich als Differenz der Steuerschuldbarwerte für die geförderte und die freifinanzierte Durchführung der Maßnahme, wenn beide vom Referenzinvestor realisiert werden. Investorbedingte Nachteile können entstehen, wenn die steuerlichen Rahmenbedingungen des tatsächlichen Investors von denen des Referenzinvestors abweichen. Sie ergeben sich aus der Differenz zwischen den Steuerschuldbarwerten des tatsächlichen Investors und des Referenzinvestors, wenn beide die geförderte Maßnahme durchführen.

Die monatlichen Fördervorteile nach Steuern hängen ganz wesentlich davon ab, ob infolge der Belegungsbindung steuerlich absetzbare Zusatzkosten entstehen. Hierzu wurden zwei Annahmen getroffen: Zum einen wurde angenommen, daß keine Zusatzkosten auftreten, im anderen Fall wurde davon ausgegangen, daß sich Fördervorteile und Zusatzkosten aus der Belegungsbindung entsprechen. Die förderungs- und investorbedingten Steuernachteile werden nur für den Fall ermittelt, daß die Belegungsbindung keine Zusatzkosten verursacht.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Förderungsbedingte Steuernachteile

Der förderungsbedingte Steuernachteil ergibt sich aus der Differenz der Steuerschuldbarwerte für die geförderte und die freifinanzierte Durchführung der Maßnahme, wenn beide vom Referenzinvestor realisiert werden. Diese Spanne entspricht der Differenz zwischen dem Förderungsvorteil vor und nach Steuern, wenn die Maßnahme vom Referenzinvestor durchgeführt wird[1]. In Tabelle 11.5 sind die förderungsbedingten Steuernachteile pro m² und Monat dargestellt, zum einen als absoluter Wert und zum anderen als Prozentsatz des Fördervorteils vor Steuern[2].

Tabelle 11.5
Förderungsbedingte Steuernachteile pro m² und Monat
(keine Zusatzkosten aus der Belegungsbindung)

Förderungsweg	Fördervorteil pro m² u. M.		förderbed. St.-Nachteile pro m² u. M.		Förderarten
	vor St.	nach St. Ref.inv	DM	%	
Bad.-Württ./ Freiburg					
1. Förderungsweg	4,84	2,87	1,98	40,9	Darl., reduz. Erbbauzins
vereinbarte Förderung	2,81	1,64	1,17	41,6	Darlehen
eink.orientierte Förderung	3,63	2,08	1,55	42,6	Darl., reduz. Erbbauzins
Nord.-Westfalen/ Köln					
1. Förderungsweg	3,99	2,63	1,36	34,1	Darlehen
2. Förderungsweg	3,64	2,48	1,16	31,9	Darl.,Grundst.-subv., Aufwend.-zusch. u. -darl.
Schleswig-Holstein/ Kiel					
1. Förderungsweg	3,41	2,12	1,29	37,8	Darlehen, Grundst.-subv., Aufwend.-zusch.
vereinbarte Förderung	2,43	1,41	1,02	41,9	Darlehen
eink.abhängige Förderung	3,15	2,08	1,07	34,0	Darlehen
Thüringen/Erfurt					
1. Förderungsweg	3,92	2,26	1,66	42,3	Darl., Zuschüsse, Aufwend.-darl.
vereinbarte Förderung	5,45	2,01	3,44	63,1	leistungslose Darlehen

[1] Der Fördervorteil vor Steuern unterscheidet sich von dem nach Steuern ja nur durch die Steuernachteile.

[2] Der relative Wert der förderungsbedingten Steuernachteile ist unabhängig davon, ob man die Fördervorteile insgesamt oder pro m² und Monat heranzieht.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Wie Tabelle 11.5 zeigt, belaufen sich die förderungsbedingten Steuernachteile auf 32% bis 63% des Fördervorteils vor Steuern.

Die Höhe des förderungsbedingten Steuernachteils wird von vielen Faktoren beeinflußt. Dazu gehören die Förderungsart, die Konditionen der öffentlichen Darlehen und der Marktdarlehen sowie der Anteil der Einnahmeverluste aus der Mietpreisbindung am Förderbarwert.

Daneben hängt der förderungsbedingte Steuernachteil selbstverständlich auch von der Höhe des Steuersatzes ab. Wegen der Annahme eines einheitlichen Steuersatzes von 45% bleibt dieser Einfluß hier allerdings unberücksichtigt. Das Zusammenwirken der Faktoren ist im Einzelfall nur schwer kalkulierbar und kann hier nur ansatzweise nachvollzogen werden.

Der mit 63% höchste förderungsbedingte Steuernachteil ergibt sich für die vereinbarte Förderung in Erfurt. Der hohe Wert ist vor allem eine Folge der Förderung über leistungslose Baudarlehen, die steuerlich wie Baukostenzuschüsse behandelt werden. Zuschüsse sind von der Abschreibungsbemessungsgrundlage abzuziehen[1] und verringern so die steuerliche Abschreibung. Eine Förderung über Baukostenzuschüsse führt deshalb zu höheren Steuernachteilen als eine Darlehensförderung mit gleich hohem Förderbarwert.

Der mit 31,9% geringste förderungsbedingte Steuernachteil ergibt sich für den 2. Förderungsweg in Köln. Zurückzuführen ist der niedrige Wert auf die Förderung über Grundstückssubventionen und Aufwendungsdarlehen. Würden beide durch ein Darlehen mit gleich hohem Förderungsbarwert ersetzt, ergäbe sich ein förderungsbedingter Steuernachteil von über 40%.

Eine kürzere Laufzeit öffentlicher Darlehen führt bei gleichem Förderbarwert zu höheren förderungsbedingten Steuernachteilen als eine lange Laufzeit. Deshalb sind die 1. Förderungswege in Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein sowie die einkommensabhängige Förderung in Kiel nur mit förderungsbedingten Steuernachteilen verbunden, die unter 40% liegen. Der 1. Förderungsweg in Thüringen bildet insofern eine Ausnahme, als die dort vergebenen Zuschüsse die förderungsbedingten Steuernachteile erhöhen.

---

[1] Bei gewerblichen Einkünften können sie wahlweise auch als Einnahmen verbucht werden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Je höher der Anteil der Einnahmeverluste aus der Mietpreisbindung am Förderungsbarwert ist, desto geringer sind ceteris paribus die relativen förderungsbedingten Steuernachteile. Das zeigt sich am deutlichsten, wenn man den relativen förderungsbedingten Steuernachteil des 1. Förderungswegs in Freiburg mit dem des 4. Förderungswegs in Freiburg vergleicht. Der relative förderungsbedingte Steuernachteil des 4. Förderungswegs ist trotz ungefähr gleicher Förderungsart und Darlehenslaufzeit wegen des geringeren Anteils der Einnahmeverluste aus der Mietpreisbindung am Förderbarwert deutlich höher (vgl. dazu auch Tabelle 11.1).

Investorbedingte Steuernachteile

Die investorbedingten Steuernachteile ergeben sich aus der Differenz zwischen den Steuerschuldbarwerten des tatsächlichen Investors und des Referenzinvestors, wenn beide die geförderte Maßnahme durchführen. Diese Spanne entspricht der Differenz zwischen den Steuernachteilen des tatsächlichen und des Referenzinvestors.

Tabelle 11.6
Investorbedingte Steuernachteile pro m²
(keine Zusatzkosten aus der Belegungsbindung)

	Steuernachteile./m² für geförd. Maßn.		inv.-bed. Steuer nachteile/m²	Investor
Förderungsweg	tats. Inv.	Ref.Inv.		
Bad.-Württ./ Freiburg				
1. Förderungsweg	653,08	330,62	322,46	jur. Pers./linear/GewESt
vereinbarte Förderung	172,91	172,91	-	entspricht Referenzinv.
eink.orientierte Fördg	614,11	260,02	354,09	jur. Pers./linear/GewESt
Nord.-Westf/ Köln				
1. Förderungsweg	297,60	297,60	-	entspricht Referenzinv.
2. Förderungsweg	175,21	170,50	4,71	jur. Pers./degr. 95
Schlesw.-Hol./ Kiel				
1. Förderungsweg	286,39	284,14	2,25	jur. Pers./degr. 96
vereinbarte Förderung	187,21	187,21	-	entspricht Referenzinv.
eink.abhängige Fördg	234,58	234,58	-	entspricht Referenzinv.
Thüringen/Erfurt				
1. Förderungsweg	361,46	365,62	-4,16	jur.Pers./degr.95/GewESt
vereinbarte Förderung	455,19	455,19	-	entspricht Referenzinv.

Weil die investorbedingten Steuernachteile vom Bindungszeitraum unabhängig sind, wurde eine Aufteilung auf den Förderzeitraum hier vorläufig unterlassen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

In Tabelle 11.6 sind die investorbedingten Steuernachteile nur pro m² dargestellt. Sollen investorbedingte Steuernachteile entschädigt werden, ist zu bedenken, daß die Entschädigung pro Monat um so höher ausfällt, je kürzer der Bindungszeitraum ist.

Investorbedingte Steuernachteile können sich im vorliegenden Modell aus den folgenden drei Quellen ergeben:

- aus der Gewerbesteuerpflicht, wobei hier nur die Gewerbeertragsteuer betrachtet wird,
- aus der Aktivierungspflicht für das Disagio und die einmaligen Bearbeitungsgebühren bei den Einkünften aus Gewerbebetrieb
- aus dem Verzicht auf die degressive Abschreibung.

In allen Fällen wurde davon ausgegangen, daß ausreichende Möglichkeiten vorhanden sind, die steuerlichen Verluste in den Anfangsjahren auszugleichen. Sind die übrigen Einnahmen zu gering, die Verluste aus der degressiven Abschreibung auszugleichen, wird die lineare Abschreibung gewählt. Auch in diesen Fällen wurden aber genügend Verlustausgleichsmöglichkeiten angenommen.

Für die gewerbesteuerpflichtigen Unternehmen wurde zusätzlich unterstellt, daß hinreichende Möglichkeiten vorhanden sind negative Gewerbeertragsteuerschulden mit positiven zu verrechnen.

Wie die Fälle der 1. Förderungswege in Erfurt und Kiel sowie des 2. Förderungswegs in Köln zeigen, führt weder die Gewerbeertragsteuer noch die Aktivierungspflicht zu nennenswerten investorbedingten Steuernachteilen, wenn degressiv abgeschrieben wird. Lediglich der Verzicht auf die degressive Abschreibung wirkt sich negativ aus.

Die investorbedingten Steuernachteile für den 1. Förderungsweg und die einkommensorientierte Förderung in Freiburg beliefen sich auf 322,46 DM bzw. 354,09 DM/m². Sie können allerdings nicht vollständig dem Verzicht auf die degressive Abschreibung zugeordnet werden.

Wie Tabelle 11.7 zeigt, hat die Gewerbeertragsteuerpflicht bei einer linearen Abschreibung nämlich ein größeres Gewicht als bei der degressiven Abschrei-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

bung (vgl. Tabelle 11.6), und zwar deshalb, weil infolge der geringeren Abschreibung auch die Bemessungsgrundlage für die Gewerbeertragsteuer steigt. Der Verzicht auf die degressive Abschreibung allein führt nur zu einem Steuernachteil von 286,18 DM/m² im 1. Förderungsweg und von 276,24 DM/m² bei der einkommensorientierten Förderung. Im 1. Förderungsweg ist er wegen der geringfügig höheren Baukosten etwas größer.

Tabelle 11.7
Investorenbedingte Steuernachteile im 1. Förderungsweg und bei der einkommensorientierten Förderung in Freiburg nach Quellen inDM/m²

Quellen	1. Förderungsweg	einkommensorientierte Förderung
Verzicht auf die degressive AfA	286,18	276,24
Aktivierung Disagio	5,81	4,66
Gewerbeertragsteuer	30,47	73,19
Steuernachteile insgesamt	322,46	354,09

Der auf den Verzicht der degressiven Abschreibung zurückzuführende Steuernachteil wurde auf Basis der degressiven Abschreibung ermittelt, die bis 1995 galt. 1996 wurden die Abschreibungssätze gesenkt. Wird auf die degressive Abschreibung 1996 verzichtet, ergeben sich im 1. Förderungsweg Steuernachteile in Höhe von 186 DM/m².

Steuernachteile insgesamt

Tabelle 11.8 zeigt die monatlichen Steuernachteile pro m² insgesamt sowie deren Aufteilung in förderungs- und investorbedingte Nachteile.

Da die investorbedingten Steuernachteile vom Bindungszeitraum unabhängig sind, wären die monatlichen Werte für die beiden Förderungswege in Freiburg deutlich niedriger, wenn die Bindungszeiträume länger wären. Bei einer 45-jährigen Laufzeit würde der Wert für den 1. Förderungsweg von 1,92 DM auf 1,47 DM/m² und Monat sinken.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 11.8
Steuernachteile pro m² und Monat
(keine Zusatzkosten aus der Belegungsbindung)

Förderungsweg	Fördervorteil vor Steuern pro m² u. M.	Steuernachteil pro m² u. Monat		
		förderbedingt	investorbedingt	insgesamt
Bad.-Württ./ Freiburg				
1. Förderungsweg	4,84	1,98	1,92	3,90
vereinbarte Förderung	2,81	1,17	-	1,17
eink.orientierte Fördg	3,63	1,55	2,12	3,67
Nord.-Westfalen/ Köln				
1. Förderungsweg	3,99	1,36		1,36
2. Förderungsweg	3,64	1,16	0,03	1,19
Schlesw.Hol./ Kiel				
1. Förderungsweg	3,41	1,29	0,01	1,30
vereinbarte Förderung	2,43	1,02	-	1,02
eink.abhängige Fördg	3,15	1,07	-	1,07
Thüringen/Erfurt				
1. Förderungsweg	3,92	1,66	-0,01	1,65
vereinbarte Förderung	5,45	3,44	-	3,44

11.3.4 Vergleich der Fördervorteile nach Steuern und effiziente Förderhöhe

Die Fördervorteile nach Steuern hängen davon ab, wie hoch die von der Belegungsbindung verursachten steuerlich absetzbaren Zusatzkosten sind. Dazu wurden zwei extreme Annahmen getroffen: zum einen, daß mit der Belegungsbindung keine Zusatzkosten verbunden sind, im anderen Fall, daß die Fördervorteile nach Steuern gerade ausreichen, die Zusatzkosten der Belegungsbindung zu decken.

Die Belegungsbindung verursacht keine Zusatzkosten

Tabelle 11.9 zeigt die monatlichen Fördervorteile pro m² nach Steuern in absoluten und relativen Werten. Der relative Fördervorteil beschreibt den Anteil des absoluten Fördervorteils an den jeweiligen Marktmieten. Unterstellt ist, daß durch die Belegungsbindung keine steuerlich absetzbaren Zusatzkosten entstehen.

Im folgenden wird zunächst auf die Maßnahmen mit enger Bindung eingegangen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 11.9
Fördervorteile pro m² und Monat vor und nach Steuern
(keine Zusatzkosten aus der Belegungsbindung)

Förderungsweg	Fördervorteile pro m² und Monat			Wohn-berech tigung	Bindungsart
	vor Steuern	nach Steuern			
		abs.	rel.		
Bad.Würt./Freiburg					
1. Förderungsweg	4,84	0,94	0,06	§25	Benenngsrecht
vereinbarte Fördg	2,81	1,64	0,11	§25	Benenngsrecht
eink.orient.Fördg	3,63	-0,04	0,00	§25+40%	Benenngsrecht
Nord.-Westf./ Köln					
1. Förderungsweg	3,99	2,63	0,16	§25	Benenngsrecht
2. Förderungsweg	3,64	2,45	0,15	§25+60%	einfache Bindg
Schlesw.-Hol./ Kiel					
1. Förderungsweg	3,41	2,11	0,15	§25	Benenngsrecht
vereinbarte Fördg	2,43	1,41	0,10	§25+40%	Erstbel. Ben.-recht
eink.abhängige Fördg	3,15	2,08	0,15	50% §25, 50%§25+40	Benenngsrecht
Thüringen/Erfurt					
1. Förderungsweg	3,92	2,27	0,17	§25	Benenngsrecht
vereinbarte Fördg	5,45	2,01	0,15	§25+20%	Benenngsrecht

Wie Tabelle 11.9 zeigt, ergibt sich für die einkommensorientierte Förderung in Freiburg ein negativer monatlicher Fördervorteil nach Steuern. Die Förderung bietet in diesem Fall keine Anreize, die Einschränkung der Verfügungsrechte zu akzeptieren.

Bei den anderen unmittelbar vergleichbaren Maßnahmen bewegen sich die monatlichen Fördervorteile nach Steuern zwischen 0,94 DM/m² für den 1. Förderungsweg in Freiburg und 2,63 DM/m² für den 1. Förderungsweg in Köln. Relativ hohe monatliche Fördervorteile nach Steuern bieten mit 2,27 DM und 2,11 DM/m² neben dem 1. Förderungsweg in Köln auch die 1. Förderungswege in Erfurt und Kiel. Im Mittelfeld befinden sich die vereinbarte Förderung in Erfurt und Freiburg, deren monatliche Fördervorteile nach Steuern sich auf 2,01 DM bzw. 1,64 DM/m² belaufen.

Ursache für die niedrigen Werte des 1. Förderungswegs und der einkommensorientierten Förderung in Freiburg sind die hohen investorbedingten Steuernachteile. In Erfurt sinkt der monatliche Fördervorteil der vereinbarten Förde-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

rung, der vor Steuern der höchste überhaupt war, ebenfalls durch umfangreiche Steuernachteile stark ab. Anders als in Freiburg sind die hohen Steuernachteile in Erfurt aber nicht investorbedingt, sondern eine Folge der Förderung über leistungslose Darlehen.

Im 1. Förderungsweg in Köln liegt der monatliche Fördervorteil vor Steuern zwar nur im Mittelfeld, wegen der geringen förderungsbedingten Steuernachteile ist dieser Förderungsweg trotzdem mit dem höchsten absoluten monatlichen Fördervorteil nach Steuern verbunden.

Sieht man von der einkommensorientierten Förderung in Freiburg ab, dann bewegen sich die relativen monatlichen Fördervorteile nach Steuern zwischen 6% der Marktmiete für den 1. Förderungsweg in Freiburg und 17% für den 1. Förderungsweg in Erfurt. Legt man die relativen monatlichen Fördervorteile nach Steuern zugrunde, bietet nun nicht mehr der 1. Förderungsweg in Köln den höchsten Wert, sondern der 1. Förderungsweg in Erfurt. Das ist eine Folge der in Erfurt deutlich niedrigeren Mieten.

Als der effiziente monatliche Fördervorteil nach Steuern für enge Bindungen müßte eigentlich der niedrigste Wert der direkt vergleichbaren Maßnahmen aus Tabelle 11.9 herangezogen werden. Der geringste absolute und relative Wert ergibt sich für die einkommensorientierte Förderung in Freiburg. Wegen der hohen investorbedingten Steuernachteile bietet diese Förderung überhaupt keinen Fördervorteil nach Steuern.

Die Tatsache, daß der Investor das kommunale Wohnungsunternehmen ist, spricht allerdings dagegen, den sich für diese Maßnahme ergebenden Wert als den effizienten monatlichen Fördervorteil nach Steuern anzusehen. Der Interviewauswertung kann nämlich entnommen werden, daß das kommunale Wohnungsunternehmen seine Investitionsentscheidungen in der Vergangenheit nicht unter wirtschaftlichen, sondern unter politischen Gesichtspunkten getroffen hat, wobei die regelmäßig auftretenden Verluste von der Stadt getragen wurden. Weil das kommunale Wohnungsunternehmen auch Investor der Maßnahme im 1. Förderungsweg ist, kann auch deren monatlicher Fördervorteil nach Steuern nicht als effizient angesehen werden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Nach Ausklammerung dieser beiden Objekte besitzt von den Maßnahmen mit enger Bindung die vereinbarte Förderung in Freiburg den niedrigsten monatliche Fördervorteil nach Steuern, gleichgültig, ob man den absoluten Wert in Höhe von 1,64 DM/m² oder den relativen Wert in Höhe von 11% der Marktmiete heranzieht. Im folgenden wird dieser Wert als der effiziente monatliche Fördervorteil nach Steuern für Förderungswege mit enger Bindung angesehen. Im weiteren Verlauf wird er als "Freiburger Maßstab" bezeichnet. Da für die enge Bindung vergleichsweise viele Werte vorliegen, ist die Wahrscheinlichkeit, dem effizienten monatlichen Fördervorteil nach Steuern für enge Bindungen zumindest nahe gekommen zu sein, verhältnismäßig groß.

Am Freiburger Maßstab gemessen erscheinen die 1. Förderungswege in Kiel, Köln und Erfurt sowie die vereinbarte Förderung in Erfurt als überfördert, unabhängig davon, ob man den absoluten oder den relativen Wert zugrundelegt. Der 1. Förderungsweg und die einkommensorientierte Förderung in Freiburg haben monatliche Fördervorteile nach Steuern, die noch unter dem Freiburger Maßstab liegen. Die Effizienz dieser Maßnahmen ist allerdings eine Folge der hohen investorbedingten Steuernachteile. Würden die Förderungen in gleicher Höhe an degressiv abschreibende Investoren bewilligt, ergäben sich monatliche Fördervorteile nach Steuern von 2,86 DM/m² bzw. 19% für den 1. Förderungsweg und von 2,08 DM/m² bzw. 14% für die einkommensorientierte Förderung. In diesem Fall wären beide Maßnahmen ineffizient[1].

Am Freiburger Maßstab gemessen, sind auch die einkommensorientierte Förderung in Kiel und der 2. Förderungsweg in Köln als überfördert einzustufen. Obwohl beide Maßnahmen nur mit einer weiten Bindung ausgestattet sind, übersteigen ihre monatlichen Fördervorteile nach Steuern den effizienten Wert für die engen Bindungen. Das gilt sowohl für die absolute, als auch für die relative Betrachtung.

---

[1] Da die einkommensorientierte Förderung eine Pauschalförderung war, bei der investorbedingte Steuernachteile nicht berücksichtigt wurden, ist anzunehmen, daß die Förderung in gleicher Höhe auch degressiv abschreibenden Investoren gewährt worden wäre. Beim 1. Förderungsweg wird die Förderung nach dem Kostenmietrecht kalkuliert. Investorbedingte Steuernachteile werden dabei nicht explizit berücksichtigt. Steuervorteile der degressiven Abschreibung können zwar über höhere Aufwandsverzichte ausgeglichen werden. Allerdings erscheint es unwahrscheinlich, daß von degressiv abschreibenden Investoren höhere Aufwandsverzichte verlangt worden wären. Die Aufwandsverzichte sind in Tabelle 11.1 zu finden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Der monatliche Fördervorteil nach Steuern für die vereinbarte Förderung in Kiel ist mit 1,41 DM/m² bzw. 10% der Marktmiete, sowohl absolut als auch relativ gesehen, zwar geringer als der Freiburger Maßstab; wegen der erweiterten Wohnberechtigung und der weniger strengen Bindungsart läßt sich aber letztendlich nicht beurteilen, ob die vereinbarte Förderung in Kiel günstiger ist als die in Freiburg.

Da der 2. Förderungsweg in Köln eine noch weitere Wohnberechtigung besitzt als die vereinbarte Förderung in Kiel, aber mit höheren absoluten und relativen monatlichen Fördervorteilen nach Steuern verbunden ist, erscheint es angemessener, die Effizienz des 2. Förderungswegs in Köln an der vereinbarten Förderung in Kiel zu messen. Im folgenden wird der monatliche Förderungsvorteil nach Steuern für die vereinbarte Förderung in Kiel als effizient für die weiten Bindungen angesehen und als "Kieler Maßstab" bezeichnet. Die Wahrscheinlichkeit, daß dies ein effizienter Wert für die weiten Bindungen ist, dürfte wegen der wenigen Fallzahlen aber eher gering sein. Das zeigt sich auch am geringen Abstand zwischen den Maßstäben für enge und weite Bindungen.

Die einkommensorientierte Förderung in Kiel läßt sich anhand des Kieler Maßstabs nicht beurteilen, weil deren Bindungen enger sind als die der dortigen vereinbarten Förderung.

Die Einsparmöglichkeiten, die sich für die verschiedenen Förderungswege auf Basis der hier abgeleiteten Vergleichsmaßstäbe ergeben, werden in Abschnitt 11.3.5 gezeigt. Zuvor sollen die Fördervorteile nach Steuern aber noch für den Fall dargestellt werden, daß sie genau den Zusatzkosten aus der Belegungsbindung entsprechen.

Die Zusatzkosten der Belegungsbindung entsprechen den Fördervorteilen

Tabelle 11.10 zeigt, wie hoch die Zusatzkosten der Belegungsbindung pro m² und Monat sein müßten, wenn der Fördervorteil nach Steuern genau diesen Zusatzkosten entsprechen soll.

Die Zusatzkosten können sich in höheren Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, aber auch größeren Mietausfällen niederschlagen. Zu berücksichtigen ist, daß die ermittelten Werte nur die Zusatzkosten zeigen, die sich im ersten

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Jahr ergeben. Im weiteren Verlauf steigen sie mit der unterstellten Mietpreissteigerungsrate an. Die Förderung bietet den Investoren, bei einer Identität von Zusatzkosten der Belegungsbindung und Fördervorteilen nach Steuern, keine Anreize mehr, die Belegungsbindung zu akzeptieren.

Tabelle 11.10
Fördervorteil pro m² und Monat nach Steuern
(Zusatzkosten der Belegungsbindung entsprechen dem Fördervorteil)

Förderungsweg	Fördervorteil Zusatzkosten pro m²	Wohn-berechtigung	Bindungsart
Bad.-Württ./ Freiburg			
1. Förderungsweg	2,06	§25	Benennungsrecht
vereinbarte Förderung	2,98	§25	Benennungsrecht
eink.orientierte Fördg	-0,17	§25+40%	Benennungsrecht
Nord.-Westfalen/ Köln			
1. Förderungsweg	4,78	§25	Benennungsrecht
2. Förderungsweg	4,45	§25+60%	einfache Bindung
Schlesw.-Hol./ Kiel			
1. Förderungsweg	3,84	§25	Benennungsrecht
vereinbarte Förderung	2,56	§25+40%	Erstbel. Ben.-recht
eink.abhängige Fördg	3,78	50% §25, 50% §25+40%	Benennungsrecht
Thüringen/Erfurt			
1. Förderungsweg	4,96	§25	Benennungsrecht
vereinbarte Förderung	3,66	§25+20%	Benennungsrecht

Die sich ergebenden Zusatzkosten streuen sehr stark. Wenn man die Werte für die einkommensorientierte Förderung und den 1. Förderungsweg in Freiburg aus den oben genannten Gründen außer acht läßt, bewegen sie sich zwischen 2,98 DM/m² und Monat für die vereinbarte Förderung in Freiburg und 4,96 DM/m² und Monat für den 1. Förderungsweg in Erfurt. Sowohl die große Varianz als auch das absolute Niveau lassen es als unwahrscheinlich erscheinen, daß die Belegungsbindung tatsächlich mit Zusatzkosten in dieser Höhe verbunden ist. Insoweit ist davon auszugehen, daß die Förderung nicht nur die belegungsgebundenen Zusatzkosten entschädigt, sondern auch eine Anreizförderung darstellt.

11.3.5 Einsparmöglichkeiten

Bei gegebener Mietpreisbindung folgen die Einsparmöglichkeiten aus der Differenz zwischen dem tatsächlichen und dem effizienten Fördervorteil vor Steuern.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Der tatsächliche Fördervorteil vor Steuern ergibt sich aus dem Unterschied zwischen dem Barwert der direkten Förderung und den Einnahmeverlusten aus der Mietpreisbindung (die entsprechenden Werte pro m² sind in den Tabellen 11.1 und 11.2 zu finden). Der effiziente Fördervorteil vor Steuern wird aus dem effizienten monatlichen Fördervorteil pro m² nach Steuern abgeleitet.

Für die enge Bindung zeigt der Freiburger Maßstab den effizienten Wert, für die weite Bindung der Kieler Maßstab. Da sowohl die Zusatzkosten der Belegungsbindung als auch die Anreize, die erforderlich sind, damit die Belegungsbindung akzeptiert wird, mit den Marktmieten korrelieren dürften, werden die relativen Maßstäbe herangezogen: 11% der Marktmiete für enge Bindungen und 10% für weite Bindungen.

Für die engen Bindungen ergeben sich die folgenden effizienten monatlichen Fördervorteile nach Steuern: in Erfurt 1,43 DM, in Freiburg 1,64 DM, in Kiel 1,54 DM und in Köln 1,76 DM/m². Für die weiten Bindungen betragen die effizienten Werte in Kiel 1,41 DM und in Köln 1,60 DM/m². Da die einkommensorientierte Förderung in Kiel nicht mit dem Kieler Maßstab beurteilt werden kann, werden ihre Einsparmöglichkeiten trotz der weiteren Bindung auf Basis des Freiburger Maßstabs ermittelt.

Auf Basis des effizienten monatlichen Fördervorteils nach Steuern wird zunächst der effiziente monatliche Fördervorteil vor Steuern bestimmt. Dabei wird angenommen, daß der förderungsbedingte Steuernachteil ein bestimmter Anteil des zu berechnenden vor-Steuer-Werts ist. Für die einzelnen Maßnahmen werden dazu die empirisch ermittelten Anteile herangezogen, die in Tabelle 11.5 zu finden sind und sich zwischen 31,9% und 63,1% bewegen[1].

Bei den Maßnahmen mit investorbedingten Steuernachteilen wird von der Summe ausgegangen, die sich aus monatlichem Fördervorteil nach Steuern

[1] Die nach diesem Verfahren für die effiziente Förderung ermittelten förderungsbedingten Steuernachteile dürften etwas zu hoch sein. Und zwar deshalb, weil die relative Höhe der förderungsbedingten Steuernachteile mit dem Anteil der Einnahmeverluste aus der Mietpreisbindung am Förderbarwert sinkt und der Förderbarwert bei den effizienten Fördervorteilen niedriger ist als bei den tatsächlichen, während die Einnahmeverluste aus der Mietpreisbindung unverändert bleiben. Dadurch werden die Einsparmöglichkeiten etwas unterschätzt. Eine Erhöhung der preisgebundenen Mieten führt ceteris paribus zum umgekehrten Ergebnis.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

und den investorbedingten monatlichen Steuernachteilen ergibt. Letztere sind in Tabelle 11.8 zu finden.[1]

Die Fördervorteile pro m² und Monat vor Steuern werden nun über den um 5 Jahre verlängerten Bindungszeitraum hinweg zum effizienten Fördervorteil pro m² vor Steuern aggregiert. Dabei werden die Monatswerte zunächst mit der unterstellten Mietpreissteigerungsrate inflationiert, dann abdiskontiert und addiert (siehe dazu Abschnitt 11.2.4). Die Multiplikation mit der Wohnfläche ergibt schließlich den effizienten Fördervorteil vor Steuern, der zur Ermittlung der Einsparmöglichkeiten vom tatsächlichen Fördervorteil vor Steuern abgezogen wird.

Tabelle 11.11 zeigt die tatsächlichen und effizienten Fördervorteile vor Steuern, die Höhe der Entschädigung, die erforderlich ist, wenn man die investorbedingten Steuernachteile ausgleichen will, sowie die sich ergebenden Einsparmöglichkeiten. Letztere sind zum einen für den Fall dargestellt, daß die entstehenden investorbedingten Steuernachteile ausgeglichen werden sollen, und zum anderen für den Fall, daß das nicht beabsichtigt ist.

Zunächst werden die Einsparmöglichkeiten für die Förderwege mit enger Bindung diskutiert.

Da die vereinbarte Förderung in Freiburg als Maßstab herangezogen wurde, ergeben sich für diese Maßnahme keine Einsparmöglichkeiten. Sollen die investorbedingten Steuernachteile ausgeglichen werden, bestehen auch für die Objekte des 1. Förderungswegs und der einkommensorientierten Förderung in Freiburg keine Spielräume für Einsparungen. Ganz im Gegenteil sind beide Objekte wegen der hohen investorbedingten Steuernachteile sogar unterfördert. Dabei ist aber zu bedenken, daß das kommunale Wohnungsunternehmen seine Investitionsentscheidungen vorwiegend nach politischen Gesichtspunkten getroffen hat und Verluste durch die Stadt getragen werden.

---

[1] Der effiziente monatliche Fördervorteil vor Steuern wird dabei nach folgender Formel berechnet:

$$FV_{vSt} = (FV_{nSt} + StN_i)/(1 - x)$$

mit FV_{vSt}: effizienter Fördervorteil vor Steuern pro m² und Monat
FV_{nSt}: effizienter Fördervorteil nach Steuern pro m² und Monat
StN_i: investorbedingte Steuernachteile pro m² und Monat
x: Anteil der förderungsbedingten Steuernachteile am Fördervorteil vor Steuern

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 11.11:
Tatsächlicher und effizienter Fördervorteil vor Steuern, Einsparmöglichkeiten pro m²

Förderungsweg	effizienter Fördervorteil vor Steuern			tatsächl Förder-. vorteil vor Steuer	Einspar-möglichkeiten Ausgleich inv.-bed. St.-nachteile	
	ohne invest.bed. St.-nacht	Entschäd. invest.bed St.-nacht.[1]	insgesamt		ja	nein
Bad.-Würt./ Freiburg						
1. Förderungsweg	465	546	1.011	811	-	346
vereinb. Förderung	414	-	414	414	-	-
einkorientierte Fördg	479	616	1.095	608	-	129
Nord.-Westf./ Köln						
1. Förderungsweg	584		584	873	289	289
2. Förderungsweg	346	7	353	535	182	189
Schlesw.-Hol./ Kiel						
1. Förderungsweg	545	4	549	750	201	205
vereinb. Förderung	446		446	446	-	-
eink.abh. Förderung	512		512	692	180	180
Thüringen/Erfurt						
1. Förderungsweg	545	-7	538	862	324	317
vereinb.Förderung	514		514	722	208	208

[1] Reduziert man den Ausgleich für die investorbedingten Steuernachteile um die durch ihn verursachten förderungsbedingten Steuernachteile, erhält man die investorbedingten Steuernachteile aus Tabelle 11.6.

Die mit 324 DM/m² höchsten Einsparmöglichkeiten bot die Maßnahme des 1.Förderungswegs in Erfurt. Mit 289 DM/m² ebenfalls hohe Chancen, Fördermittel einzusparen, waren für die Maßnahme des 1. Förderungswegs in Köln vorhanden. Mit 208 DM/m² deutlich geringer war die mögliche Reduzierung des Förderbarwerts für die Maßnahme der vereinbarten Förderung in Erfurt. Allerdings würden die Einsparmöglichkeiten für dieses Projekt auf 407 DM/m² steigen, wenn der gleiche Fördervorteil statt über leistungslose Darlehen über eine Darlehensförderung erzielt worden wäre. Bei der Maßnahme des 1. Förderungswegs in Kiel hätten sich 201 DM/m² einsparen lassen.

Sollen investorbedingte Steuernachteile über die direkte Förderung nicht entschädigt werden, würden sich für den 1. Förderungsweg in Freiburg Einsparmöglichkeiten in Höhe von 346 DM/m² ergeben und für die dortige einkommensorientierte Förderung Einsparmöglichkeiten in Höhe von 129 DM/m². Die

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

gleichen Ersparnisse wären möglich, wenn die Förderungen in derselben Höhe an degressiv abschreibende Investoren vergeben worden wären.

Die für die weiten Bindungen ermittelten Einsparmöglichkeiten sind vermutlich unterschätzt, da die für diese Maßnahmen gefundenen Maßstäbe wahrscheinlich nicht effizient sind. Als Maßstab für den 2. Förderungsweg in Köln wurde die vereinbarte Förderung in Kiel gewählt. Für die einkommensorientierte Förderung in Kiel war das nicht möglich, da deren Bindungen enger sind als die der dortigen vereinbarten Förderung. Deshalb wurde für die einkommensorientierte Förderung in Kiel der Freiburger Maßstab herangezogen. Die nachfolgend gezeigten Einsparmöglichkeiten sind deshalb nur als eine Annäherung an die tatsächlich erreichbaren Werte zu interpretieren.

Für die Maßnahme der einkommensorientierten Förderung in Kiel und des 2.Förderungswegs in Köln wären Ersparnisse von 180 DM bzw. 182 DM/m² erreichbar gewesen. Für die vereinbarte Förderung in Kiel ergaben sich keine Einsparmöglichkeiten, da diese Maßnahme selbst Maßstab ist.

In Tabelle 11.12 werden die Einsparmöglichkeiten pro m² zum Fördervorteil vor Steuern und zum Barwert der Förderung, jeweils pro m², ins Verhältnis gesetzt. Auch die relativen Einsparmöglichkeiten sind für zwei Fälle dargestellt: zum einen für den Fall, daß investorbedingte Steuernachteile ausgeglichen werden sollen, und zum anderen für den Fall, daß das nicht beabsichtigt ist.

Sollen die investorbedingten Steuernachteile durch die direkte Förderung ausgeglichen werden, ergeben sich für die Maßnahmen in Baden-Württemberg keine Einsparmöglichkeiten. Für die anderen Maßnahmen mit enger Bindung liegen die am Förderbarwert gemessenen Einsparmöglichkeiten zwischen 14,5% beim 1. Förderungsweg in Kiel und 20,9% beim 1. Förderungsweg in Erfurt.

Für den Fall, daß investorbedingte Steuernachteile nicht entschädigt werden sollen oder daß die Förderung in gleicher Höhe an degressiv abschreibende Investoren geflossen wäre, wären auch in Freiburg Ersparnisse erzielbar gewesen: für den 1. Förderungsweg 26,2% und für die vereinbarte Förderung 18,3% des Förderbarwerts.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 11.12
Relative Einsparmöglichkeiten pro m²

Förderungsweg	Barwert der Förder.	Förder vorteil vor St.	Einsparmöglichkeiten					
			Entschäd inv-bed. StN			keine Entschäd. inv-bed. StN		
			abs.	relativ		abs	relativ	
				F-vort	F-barw		F-vort	F-barw
Bad.-Würt./Freiburg								
1. Förderungsweg	1.320	811	-	-	-	346	42,6	26,2
vereinb. Förderung	999	414	-	-	-	-	-	-
eink.orientierte Fördg	704	608	-	-	-	129	21,2	18,3
Nord.-Westf./ Köln								
1. Förderungsweg	1.879	873	289	33,1	15,4	289	33,1	15,4
2. Förderungsweg	825	535	182	34,0	22,1	189	35,3	22,9
Schlesw.-Hol./ Kiel								
1. Förderungsweg	1.385	750	201	26,8	14,5	205	27,3	14,8
vereinb.Förderung	609	446	-	-	-	-	-	-
eink.abh. Förderung	1.346	692	180	26,0	13,4	180	26,0	13,4
Thüringen/Erfurt								
1. Förderungsweg	1.552	862	324	37,6	20,9	317	36,8	20,4
vereinb. Förderung	1.140	722	208	28,8	18,2	208	28,8	18,2

Bei den Maßnahmen mit weiten Bindungen bewegten sich die Chancen, Ersparnisse zu erzielen, zwischen 13,4% des Förderbarwerts bei der einkommensabhängigen Förderung in Kiel und 22,9% im 2. Förderungsweg in Köln.

11.3.6 Einschränkungen der Aussagefähigkeit der Ergebnisse

Im folgenden werden einige Gründe aufgezeigt, die die Aussagefähigkeit der Ergebnisse einschränken können.

Grundsätzlich ist es zwar zutreffend, daß höhere monatliche Fördervorteile nach Steuern bei vergleichbaren oder schwächeren Bindungen ein Hinweis darauf sind, daß eine geringere Förderung auch hinreichend gewesen wäre. Allerdings müssen die Ergebnisse vorsichtig interpretiert werden. Aus verschiedenen Gründen kann aus vergleichsweise hohen Fördervorteilen nämlich nicht unbedingt auf Ineffizienzen geschlossen werden.

So ist nicht auszuschließen, daß die Nachteile aus der Belegungsbindung, trotz gleicher Wohnberechtigung und Bindungsart, in verschiedenen Gemeinden unterschiedlich hoch eingeschätzt werden. Die Expertengespräche haben sowohl zwischen den Ländern als auch zwischen den Kommunen eine regional

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

deutlich unterschiedliche Diskriminierung wohnberechtigter Haushalte offenbart. Beispielsweise geht man in Schwäbisch-Hall davon aus, daß es unter den Wohnberechtigten kaum schwer unterzubringenden Haushalte gibt, während man in Stuttgart annimmt, daß die Wohnberechtigten, insbesondere die in der städtischen Notfalldatei stehenden Haushalte, auf dem freifinanzierten Markt keine Chance haben. Da es sich bei allen Untersuchungsgemeinden um große Städte handelt, ist aber davon auszugehen, daß die Nachteile in etwa gleich hoch eingeschätzt werden.

Neben regionalen Unterschieden bei der Diskriminierung wohnberechtigter Haushalte hängen die Nachteile der Belegungsbindung auch stark von der Belegungspraxis der Kommune ab, die auch bei formal gleichen Benennungsrechten sehr unterschiedlich ausfallen kann.

Schließlich können die Nachteile der Belegungsbindung auch von Investor zu Investor unterschiedlich bewertet werden. Dabei spielen nicht nur subjektive Meinungen und Bewertungen eine Rolle, sondern auch objektive Faktoren. Prinzipiell dürfte ein Privateigentümer mit überschaubarem Wohnungsbestand bessere Möglichkeiten besitzen, risikoarme Haushalte zu identifizieren als ein Wohnungsunternehmen mit großem Wohnungsbestand. Auf der anderen Seite können große Unternehmen Problemlagen aber professioneller meistern als private Anbieter mit kleinen Beständen.

11.4 Verfahren zur Festlegung des Förderungsumfangs

Bei den Maßnahmen der 1. Förderungswege in Freiburg, Kiel und Köln wurde die pauschal vergebene Landesförderung durch kommunale Spitzenfinanzierungen ergänzt, wobei die städtischen Mittel von den Kommunen eigenständig festgelegt wurden. Die Festlegungen basierten zwar auf Wirtschaftlichkeitsberechnungen nach der II. BV, jedoch haben die Gemeinden versucht, die Förderung über Aufwandsverzichte, Gesamtkostenverzichte und Kostenreduzierungen einzuschränken. In Freiburg wurden die Konditionen des kommunalen Darlehens zwischen Stadt und Investor so ausgehandelt, daß sich in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ein nachholbarer Aufwandsverzicht in Höhe von 1,21 DM ergab. In Köln mußte der Investor neben den obligatorisch verlangten Aufwandsverzichten in Höhe von 1,60 DM wegen der hohen Kosten auch Gesamtkostenverzichte in Höhe von 553 DM/m² hinnehmen. In Kiel soll der Darlehens-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

betrag eine bestimmte Obergrenze nicht übersteigen, die im Schnitt bei 12 bis 14% der Gesamtkosten liegt. Wegen der hohen Baukosten müssen bei der hier untersuchten Maßnahme nicht nachholbare Ertragsverzichte hingenommen werden, die den Darlehensbetrag auf ca. 10% der Gesamtkosten reduzieren.

In Thüringen läuft das Bewilligungsverfahren im 1. Förderungsweg etwas anders. Hier verhandeln nicht die Kommunen, die bis auf wenige Ausnahmen gar nicht mitfördern, sondern das Land. Die Stadt Erfurt gibt auf Basis der Kostenvoranschläge des Investors und der Durchschnittssätze für die Landesdarlehen eine Finanzierungszusage für die nach der Wirtschaftlichkeitsrechnung fehlenden Mittel. In den anschließenden Verhandlungen mit dem Investor versucht das Landesverwaltungsamt, das Kostenniveau zu senken und Aufwandsverzichte zu erreichen, die über die nach Landesrecht vorgeschriebenen Verzichte bei der Eigenkapitalverzinsung hinausgehen. Kommt es zu einer Kürzung der von der Kommune berechneten Förderung, werden die kommunalen Mittel vorrangig gekürzt.

In Nordrhein-Westfalen gilt das Kostenmietrecht auch im 2. Förderungsweg. In Köln wurde die kommunale Spitzenförderung auf Basis einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der II.BV ermittelt, bei der Aufwandsverzichte in Höhe von 1,60 DM vereinbart wurden.

Die Maßnahmen der vereinbarten Förderungen in Freiburg und Kiel wurden von den Kommunen nicht mitgefördert. Beide Städte haben ohne Verhandlungen die Obergenze der Landesförderung vergeben. In Kiel wurde das Bewilligungsverfahren 1997 geändert. Seitdem wird über die Höhe der Landesförderung zwischen Investor und Investitionsbank verhandelt.

Die vereinbarte Förderung in Thüringen wird über Wirtschaftlichkeitsberechnungen ermittelt, die sich aber nicht an der II.BV, sondern am cash flow des ersten Jahres orientieren: Eigenkapitalzinsen bleiben unberücksichtigt, statt der Abschreibungen wird die Tilgung des Fremdkapitals eingesetzt. Anders als bei einer echten cash-flow-Analyse handelt es sich bei dem angewandten Verfahren allerdings um keine dynamische Betrachtung. In den Verhandlungen mit dem Investor strebt das Land eine Förderung an, die nach der angewandten Wirtschaftlichkeitsberechnung zu einem Minderertrag führt. Die kommunale Spitzenfinanzierung wird dabei genauso festgelegt wie im 1. Förderungsweg.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die einkommensorientierte Förderung in Freiburg und Kiel wurde von den Kommunen ebenfalls pauschal vergeben. In Freiburg hat sich die Stadt an der Grundfinanzierung nicht beteiligt, sondern nur die Landesförderung bewilligt. Kiel hat seine kommunale Mitförderung auf die vorgeschriebene Mindestbeteiligung beschränkt und die Landesförderung in vorgegebener Höhe bewilligt.

Die Landesförderung in Baden-Württemberg wurde über Rentabilitätsberechnungen, die für das 1., 5. und 9. Jahr durchgeführt wurden, daraufhin geprüft, ob sie hinreichend hoch war. Dabei sind auch steuerliche Abschreibungen berücksichtigt worden. Wertsteigerungen wurden dagegen nicht einbezogen, weil man davon ausgeht, daß kein Investor eine deswegen reduzierte Förderung akzeptiert. Bei begrenzten, regional unterschiedlichen Gesamtkosten ergaben sich Renditen von 5% bis 9%.

In Nordrhein-Westfalen wurde die Landesförderung anhand von Musterwirtschaftlichkeitsberechnungen nach der II.BV und anhand von dynamische Wirtschaftlichkeitsberechnungen überprüft. Nach den Musterwirtschaftlichkeitsberechnungen wurde die Landesförderung so angepaßt, daß sie die Gesamtkosten bis zu einer vorgegebenen, regional unterschiedlichen Höhe deckt. Bei der Überprüfung der Förderung über dynamische Wirtschaftlichkeitsberechnungen ergaben sich für den 1. Förderungsweg interne Zinsfüße von 4% bis 5,5%. Mieterhöhungen und Wertsteigerungen wurden dabei berücksichtigt, Steuern blieben dagegen ausgeklammert.

In Schleswig-Holstein wurde die Höhe der Landesförderung über die II.BV festgelegt, wobei man die in die Wirtschaftlichkeitsberechnung eingehenden Kosten aber begrenzt hat. Die Förderbeträge für die vereinbarte Förderung sind aus denen des 1. Förderungswegs abgeleitet worden, indem man die Förderung in Anlehnung an die höheren Mieteinnahmen pauschal reduziert hat. Seit 1997 wird die vereinbarte Förderung zwischen Land und Investor ausgehandelt. Basis sind dynamischen Wirtschaftlichkeitsberechnungen, in die auch Steuern und Wertsteigerungen eingehen.

In Tabelle 11.13 sind den monatlichen Fördervorteilen vor und nach Steuern die Verfahren zur Bestimmung der Förderhöhe gegenübergestellt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 11.13
Fördervorteil pro m² und Monat vor und nach Steuern und Verfahren zur Festlegung der Förderhöhe

Förderungsweg	Fördervorteil pro m² und Monat			Verfahren
	vor Steuern	nach Steuern		
		Referenzinv.	tatsächl. Inv.	
Bad.-Württ./ Freiburg				
1. Förderungsweg	4,92	2,87	0,94	Kostenmiete/ Verhandl. n. II.BV
vereinbarte Förderung	2,81	1,64	1,64	pauschal
eink.orientierte Fördg	3,63	2,08	-0,04	pauschal
Nord.-Westf./ Köln				
1. Förderungsweg	3,99	2,63	2,63	Kostenmiete./ Verhandl. n. II.BV
2. Förderungsweg	3,64	2,48	2,45	Kostenmiete./ Verhandl. n. II.BV
Schlesw.-Hol./ Kiel				
1. Förderungsweg	3,41	2,12	2,11	Kostenmiete./ Verhandl. n. II.BV
vereinbarte Förderung	2,43	1,41	1,41	pauschal
ein.abhängige Fördg	3,15	2,08	2,08	pauschal
Thüringen/Erfurt				
1. Förderungsweg	3,92	2,26	2,27	Kostenmiete./ Verhandl. n. II.BV
vereinbarte Förderung	5,45	2,01	2,01	Verhandl. nach Cash flow d. 1. J.

Pauschal vergeben wurden die vereinbarten und die einkommensorientierten Förderungen in Freiburg und Kiel. Die vereinbarte Förderung in Erfurt ist in Anlehnung an den cash-flow des ersten Jahr ermittelt worden. Die Föderungsbeträge für alle 1. Förderungswege und den 2. Förderungsweg in Köln wurden über Wirtschaftlichkeitsberechnungen nach der II.BV bestimmt.

Die über Wirtschaftlichkeitsberechnungen nach der II.BV festgelegten Beträge haben zu monatlichen Fördervorteilen vor Steuern geführt, die zwischen 3,41 DM und 4,92 DM/m² liegen. Die nach dem cash flow bestimmte Förderung ist mit einem Fördervorteil von 5,45 DM/m² verbunden. Bei den pauschal vergebenen Förderungen bewegen sich die entsprechenden Werte zwischen 2,43 DM und 3,63 DM/m².

Die Beurteilung der monatlichen Fördervorteile nach Steuern geschieht zunächst auf Basis der Fördervorteile des Referenzinvestors; die investorbedingten Steuernachteile werden also vorerst außer acht gelassen. Investorbedingte

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Steuernachteile ergaben sich nur für zwei Maßnahmen: den 1. Förderungsweg und die einkommensorientierte Förderung in Freiburg. Die monatlichen Fördervorteile nach Steuern lagen bei Berücksichtigung investorbedingter Steuernachteile für beide Objekte unter den effizienten Werten. Das Ergebnis ist wahrscheinlich nicht auf eine rationale Bestimmung der Förderhöhe zurückzuführen. Die einkommensorientierte Förderung wurde nämlich pauschal vergeben und ist deshalb unabhängig vom Investortyp[1]. Beim 1. Förderungsweg besteht zwar grundsätzlich die Möglichkeit, steuerliche Vorteile über Aufwands- oder Gesamtkostenverzichte abzuschöpfen, allerdings ist wohl kaum davon auszugehen, daß die vereinbarten Aufwandsverzichte bei Investoren mit degressiver Abschreibung höher ausgefallen wären. Insoweit erscheint es auch sinnvoll, die Verfahren auf Basis der monatlichen Fördervorteile nach Steuern zu beurteilen, die sich ohne investorbedingte Steuernachteile ergeben hätten.

Läßt man die investorbedingten Steuernachteile außer acht, ergaben sich für die nach der II.BV ermittelten Förderungen Fördervorteile nach Steuern von 2,12 DM bis 2,87 DM/m² und Monat. Die cash-flow-Berechnung führte zu einem Fördervorteil von 2,01 DM/m². Für die Pauschalförderungen lagen die Werte zwischen 1,41 und 2,08 DM/m², wobei die vereinbarten Förderungen Fördervorteile von 1,41 DM bzw. 1,64 DM/m² besaßen, während sich für die einkommensorientierten Förderungen Beträge von 2,08 DM/m² ergaben.

Die Förderungsfestlegung nach der II.BV führte zu monatlichen Fördervorteilen nach Steuern, die deutlich über den Werten lagen, die sich für die pauschal bewilligten Mittel der vereinbarten Förderung in Kiel und Freiburg ergaben. Da bei den nach der II.BV festgelegten Förderungen Aufwandsverzichte und teilweise auch Gesamtkostenverzichte bereits vereinbart wurden, dürfte der Spielraum für weitere Verzichte gering sein[2]. Von daher ist es kaum vorstellbar, über das Kostenmietrecht eine effiziente Förderung zu erreichen, es sei denn, es liegen investorbedingte Steuernachteile vor. Für weite Wohnberechtigungen eignet sich eine Festlegung der Förderung über die II.BV noch weniger. Die

---

[1] Zwischenzeitlich hängen die Förderungsbeträge in Baden-Württemberg vom Verfahren der steuerlichen Abschreibung ab.

[2] Insbesondere bei dem sehr niedrigen Wert von 2,12 DM/m² für den 1. Förderungsweg in Kiel sind keine Spielräume mehr vorhanden, da hier nicht nachholbare Aufwandsverzichte in Höhe von 2,22 DM/m² und Monat verlangt werden. Ende 1996 war die Förderung noch nicht bewilligt. Der Investor strebte an, die Verzichte zumindest teilweise nachholen zu dürfen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Verzichte müßten hier nämlich noch höher ausfallen, weil der effiziente Fördervorteil bei weiten Bindungen niedriger ist als bei engen.

Berücksichtigt man die investorbedingten Steuernachteile, dann führte die Förderungsberechnung nach der II.BV allerdings zu keiner Überförderung, sondern zu Fördervorteilen, die niedriger waren als die effizienten Werte. Betroffen war ein kommunales Wohnungsunternehmen.

Die relativ hohen Fördervorteile der beiden einkommensorientiert geförderten Maßnahmen zeigen aber, daß Pauschalförderungen nicht zwangsläufig niedrig ausfallen. In den vorliegenden Fällen ist allerdings zu bedenken, daß es sich bei der einkommensorientierten Förderung um eine neues Verfahren handelt. Neue Verfahren sind naturgemäß mit größeren Akzeptanzproblemen verknüpft und rechtfertigen von daher eine etwas höhere Förderung.

Bei der cash-flow-Berechnung in Thüringen liegt der monatliche Fördervorteil nach Steuern zwar niedriger als die entsprechenden Werte beim Kostenmietrecht. Die Abstände sind allerdings nicht sehr groß. Der günstigere nach-Steuer-Wert in Thüringen ist in erster Linie eine Folge der hohen förderungsbedingten Steuernachteile. Bei geringeren Steuernachteilen wären die Fördervorteile nach Steuern wohl höher ausgefallen als bei einer Berechnung der Förderung nach dem Kostenmietrecht, es sei denn, es wären höhere Mindererträge vereinbart worden. Fraglich ist, ob der Spielraum für zusätzliche Mindererträge hinreichend hoch ist, um bei geringeren förderungsbedingten Steuernachteilen zu einer effizienten Förderhöhe zu gelangen. Ein Grund für das eher schlechte Abschneiden der cash-flow-Berechnung dürfte darin zu sehen sein, daß die Mietsteigerungen anders als beim Kostenmietrecht nicht mit einer Erhöhung der Zinssätze verknüpft sind. Beim Kostenmietrecht führt die Zinssatzanhebung zu einer Reduzierung des Förderbarwerts.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

12. Zahlungsbereitschaft als Maßstab für die Festlegung der Sozialmieten

12.1 Abschätzung der Belegungsstrukturen im sozialen Wohnungsbau

Die Belegungsstrukturen im Sozialwohnungsbestand werden im Gutachten mehrfach benötigt, um quantitative Aussagen über Fördervorteile, einkommensabhängige Mietenentwicklungen und Versorgungseffekte zu ermöglichen. Die Ermittlung der Belegungsstrukturen müßte nicht näher beschrieben zu werden, wenn die Informationen leicht abgreifbar zur Verfügung stünden. Tatsächlich gibt es über die Einkommenssituation der Haushalte in Sozialwohnungen nur sehr lückenhafte Kenntnisse. Auch die vor Ort befragten Entscheidungsträger konnten hierzu keine differenzierten Angaben liefern. Letztlich blieb nichts anderes übrig, als die benötigten Strukturen aus der 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993 (GWS93) abzuleiten. Auch dies war zum Teil nur unter Zuhilfenahme von Modellkonstruktionen möglich, so daß auf eine zumindest knappe Erläuterung des Vorgehens nicht verzichtet werden kann

Die Ermittlung von Belegungsstrukturen für Zeitverlaufsanalysen, wie sie später hier durchgeführt werden sollen, ließe sich eigentlich am besten aus Panel-Erhebungen vornehmen. Beispielsweise bietet das Sozio-ökonomische Panel (SOEP) die Möglichkeit, Wahrscheinlichkeitsaussagen über Einkommensverläufe für Haushalte mit unterschiedlichen Starteinkommen abzuleiten. Hieraus könnte auch abgeschätzt werden, wie sich die Einkommensstruktur von Haushalten unter §25 im Zeitablauf verändert. Allerdings ist die Betrachtungseinheit in der vorliegenden Untersuchung nicht der Haushalt, sondern die Wohnung und die erforderliche Verknüpfung zwischen den Haushalts- und Wohnungsstrukturen ist im SOEP nicht befriedigend herzustellen.

Die GWS93 ist in dieser Hinsicht ausreichend differenziert, aber die Belegungstrukturen können allein für das Stichjahr der Erhebung ermittelt werden. Für Zeitverlaufsanalysen muß dann unterstellt werden, daß sich die festgestellten Relationen im Zeitablauf nicht oder allenfalls wenig ändern. Was den Förderstatus der Wohnungen angeht, werden in der GWS93 nur die im 1. Förderungsweg geförderten Wohnungen getrennt vom übrigen Wohnungsbestand erfaßt. Letzterer wird nachfolgend als "freifinanziert" bezeichnet, obwohl er auch Wohnungen umfaßt, die im 2. oder 3. Förderungsweg des sozialen Wohnungsbaus gefördert worden sind.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Für den öffentlich geförderten und den freifinanzierten Wohnungsbestand (nur Nachkriegswohnungsbestand) sind je nach dem Baualter der Wohnungen und unterschieden nach der Haushaltsgröße die Einkommen der Bewohner in Relation zur Berechtigungsgrenze des §25 festgestellt worden, wobei in 10%-Schritten ein Spektrum von der Hälfte des §25-Einkommens bis zum Zweifachen der Einkommensgrenze abgedeckt wurde. Haushalte, die sich als Sozialhilfeempfänger angegeben hatten, sind aus der Untersuchung ausgeschlossen worden, weil deren Einkommensangaben - soweit sie überhaupt welche gemacht haben - zumeist nicht verwertbar sind.[1]

Da in der GWS93 die Einkommen der Haushalte nicht numerisch vorliegen, sondern nur klassifiziert abgefragt wurden, sind die Haushaltsbesetzungen in der Abstufung nach den §25-Einkommen durch Interpolation mit Hilfe eines Verteilungsmodells auf Basis einer Log-Normalverteilung ermittelt worden. Wegen stichprobenbedingter Klumpungen oder umgekehrt zu geringer Fallbesetzungen wurden die sich ergebenden Einkommensverläufe anschließend noch etwas geglättet.

In Abbildung 12.1 sind die Verteilungskurven der Einkommen nach erneuter Zusammenfassung über die Haushaltsgrößen in den beiden Wohnungsbeständen dargestellt worden. Im sozialen Wohnungsbau (1. Förderungsweg) ergeben sich die höchsten Besetzungen knapp unterhalb der Einkommensgrenze des §25. Es gibt aber auch eine ganze Reihe von Haushalten, deren Einkommen diese Grenze überschreiten. Der Überschreiteranteil beträgt immerhin 42%.[2] Haushalte im freifinanzierten Wohnungsbestand haben zwar meistens höhere Einkommen als Bewohner von Sozialwohnungen, dennoch fällt auf, daß es auch hier nicht wenige gibt, deren Einkommen unter der Grenze des §25 liegen. Mit hochgerechnet 3,3 Mill. (= 41%) wohnten 1993 der Zahl nach sogar mehr als doppelt so viele wohnberechtigte Haushalte im freifinanzierten Wohnungsbestand wie in Sozialwohnungen.[3]

---

[1] Zu einer näheren Begründung vgl. Abschnitt 12.4.

[2] Einen ähnlich hohen Anteil hat empirica auf Basis der GWS93 ermittelt. Vgl. empirica (Verfasser: Pfeiffer, U., R. Braun, A. Dübel, R. Sinz), Möglichkeiten des Abbaus von Mietenverzerrungen im Bestand von Sozialwohnungen, Bonn 1996.

[3] Nicht berücksichtigt sind dabei die übrigen nach ihren Einkommensverhältnissen wohnberechtigten Haushalt im Vorkriegswohnungsbestand.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Abbildung 12.1
Einkommensstrukturen in Sozialwohnungen und im freifinanzierten Wohnungsbestand

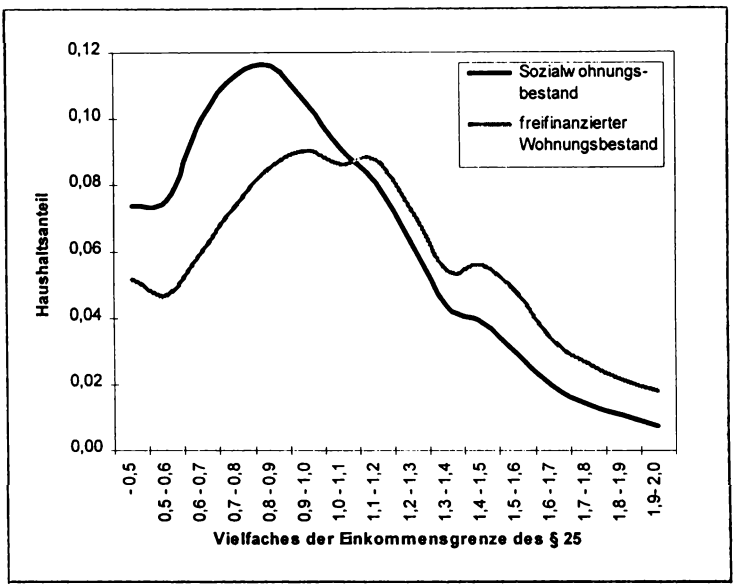
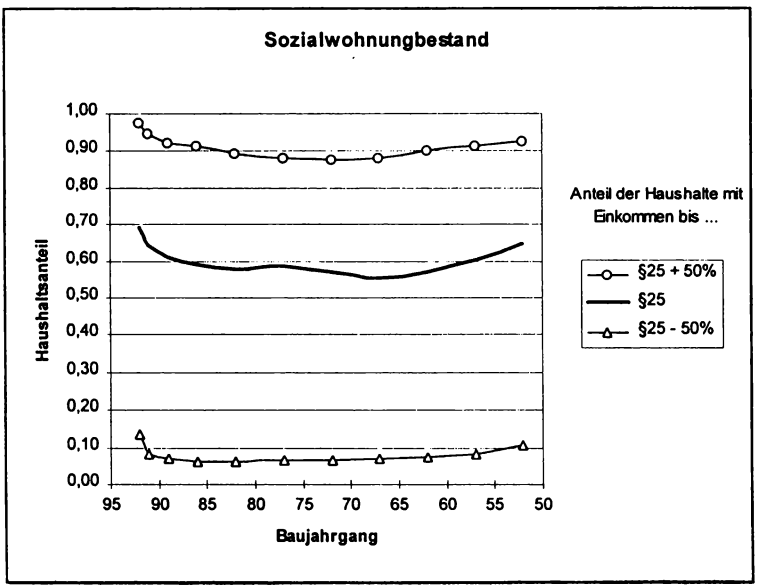


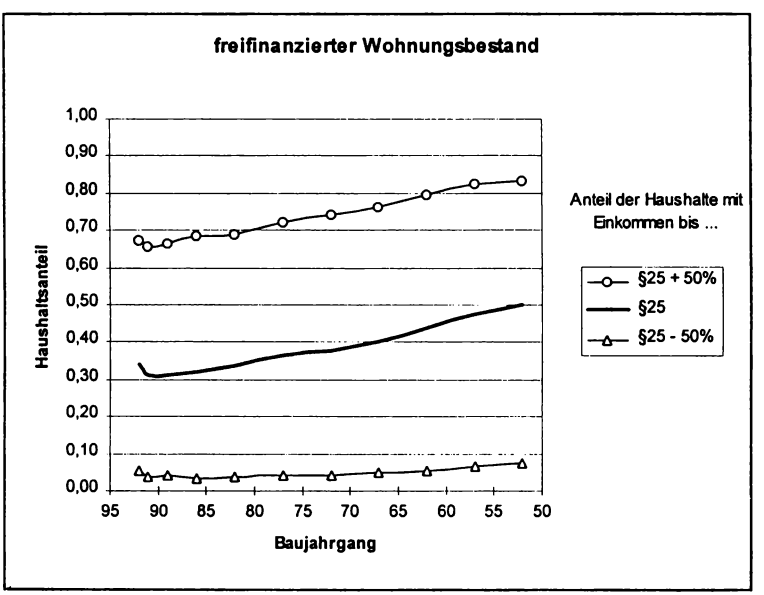
Abbildung 12.2 zeigt, wie sich der Anteil der Haushalte mit Einkommen unter §25 (bzw. 50% darunter oder darüber) in Abhängigkeit vom Alter der Wohnungen entwickelte. Für den Sozialwohnungsbestand läßt sich leicht erklären, warum die neuesten Wohnungen überproportional häufig von Haushalten mit niedrigeren Einkommen bewohnt werden, denn natürlich können diese Wohnungen nur von Haushalten mit Wohnberechtigung bezogen worden sein und in der kurzen Zeit seit Baufertigstellung haben sich deren Einkommen zumeist noch nicht so weit von den Berechtigungsgrenzen entfernt.

Auffällig ist jedoch, daß sich abgeschwächt eine ähnliche Tendenz auch im freifinanzierten Wohnungsbau zeigte. Es ist möglich, daß, bedingt durch die Wohnungsknappheit Anfang der 90er Jahre, vermehrt auch Haushalte mit geringeren Einkommen gezwungen waren, in neuerrichtete Wohnungen einzuziehen. Demgegenüber geht die Erwartung doch wohl eher dahin, daß diese insbesondere von Haushalten mit höheren Einkommen nachgefragt werden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Abbildung 12.2
Einkommensstrukturen in Sozialwohnungen und im freifinanzierten Wohnungsbestand nach Baualter der Wohnungen





DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Im sozialen Wohnungsbau nimmt der Anteil der Haushalte mit Einkommen unter §25 schon kurz nach Fertigstellung der Wohnungen sehr rasch ab. Bereits 2 bis 3 Jahre nach Bezugsfertigkeit wären nur noch 60% bis 70% der Bewohner als wohnberechtigt einzustufen. Daß sich die Einkommensverhältnisse ursprünglich wohnberechtigter Haushalte in so kurzer Frist so nachhaltig ändern, mag zunächst überraschend erscheinen, der Tatbestand erheblich schwankender Haushaltseinkommen ist aber durch die Auswertung der Verlaufsdaten zur Einkommenssituation der Haushalte im Sozio-ökonomischen Panel immer wieder bestätigt worden.[1]

Der Anteil wohnberechtigter Haushalte im Sozialwohnungsbestand sinkt dann mit zunehmendem Alter der Wohnungen allmählich noch weiter bis auf rd. 55% ab, um in den Sozialwohnungen der 50er Jahre erneut auf 60% bis 65% anzusteigen. Ausschlaggebend für die letztere Tendenz dürfte wohl sein, daß in den ältesten Sozialwohnungen wieder mehr Rentnerhaushalte leben.

Abgesehen von den allerneuesten Baujahrgängen läßt sich im freifinanzierten Wohnungsbestand die erwartete Belegungsstruktur erkennen: In den neueren Wohnungen wohnen überproportional Haushalte mit höheren Einkommen, in den älteren Wohnungen auch Haushalte mit niedrigeren Einkommen. So hatten 1993 in den Ende der 80er/Anfang der 90er Jahre gebauten freifinanzierten Wohnungen immerhin 30% bis 35% der Bewohner ein Einkommen, das um mehr als die Hälfte über der Berechtigungsgrenze für den sozialen Wohnungsbau lag, dagegen nur 15% bis 20% in den Wohnungen der 50er Jahre. Im Vergleich ergibt sich daraus, daß die Belegungsstruktur im älteren freifinanzierten Wohnungsbestand sehr viel dichter an die Relationen im Sozialwohnungsbestand herankommt als im jüngeren Wohnungsbestand.

Während sich die Belegungsstrukturen für die Sozialwohnungen des 1. Förderungswegs und freifinanzierte Wohnungen unmittelbar aus den Angaben der GWS93 errechnen lassen, sind Belegungsstrukturen für anders abgegrenzte Wohnungsbestände methodisch kaum befriedigend zu bestimmen. Wird für im

---

[1] Vgl. z.B. Hauser, R., R. Berntsen, Einkommens- und Wohlstandsmobilität von Haushalten und Personen unter dem Einfluß demographischer Ereignisse, in: Felder, B. (Hrsg.), Bevölkerung und Wirtschaft, Schriften des Vereins für Socialpolitik, N.F., Bd.202, Berlin 1990; Berntsen, R., Dynamik in der Einkommensverteilung privater Haushalte. Eine empirische Längsschnittanalyse für die Bundesrepublik, Frankfurt/New York 1992; Hanesch, W. u.a., Armut in Deutschland, Reinbek 1994.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

3. Förderungsweg geförderte Wohnungen die Wohnberechtigung bei §25+40% festgelegt, ist eine Belegungsstruktur zwischen dem 1. Förderungsweg und dem freifinanzierten Wohnungsbau anzunehmen. In diesem Fall wurde die zu ermittelnde Struktur durch entsprechende Gewichtung aus den beiden bekannten Reihen ermittelt, wobei als Gewichtungsfaktor die Relation der Durchschnittseinkommen im Bezugsjahr diente.

Die sich ergebende Belegungstruktur ist allenfalls dann als zumindest tendenziell realistisch anzusehen, wenn die Belegung der Wohnungen mit Haushalten unter und über §25 gleichmäßig erfolgt, aber nicht, wenn ein bestimmtes Spektrum einseitig bevorzugt wird. Auch dann ist noch eine Verzerrung der Struktur zu den höheren Einkommen hin zu berücksichtigen, weil die Einkommen im freifinanzierten Wohnungsbau, mit denen gewichtet wird, nach oben nicht beschränkt sind, beim Bezug einer Sozialwohnung des 3. Förderungswegs aber die Einkommensgrenze (z.B. §25+40%) zu beachten ist. Dies geschah, indem ausgehend von einer unterstellten Erstbezugsstruktur innerhalb von fünf Jahren eine Anpassung an die Belegungsstruktur, die sich ohne die Einkommensbeschränkung ergeben würde, durch Interpolation vorgenommen wurde.

Eine weitere Schwierigkeit tritt auf, wenn wie im Fall Schleswig-Holsteins bestimmte Wohnungen des 3. Förderungswegs speziell für Haushalte mit Einkommen zwischen §25 und §25+40% reserviert werden sollen. Zunächst ist diese Teilgruppe durch Differenzbildung zwischen den Belegungsstrukturen der Haushalte mit Einkommen bis §25 und denen mit Einkommen bis §25+40% einzugrenzen versucht worden. Dies reicht jedoch nicht, wenn die Wohnungen über den gesamten Bindungszeitraum immer wieder nur mit Haushalten belegt werden sollen, deren Einkommen nicht unter der §25-Grenze liegen.

Um die Auswirkungen dieser Begrenzung abzuschätzen, wurde eine Simulation vorgenommen, in der in jedem Jahr 5% der Wohnungen wieder neu mit Haushalten in den Einkommensgrenzen zwischen §25 und §25+40% belegt werden. Die durchschnittliche Fluktuationsrate im Sozialwohnungsbestand ist zwar doch etwas höher als 5%, die niedrigere Rate wurde aber gewählt, um die Einkommensverhältnisse von sehr lange wohnenden Haushalten nicht gänzlich aus der Rechnung auszuklammern. In den ersten 10 Jahren der Nutzungsdauer der Wohnungen würde die Annahme einer höheren Fluktuationsrate im übrigen kaum etwas an den ermittelten Einkommensstrukturen ändern.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Um die verschiedenen Ausprägungen des sozialen Wohnungsbaus nach einem einheitlichen Bewertungsmaßstab beurteilen zu können, sind keine länderweisen Differenzierungen der Belegungsstrukturen vorgenommen worden, sondern wurden typische, bundesdurchschnittliche Verhältnisse unterstellt.

12.2 Konzeptionelle Überlegungen

Die Zahlungsbereitschaft der Haushalte in Sozialwohnungen für den von ihnen genutzten Wohnraum läßt sich nicht direkt feststellen. Als Indikator für die Zahlungsbereitschaft können aus den Einzelangaben der GWS93 die tatsächlichen Mietzahlungen von Haushalten im freifinanzierten Wohnungsbau herangezogen werden, die ähnlich hohe Einkommen wie die Sozialmieter haben. Die Zahlungsbereitschaft wird im wesentlichen als abhängig von der Wohnungsqualität und von der Zahlungsfähigkeit, den Einkommen der Haushalte, angesehen.

Die Wohnungsqualität wird durch die üblichen Entgelte (Vergleichsmieten) für den betrachteten Wohnraum gemessen: Je höher die Vergleichsmiete (in DM/m² Wohnfläche), desto höher wird die Wohnungsqualität angenommen. Es ist davon auszugehen, daß auch Haushalte mit niedrigeren Einkommen für eine höhere Wohnqualität mehr zu zahlen bereit wären, sie werden in ihren Möglichkeiten aber durch ihre Einkommen stark eingeschränkt. Sie können dem auf zweierlei Weise begegnen. Einmal können sie - da die Angebotspreise für vergleichbare Wohnungsqualitäten im Einzelfall beträchtlich variieren - auf die günstigen Angebote ausweichen, indem sie etwa länger suchen oder in stärkerem Maße Beziehungen nutzen.

Die Chancen, auf diese Weise die Wohnungsaufwendungen in Grenzen zu halten, sind allerdings beschränkt, so daß bei hohen Mietpreisen Haushalte mit geringen Einkommen vor allem mit einer Reduktion der nachgefragten Wohnfläche reagieren müssen. Sinkende Wohnungsgrößen bei Nutzung steigender Wohnungsqualität bedeutet, daß - bei gegebenem Einkommen - die Wohnungsaufwendungen der Haushalte in Relation zu den Vergleichsmieten nur unterproportional zunehmen. Mit anwachsender Wohnungsqualität (Vergleichsmiete) bleibt folglich die Zahlungsbereitschaft der Haushalte mit niedrigeren Einkommen immer stärker hinter dem Durchschnitt aller Haushalte oder der Haushalte mit höheren Einkommen zurück.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Um diese Zusammenhänge anhand des Datenmaterials der GWS93 modellieren zu können, waren in einem ersten Schritt die Vergleichsmieten der Wohnungen zu bestimmen. Die Ermittlung erfolgte auf Basis eines Regressionsansatzes, dessen Struktur nachfolgend beschrieben wird. Die Vergleichsmiete (in DM/m² Wohnfläche) als Ausdruck für die Wohnungsqualität ist ein entscheidender Faktor, der die Zahlungsbereitschaft der Haushalte für die Nutzung von Wohnraum determiniert. Als weitere Faktoren sind die Fläche der Wohnung als Ausdruck für das Quantum an Wohnungsnutzung, das der Haushalt sich leisten kann oder will, und das verfügbare Einkommen als Ausdruck der Zahlungsmöglichkeiten berücksichtigt worden.

Als Zahlungsbereitschaft der Haushalte wird dann die Funktion der Mietzahlungen in Abhängigkeit von der Vergleichsmiete, der Wohnungsgröße und dem Haushaltsnettoeinkommen bezeichnet. Die Form dieser Funktion wurde in einer zweiten Regression ermittelt, deren Konstruktion im übernächsten Abschnitt dargestellt wird.

Anschließend wird der Übergang vom Konzept der Zahlungsbereitschaft zum Konzept der zugemuteten Miete geschildert. Es bestehen begründete Zweifel, ob die aus den Mietzahlungen im freifinanzierten Wohnungsbau abgeleitete Zahlungsbereitschaftskurve für Haushalte im unteren Einkommensbereich repräsentativ ist. Für Haushalte mit sehr niedrigen Einkommen wurde deshalb als zugemutete Miete das im sozialen Wohnungsbau für die betreffende Wohnungsqualität geforderte Entgelt zugrundegelegt. Erst mit steigendem Haushaltseinkommen ist dann eine allmähliche Anpassung an die Zahlungsbereitschaftskurve angenommen worden.

12.3 Ermittlung der Vergleichsmieten als Indikator für Wohnungsqualitäten

12.3.1 Berechnungsverfahren

Als Vergleichsmiete einer Wohnung wird das Durchschnittsentgelt aller Wohnungen mit übereinstimmender Merkmalsstruktur im freifinanzierten (nicht öffentlich geförderten) Wohnungsbau bezeichnet. Vom rechtlichen Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete unterscheidet sich die hier verwendete Definition einmal dadurch, daß keine Eingrenzung auf die in den letzten vier Jahren eingegangenen oder geänderten Mietverhältnisse vorgenommen worden ist, son-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

dern die Gesamtheit der Wohnungen unabhängig von der Vertragsdauer oder des Zurückliegens der letzten Mietänderung einbezogen wurde. Dabei ist dann allerdings die Wohndauer der Haushalte explizit als ein bestimmendes Merkmal für die Mietzahlung in die Berechnungen aufgenommen worden, weil zwischen der Zeit, die ein Wohnverhältnis besteht, und der Miethöhe ein deutlicher Zusammenhang festzustellen ist.[1] Da die Determinantenstruktur der Mietpreise - unabhängig von den rechtlichen Vorgaben für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete - möglichst vollständig erfaßt werden sollte, war die Wohndauer über den Katalog der objektiven wohnungsbezogenen Bestimmungsfaktoren hinaus mit zu berücksichtigen.

Wegen der eingeschränkten regionalen Differenzierung des zur Verfügung gestellten Datenmaterials konnte die Ermittlung der Vergleichsmieten nicht im Zusammenhang der örtlichen Wohnungsmärkte vorgenommen werden, sondern nur für großräumig zusammengefaßte Gebietsgliederungen. Unterschiede in den Miethöhen, die innerhalb der Gemeinden auf die Lage der Wohnungen in bevorzugten oder weniger geschätzten Quartieren zurückzuführen sind, ließen sich auf diese Weise nicht bestimmen. Die Berechnung mußte sich darum im wesentlichen auf die unmittelbaren gebäudebezogenen Größen-, Alters- und Ausstattungsmerkmale der Wohnungen, die in der GWS93 erhoben worden sind, beschränken. Ansonsten sind die Vergleichsmieten aber nicht anders als die ortsüblichen Entgelte nach dem Miethöhegesetz ermittelt worden.

Die Vergleichsmieten könnten durch die Zusammenfassung der Wohnungen zu verschiedenen Merkmalsgruppen oder als Ergebnis einer Regressionsanalyse bestimmt werden. Der Nachteil des ersten Verfahrens besteht darin, daß die mannigfaltigen Strukturmerkmale der Wohnungen recht ungleichmäßig im Bestand verteilt sind und es darum schwer fällt, für alle Merkmalsgruppen in einer Stichprobe wie der GWS93 repräsentative Besetzungen zu erhalten. Beispielsweise sind die allermeisten Wohnungen heute mit den Grundausstattungsmerkmalen Bad, WC und Sammelheizung ausgestattet. Für die relativ kleine Zahl an Wohnungen, denen eines oder mehrere dieser Merkmale fehlen, wird es dann schon schwierig, weitere Differenzierungen vorzunehmen, wenn eine Mindestfallzahl gleichartiger Wohnungen nicht unterschritten werden soll.

---

[1] Vgl. Behring, K., Miethöhe: Bonus für Seßhaftigkeit, in: ifo schnelldienst, 11/88.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Auch die vollausgestatteten Wohnungen stellen für sich keine homogene Gruppe dar, sondern unterscheiden sich in ihrer Miethöhe nach einer Vielzahl zusätzlicher Merkmale mit sehr variablem Gewicht. Schon die Berücksichtigung von zwei oder drei ergänzenden Variablen läßt die Gruppengröße aber oft unter einen für statistische Auswertungen sinnvollen Umfang absinken, zumal dann, wenn auch noch eine Unterscheidung nach regionalen Gesichtspunkten vorgenommen werden soll. Die Konsequenz ist, daß nur eine recht grobe Kategorisierung der Wohnungen vorgenommen werden kann oder bei tiefergehender Aufgliederung im statistischen Sinne nicht mehr repräsentative Unterschiede in den Miethöhen ermittelt werden.

In einem regressionanalytischen Ansatz läßt sich eine viel größere Zahl an Variablen in ihrem Einfluß auf die Miethöhe statistisch abgesichert bestimmen. Der Nachteil des Verfahrens besteht darin, daß die Ergebnisse mehr oder weniger stark vom Modelldesign abhängig sind und daß deshalb viel Sorgfalt auf die Konstruktion des Modells gelegt werden muß. Außerdem gelten die abgeleiteten Abhängigkeiten stets für die gesamte zugrundegelegte Population. Fehlspezifikationen ergeben sich dann, wenn die Einflußgrößen im Verlauf über ein Merkmal tatsächlich stark unterschiedliche Wirkungsquanten aufweisen. Der Bestimmung der Vergleichsmieten durch Regression ist dennoch der Vorzug gegeben worden, weil die Vielzahl der Einflußfaktoren auf die Miethöhe in einem Ansatz mit Bildung von Merkmalsgruppen nicht ausreichend berücksichtigt werden kann.

In der Literatur wird zur Berechnung von Vergleichsmieten oft ein halblogarithmischer Ansatz angewendet.[1] Entsprechende Berechnungen mit dem Datenmaterial der GWS93 ergaben jedoch, daß hiermit eine Unterschätzung des Niveaus der Mieten verbunden ist. Der Durchschnitt der ermittelten Vergleichsmieten lag in einer Größenordnung von 4% unter dem Durchschnitt der gezahlten Mieten; das entspricht rd. 0,45 DM/m² Wohnfläche. Da es für die Bestimmung der Zahlungsbereitschaft von Haushalten in Sozialwohnungen nicht nur auf die Struktur der Vergleichsmieten nach Wohnungsmerkmalen ankommt, sondern entscheidend auf die Höhe der Differenz zwischen gezahlten Mieten

---

[1] Vgl. Behring, K., A. Börsch-Supan, G. Goldrian, Wohnungsnachfrageprognose 1995, Berlin/München 1988; Stahl, K., H. Buslei, Unvollkommenheiten der Anpassung zwischen Teilmärkten im Wohnungsmarkt, in: Materialband zum Gutachten „Wohnungspolitik auf dem Prüfstand" der Expertenkommission Wohnungspolitik, 1994, unveröffentlicht.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

und den Vergleichsmieten der Wohnungen, ist dieser Ansatz verworfen worden.

Statt dessen ist ein arithmetischer Ansatz mit additiver Struktur unter Berücksichtigung einer multiplikativen Verknüpfung mit der Wohnfläche zugrundegelegt worden. Ausgangspunkt war die Überlegung, daß durch die Wohnfläche bereits ein wesentlicher Teil der Mietenvarianz erklärt werden kann.[1] Grob gesehen verändert sich die Wohnungsmiete annähernd linear mit der Fläche der Wohnung (vgl. Abbildung 12.3), so daß von einem Regressionsansatz der Form

$$WM = a + b*Wfl \qquad \text{mit } WM = \text{Wohnungsmiete}, \; Wfl = \text{Wohnfläche}$$

ausgegangen werden kann. Gewisse Abweichungen von der Linearität des Mietenverlaufs könnte man dadurch zu berücksichtigen versuchen, daß die Wohnungen nach verschiedenen Größenbereichen klassifiziert werden. Im Verlauf der Analyse wurden die Flächenklassen durch die Zimmerzahl der Wohnungen ersetzt, wobei sich nur noch für Einzimmerwohnungen eine weitere Differenzierung nach der Wohnfläche (bis 30 m² und mehr als 30 m²) als nützlich erwies. Dadurch ergab sich eine bessere Anpassung der Ergebnisse an das Datenmaterial. Auf gleiche Weise wurden die übrigen Wohnungsmerkmale in die Regressionsgleichung aufgenommen, so daß der ursprüngliche Ansatz wie folgt modifiziert worden ist:

$$WM = a + (b_1*X_1 + b_2*X_2 + \ldots + b_n*X_n) * Wfl$$

mit $X_1, X_2, \ldots X_n$ = alle übrigen Wohnungsmerkmale außer der Wohnfläche

Alle Variablen (außer der Wohnfläche) sind dichothom eingeführt worden. Auch metrische Variable wie Baualter des Gebäudes oder Wohndauer des Haushalts wurden durch entsprechende Klassenbildung dichothomisiert. Auf diese Weise können nicht-lineare Zusammenhänge einer Variablen mit der Miete in einem an sich linearen Ansatz berücksichtigt werden.

---

[1] Vgl. auch Oberhofer, W., Die Methodik der Mietspiegelerhebung. Arbeitsbericht zur Erstellung des Frankfurter Mietspiegels 1994, Regenburg 1994, unveröffentlicht.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die in die Regressionsgleichung aufgenommenen Variablen sind:

Gebäudeart/Gebäudegröße	Wohngebäude mit einer Wohnung
	Wohngebäude mit zwei Wohnungen
	Wohngebäude mit drei bis sechs Wohnungen
	Wohngebäude mit sieben oder mehr Wohnungen
	sonstige Gebäude mit Wohnraum
Baujahr des Gebäudes	bis 1900
	1901 bis 1918
	1919 bis 1948
	1949 bis 1960
	1961 bis 1970
	1971 bis 1980
	1981 bis 1985
	1986 bis 1990
	1991 oder später
Zahl der Haushalte in der Wohnung	ein Haushalt
	zwei oder mehr
Zimmerzahl der Wohnung	ein Zimmer bei einer Wohnungsfläche ≤ 30 m²
	ein Zimmer bei einer Wohnungsfläche > 30 m²
	zwei Zimmer
	drei Zimmer
	vier Zimmer
	fünf Zimmer
	sechs Zimmer
	sieben oder mehr Zimmer
Vorhandensein einer Küche	Küche bis 12 m²
	Küche über 12 m²
	Kochnische
	nicht vorhanden
Vorhandensein von Bad/Dusche	vorhanden/nicht vorhanden
weiteres Bad/Dusche	vorhanden/nicht vorhanden
Warmwasserversorgung	vorhanden/nicht vorhanden
Toilette	WC außerhalb der Wohnung oder Trockentoilette
	ein WC innerhalb der Wohnung
	zwei oder mehr WCs innerhalb der Wohnung
isolierverglaste Fenster	vorhanden/nicht vorhanden
Balkon/Terrasse	Balkon oder Terrasse vorhanden/nicht vorhanden

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Heizungsart	Fern-/Block-/Zentralheizung
	Etagenheizung
	Einzel-/Mehrraumöfen
	Elektrospeicherheizung
Einzugsjahr des Haushalts	bis 1970
	1971 bis 1980
	1981 bis 1985
	1986 bis 1988
	1989 bis 1990
	1991
	1992
	1993
	ohne Angabe

Einige weitere Variablen sind aus der Regressionsgleichung ausgeschlossen worden, weil sie nicht signifikant waren. Dazu gehörten die Frage nach der Umwandlung in Eigentumswohnungen und nach der Vornahme von Modernisierungen. Nicht berücksichtigt werden konnten Fragen zum Wohnumfeld, weil sie in dem zur Verfügung stehenden Datensatz nicht vorhanden waren. Erfahrungsgemäß haben einzelne Wohnumfeldmerkmale aber nur geringen Einfluß auf die Wohnungsmieten.[1] Die Wohnlage, die den Preis einer Wohnung oft wesentlich mitdeterminiert,[2] ist in der GWS93 nicht erfragt worden.

Die Mietpreise unterscheiden sich von Region zu Region und innerhalb der Regionen zwischen den Gemeinden oft sehr erheblich. Um diese Effekte zu berücksichtigen, sind die im Datensatz angegebenen Gebietseinheiten anfangs nach siedlungsstrukturellen Kreistypen der BfLR zusammengefaßt worden.[3] Zur Bildung der Kreistypen wird das gesamte Bundesgebiet zunächst in drei Regionsgrundtypen eingeteilt,

Regionen mit großen Verdichtungsräumen (Ballungsgebiete)
Regionen mit Verdichtungsansätzen
ländlich geprägte Regionen.

---

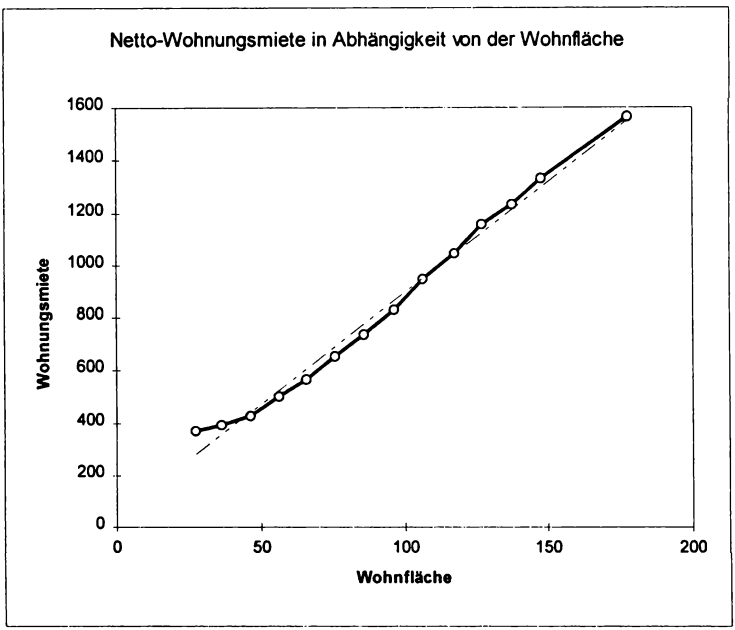
[1] Vgl. hierzu Oberhofer, a.a.O.

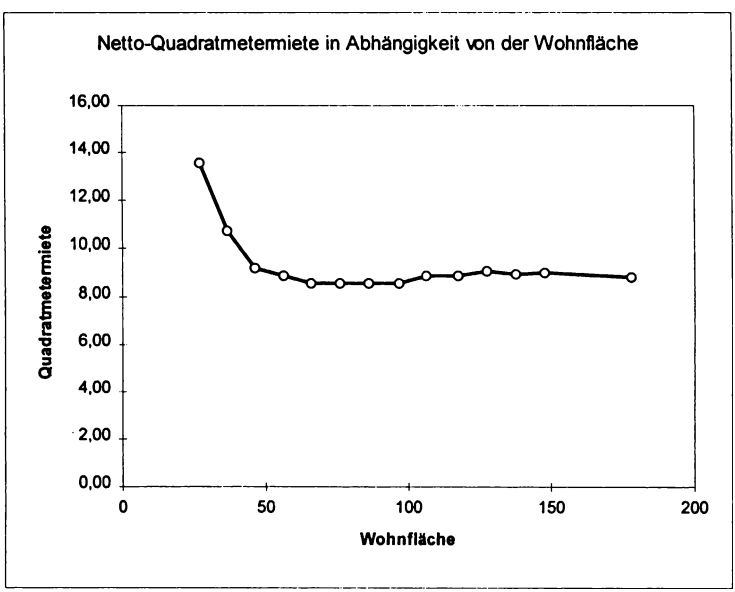
[2] Vgl. Klupp, M., R. Schießl, Die Wohnlagenkarte als Vorbereitung auf das Vergleichsmietensystem in den Neuen Bundesländern, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht, 5/96.

[3] Vgl. Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Aktuelle Daten zur Entwicklung der Städte, Kreise und Gemeinden 1989/90, Materialien zur Raumentwicklung 47/1992.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Abbildung 12.3
Mieten und Mietpreise im freifinanzierten Wohnungsbau in Abhängigkeit von der Wohnfläche





DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Innerhalb eines Regionstyps werden die Kreise nach den Merkmalsdimensionen "Zentralität" und "Verdichtung" differenziert und dabei hochverdichtete, verdichtete und ländliche Kreise unterschieden. Die Beobachtung zeigt, daß in hochverdichteten Kreisen, besonders in den Ballungsgebieten, die Mieten oft sehr viel höher sind als in ländlichen Kreisen. Tatsächlich erhöhte sich der Erklärungswert der Regressionsfunktion durch Einbeziehung der siedlungsstrukturellen Kreistypen in die erklärenden Variablen deutlich.

Eine weitere Steigerung der Anpassungsgüte konnte allerdings dadurch erzielt werden, daß die Gebietseinheiten des Datensatzes direkt nach der Höhe des Mietpreisniveaus klassifiziert wurden. Da die Abstufung der Gebietseinheiten für Vor- und Nachkriegswohnungen (nachfolgend auch als Alt- und Neubauwohnungen bezeichnet) unterschiedlich war, sind die Regressionen für diese Wohnungsbestände in verschiedenen Strata getrennt voneinander vorgenommen worden.

Im Nachkriegswohnungsbestand war das Mietenniveau am höchsten in München und Umgebung, gefolgt vom Frankfurter Raum sowie Hamburg und seinem Umland. Außerdem lagen die Mietpreise in Düsseldorf, Berlin und Köln deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Sehr niedrige Mietpreise ließen sich häufig in Niederbayern feststellen, daneben vor allem in ländlich strukturierten Gebietseinheiten in Niedersachsen, Hessen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg. Bemerkenswert ist, daß für einige der größten Städte im Bundesgebiet wie Essen, aber mehr noch Duisburg und Dortmund deutlich unterdurchschnittliche Mietenniveaus zu verzeichnen waren. Dies erklärt, warum die Abstufung der Gebietseinheiten nach der Miethöhe bessere Regressionsergebnisse zeigte als nach siedlungsstrukturellen Kreistypen.

Im Altbaubestand ergab sich zunächst eine ähnliche Gebietsrangfolge, aber nachfolgend waren vor allem Kiel/Lübeck, Bremen und Hannover nach oben gerückt. Umgekehrt zählten Berlin und Nürnberg zu den Großstädten mit den niedrigsten Altbaumieten.

Die nach dem Mietpreisniveau klassifizierten Gebietseinheiten im Regressionsansatz zu berücksichtigen, ist auf zwei verschiedene Weisen versucht worden, einmal, indem sie durchgängig dichothomisiert in die Gleichungen für Alt- und Neubauten aufgenommen wurden, und einmal, indem zuvor durch Bildung von

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Strata eine Grobkategorisierung des Bundesgebiets nach der Miethöhe vorgenommen wurde, in denen die Berechnungen dann jeweils getrennt erfolgten.

Für den Altbauwohnungsbestand ergaben sich dabei vier voneinander unterschiedene Strata, für den Nachkriegswohnungsbestand fünf Strata. Es zeigte sich, daß durch die Bildung von Strata den regionalen Unterschiedlichkeiten in den Miethöhen besser Rechnung getragen werden konnte, so daß dieser Ansatz dem weiteren Vorgehen zugrundegelegt wurde.[1]

12.3.2 Einige Ergebnisse

Die Regressionsergebnisse beziehen sich auf eine Standardwohnung als Referenz, die durch folgende Merkmale gekennzeichnet ist:

Wohngebäude mit drei bis sechs Wohnungen
Belegung mit einem Haushalt
drei Zimmer
Küche bis 12 m²
mit Bad/Dusche
ohne weiteres Bad/Dusche
mit einem WC innerhalb der Wohnung
isolierverglaste Fenster
mit Balkon oder Terrasse
mit Fern-/Block-/Zentralheizung
ohne Angabe des Haushalts zum Einzugsjahr.

Für eine in den 70er Jahren gebaute Wohnung mit einer Wohnfläche von 70 m² errechnete sich daraus eine Nettokaltmiete von 923 DM in den Gebietseinhei-

---

[1] Um für die Erklärung der Miethöhen noch zusätzliche Variationsmöglichkeiten zu eröffnen, sind in einer Erweiterung des Grundansatzes die erklärenden Variablen ergänzend ohne Interaktion mit der Wohnfläche in die Regressionsgleichung aufgenommen worden. Der Ansatz würde sich dadurch wie folgt modifizieren:

$$WM = a + (b_1{*}X_1 + b_2{*}X_2 + \ \dots\ + b_n{*}X_n) * Wfl\ + c_1{*}X_1 + c_2{*}X_2 + \ \dots\ + c_n{*}X_n$$

Auch dieser Ansatz wurde zur Berücksichtigung der regionalen Mietpreisunterschiede auf die beschriebene Weise einmal mit und einmal ohne Bildung regionaler Strata durchgerechnet. Es zeigte sich allerdings, daß durch den modifizierten Ansatz die Anpassungsgüte der Regressionen nicht oder nur kaum gesteigert werden konnte. Außerdem war die Größe und Richtung der Koeffizienten z.T. nur schwierig zu erklären. Letztlich wurde darum der einfachere Ansatz den Vergleichsmietberechnungen zugrundegelegt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

ten mit dem höchsten Mietniveau (München und Umgebung) und von 501 DM in denen mit den niedrigsten Mieten. Von diesen Werten weichen die Vergleichsmieten der einzelnen Wohnungen je nach der regionalen Einordnung und den individuellen Wohnungsmerkmalen, insbesondere auch der Wohnungsgröße, mehr oder weniger ab. Entsprechend den Merkmalen der Sozialwohnungen sind auch diesen die aus der Regressionsanalyse ermittelten Vergleichsmieten zugeordnet worden. Zu beachten ist, daß in der GWS93 nur die im ersten Förderungsweg geförderten Wohnungen als Sozialwohnungen erfaßt worden sind.

Sozialmieter zahlten 1993 eine durchschnittliche Miete (netto-kalt) von 6,98 DM/m² bei einer Wohnfläche 63,6 m², so daß sich die Kaltmiete für eine Wohnung im Durchschnitt auf 444 DM belief. Im freifinanzierten Wohnungsbau hätten für gleichartige Wohnungen 1,78 DM/m² Wohnfläche bzw. insgesamt 113 DM mehr aufgewendet werden müssen (Vergleichsmiete 8,75 DM/m² bzw. 557 DM). In Tabelle 12.1 sind die in Sozialwohnungen gezahlten Mieten und deren Vergleichsmieten nach einigen Wohnungsmerkmalen differenziert dargestellt.

Generell läßt sich von den ältesten zu den neuesten Sozialwohnungen eine zunehmende Differenz zwischen den Vergleichsmieten und den gezahlten Mietpreisen feststellen. Diese Tendenz wird nur von den 70er-Jahrgängen unterbrochen, die bedingt durch das damals praktizierte Förderungssystem auch heute noch überproportionale Mietpreise aufweisen. Für die nachfolgenden Baujahrgänge sind die Mietpreise der Sozialwohnungen im Gegensatz zum freifinanzierten Wohnungsbau nicht weiter zunehmend, sondern sogar rückläufig. Dadurch errechnen sich gerade für die neuesten öffentlich geförderten Wohnungen außerordentlich hohe Mietdifferenzen.[1]

[1] Die GWS93 überpointiert offenbar die Mietgünstigkeit der neuesten Baujahrgänge im sozialen Wohnungsbau. Statistisch erfaßt worden sind allenfalls die Förderjahrgänge bis 1991, die in der Tat noch sehr niedrige Bewilligungsmieten aufwiesen (z.B. 1989: 5,79 DM/m², 1990: 6,43 DM/m²; 1991: 6,78 DM/m²). Danach sind die Bewilligungsmieten aber deutlich angehoben worden (1995: 8,92 DM/m²).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 12.1: Mieten und Vergleichsmieten im sozialen Wohnungsbau

Baualter	Anzahl in 1000	Netto-Kaltmiete je Whg.	Netto-Kaltmiete je m²	Wohnfläche je Wohnung	Vergleichsmiete je Wohnung	Vergleichsmiete je m²	Mietdifferenz je Whg.	Mietdifferenz je m²
1949 - 60	802	349	6,21	56,1	438	7,81	90	1,60
1961 - 70	850	443	6,71	66,0	561	8,51	119	1,80
1971 - 80	530	544	7,97	68,2	639	9,37	96	1,40
1981 - 85	159	552	7,90	69,9	724	10,36	172	2,46
1986 - 90	71	512	7,64	67,0	720	10,74	208	3,10
1991 u.sp.	35	509	7,09	71,8	821	11,44	312	4,35
Einzugsjahr								
bis 1970	429	398	6,27	63,5	467	7,36	69	1,09
1971 - 80	420	458	6,98	65,7	535	8,14	77	1,17
1981 - 85	328	471	7,15	65,8	576	8,75	105	1,60
1986 - 88	305	467	7,25	64,5	576	8,94	109	1,68
1988 - 90	207	439	7,15	61,3	577	9,41	139	2,26
1991	116	429	7,11	60,4	598	9,90	169	2,79
1992	119	441	7,29	60,5	645	10,67	204	3,38
1993	116	433	7,22	60,0	655	10,92	222	3,70
ohne Angabe	407	449	7,10	63,2	568	8,99	120	1,89
Wohnfläche								
bis 30	32	208	7,74	26,9	332	12,36	124	4,61
31 - 40	159	257	7,04	36,5	378	10,35	121	3,31
41 - 60	894	356	6,86	51,9	458	8,82	102	1,96
61 - 80	1020	486	6,93	70,2	593	8,45	107	1,52
81 - 100	307	636	7,24	87,9	782	8,90	146	1,66
über 100	35	810	7,10	114,1	1062	9,31	252	2,21
Mietenklasse *								
1	796	443	7,09	62,6	619	9,89	175	2,80
2	480	453	7,16	63,3	569	8,98	116	1,83
3	311	464	7,13	65,1	554	8,52	91	1,39
4	660	430	6,76	63,7	499	7,83	68	1,07
5	200	436	6,62	65,9	477	7,24	41	0,63
Vergleichsmiete								
unter 7 DM/m²	336	370	5,79	63,8	396	6,21	27	0,42
7 - 8 DM/m²	562	437	6,59	66,4	500	7,54	63	0,95
8 - 9 DM/m²	567	468	7,13	65,7	557	8,48	89	1,35
9 -10 DM/m²	418	467	7,31	63,9	604	9,45	137	2,14
10 - 12 DM/m²	396	456	7,61	60,0	648	10,81	192	3,20
12 DM/m² u.m.	169	444	8,09	54,8	733	13,37	289	5,28
insgesamt	2448	444	6,98	63,6	557	8,75	113	1,78

* Die im Datensatz vorhandenen Gebietseinheiten wurden nach dem Mietniveau im freifinanzierten Wohnungsbau klassifiziert. Mietenklasse 1 umfaßt alle Gebietseinheiten mit einem Mietniveau von mehr als 14% über dem Bundesdurchschnitt.
Für die übrigen Mietenklassen gilt:

Mietenklasse 2	Mietniveau von 2% bis 14% über dem Bundesdurchschnitt
Mietenklasse 3	Mietniveau von 7% unter bis 2% über dem Bundesdurchschnitt
Mietenklasse 4	Mietniveau von 7% bis 14% unter dem Bundesdurchschnitt
Mietenklasse 5	Mietniveau von mehr als 14% unter dem Bundesdurchschnitt

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Auch nach der Fläche der Wohnungen sind die Unterschiede der Sozialmieten zu den Vergleichsmieten sehr verschieden. Kleine Wohnungen sind durch hohe Mietdifferenzen je m² Wohnfläche gekennzeichnet, die mit zunehmender Wohnungsgröße sehr viel niedriger werden. Hierin kommt zum Ausdruck, daß die Mietpreise im sozialen Wohnungsbau nur wenig nach der Größe der Wohnungen differenziert sind, während im freifinanzierten Wohnungsbau kleine Wohnungen stark überdurchschnittliche Mietpreise verzeichnen. Die Degression der Mietdifferenzen setzt sich allerdings nur bis zu einer Wohnfläche von etwa 80 m² fort; für größere Wohnungen wird der Abstand der Sozialmieten zu den Vergleichsmieten wieder höher.

Im freifinanzierten Wohnungsbestand läßt sich eine deutliche Abstufung der Mietpreise nach der Wohndauer der Haushalte feststellen. Im sozialen Wohnungsbau sind die Mietpreise dagegen fast einheitlich, nur für vor 1970 eingezogene Haushalte niedriger. Daraus ergibt sich bei kurz wohnenden Sozialmietern eine hohe Differenz zwischen den von ihnen gezahlten Mieten und den Vergleichsmieten ihrer Wohnungen und eine niedrige bei Langzeitmietern.

Die regionale Differenzierung der Mietpreise ist im sozialen Wohnungsbau ebenfalls nur schwach ausgeprägt im Vergleich zum freifinanzierten Wohnungsbau. Dadurch liegen die Mietzahlungen der Sozialmieter in den Gebietseinheiten mit dem höchsten Mietniveau zumeist weit unter den Vergleichsmieten ihrer Wohnungen, in den Gebietseinheiten mit dem niedrigsten Mietniveau aber fast gleichauf.

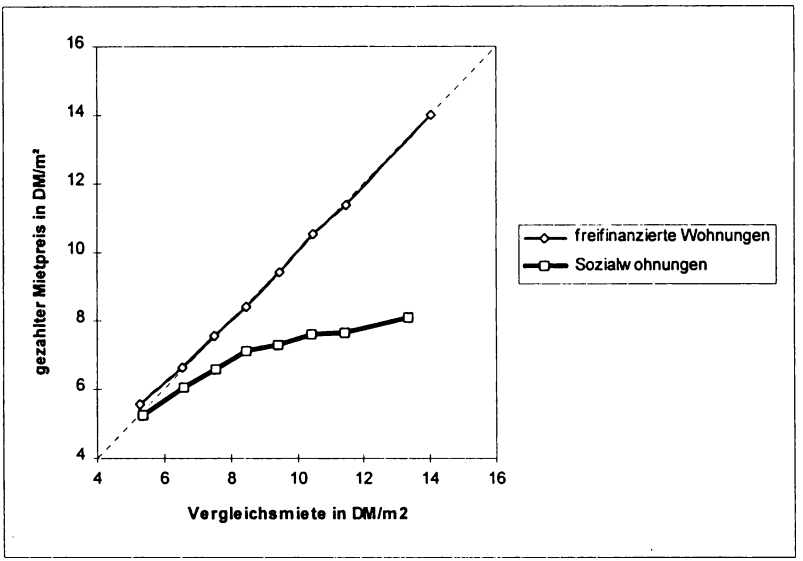
Schließlich ist noch ein Vergleich zwischen den Vergleichsmieten der Wohnungen und den von den Haushalten gezahlten Mieten vorgenommen worden. Bei niedrigen Vergleichsmieten (d.h. geringem Qualitätsniveau der Wohnungen) ergibt sich kaum ein Abstand zu den gezahlten Sozialmieten. Mit zunehmender Wohnungsqualität steigen zwar auch die Zahlungen der Sozialmieter an, aber allenfalls sehr mäßig, so daß sich die Schere zu den Vergleichsmieten immer weiter öffnet (vgl. auch Abbildung 12.4). Im freifinanziertern Wohnungsbestand stimmen dagegen Vergleichsmieten und Mietzahlungen im Durchschnitt weitgehend überein.[1]

---

[1] Im Einzelfall können die gezahlten Mieten allerdings weit von den Vergleichsmieten der Wohnungen abweichen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Abbildung 12.4
Unterschiede zwischen Vergleichsmieten und gezahlten Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau und im Sozialwohnungsbau



Obwohl im Schnitt die Vergleichsmieten die gezahlten Mieten im sozialen Wohnungsbau deutlich übersteigen, gibt es durchaus auch Haushalte mit Zahlungen, die über den Vergleichsmieten ihrer Wohnungen liegen (vgl. Tabelle 12.2). Mit fast einem Fünftel ist der Anteil der negativen Mietdifferenzen sogar erstaunlich hoch. Andererseits müßte aber auch mehr als ein Viertel der Sozialmieter für die von ihnen genutzten Wohnungen im freifinanzierten Wohnungsbau über 3 DM/m² Wohnfläche mehr aufwenden.

Die Aussagen über die Streuungen der Mietdifferenzen korrespondieren mit den Durchschnittswerten, d.h. für neue Sozialwohnungen, kleine Wohnungen, Wohnungen, in die die Haushalte erst vor kurzem eingezogen sind, Wohnungen in Gebietseinheiten mit hohem Mietniveau der freifinanzierten Wohnungen liegen die Vergleichsmieten nicht nur im Durchschnitt weit über den gezahlten Mietpreisen, sondern ist auch der Anteil mit hohen Mietdifferenzen weit überdurchschnittlich. Trotzdem lassen sich auch in diesen Beständen immer wieder Wohnungen finden, für die von den Bewohnern höhere Mieten gezahlt werden, als dem Marktwert entspricht.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 12.2: Streuung der Mietvorteile im sozialen Wohnungsbau

Baualter	Anzahl in 1000	unter 0	0 - 0,5	0,5 - 1	1 - 2	2 - 3	3 - 5	5 u.mehr
1949 - 60	802	19,7	8,5	10,2	21,6	15,9	16,6	7,5
1961 - 70	850	17,1	7,8	8,8	20,9	18,4	18,8	8,3
1971 - 80	530	23,6	7,8	9,6	19,4	16,5	16,1	6,9
1981 - 85	159	14,2	4,2	6,6	15,8	18,1	27,0	14,1
1986 - 90	71	6,8	4,0	5,6	16,1	17,5	29,0	20,9
1991 u.sp.	35	5,0	0,7	0,6	7,5	12,4	41,5	32,3
Einzugsjahr								
bis 1970	429	24,7	11,6	10,8	23,5	16,8	10,4	2,1
1971 - 80	420	24,5	8,8	11,7	21,4	17,1	13,4	3,1
1981 - 85	328	21,0	7,3	9,8	20,1	16,9	18,6	6,4
1986 - 88	305	17,7	7,6	9,1	21,6	17,6	20,2	6,3
1988 - 90	207	13,4	6,1	8,0	20,1	15,8	23,1	13,5
1991	116	10,5	3,3	6,2	17,4	17,5	27,3	17,8
1992	119	7,3	3,5	4,9	12,5	14,3	29,0	28,5
1993	116	6,0	2,0	4,1	11,8	16,6	27,8	31,6
ohne Angabe	407	17,2	7,0	8,1	19,7	18,4	21,1	8,5
Wohnfläche								
bis 30	32	9,9	1,1	3,4	7,7	8,1	24,1	45,7
31 - 40	159	9,4	3,9	4,7	13,2	15,1	28,3	25,4
41 - 60	894	17,0	7,2	9,2	20,2	17,1	19,5	9,8
61 - 80	1020	20,9	8,7	9,8	22,1	17,6	16,2	4,8
81 - 100	307	21,5	7,7	9,8	18,9	17,7	17,9	6,6
über 100	35	21,3	5,3	5,9	17,5	11,0	25,2	13,9
Mietenklasse *								
1	796	10,0	4,2	5,7	14,8	18,6	27,5	19,3
2	480	16,6	6,8	8,5	20,3	20,1	19,8	7,9
3	311	21,4	8,2	9,3	25,6	16,1	15,6	3,8
4	660	24,6	11,1	12,4	23,9	14,5	11,8	1,8
5	200	34,7	10,3	12,5	20,2	13,6	8,0	0,7
Vergleichsmiete								
unter 7 DM/m²	336	37,4	13,5	12,7	22,9	9,5	3,8	0,3
7 - 8 DM/m²	562	25,3	11,1	12,7	24,6	15,8	9,7	0,7
8 - 9 DM/m²	567	19,4	8,3	10,4	24,7	20,2	14,7	2,3
9 -10 DM/m²	418	11,7	4,8	7,4	19,9	23,6	26,8	5,8
10 - 12 DM/m²	396	6,4	2,3	3,9	12,3	18,3	37,9	18,9
12 DM/m² u.mehr	169	2,9	0,8	1,7	3,8	6,4	25,6	58,8
insgesamt	2448	18,7	7,6	9,1	20,2	17,0	18,6	8,8

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

In Ausnahmefällen gilt das selbst für Sozialwohnungen mit sehr hohem Qualitätsniveau. Das bedeutet etwa, daß Sozialwohnungen, die 1993 am Markt einen Preis von mehr als 12 DM/m² (Nettomiete) erzielt hätten, von den Bewohnern sogar noch teurer bezahlt werden mußten. Die Befunde, die hier nur kurz geschildert werden können, geben einen Eindruck von dem Ausmaß der Mietenverzerrungen im sozialen Wohnungsbestand.

Für die nachfolgende Untersuchung der Zahlungsbereitschaften ist besonders interessant, wie sich die Relation zwischen Vergleichsmieten und gezahlten Mieten je nach der Einkommensposition der Haushalte verhält. Eine nach der Haushaltsgröße gestaffelte Auswertung nach Einkommensquintilen (vgl. Tabelle 12.3) zeigt, daß im freifinanzierten Wohnungsbau Haushalte mit niedrigeren Einkommen generell in einfacheren Wohnungen wohnen als Haushalte mit höheren Einkommen. Die Unterschiede halten sich allerdings in Grenzen: Im Durchschnitt lagen die Vergleichsmieten der Wohnungen, die von den Haushalten des obersten Quintils genutzt wurden, um rd. 1 DM/m² höher als im untersten Quintil.

Der geschilderte Zusammenhang verläuft auch nicht linear über alle Einkommensgruppen. So läßt Tabelle 12.4 erkennen, daß die Haushalte mit den niedrigsten Einkommen in den unteren Qualitätsniveaus der Wohnungen zwar überproportional vertreten waren, aber weniger ausgeprägt als die darüber liegende Einkommensgruppe. Umgekehrt wohnten Bezieher niedriger Einkommen nicht so oft, wie es ihrem Haushaltsanteil entspricht, in Wohnungen mit hohen Vergleichsmieten, aber dennoch häufiger als Haushalte des mittleren Einkommensbereichs. Diese Nichtlinearität der Nachfragebeziehungen bereitete erhebliche Schwierigkeiten bei der regressionsanalytischen Schätzung der Zahlungsbereitschaft (siehe unten).

Größere Unterschiede zwischen den Einkommensgruppen bestanden mit 2 DM bis 2,50 DM/m² bei den gezahlten Mieten, weil die Haushalte mit geringeren Einkommen bei vergleichbarer Wohnungsqualität die preisgünstigeren Angebote bevorzugt hatten, während die Haushalte mit höheren Einkommen häufiger in teurere Wohnungen eingezogen waren. Hinsichtlich der gezahlten Mietpreise ergibt sich darum eine klarer abgestufte Verteilung der Wohnungen auf Einkommensschichten (vgl. Tabelle 12.4).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 12.3: Gezahlte Mietpreise und Vergleichsmieten nach Personenzahl der Haushalte und Einkommensposition

Haushaltsgröße	Haushalte in freifinanzierten Wohnungen			Haushalte in Sozialwohnungen			
Einkommens-position	Anzahl	gezahlte Miete	Vergleichs-miete	Anzahl	gezahlte Miete	Vergleichs-miete	Miet-vorteil
	1000	DM je m² Wohnfläche		1000	DM je m² Wohnfläche		
1 Person	2236	9,11	9,19	823	6,82	8,89	2,07
1. Qunitil	447	8,04	8,85	165	6,64	9,22	2,57
2. Qunitil	447	8,16	8,70	165	6,81	8,80	1,99
3. Qunitil	447	8,83	9,10	165	6,78	8,76	1,99
4. Qunitil	447	9,45	9,41	165	6,81	8,80	1,99
5. Qunitil	447	10,65	9,75	165	7,00	8,89	1,89
2 Personen	1688	8,86	8,78	744	6,84	8,46	1,62
1. Qunitil	338	7,92	8,27	149	6,79	8,61	1,82
2. Qunitil	338	8,14	8,30	149	6,79	8,48	1,69
3. Qunitil	338	8,40	8,50	149	6,70	8,30	1,59
4. Qunitil	338	9,07	8,99	149	6,78	8,28	1,50
5. Qunitil	338	10,39	9,61	149	7,12	8,63	1,51
3 Personen	756	8,60	8,66	340	7,08	8,75	1,67
1. Qunitil	151	7,99	8,41	68	7,08	9,07	1,99
2. Qunitil	151	8,29	8,46	68	6,91	8,83	1,92
3. Qunitil	151	8,29	8,46	68	7,07	8,71	1,64
4. Qunitil	151	8,60	8,68	68	7,02	8,57	1,55
5. Qunitil	151	9,59	9,15	68	7,30	8,60	1,30
4 Personen	481	8,54	8,64	234	7,19	8,95	1,76
1. Qunitil	96	7,57	8,17	47	7,17	8,92	1,75
2. Qunitil	96	7,76	8,26	47	7,01	8,90	1,89
3. Qunitil	96	8,18	8,41	47	7,19	8,95	1,76
4. Qunitil	96	8,67	8,73	47	7,27	9,10	1,83
5. Qunitil	96	10,00	9,38	47	7,32	8,89	1,58
5 oder mehr	151	8,42	8,49	104	7,35	9,05	1,70
1. Qunitil	30	7,51	8,11	21	7,30	8,76	1,47
2. Qunitil	30	8,04	8,15	21	7,33	9,02	1,70
3. Qunitil	30	7,90	8,35	21	7,20	9,09	1,88
4. Qunitil	30	8,75	8,50	21	7,32	9,21	1,89
5. Qunitil	30	9,49	9,10	21	7,58	9,15	1,57
zusammen	5312	8,85	8,87	2245	6,95	8,74	1,79
1. Qunitil	1062	7,91	8,47	449	6,88	8,92	2,04
2. Qunitil	1062	8,12	8,45	449	6,87	8,72	1,85
3. Qunitil	1062	8,48	8,68	449	6,88	8,64	1,76
4. Qunitil	1062	9,06	9,03	449	6,93	8,65	1,72
5. Qunitil	1062	10,25	9,53	449	7,17	8,77	1,60

Haushalte mit Einkommensangaben, Mietangaben und Angaben zu Betriebskosten in reinen Mietwohnungen ohne Haushalte von Sozialhilfeempfängern

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 12.4: Verteilung von Haushalten im freifinanzierten Wohnungsbestand nach Einkommensposition auf Wohnungen mit unterschiedlichen Mietpreisen

Nettomietpreis von ... bis unter ...	Haushalte nach gezahlter Miete		Haushalte nach Vergleichsmiete	
	Anzahl in 1000	Anteil in Prozent	Anzahl in 1000	Anteil in Prozent
unter 8 DM/m²	2307	100,0	1967	100,0
1. Quintil	558	24,2	439	22,3
2. Quintil	537	23,3	458	23,3
3. Quintil	487	21,1	414	21,1
4. Quintil	415	18,0	354	18,0
5. Quintil	310	13,4	301	15,3
8 - 10 DM/m²	1287	100,0	1865	100,0
1. Quintil	235	18,2	355	19,1
2. Quintil	263	20,5	378	20,2
3. Quintil	271	21,0	389	20,9
4. Quintil	266	20,7	383	20,6
5. Quintil	252	19,6	359	19,3
10 - 12 DM/m²	802	100,0	853	100,0
1. Quintil	136	17,0	151	17,7
2. Quintil	142	17,7	140	16,4
3. Quintil	153	19,1	156	18,3
4. Quintil	177	22,1	191	22,4
5. Quintil	193	24,0	215	25,3
12 DM/m² oder mehr	917	100,0	627	100,0
1. Quintil	132	14,4	115	18,3
2. Quintil	124	13,6	90	14,3
3. Quintil	148	16,2	101	16,0
4. Quintil	204	22,2	135	21,6
5. Quintil	308	33,6	187	29,8
zusammen*	5312	100,0	5312	100,0
1. Quintil	1061	20,0	1060	19,9
2. Quintil	1067	20,1	1065	20,1
3. Quintil	1059	19,9	1061	20,0
4. Quintil	1062	20,0	1063	20,0
5. Quintil	1063	20,0	1063	20,0

* Abweichungen vom exakten 20%-Anteil für die einzelnen Quintile rechentechnisch bedingt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Allerdings ist auch nicht auszuschließen, daß sich hinter den höheren Mietzahlungen der besser verdienenden Haushalte zumindest zum Teil versteckte Qualitätsmerkmale ihrer Wohnungen verbergen, die durch die Regressionsanalyse nicht aufgedeckt wurden. Beispielsweise ist schon darauf hingewiesen worden, daß kleinräumige Lageunterschiede zwischen den Mietpreisen in den Berechnungen nicht berücksichtigt werden konnten.

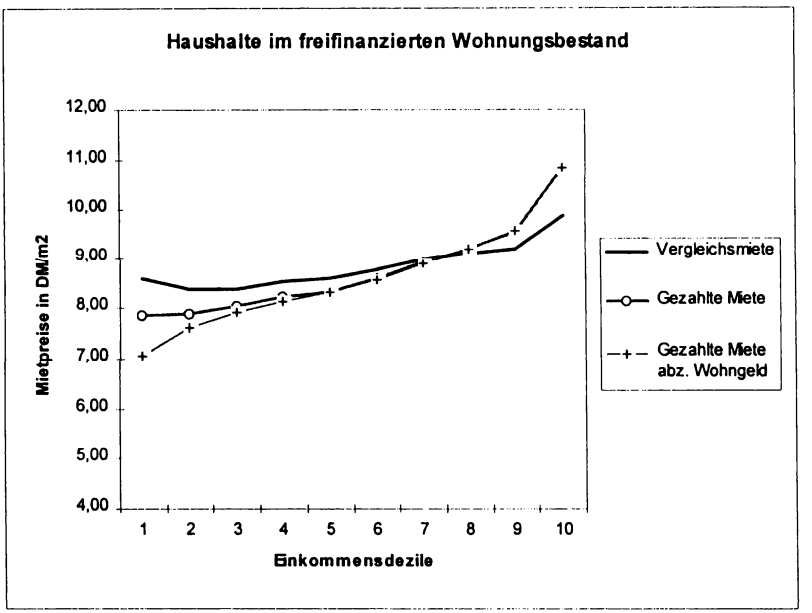
Gegenüber den berechneten Vergleichsmieten ihrer Wohnungen lagen die gezahlten Mieten bei den Haushalten des untersten Quintils um 6% bis 7% niedriger, bei den Haushalten des obersten Quintils aber um 7% bis 8% höher (vgl. auch Abbildung 12.5).

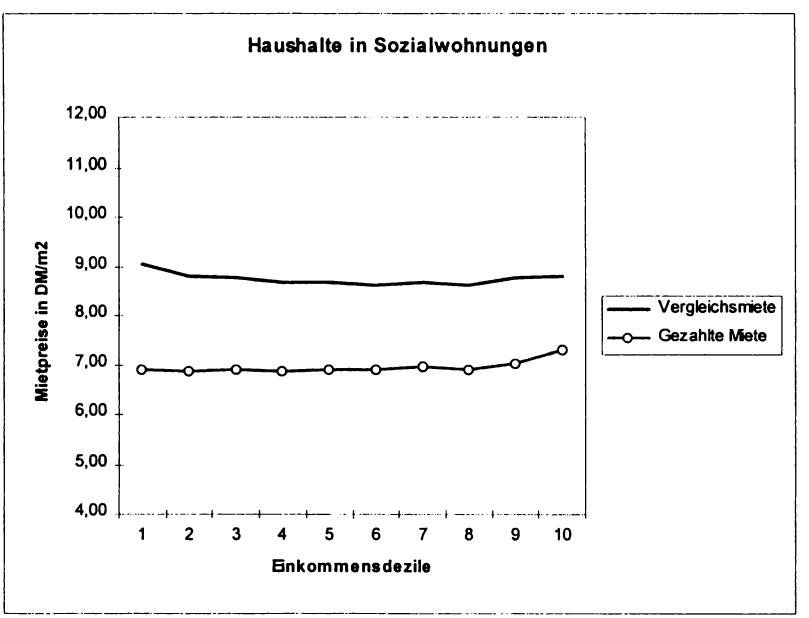
Anders als in freifinanzierten Wohnungen wohnten im Sozialwohnungsbestand die Haushalte mit den kleinsten Einkommen in den besten Wohnungen und zahlten dabei die niedrigsten Mietpreise (vgl. Tabelle 12.3). Freilich relativiert sich diese Aussage bei Betrachtung der Quantitäten doch recht beträchtlich.

So war für die Haushalte im untersten Quintil der Abstand der gezahlten Sozialmieten zu den Vergleichsmieten ihrer Wohnungen mit gut 2 DM/m² zwar überdurchschnittlich hoch, aber auch bei den Haushalten im obersten Quintil ergab sich eine nicht viel geringere Mietdifferenz von rd. 1,60 DM/m². In der grafischen Darstellung (vgl. Abbildung 12.5 oben) läßt sich darum nur mit Mühe erkennen, daß Sozialmieter mit niedrigen Einkommen etwas stärker begünstigt sind als Haushalte mit höheren Einkommen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Abbildung 12.5: Vergleich zwischen Vergleichsmieten und gezahlten Mieten im freifinanzierten Wohnungsbestand und in Sozialwohnungen nach Einkommensposition der Haushalte





DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

12.4 Ermittlung der Zahlungsbereitschaft

Als nächste Stufe zur Ermittlung der Zahlungsbereitschaft wurden in einer weiteren Regression die tatsächlichen Mietzahlungen der Bewohner im freifinanzierten Wohnungsbestand in Abhängigkeit von den Vergleichsmieten (als Ausdruck der Wohnungsqualität) und den Haushaltseinkommen bestimmt.

Bevor das Berechnungsverfahren geschildert wird, sind zwei erklärende Bemerkungen zu machen:

- Haushalte, die sich als Sozialhilfeempfänger eingestuft hatten, sind aus der Analyse ausgeklammert worden. Die Mietzahlungen der Bezieher von Sozialhilfe sagen nichts über die Zahlungsbereitschaft dieser Haushaltsgruppe aus, da ihre Wohnkosten von der Sozialbehörde übernommen werden und nicht aus eigenem Einkommen zu tragen sind. Zwar haben Sozialhilfeempfänger in der GWS93 zumeist auch Einkommensangaben gemacht, diese sind aber bisweilen so niedrig, daß sie die Wohnungsaufwendungen nicht erreichen. Die Berücksichtigung solcher Relationen in der Regressionsgleichung würde die Zahlungsbereitschaft von Haushalten im unteren Einkommensbereich völlig überhöht erscheinen lassen.
- Haushalte mit relativ geringen Einkommen, deren eigene Einkünfte aber nicht so niedrig sind, daß sie zu Sozialhilfeempfängern werden, müssen dennoch nicht für ihre gesamten Wohnkosten selbst aufkommen, sondern können eine Entlastung durch Wohngeld erhalten. Was sie an eigenen Mitteln für ihren Wohnkonsum aufwenden könnten oder wollten, würde sich bei diesen Haushalten nach der gezahlten Miete abzüglich ihrer Wohngeldansprüche richten.

  Die in Abbildung 12.5 zusätzlich eingezeichnete Kurve zeigt, daß sich die von den Haushalten mit niedrigem Einkommen effektiv zu tragenden Wohnkosten merklich reduzieren, wenn die empfangenen Mietzuschüsse von den Mietzahlungen abgesetzt werden. Entsprechend könnte die Zahlungsbereitschafts-Funktion konstruiert werden. In der Umsetzung stößt dieses Vorgehen auf die Schwierigkeit, daß in der GWS93 längst nicht alle Haushalte, die durch Mietzuschüsse begünstigt worden sein müssen, Angaben dazu ge-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

macht haben.[1] Das zeigt ein Vergleich der Fallzahlen mit der Wohngeldstatistik.

Die andere Möglichkeit besteht darin, im Regressionsansatz die Mietzahlungen auch der Wohngeldempfänger in der Höhe zu berücksichtigen, in der sie tatsächlich an den Vermieter geleistet werden. Die Zahlungsbereitschafts-Funktion für Haushalte mit niedrigem Einkommen würde dann vordergründig zwar sehr hoch anmuten, doch muß in der Beurteilung beachtet werden, daß jene ihre Mietzahlungsmöglichkeiten unter Anrechnung von Wohngeldansprüchen kalkulieren. Sie können sich so hohe Mietzahlungen deshalb leisten, weil die von ihnen faktisch zu tragenden Belastungen durch Mietzuschüsse reduziert werden.

Nachfolgend ist der zweite Ansatz realisiert worden,[2] weil dabei unmittelbar von den vorliegenden Mietzahlungen der Haushalte ausgegangen werden kann. Das gilt nicht nur für die Ermittlung der Regressionsgleichung aus dem Datenmaterial der GWS93, sondern später auch für deren Anwendung. Im anderen Fall müßten zur ermittelten Zahlungsbereitschaft der Haushalte die Wohngeldansprüche einzeln hinzugeschätzt werden, um einen Vergleich mit den Marktentgelten zu ermöglichen. Für Zeitverlaufsanalysen muß bei diesem Vorgehen vorausgesetzt werden, daß das Wohngeld laufend der Preisentwicklung angeglichen wird, wenn die Zahlungsbereitschaft unterer Einkommensgruppen längerfristig nicht überschätzt werden soll. Tatsächlich haben seit 1990 keine Wohngeldanpassungen mehr stattgefunden. In der weiteren Analyse wird jedoch unterstellt, das Wohngeld werde künftig zumindest so erhöht, daß die (relativen) Entlastungseffekte des Jahres 1993 dauerhaft gegeben sind.

12.4.1 Berechnungsverfahren

Da, wie eingangs dargestellt, von der Hypothese ausgegangen wurde, daß sich die Haushalte bei einer gegebenen m²-Miete über die Wohnungsgröße ihren finanziellen Möglichkeiten anpassen, wurde die Wohnfläche als zusätzliche er-

---

[1] Die Anworten zu diesem Komplex waren im Fragebogen der GWS93 freigestellt. Bei vollständigen Angaben zum Wohngeldbezug läge die Kurve "Gezahlte Miete abzgl. Wohngeld" in Abbildung 12.5 wahrscheinlich noch deutlich niedriger.

[2] Eine zur Kontrolle durchgeführte Regression mit den Mieten abzüglich Wohngeld als abhängige Variable ergab keine bessere statistische Absicherung der Koeffizienten als beim vorgezogenen Ansatz.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

klärende Variable zur Vergleichsmiete und zum Haushaltseinkommen mit in die Regressionsgleichung aufgenommen. Alle unabhängigen Variablen in dieser Regressionsgleichung sind metrisch und können anders als in der Regression zur Feststellung der Vergleichsmieten auch nicht dichothomisiert werden, da es um eine kontinuierliche Ermittlung der gezahlten Mieten geht. Bei der Bestimmung der Form der Regressionsgleichung spielte deshalb eine besondere Rolle, daß die Zusammenhänge zwischen den Variablen nicht linear sind (vgl. auch Abbildung 12.5). Um die Nichtlinearität zu berücksichtigen, sind die erklärenden Variablen als Polynom dritten Grades eingeführt worden.[1] Außerdem wurden Interaktionen zwischen den Variablen einkalkuliert, indem sie nochmals multiplikativ miteinander verknüpft in die Gleichung aufgenommen worden sind. Der Ansatz sah danach wie folgt aus:

$$
\begin{aligned}
WM = \; & a \\
& + b_1{*}m2VglM + b_2{*}m2VglM^2 + b_3{*}m2VglM^3 \\
& + c_1{*}Eink + c_2{*}Eink^2 + c_3{*}Eink^3 \\
& + d_1{*}Wfl + d_2{*}Wfl^2 + d_3{*}Wfl^3 \\
& + e * m2VglM * Eink \\
& + f * Eink * Wfl \\
& + g * M2VglM * Wfl
\end{aligned}
$$

mit WM = Wohnungsmiete (netto-kalt)
m2VglM = Vergleichsmiete je m² Wohnfläche
Eink = monatliches Haushaltsnettoeinkommen
Wfl = Wohnfläche

Die Mietzahlung der Haushalte in Abhängigkeit von der Qualität der Wohnungen (Vergleichsmieten), der Wohnungsgröße und den Haushaltseinkommen wird als Zahlungsbereitschaft bezeichnet. Die Beschränkung der in die Bestimmungsgleichung aufgenommenen Variablen ergab sich einmal durch die in der später durchzuführenden Längsschnittanalyse verfügbaren Daten. Ergänzend hätten jedoch Informationen zum Baualter der Wohnungen im Längsschnitt, zur Wohndauer der Haushalte und zum Gebietstyp berücksichtigt werden können. Eine Durchrechnung ließ jedoch keine signifikanten Einflüsse er-

[1] Dieser Funktionstyp bietet anders als monotone Funktionen (z.B. Logarithmus-Funktionen) die Möglichkeit, auch Richtungsänderungen im Funktionsverlauf zu berücksichtigen; zusätzlich zu einer quadratischen Funktion kann an wechselnde Kurvenkrümmungen angepaßt werden und ist die Bestimmung von Wendepunkten möglich.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

kennen. Das liegt daran, daß diese Variablen zuvor schon zur Bestimmung der Vergleichsmiete benutzt worden sind, die hier ihrerseits als Argument in die Gleichung für die Zahlungsbereitschaft eingeht.

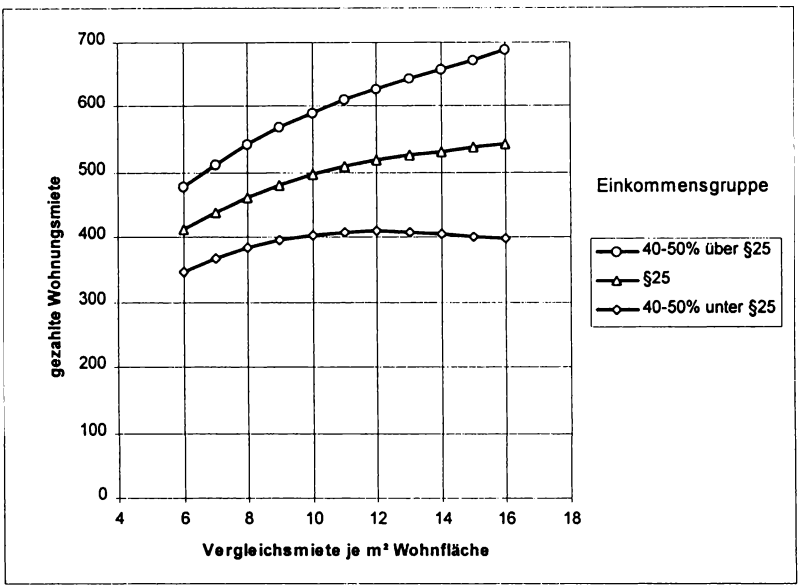
Aus der Regressionsgleichung läßt sich die gezahlte Wohnungsmiete der Haushalte bestimmen. Durch Division mit der in die Gleichung eingesetzten Wohnfläche kann auch die zugehörige m²-Miete festgestellt werden. Dabei ist die Wohnfläche frei wählbar. Für die weiteren Spezifikationen der Zahlungsbereitschaft (siehe unten) wird aber auch die Angabe benötigt, welche Wohnungsgrößen bei unterschiedlichen Konstellationen von Vergleichsmieten der Wohnungen und verfügbaren Haushaltseinkommen im Durchschnitt tatsächlich genutzt werden. Es wurde darum die Fläche der Wohnungen in einer zusätzlichen Regression der Form

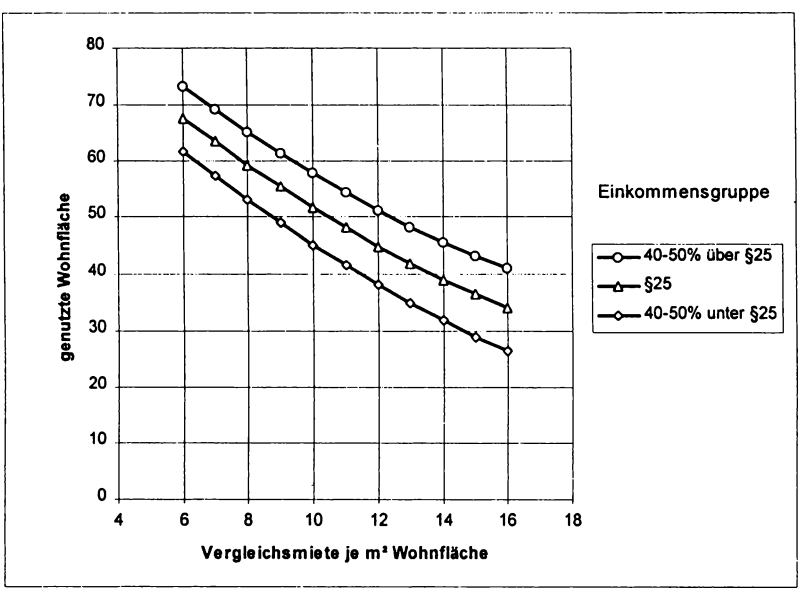
$$
\begin{aligned}
Wfl = \; & a \\
& + b_1 * m2VglM + b_2 * m2VglM^2 + b_3 * m2VglM^3 \\
& + c_1 * Eink + c_2 * Eink^2 + c_3 * Eink^3 \\
& + d * m2VglM * Eink
\end{aligned}
$$

geschätzt. Die Verläufe der bei unterschiedlicher Wohnungsqualität (Höhe der Vergleichsmieten je m² Wohnfläche) von den Haushalten gezahlten Wohnungsmieten, der von ihnen genutzten Wohnflächen, der m²-Mieten sowie der Mietbelastungen sind beispielhaft für Einpersonen- und Vierpersonenhaushalte in den Abbildungen 12.6a und 12.6b dargestellt. Für Einpersonenhaushalte sind bei sehr niedrigem Einkommen (40% bis 50% unter §25) die Wohnungszahlungen nahezu unabhängig von der Wohnungsqualität; höhere Vergleichsmietpreise werden fast vollständig durch niedrigere Wohnungsgrößen kompensiert. Bei Haushalten mit höherem Einkommen sinken die genutzten Wohnflächen zwar ebenfalls mit zunehmendem Qualitätsindikator, aber relativ weniger ausgeprägt, so daß die Wohnungsmieten dennoch eine steigende Tendenz aufweisen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

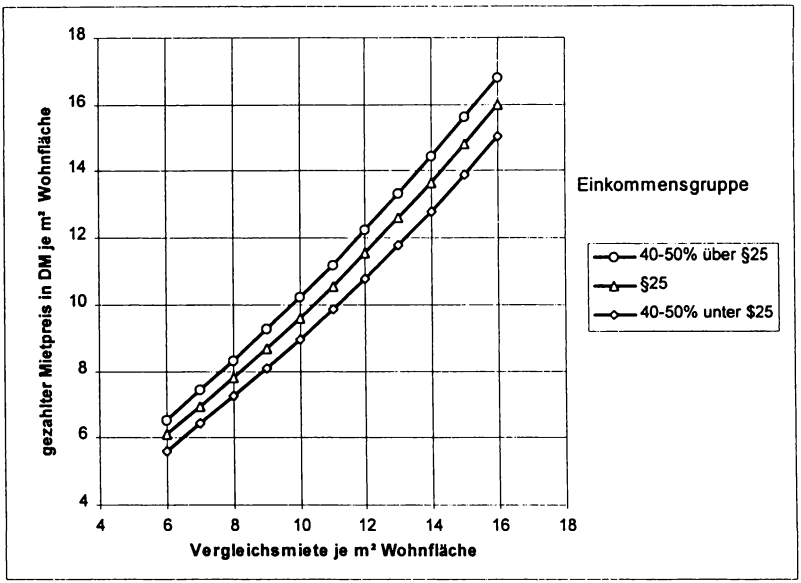
Abbildung 12.6a: Einpersonenhaushalte im freifinanzierten Wohnungsbestand nach gezahlten Mieten, genutzten Wohnflächen und Mietbelastungen

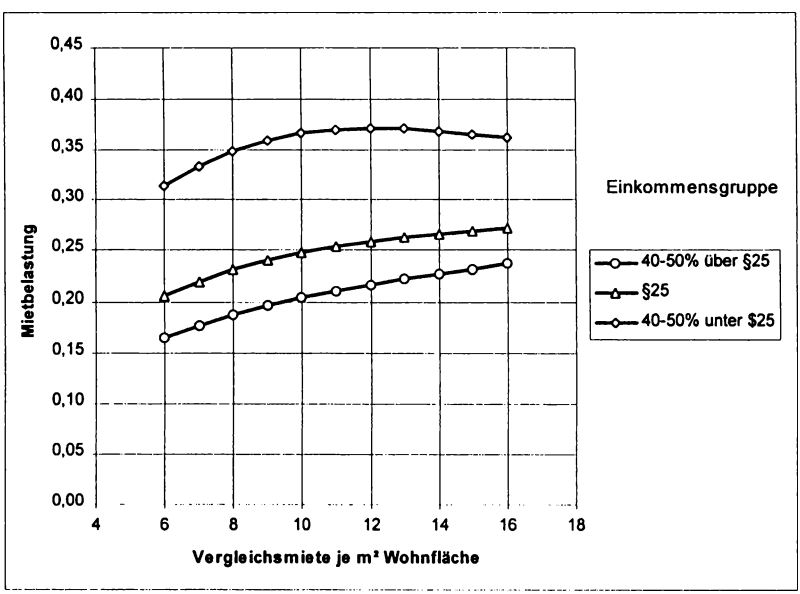




DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

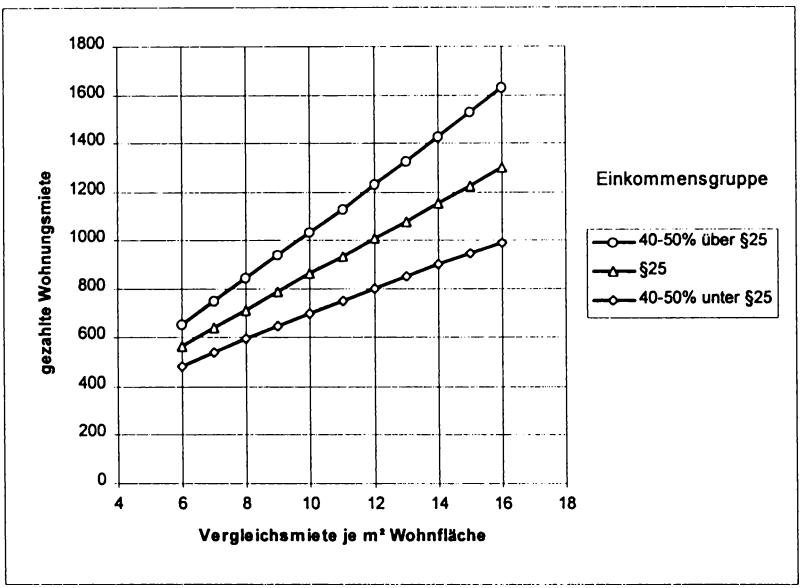
Abbildung 12.6a (Forts.): Einpersonenhaushalte im freifinanzierten Wohnungsbestand nach gezahlten Mieten, genutzten Wohnflächen und Mietbelastungen

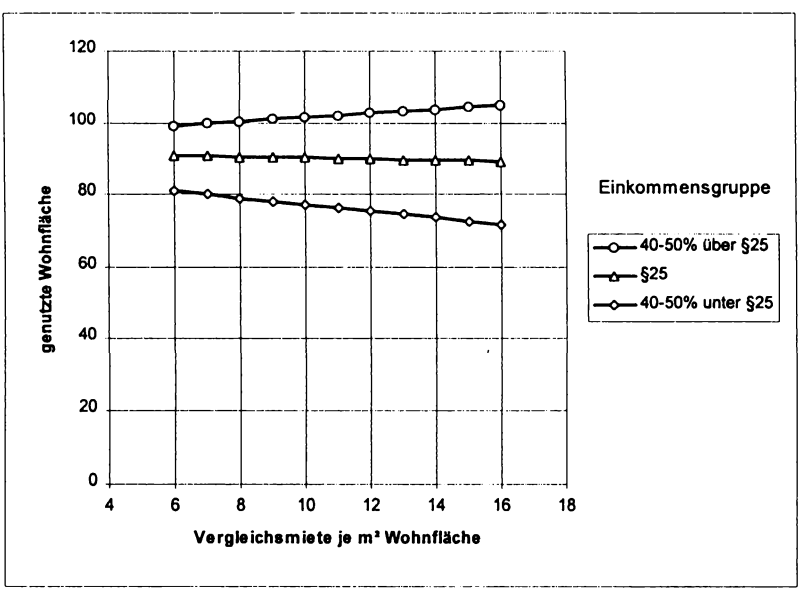




DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

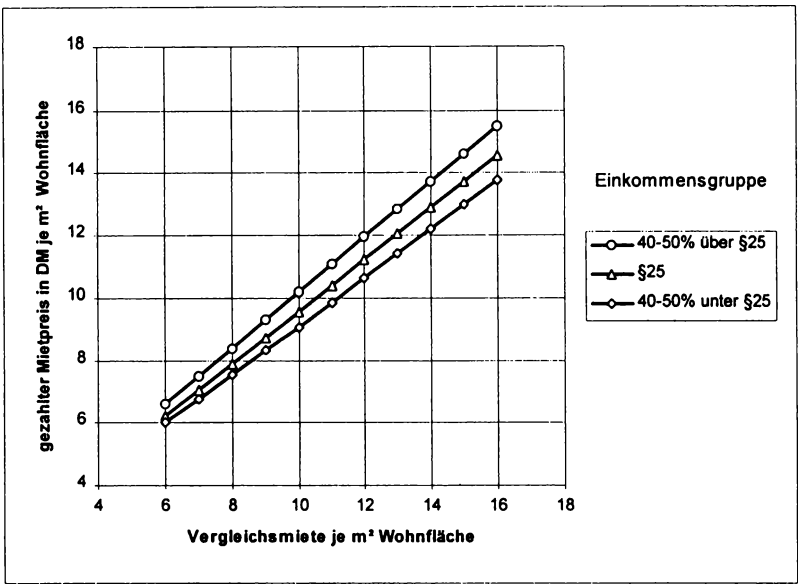
Abbildung 12.6b: Vierpersonenhaushalte im freifinanzierten Wohnungsbestand nach gezahlten Mieten, genutzten Wohnflächen und Mietbelastungen

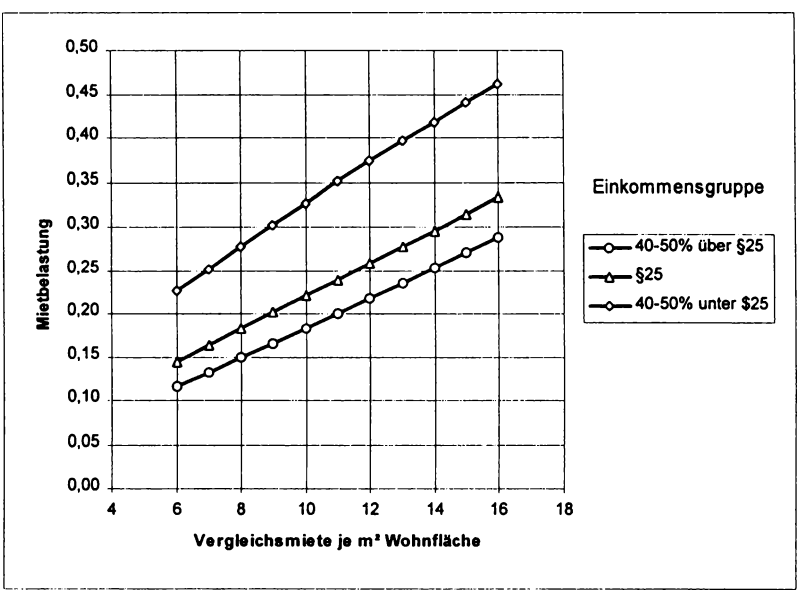




DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Abbildung 12.6b (Forts.) : Vierpersonenhaushalte im freifinanzierten Wohnungsbestand nach gezahlten Mieten, genutzten Wohnflächen und Mietbelastungen





DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die gezahlten m²-Mieten liegen bei Haushalten mit niedrigem Einkommen etwas unter den Vergleichsmietpreisen, bei Haushalten mit §25-Einkommen etwa gleichauf und bei Haushalten mit höherem Einkommen etwas darüber. Die Mietbelastungen weisen zwar eine steigende, aber nicht allzu stark ausgeprägte Tendenz nach oben auf. Wie bei den Wohnungszahlungen wird der Anstieg durch die rückläufigen Wohnflächen gebremst.

Für Vierpersonenhaushalte ist durchgängig eine Zunahme der Mietzahlungen mit zunehmender Wohnungsqualität festzustellen, die allerdings für Haushalte mit höherem Einkommen deutlich steiler ausfällt als für Haushalte mit geringerem Einkommen. Bezieher niedrigerer Einkommen kompensieren in gewissem Ausmaß noch steigende Vergleichsmietpreise durch sinkende Wohnflächen, aber der (relative) Rückgang der Wohnungsgrößen ist sehr viel kleiner als bei den Einpersonenhaushalten mit niedrigem Einkommen.

Mehrpersonenhaushalte sind in ihren Anpassungsmöglichkeiten vermutlich stärker eingeschränkt; sie sind allemal auf größere Wohnungen angewiesen als Einpersonenhaushalte und auch bei einem Wohnungswechsel weniger flexibel, während kleine Haushalte sich leichter auch einmal - zumindest vorübergehend - in einer für ihre längerfristigen Wohnbedürfnisse zu teuren und/oder zu kleinen Wohnung einquartieren können.

Bei Vierpersonenhaushalten mit höherem Einkommen ergibt sich sogar ein Zunahme der Wohnungsgrößen mit steigendem Vergleichsmietpreis, d.h. sie zahlen für höhere Wohnqualität nicht nur pro m² Wohnfläche mehr, sondern steigern ihre Wohnkosten durch zunehmenden Flächenverbrauch noch zusätzlich. Wahrscheinlich sind die realisierten Wohnflächen nicht unabhängig von der Struktur des Wohnungsbestands zu sehen. Für Familien geeignete, ausreichend große Mietwohnungen mit einfacher Ausstattung sind in Westdeutschland inzwischen schon recht rar geworden, d.h. Haushalte, die große Wohnungen nachfragen, müssen zugleich auch eine gehobene Wohnungsqualität miterwerben. Haushalte mit höheren Einkommen können sich diese "Kombination" natürlich eher leisten als Haushalte, die über weniger Mittel verfügen.

Die von Vierpersonenhaushalten gezahlten m²-Mieten bleiben stärker als bei den Einpersonenhaushalten hinter der Entwicklung der Vergleichsmietpreise

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

zurück. Insbesondere Bezieher niedrigerer Einkommen haben sich offenbar bei hohen Vergleichsmietpreisen ihrer Wohnungen oft relativ günstige Angebote ausgesucht. Dennoch ließ sich dadurch ein mit der Wohnungsqualität stark zunehmendes Mietbelastungsniveau nicht verhindern.

Im Vergleich mit den Einpersonenhaushalten muß freilich beachtet werden, daß das Spektrum der Mietpreise von den Haushalten mit größerer Personenzahl bei weitem nicht so ausgeschöpft wird. Während von den Einpersonenhaushalten 1993 immerhin 17% in Wohnungen mit einer Vergleichsmiete von mehr als 12 DM/m² wohnten, waren es von den Vierpersonenhaushalten nur 8%. Im Durchschnitt sind darum die Mietbelastungen der Vierpersonenhaushalte auch geringer als die der Einpersonenhaushalte. Für Haushalte mit zwei oder drei Personen liegen die Befunde zwischen den hier dargestellten Ergebnissen.

Insgesamt bestätigen die Funktionsverläufe die eingangs formulierten Hypothesen über die Zusammenhänge von Zahlungsbereitschaft, Mieten und Einkommen: Die Reduktion der Wohnflächen, mit der Bezieher niedriger Einkommen auf steigende Vergleichsmieten reagieren, läßt die Wohnungsaufwendungen nur unterproportional zunehmen. Und da diese Reaktion bei den Niedrigverdienern besonders ausgeprägt ist, bleibt ihre Zahlungsbereitschaft bei höherem Qualitätsniveau der Wohnungen immer mehr hinter der der besser verdienenden Haushalte zurück.

12.4.2 Zahlungsbereitschaft und zugemutete Miete

Die tatsächlichen Mietzahlungen der Haushalte können nur dann als Indikator für deren Zahlungbereitschaft herangezogen werden, wenn die verschiedenen Wohnungsqualitäten jeweils von einer repräsentativen Auswahl der Haushalte genutzt werden. Von Haushalten mit geringem Einkommen ist zu erwarten, daß sie nur selten freifinanzierte Neubauten hoher Qualität nachfragen. Niedrigverdienern, die trotzdem solche Wohnungen bezogen haben, muß entweder eine besondere Präferenz fürs Wohnen unterstellt werden, oder sie haben speziell in

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

der angespannten Wohnungsmarktsituation Anfang der 90er Jahre keine angemessenen Wohnungen gefunden.[1]

Beide Argumente führen dazu, daß ihre ermittelte relativ hohe Zahlungsbereitschaft nicht als repräsentativ für die Mehrheit der Haushalte mit niederem Einkommen zugrundegelegt werden kann. Andererseits wohnen Haushalte derselben Einkommensgruppen in Neubausozialwohnungen vergleichbarer Qualität zu vergünstigten Mieten. Deren Mietaufwendungen können als Untergrenze der Zahlungsbereitschaft für die entsprechende Wohnungsqualität interpretiert werden. Zwischen den beiden Extremen soll ein „realistischer" Verlauf der Mietzahlungen von Haushalten in unterschiedlichen Einkommenspositionen abgeschätzt werden.

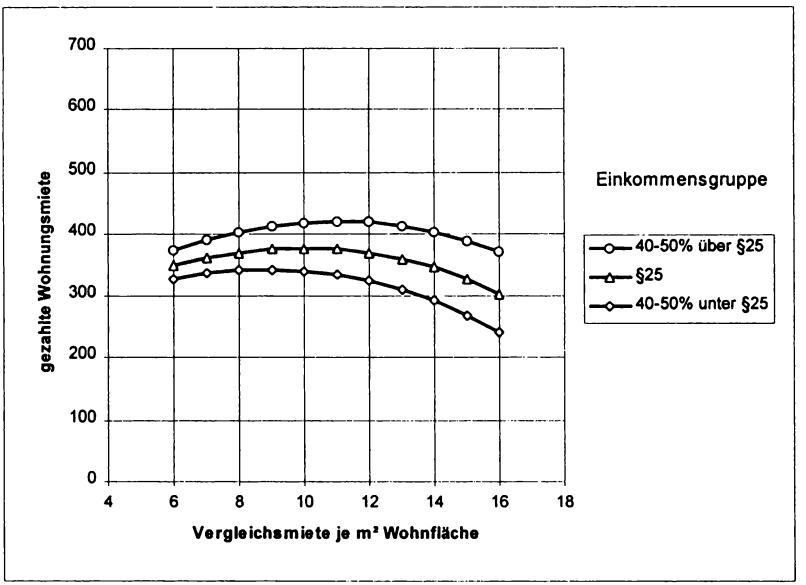
Zur Erstellung der Vergleichsbasis sind zunächst mit Hilfe des beschriebenen Regressionsansatzes auch die Wohnungszahlungen und Flächenverbräuche der Haushalte in Sozialmietwohnungen geschätzt worden. Die Abbildungen 12.7a und 12.7b zeigen beispielhaft abermals die Ergebnisse für Ein- und Vierpersonenhaushalte.

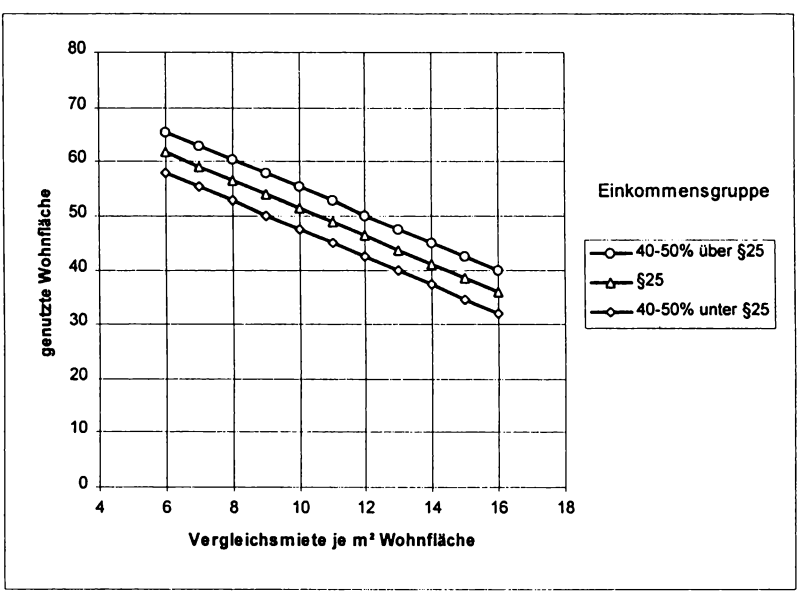
Für Einpersonenhaushalte wurde mit zunehmender Wohnungsqualität ein anfangs steigender, dann fallender Verlauf der Wohnungsaufwendungen ermittelt, wobei der Rückgang bei Haushalten mit niedrigem Einkommen besonders deutlich ausfiel. Dies erklärt sich einerseits durch eine sinkende Kurve des Wohnflächenverbrauchs, aber auch dadurch, daß die im sozialen Wohnungsbau gezahlten m²-Mieten bei höherer Wohnungsqualität immer stärker hinter dem Vergleichsmietniveau zurückbleiben. Es bestätigt sich hiermit nochmals das oben dargestellte Strukturergebnis, daß im sozialen Wohnungsbau die höchsten Wohnungsqualitäten zu sehr niedrigen Entgelten abgegeben werden.

[1] Letzteres könnte eine Erklärung dafür sein, daß der Anteil der Haushalte mit relativ niedrigem Einkommen in den neuesten freifinanzierten Wohnungen doch erstaunlich hoch war. Allerdings sind hierin auch im 2. und 3. Förderungsweg des sozialen Wohnungsbaus geförderte Wohnungen enthalten.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

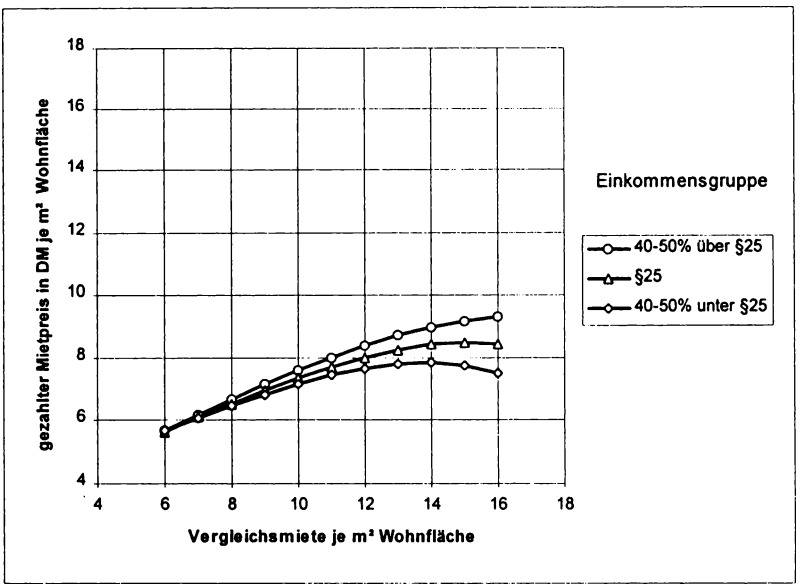
Abbildung 12.7a: Einpersonenhaushalte in Sozialwohnungen nach gezahlten Mieten, genutzten Wohnflächen und Mietbelastungen

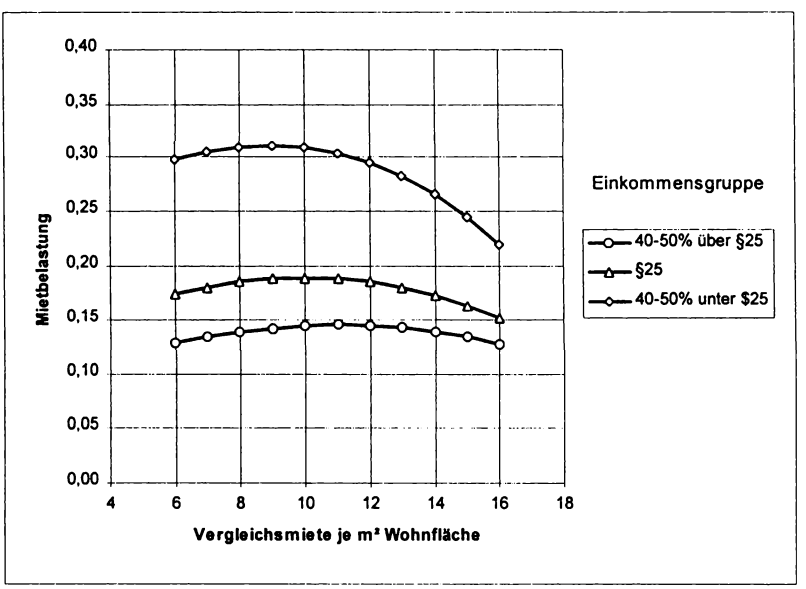




DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

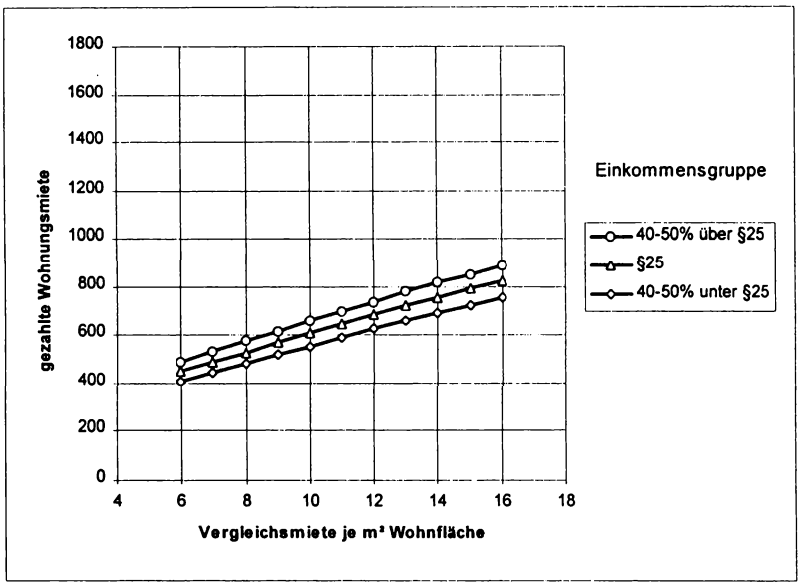
Abbildung 12.7a (Forts.): Einpersonenhaushalte in Sozialwohnungen nach gezahlten Mieten, genutzten Wohnflächen und Mietbelastungen

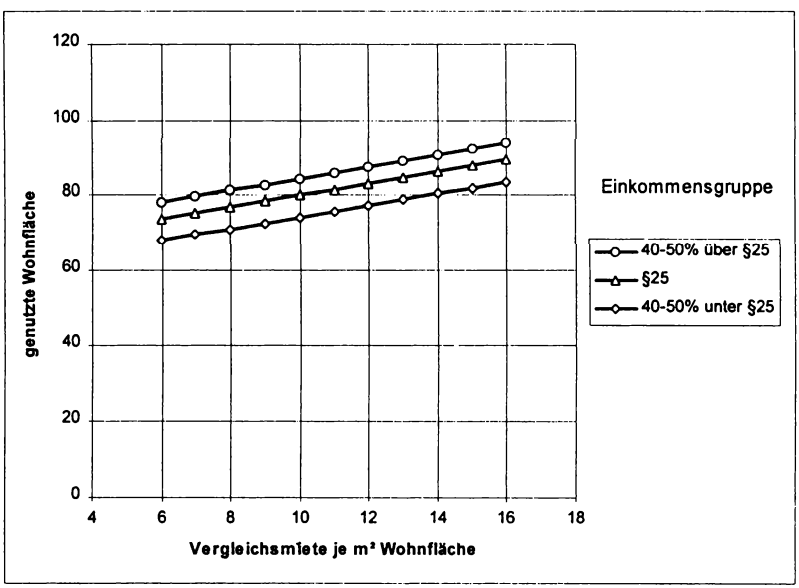




DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

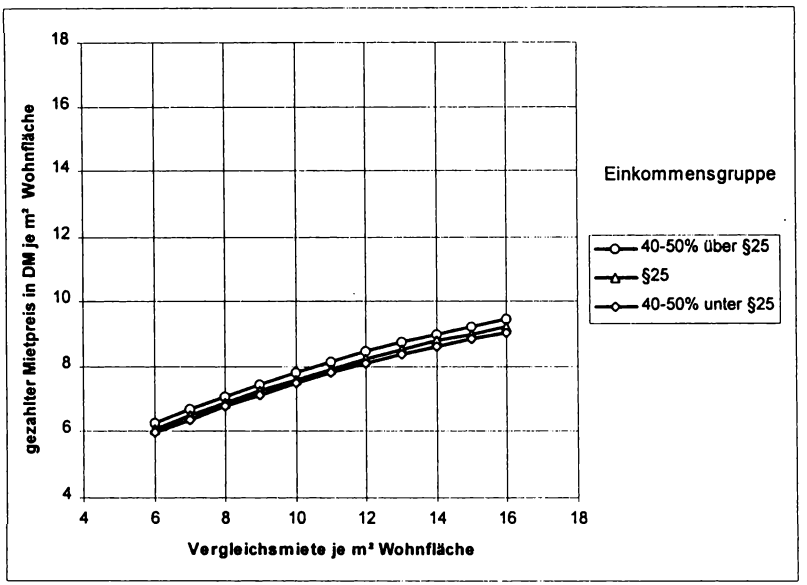
Abbildung 12.7b: Vierpersonenhaushalte in Sozialwohnungen nach gezahlten Mieten, genutzten Wohnflächen und Mietbelastungen

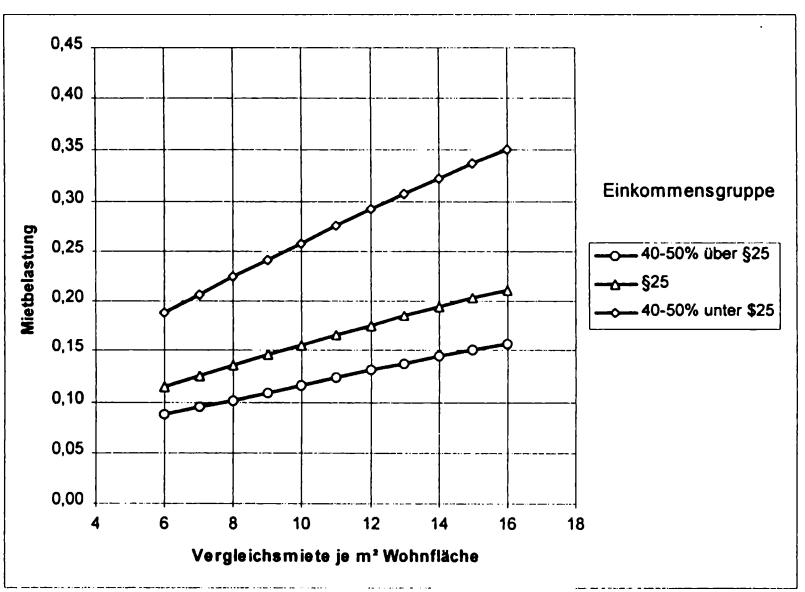




DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Abbildung 12.7b (Forts.): Vierpersonenhaushalte in Sozialwohnungen nach gezahlten Mieten, genutzten Wohnflächen und Mietbelastungen





DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Anders als im freifinanzierten Wohnungsbestand ist im Sozialwohnungsbau also kaum ein ökonomischer Zwang gegeben, zur Begrenzung der Wohnkosten zunehmende Wohnungsqualität durch abnehmende Wohnfläche zu kompensieren. Wenn trotzdem Einpersonenhaushalte bei hohen Vergleichsmieten ihrer Wohnungen weniger Wohnfläche nutzen als bei niedrigeren Vergleichsmieten, dann hat das vor allem mit den Belegungsvorschriften für die Sozialwohnungen zu tun. Als Antragsteller können Einpersonenhaushalte nur in recht kleine Sozialwohnungen einziehen.

Dies sind - u.a. wegen ihrer geringen Wohnfläche und der kurzen Wohndauer ihrer Bewohner, aber insbesondere dann, wenn sie noch neu sind - oft die Wohnungen mit hohen Vergleichsmietpreisen. Einpersonenhaushalte, die schon länger im Sozialwohnungsbestand untergebracht sind, haben ihre größeren Wohnungen dagegen oft nicht allein, sondern zusammen mit Familienmitgliedern bezogen. Nach dem Auszug oder dem Tod ihrer Angehörigen nutzen sie die Wohnungen weiter, die u.a. wegen des hohen Baualters und der langen Wohndauer ihrer Bewohner nur mit niedrigen Vergleichsmieten zu veranschlagen sind.

Sicherlich gibt es auch im freifinanzierten Wohnungsbestand nicht wenige Haushalte, die als Singles in Wohnungen leben, in die sie vorher mit anderen Personen eingezogen sind. Stärker als im sozialen Wohnungsbau werden die Entscheidungen aber dadurch determiniert, daß sich hier die zu zahlenden Mieten viel enger an den Qualitätsmerkmalen der Wohnungen orientieren.

Obwohl auch Vierpersonenhaushalte bei hohen Wohnungsqualitäten durch relativ niedrige Sozialmietpreise begünstigt sind, ergibt sich für sie ein durchgängig zunehmender Verlauf der Wohnungsaufwendungen. Das liegt an der im Gegensatz zu den Einpersonenhaushalten steigenden Kurve des Wohnflächenverbrauchs. Mehr als im freifinanzierten Wohnungsbestand können sich wegen der niedrigeren Mietpreise im sozialen Wohnungsbau auch Haushalte mit geringerem Einkommen einen höheren Flächenkonsum leisten.

Andererseits sind im Sozialwohnungsbestand bei den von der Größe her für Familien geeigneten Wohnungen die Wohnungsqualitäten wohl stärker positiv

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

mit den Wohnflächen korreliert.[1] Wohnungen mit niedriger Wohnungsqualität im sozialen Wohnungsbau sind oft in den 50er Jahren gebaut worden. Damals waren die realisierten Wohnungsgrößen aber verhältnismäßig klein. Erst im Zeitablauf haben die Sozialwohnungen nicht nur an Qualität, sondern auch an Fläche zugenommen.

Die Konstruktion der Mietzahlungskurve, die der besonderen Nachfragesituation der Haushalte im unteren Einkommensbereich Rechnung zu tragen versucht (nachfolgend als zugemutete Mietzahlung bezeichnet), konnte im Gegensatz zur ursprünglichen Zahlungsbereitschafts-Funktion nicht mehr ausschließlich aus empirischem Datenmaterial vorgenommen werden, sondern erforderte eine Reihe normativer Setzungen:

- Während bei Betrachtung des gesamten Wohnungsbestands festzustellen ist, daß sich die Haushalte mit ihrem Flächenkonsum an ihre finanziellen Möglichkeiten anpassen, ist bei Betrachtung einzelner Wohnungen wie in den späteren Modellrechnungen zur effizienten Mietpreisgestaltung die Wohnungsgröße vorgegeben. Für Haushalte, die im Wohnungsbestand normalerweise größere Wohnungen nutzen, läßt sich die Zahlungsbereitschaft für eine kleinere Wohnung problemlos über die Regressionsgleichung ermitteln: Sie würden dann entsprechend weniger an Miete zahlen. Schwieriger ist die Sachlage, wenn insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen im Wohnungsbestand kleinere Wohnungen nachfragen würden als ihnen im sozialen Wohnungsbau angeboten werden.

  Obwohl sich aus der Regressionsgleichung ein Mehrbetrag für die größere Wohnung berechnen ließe, kann nicht automatisch davon ausgegangen werden, daß die Mehrbelastung von den Haushalten auch getragen werden könnte. Soweit die üblicherweise genutzten Wohnflächen kleiner waren als die der betrachteten Wohnungen, wurden deshalb die Mietzahlungen für die kleineren Wohnungen als Zahlungsbereitschaft zugrundegelegt. Damit ist so etwas wie eine Untergrenze der Obergrenze der Zahlungsbereitschaft angenommen worden.

---

[1] Von 60 m² bis 100 m² ergab sich im Sozialwohnungsbestand ein Anstieg der durchschnittlichen Vergleichsmiete um annähernd 1 DM/m² (vgl. auch Tabelle 12.1), im freifinanzierten Wohnungsbestand nur von 0,20 DM/m².

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

- Für Haushalte mit Einkommen von mehr als 50% über den §25-Grenzen ist weiter davon ausgegangen worden, daß sie die Vergleichsmieten zahlen könnten. Diese Annahme ist wenig restriktiv, da die ermittelten Zahlungsbereitschaften dieser Haushalte nur bei sehr hohen Vergleichsmietpreisen, die in den Modellrechnungen keine Rolle spielen, niedriger lagen. Für Haushalte ab einem §25-Einkommen wurde unterstellt, daß ihnen eine Mietzahlung in Höhe der ermittelten Zahlungsbereitschaft zugemutet werden könnte. In diesem Einkommensbereich sind die finanziellen Ressourcen ausreichend, um die Wahlmöglichkeiten des Wohnungsmarkts nutzen zu können, so daß sich nicht mehr argumentieren läßt, die festgestellten Zahlungsbereitschaften der Haushalte außerhalb des sozialen Wohnungsbaus wären durch besonders hohe Präferenzen fürs Wohnen oder durch die Wohnungsmarktsituation Anfang der 90er Jahre übersteigert.[1]

  Das kann allerdings bei Haushalten mit Einkommen unterhalb der §25-Grenze in freifinanzierten Wohnungen durchaus der Fall sein, und zwar um so mehr, je niedriger ihre Einkommen sind. Für Haushalte mit Einkommen unterhalb der Hälfte der Berechtigungsgrenze ist deshalb angenommen worden, daß sie nur die Mietforderungen des sozialen Wohnungsbaus für die betreffende Wohnungsqualität tragen könnten (wobei natürlich weitere Entlastungen durch Wohngeldansprüche noch hinzukämen). Statt der Zahlungsbereitschafts-Funktion, wie sie sich - auch mit den eben beschriebenen Modifikationen - aus den Strukturen im freifinanzierten Wohnungsbau ableitet, ist bei dieser Einkommenshöhe das Regressionsergebnis für die Haushalte im sozialen Wohnungsbau eingesetzt worden. Für Haushalte mit Einkommen bis zur Berechtigungsgrenze des §25 wurde eine proportionale Annäherung an die ermittelten Wohnungszahlungen von Haushalten im freifinanzierten Wohnungsbau unterstellt.

Die Gleichsetzung der zugemuteten Mietzahlungen für Haushalte mit sehr geringen Einkommen mit den geforderten Entgelten im sozialen Wohnungsbau geschah allein aus pragmatischen Gründen, da sich objektiv nicht definieren läßt, welche Miethöhen für Bezieher niedriger Einkommen angemessen sind. Bei einer Umsetzung des Konzepts müßte eine politische Entscheidung über die Höhe der Mindestmieten getroffen werden.

---

[1] Zumindest gilt das Argument der durch die Wohnungsmarktsituation übersteigerten Zahlungsbereitschaft nicht in Relation zu den übrigen Haushaltsgruppen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

12.4.3 Illustration der Vorgehensweise an einem Beispiel

Zum besseren Verständnis sollen die Zusammenhänge nochmals anhand eines Beispiels geschildert werden (vgl. Tabelle 12.5). Betrachtet wird ein Einpersonenhaushalt in einer Wohnung mit einer Vergleichsmiete von 14 DM/m². Die Normfläche öffentlich geförderter Wohnungen wurde für Einpersonenhaushalte mit 40 m² angenommen, tatsächlich würden diese im freifinanzierten Wohnungsbau bei der unterstellten Wohnungsqualität aber davon abweichende Wohnungsgrößen realisieren, und zwar deutlich geringere bei niedrigen Einkommen und höhere bei besseren Einkommensverhältnissen (Spalte 1).

Für Bezieher niedriger Einkommen lägen dabei die gezahlten Mietpreise unter der Vergleichsmiete (Spalten 2 und 3), mit zunehmendem Einkommen würden sie sich dem Vergleichsmietenniveau annähern und schließlich sogar (ab einem Einkommen von 20% über der §25-Grenze) darüber hinausgehen.

Es mag zunächst überraschend erscheinen, daß Haushalte bereit sein sollen, mehr als die Vergleichsmiete für ihre Wohnungen zu zahlen. Mietenerhebungen zeigen allerdings immer wieder, daß für vergleichbare Wohnungen tatsächlich ganz unterschiedliche Mietpreise gezahlt werden. Die Vergleichsmiete repräsentiert nur den Durchschnitt dieser Entgelte, viele Einzelmietpreise liegen mehr oder weniger darunter, aber ebenso viele auch darüber. Die Auswertung nach dem Einkommen der Haushalte zeigt nun, daß vor allem Bezieher höherer Einkommen überdurchschnittliche Mietpreise zahlen, während die von Haushalten mit niedrigeren Einkommen geleisteten Entgelte unterdurchschnittlich sind. In Spalte 5 und 6 der Tabelle 12.5 sind die sich bei der Normwohnfläche aus der Regressionsgleichung ergebenden Mietzahlungen und Mietpreise aufgeführt.

Für Haushalte, die normalerweise kleinere Wohnungsgrößen als die Normwohnfläche realisieren würden, kommt nun die Bedingung zum Tragen, daß ihnen nur die Wohnungszahlungen bei der geringeren Wohnfläche als Zahlungsbereitschaft auch für die größere Wohnung zugeordnet werden (Spalte 8). Für Haushalte, deren Wohnflächennachfrage normalerweise die Normgröße übersteigt, wird dagegen das Regressionsergebnis bei der Normwohnfläche als Zahlungsbereitschaft zugrundegelegt. Die sich hieraus ergebende Reihe der Mietpreise je m² zeigt Spalte 9.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Es ist zu beachten, daß als Folge der Bedingung für die Ermittlung der Zahlungsbereitschaftskurve das Ergebnis von der Normwohnfläche abhängt. Je höher die Normwohnfläche in Relation zu den realisierten Wohnungsgrößen am Markt festgesetzt wird, desto kleiner fällt die Zahlungsbereitschaft für Haushalte mit Wohnflächen unterhalb der Norm aus. In den Modellrechnungen wird stets eine normgerechte Belegung der Wohnungen unterstellt. Zumindest dann, wenn von den Haushalten Wohnungen genutzt werden, die einer größeren Personenzahl zugedacht sind (Unterbelegung), ist das Verfahren nicht anwendbar. Eine Möglichkeit bestünde darin, Unterbelegern je m² Wohnfläche den gleichen Preis abzufordern, den sie in einer Wohnung nach der Norm zu zahlen bereit wären.

In Spalte 11 und 12 von Tabelle 12.5 sind im Vergleich zur Zahlungsbereitschaft der Haushalte die Entgelte für die betrachtete Wohnungsqualität und Wohnungsgröße im sozialen Wohnungsbau angegeben. Für Haushalte mit Einkommen von weniger als der Hälfte der §25-Grenze sollen diese als zugemutete Mieten gelten. Für Haushalte mit Einkommen bis zur Grenze des §25 wird durch lineare Interpolation eine Anpassung bis zur Höhe der Zahlungsbereitschaft vorgenommen (Spalte 14 und 15). Haushalte, deren Zahlungsbereitschaft über die Vergleichsmiete hinausgeht, sollen nur mit der Vergleichsmiete veranschlagt werden.

Die Auswirkungen dieser Annahmen sind unterschieden zwischen Ein- und Vierpersonenhaushalten[1] einmal für einen verhältnismäßig niedrigen Vergleichsmietpreis von 8 DM/m² und einmal für das eher hohe Niveau von 14 DM/m² in den Abbildungen 12.8a bis 12.9b schließlich noch grafisch dargestellt worden (entsprechend Spalte 7, 10, 13 und 16 der Tabelle 12.5).

[1] Für Vierpersonenhaushalte ist in diesem Fall eine Normwohnfläche von 75 m² unterstellt worden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 12.5 : Beispielsrechnung zur Ermittlung der Zahlungsbereitschaft und der zugemuteten Mietzahlung für Haushalte im sozialen Wohnungsbau[1)]

Einkommens klasse (Anteil an der Einkommensgrenze des §25)	Bei Vergleichsmiete realisierte Wohnfläche	Mietzahlung bei realisierter Wohnfläche			Mietzahlg. bei Normwohnfläche(Obergrenze der Zahlungsbereitschaft)		
		je Wohnung	je m² Wohnfläche		je Wohnung	je m² Wohnfläche	
	m²	DM	DM/m²	Anteil an Vergl.miete	DM	DM/m²	Anteil an Vergl.miete
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
unter 0,5	29,2	364	12,46	0,89	477	11,92	0,85
0,5 - 0,6	31,7	405	12,79	0,91	494	12,34	0,88
0,6 - 0,7	33,3	433	13,00	0,93	505	12,62	0,90
0,7 - 0,8	34,9	461	13,20	0,94	516	12,90	0,92
0,8 - 0,9	36,5	489	13,39	0,96	527	13,17	0,94
0,9 - 1,0	38,1	517	13,57	0,97	538	13,45	0,96
1,0 - 1,1	38,9	531	13,67	0,98	543	13,58	0,97
1,1 - 1,2	41,1	573	13,93	1,00	559	13,98	1,00
1,2 - 1,3	42,6	601	14,10	1,01	569	14,23	1,02
1,3 - 1,4	44,1	629	14,27	1,02	580	14,49	1,03
1,4 - 1,5	45,5	657	14,44	1,03	589	14,74	1,05

1) Vergleichsmiete: 14 DM/m²; Normwohnfläche: 40 m².

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

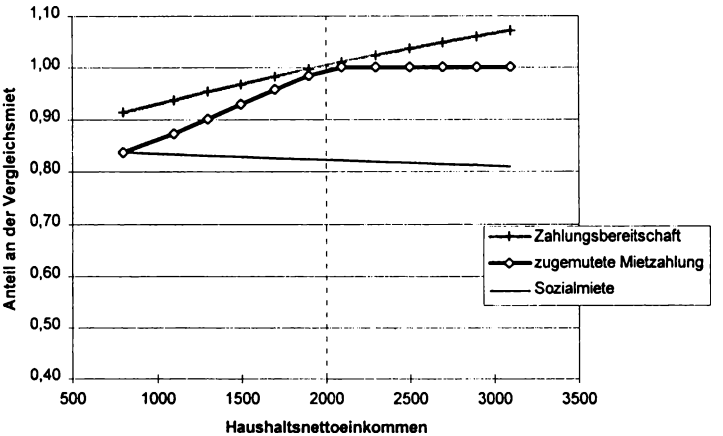
Tabelle 12.5 (Forts.): Beispielsrechnung zur Ermittlung der Zahlungsbereitschaft und der zugemuteten Mietzahlung für Haushalte im sozialen Wohnungsbau

angepaßte Mietzahlung (Untergrenze einer Obergrenze der Zahlungsbereitschaft)			Sozialmiete bei Normwohnfläche			zugemutete Miete bei Normwohnfläche		
je Wohnung	je m² Wohnfläche		je Wohnung	je m² Wohnfläche		je Wohnung	je m² Wohnfläche	
DM	DM/m²	Anteil an Vergl.miete	DM	DM/m²	Anteil an Vergl.miete	DM	DM/m²	Anteil an Vergl.miete
(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
364	9,10	0,65	306	7,66	0,55	306	7,66	0,55
405	10,13	0,72	314	7,84	0,56	357	8,93	0,64
433	10,82	0,77	319	7,97	0,57	394	9,86	0,70
461	11,52	0,82	324	8,09	0,58	432	10,80	0,77
489	12,22	0,87	329	8,22	0,59	469	11,74	0,84
517	12,92	0,92	334	8,34	0,60	507	12,68	0,91
531	13,27	0,95	336	8,41	0,60	531	13,27	0,95
559	13,98	1,00	344	8,59	0,61	559	13,98	1,00
569	14,23	1,02	349	8,72	0,62	560	14,00	1,00
580	14,49	1,03	354	8,85	0,63	560	14,00	1,00
589	14,74	1,05	359	8,97	0,64	560	14,00	1,00

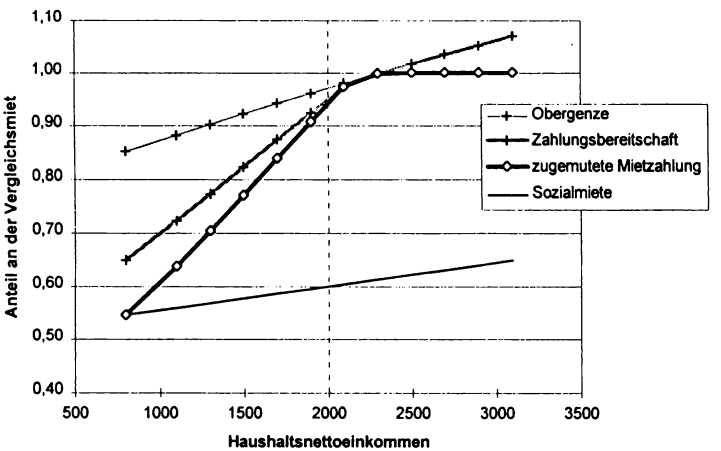
DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Abbildung 12.8a: Zahlungsbereitschaft und zugemutete Mietzahlungen in Relation zur Vergleichsmiete

- Einpersonenhaushalte bei einer Vergleichsmiete von 8 DM/m² und einer Normwohnfläche von 40 m² -



- Einpersonenhaushalte bei einer Vergleichsmiete von 14 DM/m² und einer Normwohnfläche von 40 m² -

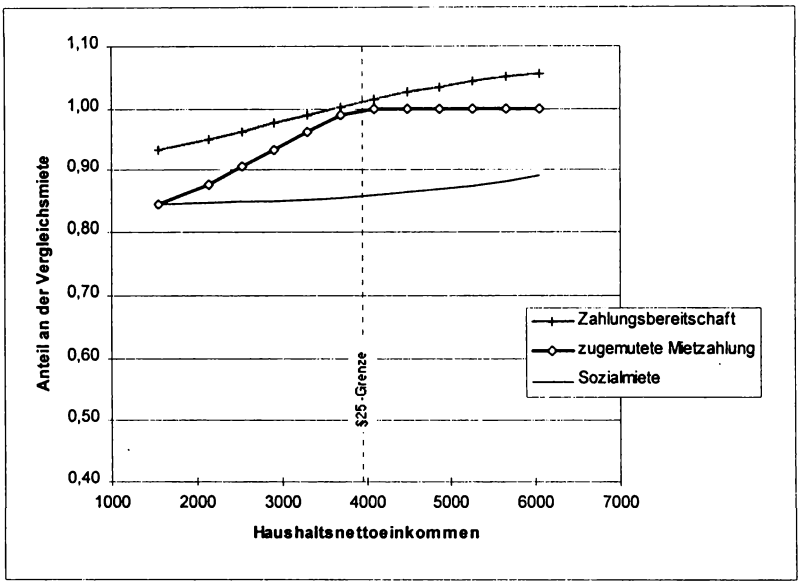


"Obergrenze" entspricht Spalte (7) in Tabelle 12.5
"Zahlungsbereitschaft" entspricht Spalte (10) in Tabelle 12.5
"zugemutete Mietzahlung" entspricht Spalte (16) in Tabelle 12.5
"Sozialmiete" entspricht Spalte (13) in Tabelle 12.5

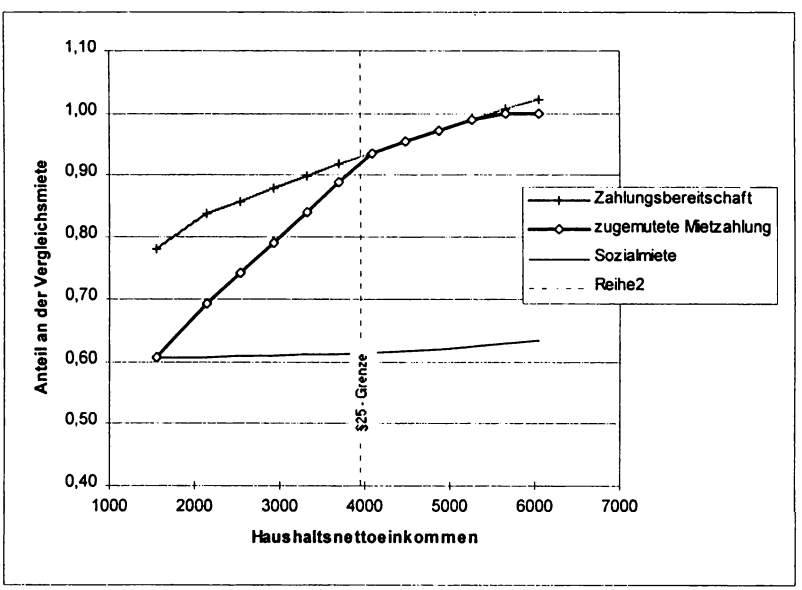
DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Abbildung 12.8b: Zahlungsbereitschaft und zugemutete Mietzahlungen in Relation zur Vergleichsmiete

- Vierpersonenhaushalte bei einer Vergleichsmiete von 8 DM/m² und einer Normwohnfläche von 75 m² -



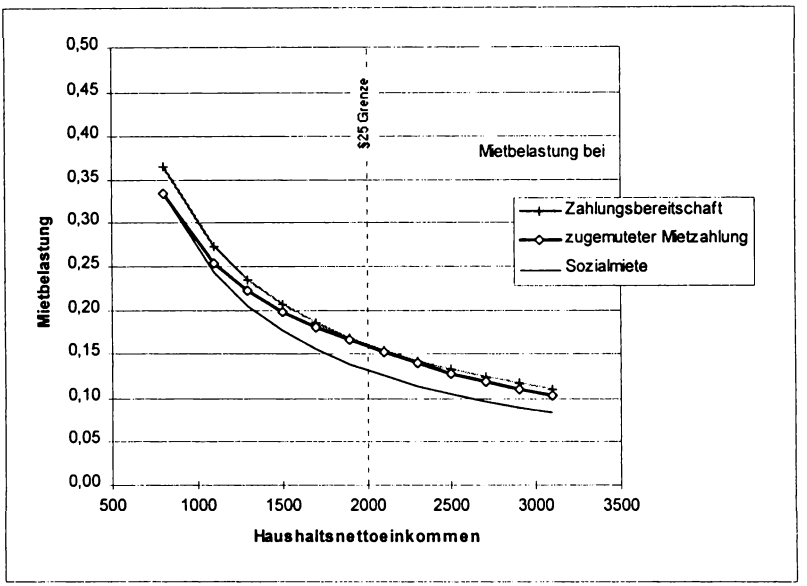
- Vierpersonenhaushalte bei einer Vergleichsmiete von 14 DM/m² und einer Normwohnfläche von 75 m² -



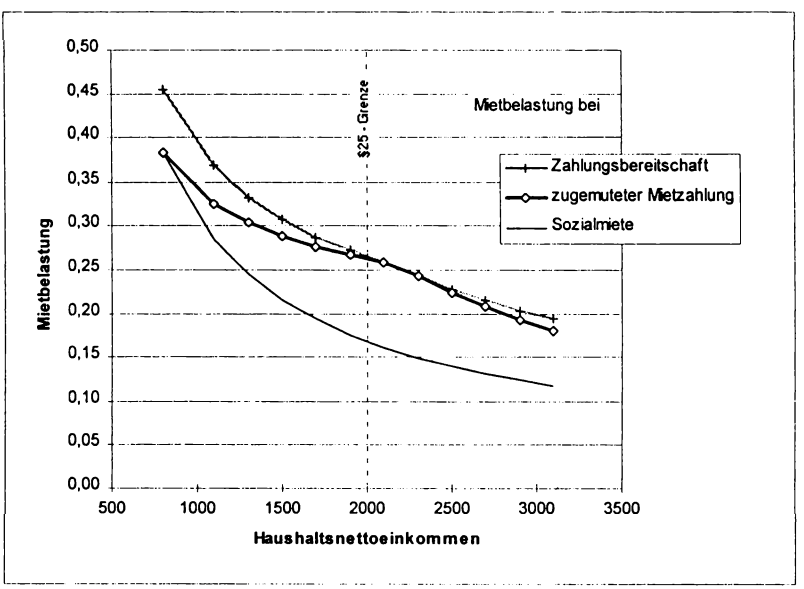
DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Abbildung 12.9a: Mietbelastung bei Zahlungsbereitschaft und zugemuteten Mietzahlungen

- Einpersonenhaushalte bei einer Vergleichsmiete von 8 DM/m² und einer Normwohnfläche von 40 m² -



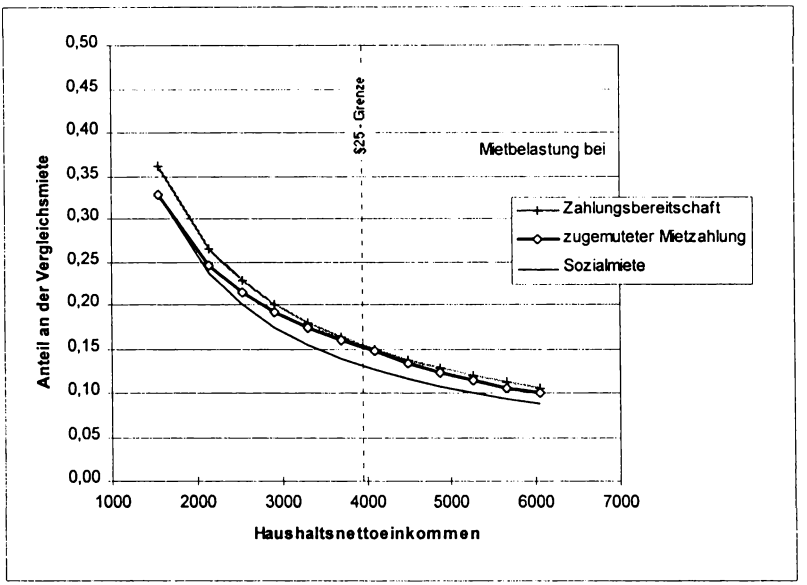
- Einpersonenhaushalte bei einer Vergleichsmiete von 14 DM/m² und einer Normwohnfläche von 40 m² -



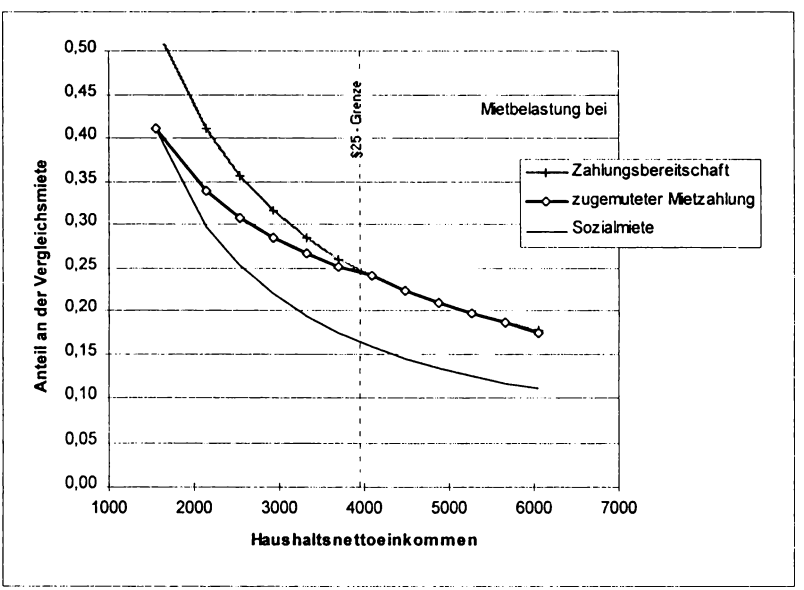
DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Abbildung 12.9b: Mietbelastung bei Zahlungsbereitschaft und zugemuteten Mietzahlungen

- Vierpersonenhaushalte bei einer Vergleichsmiete von 8 DM/m² und einer Normwohnfläche von 75 m² -



- Vierpersonenhaushalte bei einer Vergleichsmiete von 14 DM/m² und einer Normwohnfläche von 75 m² -



DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Bei 8 DM/m² liegt die ermittelte Zahlungsbereitschaft selbst für Haushalte mit sehr niedrigem Einkommen schon recht hoch (bei mehr als 90% der Vergleichsmiete). Die Sozialmieten befinden sich auch bei dieser relativ niedrigen Wohnungsqualität unter dem Niveau, das die Zahlungsbereitschaft der Haushalte kennzeichnet, sie erreichen aber immerhin einen Anteil von 80% bis 85% der Vergleichsmiete. Die dick durchgezogene Linie zeigt, wie sich durch das zugrundegelegte Interpolationsverfahren die zugemuteten Mietzahlungen vom Sozialmietniveau bei Einkommen von 50% unter der §25-Grenze an die Zahlungsbereitschaft der Haushalte bei Einkommen an der Berechtigungsgrenze anpassen.

Bei relativ hohem Qualitätsniveau der Wohnungen sind die durch Regression ermittelten Zahlungsbereitschaften der Haushalte mit niedrigem Einkommen sehr viel kleiner als zuvor. Sie erreichen nur 65% bis 75% der Vergleichsmietpreise. Obwohl mit zunehmendem Einkommen der Anstieg steiler verläuft, nähert sich die Zahlungsbereitschaft erst später dem Vergleichsmietniveau an. Die Sozialmieten erreichen sogar nur 55% bis 60% der Vergleichsmietpreise. Entsprechend mehr Spielraum ergibt sich bei diesen Wohnungsqualitäten für eine Anhebung der Sozialmieten an die Zahlungsbereitschaft der Haushalte.

Bei der niedrigen Vergleichsmiete läge die sich aus der zugemuteten Mietzahlung ergebende Mietbelastung bei knapp 35% (ohne Berücksichtigung von Wohngeld) für Haushalte mit geringen Einnahmen. Auf Basis der Zahlungsbereitschaft wäre die Mietbelastung um 3 bis 4 Prozentpunkte höher. Mit zunehmendem Einkommen sinkt die Mietbelastung bis auf 10% ab. Bei hoher Vergleichsmiete würde sich die Mietbelastung aus der zugemuteten Mietzahlung für Bezieher niedriger Einkommen auf rd. 40% belaufen. Nach der Zahlungsbereitschaft kalkuliert, wäre sie noch um etwa 10 Prozentpunkte höher. Für Haushalte mit hohen Einkommen würde die Mietbelastung auf knapp 20% absinken. Bislang haben Sozialmieter in diesem Einkommensbereich nur gut 10% ihrer Einkünfte für Wohnkosten aufzubringen.[1]

---

[1] Die Berücksichtigung etwaiger Ausgleichszahlungen zur Fehlbelegungsabgabe würde diesen Anteil allerdings entsprechend ansteigen lassen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

12.4.4 Übertragung zeitpunktbezogener Ergebnisse in Verlaufsanalysen

Die GWS93 kann nur zeitpunktbezogene Aussagen über die Zahlungsbereitschaft liefern, während diese in den Modellrechnungen im Zeitablauf zu kalkulieren ist. Allerdings kann der ermittelte Zusammenhang zwischen Zahlungsbereitschaft und Wohnungsqualität auch für Zeitverlaufsanalysen benutzt werden, wenn man die Vergleichsmieten durch Inbeziehungsetzung zum durchschnittlichen Mietniveau als Ausdruck der relativen Wohnungsqualität interpretiert und auch die Einkommensangaben in eine relative Positionierung der Haushalte in der Einkommenshierarchie uminterpretiert.

Für die Lebensdauer einer Sozialwohnung ist dann von einer allmählich abnehmenden relativen Wohnungsqualität auszugehen, die Vergleichsmiete der Wohnung wird schließlich sogar unterhalb des Durchschnittsmietniveaus liegen und dadurch mehr und mehr auch für Haushalte mit niedrigem Einkommen tragbar sein. Entsprechend sind die aus dem Querschnitt abgeleiteten Zahlungsbereitschaften der Haushalte mit unterschiedlichen Einkommen zuzuordnen. Dabei ist freilich vorausgesetzt, daß die Relationen zwischen Zahlungsbereitschaft, (relativer) Vergleichsmiete und (relativer) Einkommensposition im Zeitablauf unverändert bleiben.

Da der Bestimmung der Zahlungsbereitschafts-Funktionen die Mietverhältnisse und Mietpreisrelationen zum Erhebungszeitpunkt der GWS93 zugrundelagen, ist zunächst der Mietenanstieg bis zum Fertigstellungsjahr der betrachteten Wohnungen zu berücksichtigen. Beispielsweise ist von September 1993 bis Mitte 1996 eine Erhöhung der Durchschnittsmietpreise im freifinanzierten Wohnungsbau um 13,5% zu veranschlagen. Das bedeutet, ein in 1996 geforderter Mietpreis von 14 DM/m² würde übertragen auf die Mietverhältnisse in der GWS93 nur einem Betrag von 14 / 1,135 = 12,33 DM/m² entsprechen.

Nach Festlegung der Ausgangsbasis ist für die Modellwohnungen langfristig ein Mietpreisanstieg von 3% jährlich unterstellt worden. Für die ersten fünf Jahre sind wegen der derzeitigen Stagnation der Erstvertragsmieten allerdings überhaupt keine Mieterhöhungen angenommen worden, so daß sich der jahresdurchschnittliche Anstieg über einen Betrachtungszeitraum von 50 Jahren nur auf 2,7% belaufen würde. Von 1978 bis 1993 ergab sich ein Anstieg des Mietpreisniveaus im freifinanzierten Wohnungsbau von 4,8% p.a. Für die einzelnen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Baujahrgänge lag er im Gesamtdurchschnitt bei 4,5%, für Baujahrgänge aus der Mitte der 70er Jahre mit besonders hohem Ausgangsniveau bei knapp 4%.[1]

Ausgehend von diesen Relationen ist die langfristige Erhöhung des Mietpreisniveaus in den Modellrechnungen mit 3,5% angenommen worden. Andere Annahmen würden die Ergebnisse über die Zahlungsbereitschaft der Sozialmieterhaushalte im Zeitablauf allerdings nur wenig verändern.

12.5 Abschöpfung von Mietvorteilen nach der Zahlungsbereitschaft

12.5.1 Abschöpfungsmöglichkeiten in den Untersuchungsgemeinden

Die Vergleichsmieten sind aus den Modellrechnungen für die betriebswirtschaftliche Effizienz übernommen worden. Im Vergleich zu den von den Haushalten gezahlten Sozialmieten ergeben sich daraus die Mietvorteile. Sie belaufen sich im 1. Förderungsweg auf anfangs zwischen 4,54 DM/m² in Kiel und 6,75 DM/m² in Köln (vgl. Tabelle 12.6).

Der niedrige Wert in Kiel ergibt sich aus der hohen Anfangsmiete im sozialen Wohnungsbau von fast 9,50 DM/m² bei einer kalkulierten Vergleichsmiete von lediglich 14 DM/m², während in Köln bei einer etwas niedrigeren anfänglichen Sozialmiete von 9,25 DM/m² die Vergleichsmiete deutlich höher mit 16 DM/m² angenommen worden ist.

In den ersten zehn Nutzungsjahren werden die Sozialmieten nach den Förderrichtlinien der Länder unterschiedlich stark angehoben. Generell ist der Anstieg prozentual höher als im freifinanzierten Wohnungsbau, besonders stark fiel er in Freiburg und in Erfurt aus. Dadurch verringern sich im Zeitablauf die Mietvorteile.[2] Für das elfte Nutzungsjahr sind sie mit Beträgen zwischen 3,66 DM/m² in Freiburg und 6,78 DM/m² in Köln berechnet worden. Durch die außerordentliche Erhöhung der Sozialmiete in Freiburg sinken dort die Mietvorteile besonders drastisch, korrespondierend zum wesentlich geringeren Mietpreisanstieg in Kiel und Köln dagegen sehr viel weniger oder gar nicht.

---

[1] Die Erhöhung des Mietpreisniveaus liegt deshalb über dem durchschnittlichen Anstieg der Mietpreise in den einzelnen Baujahrgängen, weil zum Wohnungsbestand in jedem Jahr ein neuer Baujahrgang mit überdurchschnittlichen Mietpreisen hinzukommt.

[2] In späteren Jahren werden sie zum Teil allerdings wieder größer.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 12.6: Umfang der Abschöpfungsmöglichkeiten von Mietvorteilen im sozialen Wohnungsbau

Stadt	Förd.-weg	Zeit-punkt	Mietpreisvergleich				Miet-vorteil	Abschöpfungs-betrag		Ø Zahlung nach Abschpf.
			Vergleichsmiete DM/m²	Anstieg in %	Sozialmiete DM/m²	Anstieg in %	DM/m²		Anteil in %	DM/m²
Erfurt	1. FW	1. Jahr	13,00		7,50		5,50	3,09	56,2	10,59
		11.Jahr	15,52	19,4	11,14	48,5	4,38	3,23	73,7	14,37
Erfurt	3. FW	1. Jahr	13,00		8,50		4,50	2,09	46,4	10,59
		11.Jahr	15,52	19,4	10,50	23,5	5,02	3,88	77,3	14,38
Freiburg	1. FW	1. Jahr	15,00		8,50		6,50	3,17	48,8	11,67
		11.Jahr	17,91	19,4	14,25	67,6	3,66	1,93	52,7	16,18
Freiburg	3. FW	1. Jahr	15,00		9,25		5,75	2,42	42,1	11,67
		11.Jahr	17,91	19,4	11,75	27,0	6,16	4,43	71,9	16,18
Freiburg	EOF[1]	1. Jahr	15,00		8,87		6,13	2,80	45,7	11,67
		11.Jahr	17,91	19,4	11,57	30,4	6,34	4,62	72,9	16,19
Kiel	1. FW	1. Jahr	14,00		9,46		4,54	1,72	37,9	11,18
		11.Jahr	16,72	19,4	12,53	32,5	4,19	2,73	65,2	15,26
Kiel	3. FW	1. Jahr	14,00		11,70		2,30	1,49	64,8	13,19
		11.Jahr	16,72	19,4	15,20	29,9	1,52	0,73	48,0	15,93
Kiel	EOF[1]	1. Jahr	14,00		10,05		3,95	2,18	55,2	12,23
		11.Jahr	16,72	19,4	11,94	18,8	4,78	3,67	76,7	15,61
Köln	1. FW	1. Jahr	16,00		9,25		6,75	2,81	41,6	12,06
		11.Jahr	19,10	19,4	12,32	33,2	6,78	4,81	70,9	17,13
Köln	2. FW	1. Jahr	16,00		12,00		4,00	3,09	77,3	15,09
		11.Jahr	19,10	19,4	16,62	38,5	2,48	1,57	63,3	18,19

[1] unter Anrechnung der Zusatzförderung entsprechend der Belegungsstruktur.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Im 3. Förderungsweg sind in Freiburg und Erfurt die anfänglichen Mietvorteile um 0,75 DM bis 1 DM/m² niedriger als im 1. Förderungsweg. Da aber deutlich geringere Mietsteigerungen vorgegeben sind, erhöhen sich hier die Mietvorteile im Zeitablauf. Vor allem in Freiburg sind im 11. Nutzungsjahr die Mieter im 3.Förderungsweg sehr viel stärker begünstigt als im 1. Förderungsweg. Im 3.Förderungsweg in Kiel und im 2. Förderungsweg in Köln ergeben sich durch die hohen Anfangsmieten nur recht bescheidene Mietvorteile, die sich im Zeitablauf - besonders in Köln - sogar noch verringern.

Für die einkommensorientierte Förderung in Freiburg und in Kiel sind die Mietpreise entsprechend der geschätzten Belegungsstruktur in den Wohnungen unter Berücksichtigung der Zusatzförderung berechnet worden.[1] Sie übertreffen anfangs in beiden Fällen die Sozialmieten im 1. Förderungsweg, steigen aber geringer an, so daß sie im 11. Jahr deutlich darunter liegen. Besonders in Kiel ist der Anstieg der Mietpreise in der einkommensorientierten Förderung außerordentlich niedrig kalkuliert.

Nachfolgend soll abgeschätzt werden, in welchem Umfang die Mietvorteile im sozialen Wohnungsbau abgeschöpft werden könnten, wenn sich die Mietzahlungen der Haushalte an dem Konzept der Zahlungsbereitschaft/zugemuteten Mietzahlung orientieren sollten. Da die Zahlungsbereitschaft stark von der Größe der Wohnungen abhängig ist, mußten zuvor die Normwohnflächen spezifiziert werden. Sie wurden

für Einpersonenhaushalte mit	40 m²,
für Zweipersonenhaushalte mit	55 m²,
für Dreipersonenhaushalte mit	65 m²,
für Vierpersonenhaushalte mit	75 m²,
für Haushalte mit 5 oder mehr Personen mit	90 m²

festgelegt. Die Annahmen orientieren sich an den Richtlinien der Länder und an den von Haushalten mit Einkommen unter der §25-Grenze im sozialen Wohnungsbau tatsächlich realisierten Wohnflächen, wobei vor allem für die kleineren Haushalte eher der untere Bereich der Angaben angesetzt worden ist. In

[1] Die an die Mieter ausgezahlte Zusatzförderung in Freiburg wurde dabei in eine entsprechende Reduzierung der Mietpreise umgerechnet.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

den Modellrechnungen ist angenommen worden, daß die Wohnungen stets normgerecht belegt werden.

Die Belegungsstruktur wurde nach den Verhältnissen im Jahr 1993 kalkuliert, wie sie sich in der Differenzierung nach Baujahrgängen aus der GWS93 ergab (siehe hierzu Abschnitt 12.1).

Betrachtet werden zunächst die 1. Förderungswege zusammen mit den beiden 3. Förderungswegen in Erfurt und Freiburg. Im ersten Nutzungsjahr hätten hier die Mietvorteile bei Orientierung der zu zahlenden Entgelte am Konzept der zugemuteten Miete um 38% in Kiel bis 56% in Erfurt (1. Förderungsweg) abgeschöpft werden können. Der geringere Anteil in Kiel resultiert aus der dort schon recht hoch angesetzten Anfangsmiete im sozialen Wohnungsbau (ähnlich in Köln und im 3. Förderungsweg in Freiburg), die bereits über die zugemutete Mietzahlung für Haushalte mit sehr niedrigen Einkommen (unter der Hälfte der §25-Grenze) hinausgeht. In diesen Fällen ist in den Berechnungen ein Zahlungsausgleich bis zur Höhe des Betrags angenommen worden, der der zugemuteten Mietzahlung entspricht. Die höheren Abschöpfungsmöglichkeiten in Erfurt (1. Förderungsweg) beruhen ebenso wie in Freiburg (1. Förderungsweg) auf den tieferen anfänglichen Sozialmieten.

Im 11. Jahr ist in allen Fällen ein höherer Anteil der Mietvorteile abzuschöpfen. Das liegt einmal daran, daß die Wohnungen allmählich in den Wohnungsbestand hineingewachsen sind und ihre Vergleichsmieten nicht mehr an der Spitze des Spektrums liegen, so daß sie inzwischen auch für Haushalte mit nicht mehr allzu hohen Einkommen erreichbar werden. Ein m²-Preis von 19,10 DM, wie er in Köln veranschlagt worden ist, würde nach den Wertverhältnissen von 1993 nur noch einem Betrag von 11,93 DM/m² entsprechen, ein Mietpreis von 16,72 DM/m² wie in Kiel entspräche einem Betrag von 10,44 DM/m². Außerdem dürfte in der Zwischenzeit ein beträchtlicher Teil der Bewohner über die Einkommensgrenzen des §25 hinausgewachsen und damit entsprechend zahlungskräftiger geworden sein (vgl. Tabelle 12.9 unten).

Besonders hohe Abschöpfungsmöglichkeiten errechnen sich abermals bei niedrigen Sozialmieten (so in Erfurt und in Freiburg im 3. Förderungsweg). Die Höhe der Vergleichsmieten beeinflußt - bei gegebenen Sozialmieten - vor allem das Quantum, das abgeschöpft werden kann, aber weniger die Relation zwi-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

schen den Abschöpfungsbeträgen und den Mietvorteilen. Selbst im Freiburger 1. Förderungsweg mit dem rasanten Mietenanstieg ist im 11. Jahr der Anteil an den Mietvorteilen, der abgeschöpft werden kann, höher als am Anfang[1] - allerdings bei einem rapide gesunkenen Mietvorteil, auf den sich dieser Anteil bezieht.

Ganz anders strukturieren sich die Abschöpfungsmöglichkeiten der Mietvorteile im 3. Förderungsweg in Kiel und im 2. Förderungsweg in Köln. Für die 3. Förderungswege in Erfurt und Freiburg konnte von ähnlichen Belegungsstrukturen wie im 1. Förderungsweg ausgegangen werden. Denn in Baden-Württemberg ist die vereinbarte Förderung genauso wie der 1. Förderungsweg für §25-Haushalte vorgesehen, in Thüringen liegen die Einkommensgrenzen nur um 20% höher, wobei in den Interviews deutlich gemacht wurde, daß auch diese Wohnungen vorrangig mit Haushalten unterhalb der §25-Grenze belegt werden sollten. Entsprechend niedrig sind in beiden Ländern die Mieten im 3. Förderungsweg kalkuliert.

In Schleswig-Holstein sind dagegen Haushalte mit Einkommen bis zu 40% über §25 im 3. Förderungsweg wohnberechtigt, in Nordrhein-Westfalen im 2. Förderungsweg sogar mit bis zu 60% höheren Einkommen. Die Anfangsmieten sind so hoch festgelegt, daß sie für Bezieher von Einkommen wesentlich unter der §25-Grenze kaum erschwinglich sind. Geht man davon aus, daß Erstbezieher der Wohnungen deshalb vor allem Haushalte mit Einkommen über der §25-Grenze sind, so könnten diese allerdings noch höhere Entgelte tragen als ihnen mit den Sozialmieten schon abgefordert werden. Vor allem in Köln würde die Zahlungsbereitschaft vieler Bewohner schon fast die Vergleichsmiete erreichen; nicht weniger als $^3/_4$ der bestehenden Mietvorteile ließen sich hier abschöpfen. In Kiel betrüge der Abschöpfungsanteil immerhin noch fast $^2/_3$.

In späteren Jahren würden sich die Abschöpfungsmöglichkeiten zwar erheblich reduzieren, doch überwiegend darum, weil die Sozialmieten in beiden Fällen sehr stark dem Vergleichsmietniveau angenähert werden, d.h. die Zahlungsbereitschaft der Bewohner durch die Mietpreisgestaltung schon stärker in Anspruch genommen wird.

---

[1] Dies gilt trotz der Tatsache, daß für viele Haushalte mit geringeren Einkommen nicht unbeträchtliche Ausgleichszahlungen vorgenommen werden müßten.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Weder in Freiburg noch in Kiel wird in der einkommensorientierten Förderung die Zahlungsbereitschaft der Mieter stärker ausgeschöpft als im 1. Förderungsweg. In zeitlicher Betrachtung fällt die einkommensorientierte Förderung sogar deutlich hinter der traditionellen Förderung zurück, weil die Richtlinien weniger starke Mietanstiege vorsehen.

Der Barwert der Abschöpfungsbeträge im 1. Förderungsweg (einschließlich der 3. Förderungswege in Erfurt und Freiburg) würde sich auf 258 DM/m² Wohnfläche in Erfurt (3. Förderungsweg) bis 671 DM/m² in Köln belaufen (vgl. Tabelle 12.7). Da mit diesen Werten ganz unterschiedliche Zeiträume der Mietpreis- und Belegungsbindung verbunden sind, bietet die über die Bindungsdauer errechnete Annuität eine bessere Vergleichsbasis. Damit rücken die Ergebnisse erheblich zusammen, und zwar auf 2,43 DM/m² und Monat in Freiburg (1. Förderungsweg) bis 4,63 DM/m²/Monat in Köln. In Freiburg sind die Abschöpfungsbeträge wegen der hohen Sozialmieten im 1. Förderungsweg auch in Relation zu den Mietvorteilen am geringsten. Während hier nach dem Konzept der Zahlungsbereitschaft 58% der verbliebenen Mietvorteile abgeschöpft werden könnten, wären es in Erfurt (1. Förderungsweg) 75%.

Am stärksten orientieren sich die Mietforderungen im Kieler 3. Förderungsweg an der Zahlungsbereitschaft der Bewohner, obwohl hier immer noch 45% der Mietvorteile über die gesamte Bindungsdauer der Wohnungen zusätzlich abgeschöpft werden könnten. Im 2. Förderungsweg in Köln wäre wegen der günstigen Bewohnerstruktur ein Abschöpfungsanteil von 73% zu realisieren; dieser Anteil liegt höher als in den meisten 1. Förderungswegen der Untersuchungsgemeinden. Dennoch wäre der Barwert der Abschöpfungsbeträge mit 209 DM/m² bzw. 2,04 DM als Annuität niedriger. Noch wesentlich kleiner wären die entsprechenden Beträge allerdings im 3. Förderungsweg in Kiel, der sich damit unter dem hier betrachteten Aspekt als die effizienteste von allen untersuchten Maßnahmen erweist.

Die Barwertbetrachtung bestätigt für die einkommensorientierte Förderung die aus den Jahresergebnissen abgeleiteten Ergebnisse: In der vorgesehenen Ausgestaltung liefert sie gegenüber dem 1. Förderungsweg keine Einsparung an öffentlichen Mitteln. Besonders in Kiel ist die Zahlungsbereitschaft der Bewohner bei der Festlegung der Mietpreise nur zu einem Bruchteil berücksichtigt worden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 12.7: Barwerte der Mietvorteile und der Abschöpfungsbeträge

Stadt	Förd.-weg	Mietvorteile		Abschöpfungsbeträge			nach Zahlungsbereitschaft zu gewährende Mietvorteile	
		Barwert DM/m²	Annuität DM/m²/ Monat	Barwert DM/m²	Annuität DM/m²/ Monat	Anteil in %	Barwert DM/m²	Annuität DM/m²/ Monat
Erfurt	1. FW	685	4,72	513	3,53	74,9	172	1,18
Erfurt	3. FW	372	4,11	258	2,85	69,3	114	1,26
Freiburg	1. FW	494	4,19	286	2,43	57,9	208	1,76
Freiburg	3. FW	532	5,18	347	3,38	65,3	184	1,79
Freiburg	EOF	627	5,32	419	3,56	66,9	208	1,76
Kiel	1. FW	627	4,32	410	2,82	65,3	218	1,50
Kiel	3. FW	163	1,27	74	0,58	45,4	89	0,69
Kiel	EOF	643	4,43	483	3,33	75,2	160	1,10
Köln	1. FW	987	6,81	671	4,63	68,0	315	2,18
Köln	2. FW	288	2,81	209	2,04	72,7	79	0,77

Es muß deutlich darauf hingewiesen werden, daß die hier vorgelegten Ergebnisse aus den Modellrechnungen nur einen möglichen Spielraum für die Abschöpfung von Mietvorteilen im Sozialwohnungsbestand beschreiben. Aus mehreren Gründen wird sich dieser nicht in voller Höhe realisieren lassen:

- Für den Verwaltungsvollzug werden eindeutige und das heißt, in gewissem Ausmaß auch pauschalierte Verfahren benötigt, die nicht alle Besonderheiten des Einzelfalls berücksichtigen können. Um Widersprüche von Haushalten zu vermeiden, die sich durch die Pauschalregelungen benachteiligt fühlen, sollten die Abschöpfungsbeträge nicht am Maximum, sondern etwas

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

tiefer in einem Bereich angesiedelt werden, der von den Betroffenen eher akzeptiert wird.

- Es ist mehrfach hervorgehoben worden, daß in dem Verfahren zur Berechnung der Vergleichsmieten nur die unmittelbaren Wohnungsmerkmale, aber nicht die kleinräumige Lage der Wohnungen berücksichtigt werden konnte. Besonders bei Sozialwohnungen wird vermutet, daß sie oft nicht in den "besten Lagen" errichtet worden sind, d.h. ihre Vergleichsmieten müßten eigentlich niedriger als nach den bloßen Qualitätsmerkmalen der Wohnungen angesetzt werden. Von empirica[1] wird darum - ohne nähere Begründung für die Festlegung der Höhe - ein Abschlag von 5% auf das berechnete Vergleichsmietenniveau der Sozialwohnungen vorgenommen. Dadurch würden sich die Mietvorteile in der Summe um $^1/_4$ reduzieren und entsprechend auch die abschöpfbaren Quanten.
- Soweit die Sozialwohnungen in benachteiligten Quartieren gelegen sind - wie etwa Bestände in den Großwohnanlagen -, ist fraglich, ob überhaupt eine Abschöpfung von Mietvorteilen vorgenommen werden sollte - selbst nach Berücksichtigung von Lagenachteilen in der Bemessung der Vergleichsmieten. Durch steigende Wohnungsaufwendungen könnten sich Haushalte mit mittleren bis höheren Einkommen veranlaßt sehen, in eine "bessere Gegend" umzuziehen. Die Verschlechterung der Bewohnerstruktur in den Sozialwohnungsquartieren könnte dann Folgekosten auslösen, die weit über den finanziellen Erträgen aus der Abschöpfung von Mietvorteilen liegen.

Die Kommunen sollten in diesen Fällen die Möglichkeit haben, auf die Maßnahme zu verzichten, um die Bewohnerstrukturen zu stabilisieren. Bereits Mitte der 80er Jahre ist durch den Verzicht auf die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe in manchen Großsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus versucht worden, eine drohende Auszugswelle einkommensstärkerer Bewohner zu verhindern.[2]

---

[1] Vgl. empirica, a.a.O..

[2] Vgl. Bärsch, J., A. Mersmann, R. Rahs, Expertise "Auswirkungen der Fehlbelegungsabgabe auf die Belegungstruktur von Großwohnsiedlungen in den alten Bundesländern", Klaus Novy Institut e.V., Köln 1993.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

12.5.2 Vergleich mit Fehlbelegungsabgabe und einkommensorientierter Förderung

Die Fehlbelegungsabgabe war in der Tradition des sozialen Wohnungsbaus der erste ernsthafte Versuch, zumindest bei Haushalten mit Einkommen oberhalb der Grenzen des §25 nicht mehr gerechtfertigte Mietvorteile abzuschöpfen. In den Untersuchungsgemeinden werden Sozialmieter ab einem Einkommen von §25+10% (Köln) bzw. §25+20% (Freiburg und Kiel) abgabenpflichtig. Die Ausgleichszahlungen reichen von 0,50 DM/m² Wohnfläche in der niedrigsten Abgabestufe (Freiburg) bis 7,00 DM/m² in der höchsten (Köln), begrenzt allerdings durch die jeweilige ortsübliche Vergleichsmiete. Die gegenwärtig geltenden Abschöpfungsbeträge sind in den Modellrechnungen für fünf Jahre konstant gehalten worden. Danach wurde entsprechend der üblicherweise unterstellten Preissteigerungsrate ein Anstieg um jährlich 3% vorgesehen.

Trotz der möglichen, recht hohen Abschöpfungsbeträge wird durch die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe nur ein relativ geringes Aufkommen erzielt, weil der Anteil der Haushalte, die hohe Ausgleichszahlungen leisten müssen, nur klein ist. Im Barwert, über den Bindungszeitraum gerechnet, würde sich die Fehlbelegungsabgabe auf Beträge zwischen 32 DM/m² Wohnfläche (Freiburg) und 144 DM/m² (Köln) belaufen (in der Annuität zwischen 0,27 und 0,99 DM/m²/Monat). Damit ließen sich lediglich 7% bis 15% der Mietvorteile abschöpfen gegenüber 58% bis 68% bei Orientierung der Mietpreisforderungen an der Zahlungsbereitschaft/zugemuteten Miete der Haushalte (vgl. Tabelle 12.8, Spalten 8 und 10). Zuzüglich der Fehlbelegungsabgabe würde die Mietzahlung der Bewohner zwischen 71% und 78% der Vergleichsmiete ausmachen, zumutbar wäre ein Anteil von 89% bis 91%.

Nun ist die Fehlbelegungsabgabe freilich nicht konzipiert worden, um auch bei wohnberechtigten Haushalten Mietvorteile abzuschöpfen. Von der Zielrichtung her wird ihre Wirksamkeit folglich unterschätzt, wenn man das Aufkommen auf die Gesamtheit der Mietvorteile im sozialen Wohnungsbau bezieht. Bezogen auf die Mietvorteile, die Fehlbeleger genießen (Spalte 6a in Tabelle 12.8), ergeben sich wesentlich höhere Abschöpfungsquoten zwischen 19% und 38%, doch könnte nach der Zahlungsbereitschaft dieser Haushalte ein Anteil von 98% bis 99% abgeschöpft werden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 12.8: Vergleich der Abschöpfung von Mietvorteilen durch Fehlbelegungsabgabe und einkommensorientierte Förderung

Vergleichs-miete	Sozialmiete		zugemutete Miete		Mietvorteil alle Bewohner	Mietvorteil Fehlbeleger	Abschöpfungsbetr		Fehlbelegungsabgabe			Sozialmiete zuzügl. Fehlbeleg.abgabe	
Barwert in DM/m² [Annutät in DM/m²/Monat		Prozent von Sp.1	Barwert [Annuität]	Prozent von Sp.1	Barwert in DM/m² [Annutät in DM/m²/Monat]			Prozent von Sp.6	Barwert [Annuität]	Prozent von Sp.6	Prozent von Sp.6a	Barwert [Annuität]	Prozent von Sp.1
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(6a)	(7)	(8)	(9)	(10)	(10a)	(11)	(12)
						Freiburg/ 1. FW							
1915 (16,25)	1421 (12,06)	74,2	1707 (14,49)	89,1	494 (4,19)	170 (1,44)	286 (2,43)	57,9	32 (0,27)	6,5	19,0	1453 (12,34)	75,9
						Kiel/ 1. FW							
2537 (17,46)	1910 (13,15)	75,3	2319 (15,96)	91,4	627 (4,32)	237 (1,63)	409 (2,82)	65,2	58 (0,40)	9,2	24,4	1968 (16,70)	77,6
						Köln/ 1. FW							
2882 (19,89)	1895 (13,08)	65,8	2567 (17,71)	89,1	987 (6,81)	376 (2,59)	672 (4,64)	68,1	144 (0,99)	14,6	38,3	2039 (17,31)	70,7
						Freiburg/ EOF							
1915 (16,25)	1288 (10,93)	67,3	1707 (14,49)	89,1	627 (5,32)		419 (3,56)	66,8					
						Kiel/ EOF							
2537 (17,46)	1894 (13,04)	74,7	2377 (16,36)	93,7	643 (4,42)		483 (3,32)	75,1					

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die einkommensorientierte Förderung führt in der Summe zu keiner höheren Inanspruchnahme der Zahlungsbereitschaft der Sozialmieter als die traditionelle Förderung. Die einkommensorientierte Förderung ist u.a. auch mit der Begründung propagiert worden, daß sie die Fehlbelegungsabgabe als ein zusätzliches Instrument zur Abschöpfung von Mietvorteilen für nichtberechtigte Haushalte im sozialen Wohnungsbau entbehrlich machen würde.

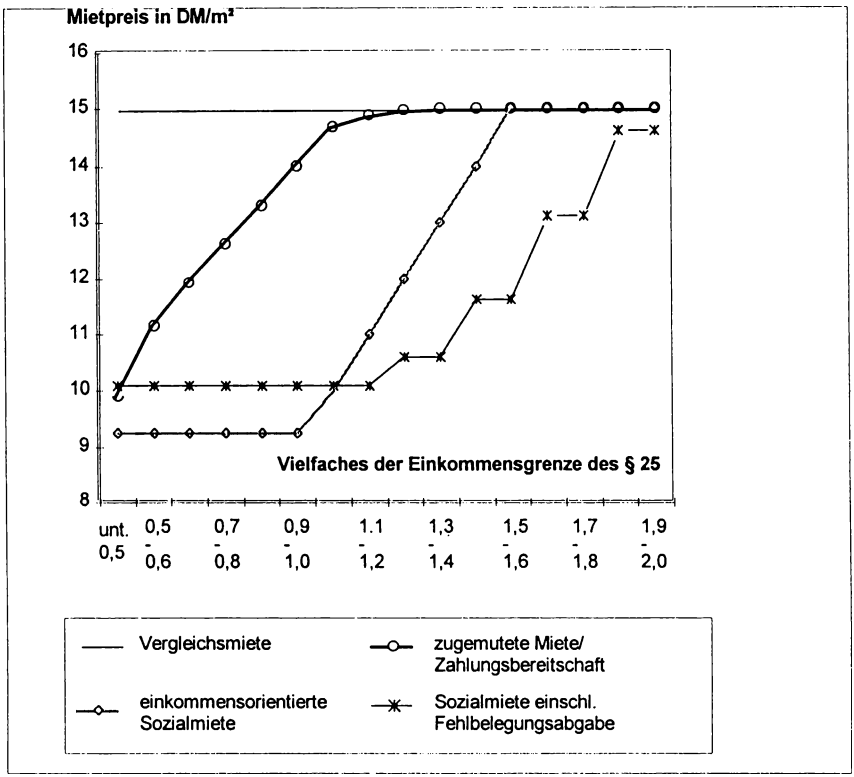
Tatsächlich liegen im Fall Freiburg und Kiel die einkommensorientierten Mieten im Durchschnitt noch unter den Mietpreisen im 1. Förderungsweg selbst ohne Berücksichtigung zusätzlicher Belastungen der Bewohner durch die Fehlbelegungsabgabe; dies, obwohl insbesondere in Kiel auch Haushalte mit Einkommen über den §25-Grenzen in einkommensorientiert geförderten Wohnungen wohnberechtigt sind.

Bei einer Betrachtung über Einkommensgruppen ist das summarische Urteil über die einkommensorientierte Förderung allerdings etwas zu modifizieren. In Abbildung 12.10 sind die sich nach dem Konzept der Zahlungsbereitschaft in der einkommensabhängigen Förderung und im 1. Förderungsweg zuzüglich Fehlbelegungsabgabe ergebenden Mietenverläufe am Beispiel eines einzelnen Jahres (fünftes Nutzungsjahr) in der Stadt Freiburg dargestellt. Es ist zu erkennen, daß die Fehlbelegungsabgabe erst bei verhältnismäßig hohen Einkommen der Haushalte ansetzt und es sehr lange dauert, bis Bewohnern von Sozialwohnungen die Vergleichsmiete abverlangt wird.

In der einkommensorientierten Förderung wird den Sozialmietern schon bei niedrigeren Einkommen ein höheres Entgelt abgefordert. Insofern führt die einkommensorientierte Förderung zu einer stärkeren Abschöpfung von Mietvorteilen als die Fehlbelegungsabgabe. Für Haushalte unterhalb der Einkommensgrenze des §25 sind die Mietpreise in der einkommensorientierten Förderung in Freiburg jedoch tiefer angesetzt als im 1. Förderungsweg. Das gilt nicht nur in dem exemplifizierten Jahr, sondern langfristig. Da die meisten Sozialmieter immer noch ein Einkommen unterhalb der §25-Grenze haben, wirken sich die niedrigen Mietforderungen in diesem Bereich insgesamt in einem Effizienznachteil für die einkommensorientierte Förderung aus. Ähnliche Zusammenhänge konnten auch in Kiel festgestellt werden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Abbildung 12.10:
Vergleich zwischen verschiedenen Konzepten der Mietpreisbildung im sozialen Wohnungsbau in Freiburg (dargestellt am Beispiel des 5. Nutzungsjahrs)



Prinzipiell könnten sowohl die einkommensorientierte Förderung als auch die Fehlbelegungsabgabe so ausgestaltet werden, daß sich die Mietvorteile zu einem höheren Anteil abschöpfen lassen. Der Vergleich mit der Kurve der zugemuteten Miete in Abbildung 12.10 zeigt, welche Spielräume hier bestehen. In der bisherigen Förderpraxis sind diese bei weitem noch nicht ausgelotet worden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

12.6 Auswirkungen auf die Mietbelastung wohnberechtigter Haushalte

Da als Zielgruppenhaushalte der Wohnungssozialpolitik in diesem Gutachten die Bezieher von Einkommen unterhalb der §25-Grenzen besonders interessieren, ist abschließend ermittelt worden, mit welchen Mietbelastungen diese Einkommensgruppen in den verschiedenen untersuchten Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus konfrontiert werden. Dabei werden nicht nur der Bindungszeitraum selbst, sondern auch die Jahre danach in die Analyse einbezogen, um über einen einheitlichen Zeitraum vergleichen zu können.

Da jedoch nicht davon ausgegangen werden kann, daß bei Maßnahmen mit kurzer Bindung für die Periode nach Bindungsauslauf die gleichen Belegungsstrukturen wie bei Maßnahmen mit langer Bindungsdauer gegeben sind, können Aussagen über das zeitliche Profil der Mietbelastungen nur fiktiv unter der Voraussetzung gemacht werden, daß die Belegungsstrukturen in den verglichenen Maßnahmen miteinander übereinstimmen. Als Mietbelastung wird hier der Anteil der Nettomiete am verfügbaren Einkommen der Haushalte definiert. Ausgewiesen wird nur der Durchschnitt für alle Haushalte mit Einkommen unter der Grenze des §25, von dem die individuellen Mietbelastungen, insbesondere in Abhängigkeit von den jeweiligen Haushaltseinkommen, nach oben oder unten abweichen. Gegenübergestellt werden die Mietbelastungen, die sich bei der zugemuteten Miete nach dem Zahlungsbereitschaftskonzept ergeben (zumutbare Mietbelastung), und die aus den tatsächlichen Mietzahlungen resultierenden Mietbelastungen.

Betrachtet werden zunächst alle Maßnahmen mit Ausnahme des 3. Förderungswegs in Kiel und des 2. Förderungswegs in Köln. Diese werden wegen der völlig anderen Belegungsstruktur anschließend behandelt.

Im Bezugsjahr beläuft sich der Anteil der Nettomiete am Einkommen der Haushalte durchweg auf 25% bis 27%.[1] Nur im 1. Förderungsweg in Erfurt ist er mit 22% niedriger (vgl. Tabelle 12.9).

[1] Jeweils bei Nutzung der Normflächen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 12.9: Mietbelastungen von Haushalten mit Einkommen unter §25 bei verschiedenen Maßnahmen im sozialen Wohnungsbau

Jahr	Haushalts-anteil unter §25	Anteil der Nettomiete am verfügbaren Einkommen der Haushalte bei / in zugemutete Miete	Köln 1.FW	zugemutete Miete	Freiburg 1.FW	Freiburg 3.FW	Freiburg EOF	zugemuteter Miete	Kiel 1.FW	zugemutete Miete	Erfurt 1.FW	Erfurt 3.FW
1	0,90	0,32	0,27	0,31	0,25	0,27	0,25	0,30	0,27	0,29	0,22	0,25
2	0,69	0,31	0,25	0,30	0,23	0,24	0,23	0,29	0,25	0,27	0,20	0,22
3	0,64	0,29	0,23	0,28	0,22	0,23	0,22	0,27	0,24	0,26	0,18	0,20
4	0,61	0,29	0,23	0,27	0,22	0,22	0,21	0,26	0,23	0,25	0,18	0,19
5	0,61	0,28	0,23	0,27	0,22	0,23	0,20	0,25	0,24	0,24	0,20	0,21
6	0,61	0,27	0,23	0,26	0,22	0,22	0,20	0,25	0,23	0,24	0,20	0,20
7	0,59	0,27	0,22	0,25	0,24	0,22	0,19	0,24	0,23	0,23	0,20	0,20
8	0,59	0,26	0,22	0,25	0,23	0,21	0,18	0,24	0,22	0,23	0,20	0,19
9	0,59	0,26	0,22	0,25	0,25	0,22	0,18	0,24	0,22	0,23	0,20	0,18
10	0,58	0,26	0,22	0,25	0,25	0,21	0,18	0,24	0,22	0,23	0,20	0,20
11	0,58	0,27	0,22	0,26	0,26	0,21	0,18	0,25	0,23	0,24	0,20	0,19
12	0,58	0,27	0,22	0,26	0,25	0,20	0,18	0,24	0,22	0,23	0,19	0,18
15	0,58	0,25	0,21	0,24	0,26	0,20	0,18	0,23	0,21	0,22	0,19	0,22
20	0,56	0,25	0,20	0,24	0,24	0,26	0,17	0,23	0,19	0,22	0,18	0,24
30	0,57	0,24	0,20	0,23	0,27	0,27	0,27	0,22	0,20	0,21	0,18	0,23
40	0,65	0,24	0,19	0,23	0,27	0,27	0,27	0,22	0,19	0,21	0,17	0,23
50	0,65	0,24	0,25	0,23	0,26	0,26	0,26	0,22	0,24	0,21	0,22	0,22

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 12.9 (Forts.): Mietbelastungen von Haushalten mit Einkommen unter §25 bei verschiedenen Maßnahmen im sozialen Wohnungsbau

Jahr	Haushalts-anteil unter §25	Anteil der Nettomiete am Einkommen bei / in zugemutete Miete	Kiel EOF	Haushalts-anteil unter §25	Anteil der Nettomiete am Einkommen bei / in zugemutete Miete	Kiel 3.FW	Haushalts-anteil unter §25	Anteil der Nettomiete am Einkommen bei / in zugemuteter Miete	Köln 2.FW
1	0,64	0,29	0,25	0,33	0,27	0,27	0,27	0,29	0,27
2	0,52	0,28	0,23	0,30	0,27	0,27	0,24	0,29	0,28
3	0,49	0,27	0,22	0,29	0,26	0,27	0,23	0,29	0,28
4	0,46	0,26	0,21	0,29	0,26	0,26	0,23	0,28	0,28
5	0,46	0,25	0,20	0,29	0,25	0,25	0,23	0,27	0,28
6	0,46	0,25	0,19	0,29	0,25	0,25	0,23	0,27	0,28
7	0,46	0,24	0,19	0,31	0,24	0,25	0,26	0,26	0,27
8	0,46	0,24	0,18	0,31	0,23	0,27	0,26	0,25	0,26
9	0,46	0,23	0,18	0,31	0,23	0,27	0,26	0,25	0,27
10	0,46	0,23	0,18	0,31	0,23	0,27	0,26	0,25	0,26
11	0,46	0,25	0,18	0,31	0,25	0,27	0,26	0,27	0,29
12	0,46	0,24	0,18	0,31	0,24	0,26	0,26	0,26	0,28
15	0,48	0,23	0,17	0,36	0,23	0,26	0,32	0,25	0,27
20	0,48	0,23	0,17	0,37	0,22	0,25	0,33	0,24	0,29
30	0,51	0,22	0,16	0,43	0,22	0,24	0,40	0,24	0,28
40	0,58	0,22	0,15	0,49	0,22	0,24	0,46	0,24	0,28
50	0,58	0,21	0,19	0,49	0,21	0,23	0,46	0,23	0,27

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

In den ersten Nutzungsjahren sinken die Mietbelastungen, weil die Sozialmieten anfangs allenfalls geringfügig angehoben werden und sich die zwischenzeitlichen Verbesserungen in der Belegungsstruktur auswirken. Weitere Reduktionen der Mietbelastungen ergeben sich dann für den Rest der Bindungsdauer zumeist nur noch mit deutlich abgeschwächter Tendenz.

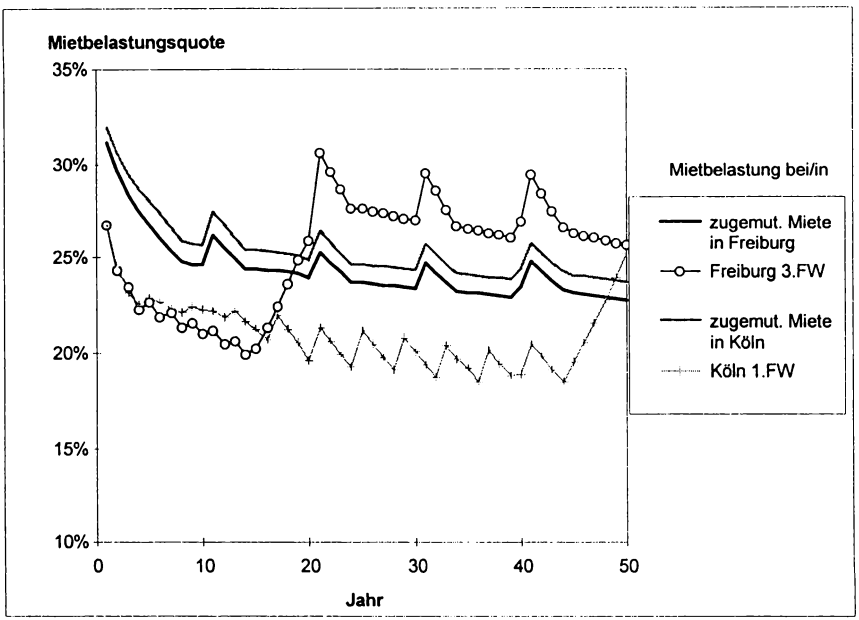
Als eine gewisse Ausnahme von dieser Regel ist die bislang praktizierte einkommensorientierte Förderung anzusehen, die sowohl in Freiburg als auch in Kiel Haushalten mit Einkommen unter §25 nach einigen Jahren die günstigsten Bedingungen gewährt. Gerade entgegengesetzt entwickelt sich der 1. Förderungsweg in Freiburg. Hier liegen gegen Ende des Bindungszeitraums die von §25-Haushalten zu tragenden Mietbelastungen sogar höher als bei Zugrundelegung der zugemuteten Miete.

In allen anderen Fällen bleiben während der Bindungsdauer die sich aus den Sozialmieten ergebenden Mietbelastungen mehr oder weniger unter der zumutbaren Mietbelastung.bei einem langen Bindungszeitraum wie im 1. Förderungsweg in Köln, Kiel oder Erfurt liegen die Mietbelastungen der Haushalte mit §25-Einkommen dauerhaft relativ niedrig. Das gilt nicht in den Fällen, in denen nach kurzer Bindungsdauer die Mietforderungen an die ortsüblichen Entgelte angepaßt werden können. Die unterschiedlichen Auswirkungen auf die Mietbelastungen sind am Beispiel des 1. Förderungswegs in Köln und des 3. Förderungswegs in Freiburg in Abbildung 12.11 dargestellt.

Während des gemeinsamen Bindungszeitraums unterscheiden sich die Mietbelastungen in Freiburg kaum von denen in Köln, sie sind z.T. sogar etwas niedriger. Durch die Anpassung der Mieten an das ortsübliche Niveau nach Bindungsauslauf steigen die Belastungen von §25-Bewohnern im 3. Förderungsweg dann jedoch drastisch an und liegen - soweit die Haushalte überhaupt in den Wohnungen wohnen bleiben - weit über den Mietbelastungen, die sich aufgrund der zugemuteten Mietzahlungen ergeben würden. Die Mietbelastungen für die Haushalte im 1. Förderungsweg in Köln bleiben dagegen weitere drei Jahrzehnte deutlich unter diesem Referenzniveau.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Abbildung 12.11
Vergleich der Mietbelastungen: Freiburg/3. Förderungsweg, Köln/1. Förderungsweg für Haushalte mit Einkommen unter §25



Noch dramatischer dürfte der Anstieg der Mietbelastungen in Freiburg in der einkommensorientierten Förderung nach Bindungsauslauf ausfallen (vgl. Tabelle 12.9). Ausgehend von einem weit unterdurchschnittlichen Belastungsstand am Ende des Bindungszeitraums kommt es augenblicklich zu einem Wegfall der Zusatzförderung, die gerade für Haushalte mit Einkommen unter §25 am höchsten war. Außerdem können die ohnehin schon recht hohen Grundmieten rasch weiter bis zur Ortsüblichkeit angehoben werden. Haushalte mit Einkünften knapp unter der §25-Grenze müßten die zusätzlichen Belastungen in einer Größenordnung von 10% ihres Einkommens in voller Höhe selbst tragen.

Bezieher niedrigerer Einkommen würden zwar durch höhere Wohngeldansprüche entlastet werden. Doch obwohl die erhöhten Mieten noch voll wohngeldfähig wären, wenn man einen Anstieg der Wohngeldhöchstbeträge mit den all-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

gemeinen Mietpreissteigerungen annimmt,[1] müßten die Haushalte einen deutlichen Belastungsanstieg verkraften, da Mieterhöhungen stets nur zu einem Teil ausgeglichen werden. Auch in diesen Fällen würde die Grenze der Zumutbarkeit, wie sie oben definiert worden ist, überschritten. Die normale Reaktion wäre, daß die Haushalte auf preiswertere Wohnungen mit niedrigerer Qualität ausweichen oder in kleinere Wohnungen wechseln.

Damit ergibt sich als Konsequenz kurzer Bindungszeiträume im sozialen Wohnungsbau:

- Sie werden langfristig mit wesentlich höheren Mietbelastungen, die über die Zumutbarkeitsgrenze hinausgehen, für die Zielgruppenhaushalte erkauft.
- Es ist darum fraglich, ob die Wohnungen nach Bindungsauslauf noch für die Zielgruppenhaushalte zur Verfügung stehen.

Im 3. Förderungsweg in Kiel und im 2. Förderungsweg in Köln liegen die Mietbelastungen für Bezieher von Einkommen unter §25 schon während des Bindungszeitraums zumeist höher als ihnen zugemutet werden sollte.[2] Für Haushalte mit niedrigeren Einkommen sind diese Maßnahmen deshalb von vornherein kaum geeignet.

13. Versorgungseffekte über Angebotsausweitung

Der soziale Wohnungsbau dient nicht nur der direkten Unterbringung bedürftiger Haushalte über die Schaffung von Belegungsrechten, sondern auch immer der Erweiterung des Wohnungsangebots insgesamt. Diese Angebotserweiterung könnte zu einer Entlastung angespannter Märkte beitragen, Mietsteigerungstendenzen dämpfen bzw. sogar umkehren und so die Versorgung auch einkommensschwacher Haushalte verbessern. In der öffentlichen Diskussion wird je-

---

[1] Für Einpersonenhaushalte wurde im 23. Nutzungsjahr (nach vollständiger Anpassung der Mietpreise an das ortsübliche Niveau) eine Mietforderung von knapp 1.150 DM (brutto-kalt) für die 40 m² Wohnung ermittelt. Die Fortschreibung der Wohngeldhöchstbeträge (545 DM in Freiburg) mit einer jährlichen Steigerungsrate von 3,5% ergäbe voll wohngeldfähige Mieten bis zu einer Grenze von reichlich 1.150 DM. Bei Annahme einer niedrigeren Steigerungsrate der Wohngeldhöchstbeträge wären die Mieten nach Bindungsauslauf freilich nicht mehr in voller Höhe wohngeldfähig. Ähnliche Relationen ergaben sich auch für die Mehrpersonenhaushalte.

[2] In den ersten Nutzungsjahren sind die zumutbaren Mietbelastungen für §25-Haushalte hier scheinbar niedriger als im 1. Förderungsweg. Das liegt aber daran, daß eine Einkommensstruktur nur unwesentlich unter der §25-Grenze unterstellt wurde.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

doch häufig behauptet, daß der soziale den freifinanzierten Mietwohnungsbau verdränge, daß für jede neugebaute Sozialwohnung der Neubau einer freifinanzierten Wohnung wegfiele. Sollte diese Behauptung zutreffen, so könnten die gewünschten Effekte nicht bzw. nur in reduziertem Maße eintreten.

In eine Beantwortung der Frage nach der Effizienz der Förderung im sozialen Mietwohnungsbau sollte deshalb der Angebotseffekt zur Versorgung bedürftiger Haushalte miteinbezogen werden. Dabei ist nach der jeweiligen Zielgruppe und nach Bindungsart und -dauer der Förderung zu unterscheiden. Wenn sich in einer derartigen Analyse unterschiedliche Effekte ergeben, so reicht diese Information jedoch noch nicht aus, um die Effizienzen zu beurteilen. Es ist vielmehr notwendig, die in den Förderungswegen entstehenden unterschiedlichen Kosten zur Erreichung eines erhöhten Angebots hinzuzuziehen.

Weitergehende volkswirtschaftliche Wirkungen des sozialen Wohnungsbaus über die Kapitalmärkte, die staatlichen Budgets, die Beschäftigung, das Bruttoinlandsprodukt etc. werden in dieser Untersuchung ausgeklammert; insofern handelt es sich um eine Partialanalyse.

13.1 Zielsetzung, Datenlage und Vorgehensweise

13.1.1 Zielsetzung

Im folgenden Teil der volkswirtschaftlichen Effizienzanalyse des sozialen Mietwohnungsbaus sollen zunächst die Angebotseffekte einer nach Zielgruppe und Bindungsart und -dauer unterschiedlichen Förderung für Haushalte mit einem Einkommen unterhalb der Grenze des §25 dargestellt, analysiert und soweit wie möglich quantifiziert werden.

Der soziale Wohnungsbau stellt zusätzliche Wohnungen zur Verbesserung der Versorgung berechtigter Haushalte bereit, in der Größenordnung dieses Neubaus wird das Angebot direkt erhöht. Darüber hinaus vergrößert er das Angebot für Einkommensschwache auch auf indirektem Weg, sofern die Erstbezieher oder die ihnen folgenden Umzüge im Bestand eine preiswerte Wohnung für einkommensschwache Haushalte freimachen. Diese direkten und indirekten Wirkungen werden im folgenden als Bruttoangebotseffekte bezeichnet.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Angebotsausweitung kommt jedoch nur dann in vollem Umfang zum Tragen, wenn nicht für den sozialen Wohnungsbau freifinanzierte Bauvorhaben wegfallen, die ihrerseits direkt und/oder über Umzüge auch Einkommmensschwache versorgen. Die Bruttoangebotseffekte des sozialen Wohnungsbaus sind um die wegfallenden Effekte aus dem verdrängten freifinanzierten Wohnungsbau zu kürzen, um die relevanten Nettoangebotswirkungen zu erhalten. Die folgende Übersicht soll diesen Zusammenhang und damit gleichzeitig die Abfolge des Vorgehens bei der Analyse und der Schätzung der Quantitäten verdeutlichen:

100 neugebaute soziale Mietwohnungen
erhöhen
(1) direkt das Angebot für ... berechtigte Haushalte,
(2) indirekt über nachfolgende Umzüge im freifinanzierten Bestand für ... berechtigte Haushalte,
senken das freifinanzierte Neubauangebot um ... Einheiten, die erhöht hätten
(3) direkt das Angebot für ... berechtigte Haushalte,
(4) indirekt über nachfolgende Umzüge im freifinanzierten Bestand für ... berechtigte Haushalte.

Die durch das verdrängte freifinanzierte Neubauangebot wegfallenden Versorgungswirkungen sind demnach von den direkten und indirekten Effekten des Sozialwohnungsneubaus abzuziehen.

Der Nettoangebotseffekt des differenziert ausgestalteten sozialen Wohnungsneubaus ist nicht nur in der Periode seiner Erstellung für eine vergleichende Effizienzanalyse relevant. Das Angebot für berechtigte Haushalte ändert sich vielmehr im weiteren Verlauf des Bestehens der in t_0 erstellten Wohneinheiten je nach Bindungsdauer und Zielgruppen in sehr unterschiedlicher Weise - wie auch im freifinanzierten Bestand. Das liegt u. a. daran, daß

- es in den Sozialwohnungen durch steigende Einkommen der Mieter zu Fehlbelegungen kommt,
- die Belegungsbindungen, die das Angebot für einkommensschwache Haushalte erhalten, über unterschiedlich lange Zeiträume laufen und
- die Mieten im freifinanzierten Bestand im Zeitverlauf mit der Alterung der Wohnungen relativ sinken.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die unterschiedlichen Entwicklungen der Versorgungsmöglichkeiten einkommensschwacher Haushalte sind in die Schätzung der Nettoangebotseffekte miteinzubeziehen. Geschätzt werden soll deshalb das durch den sozialen Wohnungsbau in einer Periode t_0 zusätzlich bereitgestellte Angebot für berechtigte Haushalte und seine Entwicklung über einen Zeitraum der längsten Bindungsdauer von 50 Jahren.

13.1.2 Material- und Datenlage

Für die beabsichtigte Quantifizierung der Nettoangebotseffekte werden Daten/Informationen aus folgenden Bereichen benötigt, wobei jeweils in soziale Mietwohnungen nach unterschiedlicher/n Bindungslänge und Zielgruppen zu differenzieren ist:

(1) Belegung neugebauter und bestehender sozialer und freifinanzierter Mietwohnungen mit berechtigten Haushalten in fünf Dekaden nach der Erstellung (direkte Angebotserweiterung bzw. -reduktion),
(2) Anzahl/Anteil der durch Erstbezug einer sozialen und freifinanzierten Neubauwohnung jeweils durch Umzüge für berechtigte Haushalte zur Verfügung stehenden zusätzlichen Wohnungen im Bestand (indirekte Angebotserweiterung bzw. -reduktion),
(3) Anzahl/Anteil verdrängter freifinanzierter Mietneubauwohnungen im Jahr der Erstellung der Sozialwohnungen und später, mit Informationen über den zeitlichen Abstand.

Da im Rahmen der vorliegenden Untersuchung keine eigenen repräsentativen Erhebungen durchgeführt werden konnten, müssen die benötigten Informationen und Daten aus anderen Primärerhebungen zur Verfügung stehen.

Ad (1) Aus der 1%-Wohnungsstichprobe 1993 (GWS93) liegen Daten zu den Belegungsstrukturen verschiedener Baualtersstufen in öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen vor, die es erlauben, die direkten Wirkungen des Wohnungsbaus im 1. Förderungsweg über einen längeren Zeitraum zu ermitteln. Die Belegungsstruktur von im 3. Förderungsweg geförderten Wohnungen kann der Statistik nicht entnommen werden. Auf Basis der vorhandenen Daten für öffentlich geförderte und freifinanzierte Wohnungen kann sie aber geschätzt werden. Da Schätzungen für unterschiedliche Gestaltungen der Wohnberechtigung

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

und des Bindungszeitraums jedoch kaum sinnvoll durchzuführen sind, wird hier nur eine Ausprägung der Bindungen im 3. Förderungsweg betrachtet.

Die beabsichtigte Differenzierung der Förderung nach Zielgruppen und Bindungsdauer scheitert somit schon hier an der Undifferenziertheit amtlicher Daten bzw. an der Komplexität der realen Förderungsausgestaltung. Im folgenden wird deshalb nur auf zwei unterschiedliche Förderungen Bezug genommen, die bezüglich Bindungsdauer und Zielgruppen als Synonyme zu den durchschnittlichen Bedingungen des 1. bzw. 3. Förderungswegs behandelt werden (siehe unten).

Ad (2) Aus den insgesamt verfügbaren amtlichen Daten sind weder zur Verdrängung des freifinanzierten durch den sozialen Wohnungsbau noch zu den indirekten Wirkungen des sozialen und freifinanzierten Neubaus über Umzüge Informationen zu gewinnen, so daß hierzu auf andere Quellen zurückgegriffen werden muß.

Die Wirkung des Wohnungsneubaus über Mengen- und daraus resultierende Preiseffekte, die über Umzüge der Wohnungsnutzer eklatant werden, auf die Wohnungsmärkte und die Versorgung der Haushalte wird seit langem in Filteringmodellen des Wohnungsmarkts theoretisch erfaßt. Filteringprozesse an den Wohnungsmärkten sind auf der Basis früher US-amerikanischer Literatur[1] auch in Deutschland theoretisch analysiert.[2]

---

[1] Ratcliff, R., Urban Land Economics, New York, Mc.Graw-Hill 1949, und Grisby, W., Housing Markets and Public Policy, Philadelphia 1963, zitiert nach Heuer, J.H.B. u.a., Lehrbuch der Wohnungswirtschaft, Frankfurt 1985.

[2] Eekhoff, J. u.a., Bewertung wohnungspolitischer Strategien: Modernisierungsförderung versus Neubauförderung, Schriftenreihe „Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik" des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn 1979;

Eekhoff, J., Wohnungs- und Bodenmarkt, Tübingen 1987;

Eekhoff, J., Wohnungspolitik, Tübingen 1993;

Stahl, K., H. Buslei, Unvollkommenheiten der Anpassung zwischen Teilmärkten im Wohnungsmarkt, in: Materialband zum Gutachten „Wohnungspolitik auf dem Prüfstand" der Expertenkommission Wohnungspolitik, 1994, unveröffentlicht;

Kirchner, J., Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik, in: Wirtschaftsdienst IX /1992;

Kirchner, J., Erwerb von Belegungsrechten aus dem Bestand versus Förderung des Sozialen Wohnungsbaus, in: ZdW Bay 5/1991;

Ipsen, D., H. Glasauer, V. Lasch, Markt und Raum, Frankfurt/New York 1986;

Weissbarth, R., M. Thomae, Sickereffekte verschiedener Formen der Wohnbau- und Bausparförderung, Schriftenreihe „Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik" des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn 1978.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Verdrängung des freifinanzierten durch den sozialen Wohnungsbau ist ebenfalls unter Verwendung von Filteringmodellen theoretisch durchleuchtet.[1] Ob jedoch das Filteringmodell geeignet ist, die auf den Wohnungsmärkten stattfindenden Prozesse realitätsnah abzubilden, ist bis heute mangels relevanter empirischer Daten und Untersuchungen ungeklärt.

Im deutschsprachigen Raum gibt es eine ganze Reihe von aus der Filteringtheorie entwickelten Sickerstudien,[2] die die relative Verbesserung der Wohnungsversorgung durch Umzugsketten, die durch Neubau ausgelöst werden, empirisch untersuchen. Zwecks Feststellung von Sickereffekten wurden jeweils eigene Primärerhebungen durchgeführt, die, da Querschnittsdaten, allerdings keine Prozesse im Zeitablauf beschreiben und deshalb nur eingeschränkte Schlüsse zulassen. Die empirischen Daten stammen darüber hinaus nicht aus der jüngsten Zeit, beziehen sich meistens auf einzelne eng abgegrenzte Regionen oder Kommunen, legen unterschiedliche Einkommenskategorien zugrunde und betreffen im allgemeinen nicht die Auswirkungen des freifinanzierten Mietwohnungsbaus. Mangels passenderer Informationen wurden jedoch die vorliegenden Untersuchungen als Grundlage für eigene Schätzungen der indirekten Wirkungen des sozialen und freifinanzierten Mietwohnungsneubaus herangezogen.

Ad (3) Die aus Filteringmodellen theoretisch abgeleitete Verdrängung freifinanzierter Wohnungsbauinvestitionen wurde bisher in Deutschland, abgesehen von einzelnen Befragungen und Fallstudien zu Investitionsmotiven und -hemmnissen wie auch Vermieterverhalten, empirisch nicht untersucht; die vorliegenden Einzelerhebungen sind nicht repräsentativ und können kein quantitatives Material zur Fragestellung dieses Gutachtens liefern.[3]

---

[1] Eekhoff, J., 1987 und 1993 a.a.O. und Kirchner, J., 1991 a.a.O.

[2] Weissbarth, R., M. Thomae, a.a.O.;

Ipsen, D., H. Glasauer, V. Lasch, a.a.O.;

Bauer, E., A. Kaufmann, Wohnungsnachfrage und Wohnungsversorgungseffizienz, Wien 1990;

Kirchner, J., Vorstudie: Sickereffekte im freifinanzierten Mietwohnungsbau, Darmstadt 1993, unveröffentlicht, der eine kritische Übersicht mehrerer städtischer Untersuchungen liefert.

[3] Insgesamt fehlt ja für Fragestellungen zum Wohnungsangebot in Deutschland immer noch ein empirisch überprüftes Wohnungsangebotsmodell, das darüber hinaus vorliegende, getestete Nachfragemodelle zu den benötigten Marktmodellen ergänzen könnte.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Zusammenfassend stellt sich die Datenlage für die anstehende Quantifizierung also als sehr dürftig heraus. Vor allem für die Verdrängung des freifinanzierten durch den geförderten Mietwohnungsbau finden sich keine Materialien.

13.1.3 Vorgehensweise

Die Vorgehensweise zur Bestimmung der Nettoangebotseffekte des sozialen Mietwohnungsbaus und die dabei verwendeten Methoden richten sich notgedrungen nach der Informations- und Datenlage. Die Analyse setzt sich aus folgenden Schritten zusammen:

- Der Umfang der direkten Versorgung der Förderung des Mietwohnungsbaus wird anhand der amtlichen statistischen Daten aus der GWS93 bestimmt.
- Die indirekten Versorgungswirkungen des sozialen Wohnungsbaus werden auf der Basis sekundärstatistischer Daten der vorfindbaren Sickerstudien geschätzt.
- Der Umfang der Verdrängung des freifinanzierten durch den sozialen Wohnungsbau ließ sich nicht empirisch fundiert beziffern[1]. Insofern mußten dazu Annahmen getroffen werden. Anhaltspunkte zum wahrscheinlichen Umfang der Verdrängung wurden durch die Diskussion unterschiedlicher theoretischer Ansätze gewonnen, die sich mit Verdrängungs- bzw. Mitnahmeeffekten beschäftigen. Dazu zählen mikroökonomische Ansätze, insbesondere die Filteringtheorie, und die finanzwissenschaftliche Theorie der Subventionen.

Die Material- und Datenlage macht es darüber hinaus notwendig, in Abweichung von den anderen Teilen der Effizienzanalyse wesentlich höhere Aggregationen zu verwenden:

- Die konkreten unterschiedlichen Förderungsbedingungen in den Ländern und Kommunen bleiben unberücksichtigt.
- Die Quantifizierung direkter und indirekter Versorgungseffekte kann nicht auf verschiedene Bindungsdauern und Zielgruppen bezogen werden, sondern muß, insbesondere bei der Verwendung statistischer Daten, die durchschnittliche (bzw. eine idealtypische, siehe unten) Situation im 1. und 3. Förderungsweg zugrundelegen.

---

[1] Eine dazu durchgeführte Regressionsanalyse blieb erfolglos.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Da für die Ermittlung der Angebotseffekte die Wohneinheiten die Bezugsgröße sind, kann aus der Miethöhe auf eine Versorgungsmöglichkeit einkommensschwacher Haushalte geschlossen werden. In der Schätzung der Sickereffekte werden die Wohnungen bestimmt, deren Mieten in den Grenzen der Zahlungsbereitschaft (vgl. Kapitel 12) eines durchschnittlichen berechtigten Haushalts liegen.

Die Berechnung der Versorgungswirkungen erfolgt ausschließlich für Kernstädte, weil erstens die unterschiedlichen regionalen Wohnungsmarktbedingungen einen sehr unterschiedlichen Einfluß auf die Versorgungseffekte haben, bei einer durchschnittlichen Betrachtung jedoch sehr stark modifiziert würden, zweitens - wie von unseren Interviewpartnern hervorgehoben, vgl. Teil B - in den Kernstädten die Versorgungsprobleme von großem Gewicht sind und drittens die für diese Fragestellung relevante Sickerstudie Primärdaten für eine Kernstadt zur Verfügung stellt.

Darüber hinaus werden den Schätzungen zwei verschiedene konjunkturelle Phasen zugrundegelegt, da sowohl Sicker-, als auch insbesondere Verdrängungseffekte nach unseren Analysen je nach konjunktureller Situation unterschiedliche Größenordnungen erreichen.

Um trotz der Informationsprobleme Aussagen zu Sicker- und Verdrängungseffekten erzielen zu können, werden den Abschätzungen zwei idealtypische Förderungswege mit eher extremen Ausprägungen zugrundegelegt, und zwar "extrem" hinsichtlich von Belegungsbindung, Zielgruppe und Teilnahme der verschiedenen Investorengruppen:

- Förderung mit enger Bindung: 50-jährige Mietpreis- und Belegungsbindung, auf §25-Haushalte eingeschränkte Wohnberechtigung, Benennungsrecht durch die Kommune, Investoren: 70% ehemals gemeinnützige (einschl. kommunale) Wohnungsunternehmen, 10% private Wohnungsunternehmen und 20% private Haushalte;
- Förderung mit weiter Bindung: 15-jährige Mietpreis- und Belegungsbindung, Wohnberechtigung ausgedehnt auf Haushalte, deren Einkommen die Grenze des §25 um bis zu 40% übersteigen darf, einfache Bindung, Mieten nahe an denen des freifinanzierten Neubaus, Investoren: 20% ehemals gemeinnützige

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

(einschl. kommunale) Wohnungsunternehmen, 10% private Wohnungsunternehmen und 70% private Haushalte.[1]

Die Art des Neubauinvestors nimmt nach der amtlichen Statistik und unseren Überlegungen auf die Wahrscheinlichkeit, überhaupt im sozialen Wohnungsbau zu investieren, und darüber hinaus auf die Wahl des Förderungswegs einen wesentlichen Einfluß. In der amtlichen Statistik werden Daten zu den Bauherren in den Förderungswegen ausgewiesen, auf deren Grundlage die Überhöhung zu Idealtypen erfolgte.[2]

Die engen Bindungen entsprechen weitgehend denen des 1. Förderungswegs, die weiten Bindungen stehen für den 3. Förderungsweg. Die Bezeichnung "1.Förderungsweg" wurde vermieden, weil sie für das Kostenmietrecht steht, enge Bindungen aber auch ohne Kostenmietrecht zu erreichen sind.

13.2 Angebotserweiterung durch den Sozialwohnungsneubau

Wie schon erwähnt, entstehen durch den Neubau sozialer Mietwohnungen direkte und indirekte Versorgungseffekte für berechtigte Haushalte. Diese Bruttoeffekte werden im folgenden als erstes ermittelt.

13.2.1 Entwicklung der Belegung in neugebauten Sozialwohnungen

Im folgenden wird der Anteil der Belegung durch berechtigte Haushalte in fünf Dekaden (längste Belegungsbindung der Idealtypen) für die in der ersten Periode/Jahr neugebauten Wohnungen der beiden idealtypischen Förderungswege ermittelt. Die ausgewiesenen Daten erfassen jeweils den durchschnittlichen Anteil in der betrachteten Periode. Als Grundlage dienen Auszählungen aus der GWS93 für den Sozialwohnungsbestand (1. Förderungsweg) und den freifinanzierten Bestand verschiedener Baujahrgänge in Kernstädten.

---

[1] Eine ähnliche Struktur ist laut unseren Expertengesprächen in einzelnen Kommunen durchaus vorfindbar.

[2] Zwar weist die amtliche Statistik Bauherren aus, die nicht mit dem von uns zugrundegelegten Investor identisch sein müssen, und unterscheidet in jüngster Zeit nicht mehr zwischen freien und ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die unterschiedliche Beteiligung verschiedener Investorengruppen an den beiden Mietwohnungsförderungswegen kann jedoch trotzdem für eine realitätsnahe Idealtypenbildung herangezogen werden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Daten zum 3. Förderungsweg, also für Förderungen mit weiter Bindung, stehen aus der Stichprobe direkt nicht zur Verfügung, sie wurden aus den amtlichen Daten für die ersten beiden Dekaden geschätzt. Ab der dritten Zehnjahresperiode, also nach Auslaufen der Belegungs- und Mietpreisbindung, entspricht die Belegungsstruktur in Wohnungen des 3. Förderungswegs denen im freifinanzierten Bestand.

Die Werte weisen den Anteil "angemessen" versorgter, berechtigter Haushalte aus. Mit Wohnfläche unterversorgte Haushalte sind nicht berücksichtigt, ihre Unterbringung entspricht nicht der Zielsetzung des sozialen Wohnungsbaus und damit den hier zu berücksichtigenden Versorgungseffekten. Haushalte, die, gemessen an ihrer Zahlungsbereitschaft, "unangemessen" versorgt sind, die möglicherweise die Wohnungswahl nicht über eine Wohnflächeneinschränkung ihrer Zahlungsfähigkeit angeglichen haben und nur zwangsweise und vorübergehend eine zu teure Wohnung belegen, bis sie eine preiswertere Unterkunft gefunden haben, konnten nicht bestimmt werden. Diese Gruppe dürfte nicht sehr groß sein und vorwiegend in Wohnungen des 3. Förderungswegs bzw. insbesondere im freifinanzierten Bereich zu finden sein, so daß dort die angegebenen Werte zu hoch sind.

Tabelle 13.1
Belegung der Sozialwohnungen durch §25-Haushalte in Kernstädten
Anteile in %

	enge Bind.	weite Bindungen		freifin.Whg	
Dekade	insges.	insges.	ausreichend versorgt	insges.	ausreichend versorgt
1.	63	32	24	29	18
2.	55	32	23	32	21
3.	52	36	21	36	21
4.	57	45	28	45	28
5.	64	49	31	49	31

Quelle: Statistisches Bundesamt, Wohnungsstichprobe 1993, eigene Schätzungen.

Die im 1. Förderungsweg mit 50jähriger Mietpreis- und Belegungsbindung beobachtete Entwicklung wird zunächst durch steigende Haushaltseinkommen und die dadurch entstehende Fehlbelegung bestimmt. Mit zunehmendem Alter der

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

betrachteten Wohnungen sinken deren Qualität und Preise relativ - wie im gesamten Wohnungsbestand. Dadurch steigt, u.a. auch weil die Fehlbelegung wegen des niedrigen Qualitätsstandards möglicherweise abnimmt, der Angebotsanteil, der für berechtigte Haushalte zur Verfügung steht, erneut an. Darüber hinaus sinkt bei einem Teil der Mieter, beispielsweise durch Verrentung, das Einkommen wieder unter die Berechtigtengrenze.

Die abweichende Belegungsentwicklung in Sozialwohnungen mit weiten Bindungen wird dadurch bestimmt, daß eine höhere Einkommensgrenze für die erstbeziehenden Haushalte erlaubt ist (§25+40%). Wegen der einfachen Bindung und der relativ hohen Eingangsmieten, die nahe an den Mieten des freifinanzierten Neubaus liegen, ziehen weniger einkommensschwache Haushalte ein als in Wohnungen mit engen Bindungen. Ab der dritten Dekade, nach Bindungsauslauf, bestimmt sich der Anteil nach §25 berechtigter Mieter nach den Gegebenheiten des freifinanzierten Bestands mit zunächst einer Anpassung nach unten und darauf folgend einem Wiederanstieg mit zunehmender Alterung der Gebäude.

13.2.2 Indirekte Angebotserweiterung durch den Sozialwohnungsneubau

Die indirekte Versorgung durch den sozialen Mietwohnungsneubau ergibt sich als Folge des Erstbezugs der Neubauwohnungen durch das Freiziehen der bisher bewohnten Unterkunft. Die freigezogene Wohnung wiederum steht für einen Nachmieter zur Verfügung, der seinerseits eine Wohnung freimacht usw.. Üblicherweise wird im Verlauf solcher Umzugsketten jede nachfolgend freigezogene Wohnung immer schlechter und damit preiswerter, so daß am untersten Ende der Kette ein zusätzliches Angebot für einkommensschwache Haushalte bereitgestellt wird ("Sickereffekt"). Dieses Zusatzangebot wird als indirekte Versorgungswirkung der direkten Versorgung zuaddiert. Die folgende Bestimmung des durch den Sozialwohnungsneubau hervorgerufenen Zusatzangebots basiert theoretisch auf den Filteringmodellen und in der Datenübernahme auf den daraus entwickelten Sickerstudien.

Filteringtheorie und Sickereffekte

Die Filteringtheorie in ihren verschiedenen Ansätzen wird hier nicht ausführlich behandelt, sondern nur noch in ihren Grundzügen knapp dargelegt; zur Ver-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

tiefung sei auf die zahlreiche einschlägige Literatur verwiesen.[1] Für die Belange dieser Untersuchung sind Fragen von Abläufen, Störungen und Abweichungen in der Realität und damit empirische Befunde relevant, und zwar um einerseits auf indirekte Angebotswirkungen und - im weiteren Verlauf der Bestimmung der Versorgungswirkungen - andererseits auch auf Verdrängungseffekte zu schließen.

Das Filteringmodell versucht als eines der wenigen (wenn nicht überhaupt als einziges) in einem mikroökonomischen Ansatz, die Abläufe auf einem Wohnungsmarkt zu beschreiben und auf dieser Grundlage beispielsweise die Wirkungen politischer Eingriffe zu bestimmen. Es ist als Gleichgewichtsmodell konzipiert und teilt einen Wohnungsmarkt in eine Hierarchie von qualitativen und preislichen Teilmärkten auf. Der Ablauf von Filteringprozessen setzt die volle Durchlässigkeit der Wohnungsteilmärkte einerseits sowie Wohnungsneubau andererseits voraus.

Ein ursprünglicher Ansatz geht davon aus, daß die Versorgung auch einkommensschwacher Haushalte durch eine sich im Zeitablauf relativ verschlechternde Qualität und damit Preissenkung gegebener Wohnungen (filtering down) ermöglicht wird. Ein erweiterter Ansatz postuliert ein durch den Neubau verursachtes Überangebot auf dem obersten preislichen Teilmarkt und in der Folge eine Fortsetzung der dort entstehenden Preissenkungstendenzen über jeweiliges filtering up der Haushalte über alle anderen Teilmärkte nach unten. In jedem Fall ist ein ungestörter Ablauf der Filteringprozesse über die Teilmärkte Voraussetzung dafür, daß einkommensschwache Haushalte angemessen und zu einer tragbaren Belastung versorgt werden.

Der Begriff der Sickereffekte ist aus dem Versuch einer Operationalisierung des Filteringmodells entstanden. Da sich das qualitative Herabfiltern von Wohnungen bzw. die von Angebotsverschiebungen auf einzelnen Teilmärkten verursachten Preisveränderungen nur über sehr lange Zeiträume und damit empirisch, wenn überhaupt, nur sehr aufwendig beobachten lassen, wurde in Anlehnung an US-amerikanische Vorläufer von Infratest[2] zwecks Abgrenzung gegenüber der Filteringtheorie im Deutschen "Sickern" als Bezeichnung dafür eingeführt, daß der

---

[1] Insbesondere Eekhoff, J., 1987 und 1993, a.a.O., Kirchner, J., 1993, a.a.O., sowie Ipsen, D., H. Glasauer, V. Lasch, a.a.O., geben einen Überblick.

[2] Weissbarth, R., M. Thomae, a.a.O..

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Bezug einer Neubauwohnung Umzugsketten in Gang setzt, die letztendlich zum Freiziehen einer preisgünstigen Wohnung führen (können).

Während also das Filteringkonzept eine Wohnung und ihre Belegung im Zeitablauf beobachtet (Längsschnitt), bezieht sich das statische Sickerkonzept auf durch Umzugsketten in einer Periode verbundene Wohnungen (Querschnitt) und stellt auf die betroffenen Haushalte ab. Aussagen über Veränderungen von Angebot und Nachfrage auf den Teilmärkten und damit verbundene Preiseffekte lassen sich mit diesem Ansatz nicht treffen. Insofern weicht das Sickerkonzept erheblich von den Filteringmodellen ab.

Zur Ermittlung der indirekten Angebotseffekte des sozialen Wohnungsbaus verzichten wir aus pragmatischen Gründen auf Schätzungen auf der Basis der Filteringmodelle, für die keinerlei empirische Untersuchungen vorliegen, und ziehen stattdessen die empirischen Sickerstudien heran. Nur sie liefern mit allen Einschränkungen hinsichtlich des zugrundegelegten Konzepts die benötigten Daten für aus Umzugsketten entstehende zusätzliche Versorgungsmöglichkeiten berechtigter Haushalte.

Sickereffekte des Sozialwohnungsneubaus

Alle im deutschsprachigen Raum durchgeführten empirischen Untersuchungen zu diesem Forschungskomplex verwenden das Sickerkonzept. Die darin ermittelten Daten sind für diese Fragestellung jedoch nur mit Einschränkung zu verwenden, weil in der Regel die Anteile verschiedener, nach Sozialstatus, Einkommen und Größe differenzierter Haushaltsgruppen an den Umzugswellen, nicht aber das im Teilmarkt preiswerter Wohnungen nach Abschluß der Umzüge letztendlich bereitstehende zusätzliche Angebot erhoben werden.

Die Messung der Teilnahme an Umzugsketten ermöglicht keine generelle Aussage darüber, ob berechtigte Haushalte qualitativ angemessen und zu tragbaren Wohnkosten versorgt werden. Haushalte, die in engen Wohnungsmärkten zwangsweise eine zu teuere und/oder zu kleine Wohnung anmieten, sind unserem Konzept entsprechend nicht angemessen versorgt. Weil deren Anteil nicht

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

ermittelt wird, kann aus den angegebenen Daten höchstens annäherungsweise auf ein zusätzliches relevantes Angebot geschlossen werden.[1]

Eine einzige Untersuchung aus dem Kreis der hier überprüften Sickerstudien[2] stellt auf ein mögliches Zusatzangebot preisgünstiger Wohnungen für berechtigte Haushalte ab, indem die freiwerdenden Wohnungen nach ihren Mietpreisen differenziert werden. In der Sickerstudie der Stadt Heidelberg[3] wird der aus Umzugsketten, die als Folge freifinanzierten Mietwohnungsneubaus[4] auftreten, resultierende Zuwachs an Wohnungen nach der Bruttokaltmiete gemessen. In Abstimmung mit der Zahlungsbereitschaft berechtigter Haushalte (vgl. Kapitel 13) gehen wir davon aus, daß im Sickerprozeß freiwerdende Wohnungen mit einer für das Jahr 1985 ermittelten Bruttokaltmiete von 7 DM/m^2, die im Jahr 1993 einer Nettokaltmiete von knapp 8 DM/m^2 entspricht, zur angemessenen Versorgung von §25-Haushalten beitragen.

In Heidelberg werden als Folge eines Neubaus von 100 freifinanzierten Mietwohnungen 20 Wohnungen mit relevanter Miethöhe frei. Für den Sickereffekt, der durch den Erstbezug von Sozialmietwohnungen mit enger bzw. weiter Bindung in Gang gesetzt wird, muß jedoch dieser Wert erhöht werden, weil die Umzugsketten wegen des Einkommens der Erstbezieher eher auf der mittleren Preisebene einsetzen und deshalb, weil kürzer und somit weniger störanfällig, höhere Effekte für berechtigte Haushalte erzeugen als der freifinanzierte Mietwohnungsneubau. Wir erhöhen deshalb den Prozentsatz der indirekten Effekte aus einem sozialen Mietwohnungsneubau auf 30%[5].

---

[1] Ipsen, D., H. Glasauer, V. Lasch, a.a.O., stellen in ihren Untersuchungen nicht nur fest, daß die Wohnkosten in späteren Umzugswellen steigen, sie ermitteln auch relativ hohe Anteile von "Verlierern" (gemessen an Preisen, Größen, Qualitäten) durch den Umzug. Die dort gewonnenen Erkenntnisse lassen sich jedoch nicht für die hier vorzunehmende Quantifizierung verwerten.

[2] Vgl. Weissbarth, R., M. Thomae, a.a.O.; Ipsen, D., H. Glasauer, V. Lasch, a.a.O.; Bauer, E., A. Kaufmann, a.a.O.; Kirchner, J., Vorstudie: Sickereffekte im freifinanzierten Mietwohnungsbau, a.a.O., der noch weitere städtische Studien zusammenfaßt.

[3] Stadt Heidelberg, Stadtplanungs- und Vermessungsamt, Folgewirkungen des Wohnungsneubaus im Wohnungsbestand (Sickereffekt), Veröffentlichungen zur Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg 1987.

[4] Entsprechende Daten für den Neubau von Mietsozialwohnungen haben wir nicht verwendet, weil sie aufgrund der geringen Anzahl einbezogener Fälle nicht abgesichert erscheinen.

[5] Eine weitere Differenzierung nach Förderungswegen mit enger oder weiter Bindung, die eigentlich wegen der unterschiedlichen Einkommenshöhen angezeigt wäre, halten wir wegen der zusätzlichen Unsicherheiten nicht für sinnvoll.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Heidelberger Erhebung grenzt freiwerdende Wohnungen außerhalb der Stadt als Störungen der Sickerprozesse aus; diese Definition ist für unsere Untersuchung akzeptabel, weil unsere Berechnungen sich auf die Probleme städtischer Wohnungsmärkte konzentrieren. Darüber hinaus entspricht Heidelberg der Vorgabe für die Bestimmung der Angebotseffekte dadurch, das es zur Gruppe der ausschließlich betrachteten Kernstädte gehört. Die Datenerhebung wurde 1985, in einer Zeit entspannter Wohnungsmärkte, durchgeführt. Da sowohl Sickereffekte, als auch die Verdrängung des freifinanzierten Wohnungsbaus - wie oben schon erwähnt - in hohem Maße von der jeweiligen konjunkturellen Lage beeinflußt werden, wird der Sickereffekt im folgenden konjunkturell differenziert.

Zwecks dieser Differenzierung unterscheiden wir zwischen entspannten und angespannten Wohnungsmärkten. Diese Marktlagen hängen eng zusammen mit den wohnungsbaukonjunkturellen Aufschwung- und Abschwungphasen, die für die unten zu behandelnden Verdrängungseffekte eine ausschlaggebende Rolle spielen. Die Zusammenhänge stellen sich folgendermaßen dar:

- Über den Anstoß eines wirtschaftlichen Aufschwungs verursachen steigende Einkommen eine steigende Wohnungsnachfrage, die wiederum bei einem kurzfristig unelastischen Angebot Mietsteigerungen auslöst. In einem in der Folge angespannten Wohnungsmarkt treten verstärkte Störungen der Sickerprozesse auf, und zwar u.a. durch Absorption von zusätzlicher Wohnfläche im oberen und mittleren Preisbereich durch kaufkräftige Nachfrage zu Phasenbeginn, durch erhöhte Modernisierungstätigkeit und geringere Umzugsbereitschaft weniger kaufkräftiger Haushalte im Phasenverlauf.
- Steigen die Mieten weiter, so provozieren sie über entsprechend hohe Renditen und Renditeerwartungen der Investoren eine verstärkte Neubautätigkeit: Es entsteht ein wohnungsbaukonjunktureller Aufschwung. Eine erhöhte Neubautätigkeit dämpft wiederum im Phasenverlauf die Mieterhöhungen bzw. kehrt sie sogar in Mietsenkungen um. In der Folge nehmen die Störungen der Sickerprozesse ab, wodurch das Angebot für einkommensschwache Haushalte wächst. Dieser entspannte Wohnungsmarkt führt zu niedrigen Renditen und Renditeerwartungen; dem „Schweine-Zyklus" entsprechend geht der Neubau zurück: Es entwickelt sich ein wohnungsbaukonjunktureller Abschwung. Bei weiter gedämpfter Neubautätigkeit verknappt das Wohnungsangebot, die Mieten steigen usw.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Anspannung bzw. Entspannung der Wohnungsmärkte findet sich zwar jeweils zu Beginn einer wohnungsbaukonjunkturellen Änderung, im folgenden werden zwecks Vereinfachung jedoch beide zeitlich gleichgesetzt, d.h. Wohnungsmarktanspannung im Aufschwung und umgekehrt.

Den oben angegebenen Wert für Sickereffekte einer Förderung mit enger bzw. weiter Bindung von 30% für entspannte Wohnungsmärkte senken wir für angespannte Phasen wegen der wesentlich höheren Störungen der Sickerprozesse auf 20% ab.

Indirekte Angebotserweiterung bei einer Förderung mit engen Bindungen

Die Vorunterbringung berechtigter Erstbezieher von öffentlich geförderten Wohnungen kann sehr unterschiedlich sein: Wenn der Haushalt beispielsweise neugegründet wurde, obdachlos oder in einer Notunterkunft/Heim untergebracht war, macht er keine Wohnung frei; diese Störung des Sickerprozesses ist in den Heidelberger Daten schon berücksichtigt. War er, wie bei Erstbeziehern von Sozialwohnungen mit enger Bindung sehr häufig, vorher mit einer für Einkommensschwache angemessenen preiswerten Wohnung, einer Altbauwohnung oder einer Sozialwohnung, versorgt, so wird trotzdem das Gesamtangebot in dieser Kategorie nicht zusätzlich erhöht (es bleibt natürlich die direkte Angebotserweiterung durch den Neubau). Nur dann, wenn der Erstbezieher eine freifinanzierte, wahrscheinlich "unangemessene", d.h. zu kleine Wohnung einer höheren Preisklasse freizieht, können daraus Umzugsketten entstehen.

In der Heidelberger Sickerstudie läßt sich nicht feststellen, ob die Erstbezieher einer Sozialwohnung aus einer freifinanzierten Wohnung kommen. Jedoch wird der Preis der Vorwohnung von Erstbeziehern einer Sozialwohnung des 1. Förderungswegs Bindung ausgewiesen. Geht man davon aus, daß eine Vorwohnung mit einem Bruttokaltpreis von 10 DM/m^2 und mehr (entspricht 11,90 DM/m^2 nettokalt 1993) mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit eine freifinanzierte Wohnung ist, so kommen rund 18% der Erstbezieher aus einer solchen Wohnung. Diese freigezogenen Vorwohnungen setzen Sickerprozesse auf der mittleren Preisebene in Gang, die wiederum mit einer Quote von 30% zu einer indirekte Erweiterung des für berechtigte Haushalte zur Verfügung stehenden Angebots führen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Erstbezieher von 100 Wohnungen des 1. Förderungswegs teilen sich nach den Daten der GWS93 in 90 nach §25 berechtigte Haushalte und 10 mit einem höheren Einkommen auf. Von den 90 berechtigten Haushalten machen 82% eine ohnehin angemessene Wohnung frei, während die übrigen 18% (von 90 = 16) sowie die 10 Haushalte mit höherem Einkommen Wohnungen der mittleren Preisebene freiziehen, die über Umzugsketten ein zusätzliches Angebot für berechtigte Haushalte von 30% im Abschwung bzw. 20% im Aufschwung bereitstellen (die Ergebnisse dieser Berechnung sind unten in den Tabellen 13.2 und 13.3 zusammengefaßt).

Indirekte Angebotserweiterung bei einer Förderung mit weiten Bindungen

Nach den Auszählungen aus der GWS93 sind 40% der Erstbezieher in Sozialwohnungen mit weiter Bindung nach §25 berechtigte Haushalte, von denen 18% eine Vorwohnung der mittleren Preisebene freimachen. In Neubauten mit weiter Bindung ziehen neben berechtigten Haushalten auch solche mit einem mittleren Einkommen ein, die, sofern sie nicht ohne Vorwohnung sind, ebenfalls mittelpreisige Wohnungen zur Verfügung stellen. Die Sickerprozentsätze 30 bzw. 20 werden demnach für die Effekte des 3. Förderungswegs durch 7% (40 x 18) berechtigte und 60% Haushalte mit höherem Einkommen verursacht (auch die Ergebnisse dieser Berechnung finden sich in den folgenden Tabellen 13.2 und 13.3).

Tabelle 13.2
Direkte und indirekte Angebotseffekte der Förderungswege bei entspannten Märkten
von 100 neugebauten Wohnungen stehen ...
für Haushalte mit Einkommen unter §25 zur Verfügung

Dekade	Förderung mit enger Bindung			Förderung mit weiter Bindung		
	direkt	indirekt	Summe	direkt	indirekt	Summe
1.	63	8	71	24	20	44
2.	55	6	61	23	15	38
3.	52	4	56	21	10	31
4.	57	2	59	28	5	33
5.	64	0	64	31	0	31
Summe	291	20	311	127	50	177

Quelle: Statistisches Bundesamt, Heidelberg-Studie, eigene Schätzungen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 13.3
Direkte und indirekte Angebotseffekte der Förderungswege bei angespannten Märkten
von 100 neugebauten Wohnungen stehen ...
für Haushalte mit Einkommen unter §25 zur Verfügung

Dekade	Förderung mit enger Bindung			Förderung mit weiter Bindung		
	direkt	indirekt	Summe	direkt	indirekt	Summe
1.	63	5	68	24	13	37
2.	55	4	59	23	10	33
3.	52	3	55	21	7	28
4.	57	1	58	28	3	31
5.	64	0	64	31	0	31
Summe	291	13	304	127	33	160

Quelle: Statistisches Bundesamt, Heidelberg-Studie, eigene Schätzungen.

Die Entwicklung der aus Sickereffekten resultierenden indirekten Angebotsausweitung wird mit einer Abnahme von rund 25% pro Dekade in beiden Förderungswegen angesetzt. Die relativ rasche Reduktion begründet sich daraus, daß das zusätzliche Angebot überwiegend aus qualitativ schlechteren, älteren freifinanzierten Wohnungen besteht, die nur noch eine eingeschränkte und/oder kurze Restnutzung erlauben bzw. durch umfassende Modernisierungsinvestitionen und/oder Umwidmungen dem betrachteten unteren Preissegment entzogen werden.

Eine Förderung mit weiten Bindungen kann über eine Erweiterung des Angebots für mittlere Einkommen - nach den hier getroffenen Annahmen zu den Sickerprozessen - trotz hoher indirekter Effekte die Versorgungsmöglichkeiten einer Förderung mit engen Bindungen bei weitem nicht erreichen. Ihre Versorgungswirkung erreicht im Abschwung nur 57% derjenigen einer Förderung mit engen Bindungen. Entsteht eine angespannte Wohnungsmarktlage, so verschlechtert sich das Verhältnis noch einmal auf 52%, weil die nachlassenden Sickereffekte insbesondere die Förderung mit weiter Bindung treffen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

13.3 Verdrängung des freifinanzierten Mietwohnungsneubaus

Geben Investoren ihre Absicht, freifinanziert Wohnungen zu erstellen, wegen des sozialen Wohnungsbaus auf, so entfällt der entsprechende freifinanzierte Bau. Zur Ermittlung der Nettoangebotseffekte des sozialen Wohnungsbaus müssen die aus dem Wegfall des freifinanzierten Neubaus dort verhinderten zusätzlichen Versorgungseffekte für berechtigte Haushalte von den Bruttoangebotserweiterungen abgezogen werden. Die dem folgenden zunächst zugrundegelegte Hypothese geht auf entsprechende Behauptungen der öffentlichen Diskussion zurück, die lautet, daß freifinanzierter Mietwohnungsbau in der gleichen Menge unterbleibt, in der soziale Mietwohnungen erstellt werden ("Für jede Sozialwohnung fällt eine freifinanzierte weg").

Als erster Ansatz wurde zur globalen Überprüfung der Hypothese eine Regressionsanalyse der Abhängigkeit des freifinanzierten vom sozialen Mietwohnungsbau durchgeführt. Die Ergebnisse konnten die Hypothese nicht stützen. Letztendlich ließen sich für die Frage der Verdrängung keine quantifizierbare Information gewinnen. (Die Ergebnisse der Regressionsanalyse finden sich einschließlich zugehöriger Kommentierung im Materialband, der angefordert werden kann.)

Ohne eine ausreichende theoretische Grundlegung mit entsprechender modellhafter Abbildung des Entscheidungsverhaltens potentieller Investoren sind Schätzungen zu dieser Fragestellung äußerst schwierig.[1] Weil darüber hinaus weder empirische Untersuchungen, noch ausreichend statistische Daten vorliegen, konnte eine empirisch fundierte Quantifizierung der Nettoangebotseffekte letztendlich nicht durchgeführt werden. Um die Wirkung der Verdrängung auf die Angebotseffekte demonstrieren zu können, mußten zum Umfang der Verdrängung Annahmen getroffen werden.

Zur besseren Absicherung der Annahmen, wurde die Frage der Verdrängung im Rahmen unterschiedlicher theoretischer Ansätze diskutiert:

- In einem ersten Schritt wurde die theoretische Behandlung der Verdrängung auf der Basis von Filteringmodellen (Effekte über die Wohnungsnutzungsprei-

[1] Zu denken wäre beispielsweise an eine sehr differenzierte Investitionsfunktion, die die Entscheidungen potentieller Investoren zwischen den Alternativen sozialer oder freifinanzierter Wohnungsbau bzw. Unterlassen desselben in Abhängigkeit von einer Vielzahl von Einflußgrößen wie Kosten, Renditen, staatliche Förderung, aber auch eher soziologisch-psychologischen Faktoren wie die unten genannten Affinitäten zum Wohnungsbau abbilden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

se) auf ihre Tauglichkeit für eine empirische Schätzung überprüft. Auch dieser Versuch brachte keine Hilfe für eine Quantifizierung.

- Zweitens stand die Frage nach möglichen Auswirkungen von Faktorpreisänderungen an. Da schon die Preissteigerungen selbst als Wirkung in Frage stehen, kann auch aus diesem Zusammenhang keine Quantifizierungshilfe gewonnen werden.
- Drittens wurden die in der Theorie der Subventionen behandelten Mitnahmeeffekte auf ihre Schätzbarkeit untersucht, denn der Einfluß des sozialen Wohnungsbaus auf den freifinanzierten kann in einer völligen Aufgabe des Wohnungsbaus, aber auch in einem Umsteigen in den geförderten Markt bestehen. Eine Quantifizierung mußte jedoch mangels Daten unterbleiben. Allerdings konnten auf der Grundlage dieser Theorie zumindest plausible, qualitative Anhaltspunkte für die Beurteilung einer möglichen Größenordnung gewonnen werden.

13.3.1 Mikroökonomischer Ansatz

Längerfristige Wirkungen über Signale der Wohnungsnutzungspreise (Filteringmodell)

Die theoretische Behandlung der negativen Einflüsse des sozialen auf den freifinanzierten Wohnungsbau basiert auf den oben vorgestellten Filteringmodellen für den Wohnungsmarkt. Sie besagen, daß eine Ausweitung des Angebots im unteren Preissegment durch den sozialen Mietwohnungsbau dort Preissenkungstendenzen hervorruft, die sich über den Verbund aller Teilmärkte bis zum obersten Preissegment ausbreiten.

Die Ausbreitung der Preissenkungen erfolgt über jeweilige Teilmarkt-Ungleichgewichte, die entweder über Umzüge der Nachfrager in den jeweils günstiger gewordenen Teilmarkt nach unten und/oder über Reaktionen der Anbieter mit Modernisierung auf sich erhöhende Mietdifferenzen zwischen den Teilmärkten entstehen. Diese Preissenkungen beeinträchtigen die Renditeerwartungen der Neubauinvestoren, so daß der freifinanzierte Mietwohnungsneubau zurückgeht. (Ob die Investoren sich durch höhere Renditen in den geförderten Teilmarkt ziehen lassen, läßt sich aus der Filteringtheorie nicht ableiten; zu Mitnahme vgl. unten, Abschnitt 13.3.2)

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Wir halten jedoch diese Ableitung der Filteringtheorie zu den Wirkungen eines sozialen Mietwohnungsbaus mit engen Bindungen für zu realitätsfern, als daß sie Anhaltspunkte für eine Verdrängung des freifinanzierten durch den sozialen Wohnungsbau liefern könnte.

Eine Ausbreitung von Preissenkungstendenzen von unten nach oben über Umzüge der Wohnungsnachfrager in den nächst unteren, preisgünstiger gewordenen Teilmarkt ist eher unwahrscheinlich, weil:

- in der Regel, vor allem in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte, im unteren Preisteilmarkt eine Übernachfrage herrscht,[1] auch für darüberliegende Teilmärkte sind analoge Ungleichgewichte nicht auszuschließen, sie verhindern ein Ausbreiten der Preissignale nach oben,[2]
- wegen der Komplexität der Märkte die Transparenz für Anbieter und Nachfrager gestört ist,[3]
- Transaktionskosten, Neuvertragsmieten, Nachbarschaften u.a. die Preissenkung modifizieren bzw. kompensieren,[4]
- Haushalte nur höchst selten in einen qualitativ und preislich unter ihrem liegenden Teilmarkt umziehen.

Die Ausbreitung von Preisenkungstendenzen über die Reaktionen der Anbieter mit Herauffiltern der Qualität ihrer Wohnungen dürfte in der Realität nur stark eingeschränkt stattfinden, weil

- die Vermieter, sollte denn doch ein Überangebot im untersten Preissegment entstehen, wegen der hohen Intransparenz die vergrößerte Mietdifferenz zum nächst höheren Teilmarkt nicht wahrnehmen,
- u.a. wegen der Lageabhängigkeit der Preissegmente kein vollständiger Verbund zwischen den Preisteilmärkten herrscht[1] bzw. ein Herauffiltern der Wohnungen an Lage und Nachbarschaften scheitert,[2]

---

[1] Vgl. unter vielen anderen Ipsen, D., H. Glasauer, V. Lasch, a.a.O..

[2] Auf diese Zusammenhänge weisen auch die Theorieverfechter hin, vgl. u.a. Eekhoff/Sievert/Werth 1979, a.a.O., verschiedene Punkte.

[3] Diese Transparenz stellen selbst die Verfechter der Theorie in Frage, wobei jedoch als Folge auf eine längere Zeitdauer der Anpassungsprozesse verwiesen wird, vgl. insbesondere Eekhoff, J., 1987, a.a.O..

[4] Vgl. Eekhoff, J. 1987, a.a.O..

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

- bei Störungen des Teilmarktverbunds laut Filteringtheorie die entstehenden Anpassungsprozesse einen sehr langen Zeitraum in Anspruch nehmen und deshalb Preissenkungstendenzen von einer veränderten konjunkturelle Situation überlagert werden, so daß potentielle Neubauinvestoren die Preiseffekte nicht mehr wahrnehmen,[3]
- Vermieter Interesse an langdauernden Mietverhältnissen haben und deshalb oder aus anderen Gründen das vorausgesetzte Engagement nicht aufbringen,[4]
- die Kosten für das Herauffiltern der Wohnungen das enstandene Preisdifferential übersteigen.

Alle diese Störungen der Filteringprozesse werden auch von den Theorie-Verfechtern gesehen, jedoch unterschiedlich gewichtet und in ihren Auswirkungen nur als Verzögerung in den Anpassungsprozessen gewertet. In unseren Augen treten jedoch nicht nur Verzögerungen auf, sondern werden entsprechende Prozesse, zumal die im unteren Preissegment durch eine Förderung mit engen Bindungen verursachten Erstsignale, stark behindert, so daß sie letztlich nur geringe Auswirkungen auf die Renditeerwartungen der Investoren im freifinanzierten Neubau haben werden.

Der soziale Wohnungsbau mit engen Bindungen dürfte deshalb nur zu einer sehr geringen Verdrängung des freifinanzierten Mietwohnungsbaus führen.

Etwas anders stellen sich möglicherweise die Zusammenhänge beim Neubau mit weiten Bindungen dar. Ein Nachfrageentzug auf einem Teilmarkt für einkommensstärkere Haushalte mit einem deshalb geringeren Abstand zu den relevanten hochpreisigen Neubauteilmärkten könnte durchaus auf die Renditeerwartungen potentieller Investoren im freifinanzierten Segment Einfluß nehmen und die dortige Investitionstätigkeit beeinträchtigen.

---

[1] Vgl. u.a. Expertenkommission Wohnungspolitik, Wohnungspolitik auf dem Prüfstand, Bonn 1994, Punkt 1307 "Verbund der Teilmärkte hat sich verschlechtert" und Eekhoff, J. 1987, a.a.O., Punkt 37 sowie das Argument der sozialen Segregation von Ipsen, D., H. Glasauer, V. Lasch, a.a.O..

[2] Vgl. Eekhoff/Sievert/Werth 1979, a.a.O..

[3] Zur Dauer der Anpassungsprozesse vgl. u.a. Expertenkommission Wohnungspolitik, a.a.O., Punkt 1307, Eekhoff/Sievert/Werth 1979, a.a.O., Punkt 36 "Bis zum Abschluß der Anpassungsprozesse kann eine sehr lange Zeit vergehen".

[4] Vgl. Eekhoff/Sievert/Werth 1979, a.a.O..

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Als Ergebnis der Diskussion der Filteringtheorie kann abschließend festgehalten werden, daß bei einer Förderung mit engen Bindungen nur geringe Verdrängungseffekte zu erwarten sind, während bei einer Förderung mit weiten Bindungen mit einem etwas höherem Rückgang freifinanzierter Fertigstellungen gerechnet werden muß.

Im übrigen gehen wir davon aus, daß Investoren aus unten noch näher zu erläuternden Gründen (vgl. dazu Abschnitt 13.3.2) eher vom freifinanzierten in den geförderten Markt umsteigen, als eine Wohnungsbauinvestition vollständig zu unterlassen. Diese Art der "Verdrängung", das Umsteigen auf eine Investition im Niedrigpreissegment bei ausreichender bis hoher Rendite, läßt sich besser im Rahmen der Theorie der Subventionen/Mitnahmeeffekte diskutieren als im Rahmen der Filteringtheorie.

Zuvor wird aber noch geprüft, ob sich aus der Entwicklung der Faktorpreise Erkenntnisse gewinnen lassen, die bei der Quantifizierung der Verdrängungseffekte hilfreich sein können.

Kurzfristige Wirkungen über die Faktorpreise

Dazu wird immer wieder behauptet, daß die Förderung, insbesondere wenn sie in einer wohnungsbaukonjunkturellen Aufschwungphase ausgedehnt wird, zu einer Überbeanspruchung vorhandener Baukapazitäten und einer zusätzlichen Verknappung von für den Wohnungsbau zur Verfügung stehenden Grundstücken führt. Die daraus resultierenden Preiseffekte könnten die Renditen im freifinanzierten Wohnungsbau bei gegebenem Mietniveau soweit dämpfen, daß die Bautätigkeit in diesem Sektor zurückgedrängt wird.

Die theoretisch abgeleiteten Wirkungen dürften in der Realität allerdings nur abgeschwächt auftreten. Zu berücksichtigen ist nämlich, daß

- Baupreissteigerungen allenfalls in Hochkonjunkturphasen auftreten, weil nur dann bauwirtschaftliche Kapazitäten voll ausgelastet sind - wobei dieser Zusammenhang derzeit schon kaum noch Gültigkeit besitzt, weil die Kapazitäten relativ rasch über die deutschen Grenzen hinaus erweitert werden können -, und Grundstücke entweder schon vorhanden sind oder preisdämpfend von Kommunen bereitgestellt werden,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

- das Gewicht des sozialen Mietwohnungsbaus gegenüber dem gesamten Wohnungsbau, also einschließlich des Selbstnutzerbaus, von vereinzelten regionalen Märkten abgesehen, vor allem in Hochkonjunkturzeiten für derartige Auswirkungen zu gering ist (was uns in den Expertengesprächen bestätigt wurde, vgl. Teil B),
- steigende Faktorpreise in einem wohnungsbaukonjunkturellen Aufschwung in der Regel einen umgekehrten Einfluß haben, nämlich das Vorziehen einer beabsichtigten Bautätigkeit, um weiteren Preissteigerungen zu entgehen,
- die Wirkung steigender Faktorpreise modifiziert wird durch gleichzeitig steigende Mieten und damit Renditen und
- steigende Faktorpreise die Investoren zu mehr Mitnahme veranlaßt (siehe unten, Abschnitt 13.3.2).

Sollten die Investoren nicht zum Vorziehen geplanter Objekte neigen, so ist allenfalls eine Verzögerung, nicht jedoch ein völliges Unterlassen freifinanzierter Bautätigkeit zu erwarten,[1] weil die Affinität der Investoren zum Wohnungsbau in der Regel eine - nicht nur kurzfristige - alternative Kapitalanlage beeinträchtigt (auch dazu siehe unten, Abschnitt 13.3.2)

Der Versuch einer Ableitung aus möglichen Faktorpreissteigerungen trägt also nicht zu einer Quantifizierung der Verdrängungseffekte bei, läßt jedoch ebenso wie die Auswertung der Filteringtheorie aufgrund einer Reihe plausibler Argumente den Schluß zu, daß denkbare Beeinträchtigungen des freifinanzierten Wohnungsbaus eher gering sein dürften.

13.3.2 Theorie der Subventionen/Mitnahmeeffekte

Da die bisher diskutierten Ansätze nur wenig zur Quantifizierung möglicher Verdrängungseffekte beitragen konnten, wird zwecks weiterer Annäherung die Theorie der Subventionen herangezogen, die u.a. die Mitnahmeeffekte behandelt. Das erscheint sinnvoll, weil wir davon ausgehen, daß die Verdrängung des freifinanzierten Mietwohnungsbaus im wesentlichen durch eine Umlenkung geplanter Investitionen über die Mitnahme staatlicher Mittel erfolgt. Auch als Folge der Mit-

[1] Diese Fixierung von Unternehmen und privaten Haushalten auf den Wohnungsbau haben uns nicht nur unsere Expertengespräche, sondern auch andere Erhebungen bestätigt, vgl. dazu u.a. Schauerte, M., Die Bestimmungsgründe des Investitionsverhaltens auf dem Mietwohnungsmarkt, InWIS-Bericht Nr. 4/95, Gutachten für die Expertenkommission Wohnungspolitik, Bochum 1995.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

nahme kann der freifinanzierte Wohnungsbau zurückgehen, jedoch hängt der Umfang des Rückgangs von der Konjunkturphase ab und erfolgt in der Periode der Subventionierung.

Mitnahmeeffekte werden als Bestandteil der finanzwissenschaftlichen Theorie der Subventionen behandelt,[1] sie bilden sozusagen einen automatischen Fehler jeder Subvention. Heidinger definiert die Mitnahme als "Teil einer Begünstigung, der nicht zu der qua Subventionsvergabe motivierten Verhaltensänderung führt und somit das Erreichen des intendierten Zwecks nicht befördert".[2] Insofern hängt die Zuordnung einer Investition im sozialen Mietwohnungsbau zu den Mitnahmeeffekten davon ab, welches Ziel der Staat mit der Subvention verfolgt. Zielt er beispielsweise auf eine allgemeine Erweiterung des Wohnungsangebots, wie teilweise in den Begründungen für Förderungen mit weiter Bindung angegeben, so wäre der Wechsel der Investoren vom freifinanzierten in den sozialen Wohnungsbau kontraproduktiv.

Heidinger sieht je nach politischem Ziel zwei unterschiedliche Arten von Mitnahme:

- Subventionsempfänger, die ohnehin schon zu der vom Staat beförderten Verhaltensänderung bereit waren, aber trotzdem die staatlichen Mittel "mitnehmen"; dabei ist z.B. an Unternehmen mit sozialem Auftrag (kirchliche und kommunale Wohnungsbauunternehmen) zu denken, die auch ohne Förderung Wohnungen für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen bauen sollen und wollen; bei ihnen handelt es sich um eine "finanzielle" Mitnahme, die nicht zur Aufgabe freifinanzierter Bauabsichten führt und deshalb im folgenden unberücksichtigt bleibt;
- Subventionsempfänger, die im freifinanzierten Wohnungsbau aktiv sind und die, statt, wie staatlich angestrebt, ihre Aktivität noch einmal zu verstärken, die Subvention zu Lasten eigener Aktivitäten "mitnehmen"; sie wechseln vom freifinanzierten in den sozialen Wohnungsbau, die Angebotserweiterung wird eingeschränkt.

---

[1] Vgl. hierzu unter vielen anderen Heidinger, M., Mitnahmeeffekte, in: Wirtschaft und Statistik 2/1996.

[2] Heidinger, M., a.a.O..

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Mitnahmeeffekte lassen sich zwar aus der theoretischen Finanzwissenschaft erklären, sind aber für die speziellen Gegebenheiten der Wohnungsbauinvestitionen nicht einmal theoretisch analysiert, geschweige denn empirisch untersucht.[1] Eine empirisch fundierte Quantifizierung der Mitnahme ist deshalb auch auf dieser Basis nicht möglich, allenfalls lassen sich theoretische Hinweise zum Umfang der Mitnahme ableiten.

Mitnahme im sozialen Wohnungsbau entsteht durch Anreize aus einer relativ attraktiveren Rendite für den Investor. Jedoch läßt sich aus einer höheren Rendite im sozialen Wohnungsbau nicht direkt auf eine Mitnahme in Höhe der staatlich bereitgestellten Mittel schließen, weil der Differenz auch mehr oder weniger große Einschränkungen der Investorenrechte gegenüberstehen (vgl. Kapitel 11, hier wird durchgehend eine höhere Rendite im geförderten gegenüber dem freifinanzierten Wohnungsbau ausgewiesen).

Die Gewichtung von Rendite einerseits und Einschränkungen andererseits ist je nach Investorart und Konjunkturlage verschieden; darüber hinaus unterscheiden sich die Beschränkungen der Eigentümerrechte zwischen Förderungen mit enger und weiter Bindung. Um weitere Aussagen zur Größenordnung der Mitnahme treffen zu können, muß deshalb entsprechend differenziert werden.

Im folgenden wird versucht, die Größenordnung möglicher Mitnahmeeffekte, wenn schon nicht zu quantifizieren, so doch wenigstens qualitativ zu beurteilen, und zwar zunächst je nach Konjunkturlage, dann nach Investorenart und schließlich nach der Zusammensetzung der Investoren in den Förderungswegen.

13.3.3 Konjunkturelle Einflüsse auf Mitnahmeeffekte

Allgemeine wirtschaftliche und Wohnungsbaukonjunktur hängen - wie oben schon dargelegt - eng, aber zeitverschoben zusammen: Ein wirtschaftlicher Aufschwung verursacht zunächst steigende Einkommen, die wiederum zu einer Steigerung der Nachfrage nach Wohnungsnutzung führen. Bei kurzfristig relativ unelastischem Angebot an Wohnungsnutzung resultieren daraus Mietpreissteigerungen, die die Investoren zu verstärkten Neubauaktivitäten anreizen. Eine relativ

[1] Die Möglichkeit des Wechsels vom freifinanzierten in den sozialen Wohnungsbau wird allenfalls verschiedentlich angesprochen: Expertenkommission Wohnungspolitik, a.a.O., Punkt 3325, in Zusammenhang mit der Prozyklik staatlicher Subventionen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

starke Erweiterung des Wohnungsangebots löst - je nach Angebots-Nachfrage-Verhältnis - eine Dämpfung des Mietpreisanstiegs bzw. sogar rückläufige Mieten aus. Daraus folgen unterschiedliche Effekte der staatlichen Förderung auf den freifinanzierten Wohnungsbau:

- Im Aufschwung der Wohnungsbaukonjunktur heizen relativ hohe Renditen und Renditeerwartungen den freifinanzierten Wohnungsbau an; die Anreize im sozialen Wohnungsbau müssen erhöht werden, um Investoren in diesen Sektor zu ziehen. Der Staat stellt auch deswegen günstige Konditionen und mehr Mittel zur Verfügung, weil er auf die unmittelbar davor beobachtbare Situation einer Übernachfrage und steigender Mieten verzögert reagiert. Er entzieht in diesem Fall dem Aufschwung einen Teil der autonomen Aktivitäten. Die Mitnahmeeffekte sind hoch.
- Im Abschwung der Wohnungsbaukonjunktur dämpfen stagnierende bis sinkende Mieten die Renditen und Renditeerwartungen. Investoren stellen ihre Investition zurück bzw. greifen zu alternativen Kapitalanlagen. Der Staat kann seine Konditionen verschlechtern und die Mittel kürzen (wie zur Zeit unserer Erhebungen). Die Rendite des sozialen Wohnungsbaus muß für den Investor noch ausreichend sein - und natürlich die (Gesamt-)Attraktivität alternativer Anlagemöglichkeiten übersteigen -, um ihn zu einer Wohnungsbauinvestition zu bewegen. Ohne Förderung würden wenig (Miet-)Wohnungen gebaut. In dieser Situation steigert der soziale Wohnungsbau direkt die Wohnungsbautätigkeit, wie staatlich gewünscht. Mitnahmeeffekte mit Wegfall des freifinanzierten Baus fallen nicht an, allenfalls gibt es "finanzielle Mitnahmen", vor allem, wenn die staatlichen Konditionen wiederum zeitverzögert nach unten angepaßt werden.

Diese aus der Volkswirtschaftstheorie entlehnten Abläufe und Zusammenhänge finden natürlich in der Praxis nicht in der dargestellten extremen Form statt, sondern sie sind modifiziert und gefiltert an den oben schon besprochenen differenzierten Investorengruppen, an den verschiedenen Förderungswegen und ihren Einschränkungen unternehmerischer Rechte sowie sonstigen Einflüssen.

13.3.4 Mitnahmeeffekte nach Konjunkturlagen und Investorengruppen

Wie oben schon angesprochen haben die verschiedenen im Mietwohnungsbau tätigen Investoren unterschiedliche Motive für die Investition. Zu diesem Thema

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

stehen empirische Erhebungen[1] sowie die von uns durchgeführten Expertengespräche zur Verfügung, die zu analogen Ergebnissen kommen (vgl. Teil B). Nach Heuer[2] lassen sich die Mietwohnungsinvestoren nach ihren Motiven für die Investition in drei große Gruppen aufteilen (die Gruppenbildung liegt auch unserer Idealtypenkonstruktion zugrunde):

- Ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen, zu denen auch die meisten kommunalen Unternehmen und die Genossenschaften gehören,[3] fühlen sich bzw. sind konkret zur Wohnungsversorgung sozial schwacher Haushalte verpflichtet. Sie engagieren sich in (noch) vernachlässigbar geringem Umfang im freifinanzierten Mietwohnungsbau, treten allenfalls als Bauträger für Eigentumsmaßnahmen auf, wobei die Umorientierung von der Gemeinnützigkeit nur sehr zögerlich erfolgt. Diese Unternehmen sind die traditionellen Partner der Kommunen für den sozialen Mietwohnungsbau im 1. Förderungsweg. Ihre Investitionsentscheidung fällt nur äußerst selten in Abhängigkeit von zu erzielenden Renditen, Wirtschaftlichkeitsrechnungen werden kaum durchgeführt.[4] Ausschlaggebend für die Investitionsentscheidung sind vor allem die zur Verfügung stehenden öffentlichen Mittel, die derzeitige Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt und die Liquidität.
- Freie Wohnungsunternehmen entscheiden demgegenüber überwiegend renditeorientiert, jedoch fließen auch bei dieser Gruppe eine Reihe von außerökonomischen Faktoren ein (z.B. eine Prädisposition/Affinität zum Wohnungsbau)[5]. Die freien Wohnungsunternehmen engagieren sich vorwiegend als Bauträger bzw. im freifinanzierten Mietwohnungsbau und nur selten im Sektor sozialer Mietwohnungen. Jedoch ist diese Gruppe aufgrund ihrer Motive für einen Wechsel in den sozialen Wohnungsbau prädestiniert, wenn ihre Renditerechnungen dessen Attraktivität anzeigen.

---

[1] Vgl. u.a. Schauerte, M., a.a.O., und Riedel, H., Die vereinbarte Förderung aus der Sicht des Förderungsnehmers, in: Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, Die vereinbarte Förderung nach §88d II.WoBauG für Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen, Bonn 1990.

[2] Heuer, J.H.B. u.a., Lehrbuch der Wohnungswirtschaft, Frankfurt 1985.

[3] Leider existiert in der amtlichen Statistik keine weitere Differenzierung dieser Unternehmensgruppe, so daß kommunale und kirchliche Unternehmen mit einem speziellen sozialen Auftrag nicht herausgerechnet werden konnten.

[4] Vgl. dazu Schauerte, M., a.a.O., Heuer, J.H.B. u.a., a.a.O., Expertenkommission Wohnungspolitik, a.a.O., Punkt 1201, Expertengespräche Teil B.

[5] Schauerte, M., a.a.O..

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

- Private Haushalte sollten für diese Betrachtung nach den Untersuchungen von Schauerte[1] weiter differenziert werden in:
  - "Amateurvermieter bzw. -investoren" und
  - professionelle Privatvermieter bzw. -investoren,

  die jeweils unterschiedliche Motive aufweisen. Die professionellen Privatinvestoren verhalten sich eher wie freie Wohnungsunternehmen. Demgegenüber konzentriert sich das Interesse der Amateurinvestoren auf eine inflationssichere Realkapitalanlage, meistens zur Altersvorsorge. Zwar achten auch sie auf eine gewisse Mindestverzinsung des eingesetzten Kapitals, führen jedoch keine Renditerechnungen durch und stellen schon gar keine Vergleiche mit alternativen Kapitalanlagen an; sie sind auch bereit, Renditeeinbußen, sofern sie bemerkt werden, in Kauf zu nehmen.[2] Die Aufteilung der privaten Haushalte auf die zwei Untergruppen ist quantitativ nicht möglich, die gesamte Gruppe wird deshalb im folgenden sozusagen als Durchschnitt aus beiden behandelt.

Wir beurteilen die Mitnahmeeffekte in zwei verschiedenen Wohnungsbaukonjunkturlagen für die drei Investorengruppen aus folgenden Gründen als insgesamt eher niedrig:

- Im wohnungsbaukonjunkturellen Abschwung wechseln nur ausnahmsweise freie Wohnungsunternehmen und professionelle Privatinvestoren vom freifinanzierten in den sozialen Wohnungsbau, nämlich dann, wenn ein freifinanziertes Projekt in der Planung schon sehr weit fortgeschritten ist und die Renditeerwartungen wegen der Wohnungsmarktlage eine freifinanzierte Durchführung nicht mehr geraten erscheinen lassen. Darüber hinaus trägt der induzierte soziale Wohnungsbau vollständig zu einer Angebotserweiterung bei, weil freifinanzierte Mietwohnungsbautätigkeit wegen der niedrigen Renditen unterbleibt.
- Im Aufschwung bei sehr günstigen öffentlichen Konditionen werden die zur Verfügung stehenden staatlichen Fördermittel wegen der höheren Rendite ausgeschöpft; für das zusätzliche Engagement freier Wohnungsunternehmen und privater Haushalte steht jedoch nur ein Teil der Kontingente zur Verfügung, weil langjährige Partnerschaften zwischen Kommunen und ehemals

---

[1] Schauerte, M., a.a.O..

[2] Schauerte, M., a.a.O. sowie Expertengespräche Teil B.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

gemeinnützigen Wohnungsunternehmen bestehen, so daß die beabsichtigte Mitnahme staatlicher Mittel nur begrenzt funktioniert.

- Ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen, einschließlich der Genossenschaften und kommunalen Unternehmen, wechseln nur dann, wenn sie überhaupt renditeorientiert im freifinanzierten Sektor aktiv sind, und das ist derzeit noch ein verschwindend geringer Teil.

Zusammenfassend ergibt sich eine wahrscheinlich nur geringe Mitnahme/Verdrängung in Abschwungphasen und dann in der Regel nur bei renditeorientierten Investoren. Für die Zukunft ist aber nicht auszuschließen, daß sich ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen ebenfalls von der II. BV ab- und Renditevergleichen zuwenden.

In wohnungsbaukonjunkturellen Aufschwungphasen hingegen steigt die Mitnahme an, insbesondere bei freien Wohnungsunternehmen und etwas schwächer bei privaten Haushalten. Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen fallen auch in dieser Situation als Mitnehmer weitgehend aus.

Die Mitnahmeeffekte in den einzelnen Förderungswegen hängen dann von der Beteiligung der verschiedenen Investorengruppen ab.

13.3.5 Mitnahmeeffekte nach Konjunkturlagen, Investoren und Förderungswegen

Zur Beurteilung der Mitnahmeeffekte in den zwei hier betrachteten Förderungswegen für den Mietwohnungsbau stützen wir uns hinsichtlich der Investorenanteile auf die oben gebildeten Idealtypen:

- Bei den Förderungen mit enger Bindung (Benennungsrecht für §25-Haushalte und lange Bindungsdauer) dominieren die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen mit 70%, die allenfalls in Aufschwungphasen und dann auch nur verschwindend gering ein freifinanziertes Projekt gegen ein gefördertes austauschen. Die Mitnahmen freier Wohnungsunternehmen und privater Haushalte sind im wohnungsbaukonjunkturellen Aufschwung zwar relativ hoch. Wegen ihres geringen Anteils an den Investitionen ergeben sich bei einer Förderung mit engen Bindungen insgesamt aber nur geringe Mitnahmen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

- Bei den Förderungen mit weiter Bindung (einfache Bindung für eine einkommensstärkere Zielgruppe und kurze Bindungsdauer) überwiegen dagegen private Haushalte als Investoren mit 70%, die in Aufschwungsituationen öffentliche Mittel gern mitnehmen; das gleiche gilt für die, allerdings nur schwach vertretenen freien Wohnungsunternehmen. Hier entstehen demnach die größten Verdrängungseffekte durch Mitnahme.
- In Abschwungphasen sind die Mitnahmeeffekte in beiden Förderungswegen deutlich geringer als in Aufschwungphasen.

Zusammenfassend betrachtet, sind Mitnahmeeffekte in wohnungsbaukonjunkturellen Aufschwungphasen deutlich ausgeprägter als in Abschwungphasen und konzentrieren sich hier auf die Förderung mit weiter Bindung. Allerdings sollten sie auch in dieser Situation nicht überbewertet werden. Die Verdrängung freifinanzierter Mietwohnungen dürfte bei weitem nicht das in Diskussionen behauptete Verhältnis von eins zu eins erreichen.

Das bedeutet, daß der soziale Wohnungsbau in beiden Förderungswegen ein erhebliches allgemeines Zusatzangebot bereitstellt. Insbesondere eine Förderung für §25-Haushalte mit langer Bindungsdauer und Benennungsrecht beeinträchtigt den freifinanzierten Wohnungsbau in beiden Konjunkturlagen nur wenig.

In der Praxis gibt es über die verwendeten Argumente hinaus eine ganze Reihe von gravierenden Abweichungen vom Durchschnitt und eine ganze Reihe sehr komplexer weiterer Einflußgrößen, die steigernd oder reduzierend wirken. Kenntnis von diesen Einflüssen erhielten wir insbesondere in den von uns durchgeführten Expertengesprächen. Im folgenden sprechen wir Einflüsse und Wirkungen knapp an.

Regionale Wohnungsmärkte

Wohnungsmärkte unterliegen regionalen Sonderkonjunkturen, die z.B. aus speziellen wirtschaftlichen Strukturen stammen, insofern sollten Mitnahmeeffekte eigentlich auf regionaler Basis bestimmt werden.

Regionale Wohnungsmärkte weisen abweichend vom Durchschnitt ein hohes oder niedriges Einkommensniveau der Bevölkerung auf, das möglicherweise nicht nur Einfluß auf die Größenordnung des sozialen Wohnungsbaus, sondern

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

auch auf den bevorzugten Förderungsweg nimmt. Bei niedrigem Einkommensniveau, einem hohen Sozialwohnungsbestand und in der Folge niedrigen Mieten treten Mitnahmeeffekte nur noch sehr begrenzt auf (dieser Fall entspricht in etwa einer langanhaltenden Niedrigkonjunktur). Bei einem umgekehrt sehr hohen Einkommensniveau wird die Kommune die Anreize für eine Investition im sozialen Mietwohnungsbau erhöhen müssen, dadurch steigen die Mitnahmeeffekte.

Verhalten der Investoren und Förderungsgeber

Wie die Expertengespräche zeigen (vgl. Teil B), haften die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, auch wenn sie nicht der Kommune bzw. einer caritativen Organisation gehören, noch weitgehend am Kostenmietrecht und treffen ihre Investitionsentscheidung ausschließlich nach der daraus berechneten Liquiditätsentwicklung. Die Abschaffung des Kostenmietrechts ist schon seit längerem in der Diskussion. Wenn hier eine Reform einsetzt, wird den ehemals Gemeinnützigen der Boden ihrer Entscheidung entzogen. Sie könnten deswegen oder auch, wie in Ansätzen derzeit schon beobachtbar, aus eigenen Überlegungen heraus zu renditeorientierten Unternehmen mutieren. Ihr Investitionsverhalten würde sich dem der freien Unternehmen annähern und dadurch auch bei den Förderungswegen mit engen Bindungen größere Mitnahmeeffekte hervorrufen.

Insbesondere private Investoren schrecken manchmal vor den Restriktionen eines sozialen Wohnungsbaus mit engen Bindungen zurück. Wenn - wie derzeit - die Zielgruppenspannweite in vielen Kommunen auf Wohnungsnotfälle/Minderverdiener begrenzt wird und sich daraus Probleme einer Häufung sozial auffälliger Mieter ergeben, verringert sich die Attraktivität weiter; das reduziert die Mitnahme öffentlicher Mittel.

Vorhandene eigene oder von der Kommune zur Verfügung gestellte Grundstücke bzw. deren Lage im kommunalen Gefüge werden von Investoren nach ihrer Eignung für den freifinanzierten oder sozialen Wohnungsbau überprüft; je nach Lage kann das die Mitnahme fördern oder begrenzen.

Zwischen Kommune und Investoren bestehen z.T. langjährige Beziehungen bis hin zu ausgeprägten engen Partnerschaften, die das Eindringen neuer, vor allem privater Interessenten begrenzen. Dieser Einfluß reduziert die Mitnahmeeffekte potentieller Investoren.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Staatliche Mittel- und Konditionenanpassung

Wie die überschlägige Analyse der Verläufe von freifinanziertem und sozialem Mietwohnungsbau gezeigt hat (vgl. die entsprechenden Abbildungen und Kommentare im Materialband), verhält sich der Staat bei der Subventionierung des Mietwohnungsbaus offensichtlich prozyklisch, d.h. die Fertigstellungen im sozialen Wohnungsbau steigen erst dann an, wenn die freifinanzierte Bautätigkeit nach einem Konjunkturtal angesprungen ist. Die Bereitstellung von mehr öffentlichen Mitteln fällt demnach in eine konjunkturelle Situation, in der die Bereitschaft, die Förderung anzunehmen, abnimmt. Wenn die öffentlichen Hände in dieser Situation die Konditionen verbessern, um sozialen Wohnungsbau im gewünschten Umfang hervorzurufen, so heizen sie damit die Mitnahme an. Eine Reduzierung der bereitgestellten öffentlichen Mittel in Phasen abschwingender Wohnungsbaukonjunktur (bei ersten Signalen durch Leerstände), in denen die Mitnahme sowieso eingeschränkt ist, verringert eine direkte Angebotsausweitung.

13.4 Durch Verdrängung verminderte Versorgung berechtigter Haushalte

Erst nach Abzug der Versorgungsreduktion von den oben ermittelten direkten und indirekten positiven Wirkungen lassen sich Aussagen zu den Nettoangebotseffekten treffen.

Die Nettoangebotseffekte hängen in der vorliegenden Schätzung von folgenden Faktoren ab:

- der Erstbelegung der geförderten und freifinanzierten Wohnungen, die aus der GWS93 abgeleitet wurde,
- der Entwicklung der Belegungsstrukturen im Zeitablauf, die ebenfalls anhand der GWS93 ermittelt wurde (siehe Tabelle 13.1 oben),
- den Sickereffekten geförderter und freifinanzierter Wohnungen in unterschiedlichen konjunkturellen Phasen, die in Anlehnung an vorhandene Sickerstudien festgelegt wurden,
- dem Marktaustritt der herabgesickerten Wohnungen im Zeitablauf, der freihändig auf 25% pro Dekade festgelegt wurde
- und den noch zu treffenden Annahmen über die Verdrängungseffekte.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Der Wegfall freifinanzierter Neubauten hat zwei verschiedene negative Auswirkungen auf die zusätzliche Versorgung berechtigter Haushalte, und zwar

- auf den Erstbezug durch §25-Haushalte, der immerhin nach den Daten der GWS93 nach Abzug der mit Wohnfläche unterversorgten berechtigten Haushalte in Kernstädten noch bei 18% der neugebauten Wohnungen liegt (vgl. Tabelle 13.1 oben);[1]
- auf die aus dem Erstbezug einkommensstärkerer Haushalte in freifinanzierte Neubauten über Umzugsketten für berechtigte Haushalte freiwerdenden Wohnungen. Diese Sickereffekte sind niedriger anzusetzen als die oben für den Erstbezug sozialer Mietwohnungen geschätzten, weil die Umzugsketten des freifinanzierten Neubaus länger und damit störungsanfälliger sind. Wir haben den Sickerfaktor deshalb auf 22% für die wohnungsbaukonjunkturelle Abschwung- und 15% für die Aufschwungphase abgesenkt.[2]

Die Diskussion der theoretischen Ansätze hat ergeben, daß die Verdrängungseffekte bei einer Förderung mit engen Bindungen niedriger sind als bei einer Förderung mit weiten Bindungen und daß sie in der Abschwungphase geringer ausfallen als in der Aufschwungphase. Außerdem ist davon auszugehen, daß bei einer Förderung mit engen Bindungen das Niveau der Verdrängung sowohl in der Aufschwung-, als auch in der Abschwungphase eher niedrig ist.

Mit der vorgegebenen Modellstruktur lassen sich die Nettoangebotseffekte für beliebige Annahmen zum Umfang der Verdrängungseffekte berechnen. Zur Demonstration der Modellzusammenhänge beschränken wir uns an dieser Stelle darauf, die Angebotseffekte für eine Annahme darzustellen. Im Rahmen der späteren Kosten-Wirksamkeits-Analyse, auf der die Empfehlungen für Wohnbe-

---

[1] Dabei ist allerdings zu bezweifeln, ob es sich erstens bei den Wohnungen um typisch teure Neubaumietwohnungen handelt und ob zweitens §25-Haushalte auch hinsichtlich der Wohnkostenbelastung als angemessen versorgt bezeichnet werden können. Denn es besteht die Möglichkeit, daß relativ zu teure Wohnungen zunächst bezogen werden, um in Ruhe eine angemessenere, preisgünstigere Wohnung suchen zu können. Insofern bieten freifinanzierte Neubauwohnungen wahrscheinlich eine wesentlich geringere direkte Versorgungsmöglichkeit für berechtigte Haushalte als aus den Daten der Wohnungsstichprobe ersichtlich. Darüber hinaus war 1993 ein Jahr, in dem die Anspannung der Wohnungsmärkte nachließ, so daß ein dämpfender Einfluß auf das Neubaumietenniveau angenommen werden kann. Bei angespannten Wohnungsmärkten dürfte deshalb der Anteil berechtigter Haushalte am Erstbezug erheblich niedriger liegen

[2] In Anlehnung an die Erhebungsergebnisse der Heidelberg-Studie, a.a.O..

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

rechtigung und Bindungsdauer basieren, werden die Angebotseffekte für unterschiedliche Annahmen zur Verdrängung berücksichtigt.

In Anlehnung an die theoretischen Ausführungen zur Höhe der Verdrängungseffekte gehen wir davon aus, daß

- bei einer Förderung von 100 Wohnungen mit engen Bindungen im wohnungsbaukonjunkturellen Abschwung 5 und in der Aufschwungphase 10 freifinanzierte Neubauten verdrängt werden.
- bei weiten Bindungen die Verdrängungseffekte doppelt so hoch sind, nämlich: 10 verdrängte freifinanzierte Mietwohnungen im Abschwung und 20 im Aufschwung.

Die folgenden Tabellen 13.4 und 13.5 zeigen die Berechnung der Nettoangebotseffekte auf dieser Annahmen-Basis.

Auf entspannten Märkten führt eine Förderung von 100 Wohnungen mit engen Bindungen entsprechend den getroffenen Annahmen zu einem Wegfall von 5 freifinanzierten Fertigstellungen. Dadurch reduzieren sich die direkten Angebotseffekte (18% x 5 = 0,9) und die indirekten Angebotseffekte (22% x 4 = 0,88) um jeweils 1 Wohnung. Die durch den Wegfall freifinanzierter Fertigstellungen verlorengehenden direkten Angebotseffekte nehmen im Zeitablauf zu, da freifinanzierte Wohnungen, je älter sie sind, zunehmend mit Zielgruppenhaushalten belegt werden.

Die wegfallenden indirekten Angebotseffekte nehmen im Zeitablauf dagegen ab, da die beim Neubau freifinanzierter Mietwohnungen auf die Zielgruppe herabsikkernden Wohnungen in der Regel älter sind und mit der Zeit aus dem Markt ausscheiden. Über alle 5 Dekaden sinken die Angebotseffekte von 311 um 8 auf 303 Einheiten.

Bei einer Förderung mit weiten Bindungen sind die durch Verdrängung verlorengehenden Angebotseffekte annahmegemäß doppelt so hoch.

Im wohnungspolitischen Aufschwung ist der Rückgang der Angebotseffekte in beiden Förderungswegen deutlich ausgeprägter.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 13.4

Direkte und indirekte Angebotseffekte der Förderungswege bei entspannten Märkten (mit Verdrängung)

von 100 neugebauten Wohnungen stehen ...
für Haushalte mit Einkommen unter §25 zur Verfügung

	Förderung mit engen Bindungen					Förderung mit weiten Bindungen				
Dekade	pos. Effekte		neg. Effekte		Netto	pos. Effekte		neg. Effekte		Netto
	dir.	indir.	dir.	indir.		dir.	indir.	dir.	indir.	
1.	63	8	1	1	69	24	20	2	2	40
2.	55	6	1	1	59	23	15	2	1	35
3.	52	4	1	0	55	21	10	2	1	28
4.	57	2	1	0	58	28	5	3	0	30
5.	64	0	2	0	62	31	0	3	0	28
Summe	291	20	6	2	303	127	50	12	4	161

Tabelle 13.5

Direkte und indirekte Angebotseffekte der Förderungswege bei angespannten Märkten (mit Verdrängung)

von 100 neugebauten Wohnungen stehen ...
für Haushalte mit Einkommen unter §25 zur Verfügung

	Förderung mit engen Bindungen					Förderung mit weiten Bindungen				
Dekade	pos. Effekte		neg. Effekte		Netto	pos. Effekte		neg. Effekte		Netto
	dir.	indir.	dir.	indir.		dir.	indir.	dir.	indir.	
1.	63	5	2	1	65	24	13	4	2	31
2.	55	4	2	1	56	23	10	4	2	27
3.	52	3	2	1	52	21	7	4	1	23
4.	57	1	3	0	55	28	3	6	1	24
5.	64	0	3	0	61	31	0	6	0	25
Summe	291	13	12	3	289	127	33	24	6	130

Quelle: Statistisches Bundesamt, Heidelberg-Studie, eigene Schätzungen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Zusammenfassend läßt sich festhalten, daß

- die direkten Versorgungsmöglichkeiten in Sozialwohnungen bei einer Förderung mit langer Bindungsdauer, Benennungsrecht und der Zielgruppe der §25-Haushalte (idealtypischer Förderungsweg mit enger Bindung) in den ersten 20 Jahren *um ein Vielfaches* höher liegen als bei einer Förderung mit kurzer Bindungsdauer, einfacher Bindung und erweiterter Berechtigung (idealtypischer Förderungsweg mit weiten Bindungen),
- der Neubau mit engen Bindungen jedoch wesentlich geringere indirekte Effekte über Umzugsketten verursacht,
- die Förderung mit engen Bindungen den freifinanzierten Neubau weniger beeinträchtigt als eine Förderung mit weiten Bindungen und dadurch die Abzüge aus ausbleibenden Versorgungseffekten niedriger ausfallen,
- so daß sich hinsichtlich der Unterbringung berechtigter Haushalte für einen Förderungsweg mit engen Bindungen eine bessere Bilanz ergibt als für einen Förderungsweg mit weiten Bindungen.

Im wohnungsbaukonjunkturellen Abschwung sind die Sickereffekte höher und die Mitnahme geringer, so daß sich insgesamt größere Versorgungswirkungen für berechtigte Haushalte ergeben als im konjunkturellen Aufschwung. Neben anderen Gründen läßt sich auch aus diesem Ergebnis die Forderung an die öffentlichen Hände nach einer antizyklischen Förderungspolitik ableiten.

14. Kosten-Wirksamkeits-Analyse

Um das Kosten-Wirksamkeits-Verhältnis der Förderungswege mit enger und weiter Bindung bestimmen und damit Aussagen zur relativen Effizienz treffen zu können, werden im folgenden die Versorgungswirkungen der beiden Förderungswege mit den Kosten konfrontiert, die sich ergeben, wenn die Sozialmiete an der Zahlungsbereitschaft orientiert wird (vgl. Kapitel 12.5.1) und die Förderhöhe effizient festgelegt wird (vgl. Kapitel 11.3.4).

Die Kosten-Wirksamkeits-Analyse kann nur für die wohnungsbaukonjunkturelle Abschwungphase durchgeführt werden, weil sich die Kostenberechnungen ausschließlich auf diese Phase beziehen. Für eine Aufschwungsituation können keine vergleichbaren Kostendaten zur Verfügung gestellt werden. Zur Illustration werden aber auch für die Aufschwungphase Berechnungen angestellt, in die al-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

lerdings nur die für die Abschwungphase ermittelten Kosten eingehen können. Berücksichtigt wurden ausschließlich die direkten Kosten der Förderung. Die durch die Förderung verursachten Veränderungen des Steueraufkommens, also die Gegenrechnung zur Budgetinzidenz, blieben außer acht.

Versorgungswirkungen

Die durchschnittliche Anzahl der Zielgruppenhaushalte, die beim Neubau von 100 Sozialwohnungen direkt und indirekt ausreichend versorgt werden kann, wurde für fünf Dekaden ermittelt. Die Summe der fünf Dekadenwerte ergibt die nachfolgend dargestellten Versorgungseffekte. Die einfache Aufsummierung entspricht dem Grundsatz, zukünftigen staatlichen Nutzen nicht niedriger einzuschätzen als den aktuellen, und setzt damit eine politische Gleichbewertung der Versorgungsmöglichkeiten über die Zeit voraus.

Die Versorgungswirkungen hängen unter anderem von den Verdrängungseffekten ab, also davon, in welchem Umfang die Fertigstellungen im freifinanzierten Mietwohnungsbau zurückgehen, wenn geförderte Wohnungen erstellt werden. Eine empirisch fundierte Abschätzung der Verdrängungseffekte war mangels einschlägiger Untersuchungen nicht möglich. Insoweit mußten Annahmen getroffen werden. Da Annahmen immer mit Unsicherheiten behaftet sind, wird die Kosten-Wirksamkeits-Analyse auf Basis ungleich hoher Verdrängungseffekte durchgeführt.

Die nachfolgende Tabelle 14.1 zeigt die bei unterschiedlichen Verdrängungseffekten zu erwartenden Versorgungswirkungen in beiden Förderungswegen.

Die getroffenen Annahmen entsprechen den im vorhergehenden Kapitel 13 abgeleiteten Beziehungen. Danach ist die Verdrängung bei einer Förderung mit engen Bindungen eher gering und bei einer Förderung mit weiten Bindungen deutlich höher. In Aufschwungphasen werden mehr freifinanzierte Neubauten verdrängt als in Abschwungphasen.

Die Berechnungen zeigen, daß der Förderungsweg mit engen Bindungen in wesentlich stärkerem Maße und über die Konjunkturzyklen gleichmäßiger zur Versorgung berechtigter Haushalte beiträgt als die Förderung mit weiten Bindungen. Verursacht wird die höhere Konjunkturabhängigkeit des Förderungswegs mit

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

weiten Bindungen vor allem dadurch, daß ein größerer Teil der entstehenden Versorgungseffekte, nämlich die indirekte Angebotserweiterung aus Sickereffekten, in hohem Maße konjunkturellen Einflüssen unterliegt.

Tabelle 14.1
Versorgungseffekte des sozialen Mietwohnungsbaus

	angenommene Verdrängung	Aufschwung	Abschwung
Förderung mit enger Bindung	keine	304	311
Förderung mit weiter Bindung	keine	160	177
Förderung mit enger Bindung	5 %	289	303
Förderung mit weiter Bindung	10 %	130	161
Förderung mit enger Bindung	10 %	274	294
Förderung mit weiter Bindung	20 %	101	145

Quelle: eigene Schätzungen.

Demgegenüber spielen die Sickereffekte bei der Förderung mit engen Bindungen eine nur untergeordnete Rolle, weil aus dem Erstbezug von Wohnungen mit engen Bindungen in jeder Konjunkturlage, wenn überhaupt, nur kurze Umzugsketten resultieren. Deshalb wächst in konjunkturellen Aufschwungphasen der Unterschied in der Versorgungswirkung zwischen der Förderung mit engen und der mit weiten Bindungen gegenüber entspannten Märkten an.

Da bei weiten Bindungen eine doppelt so hohe Verdrängung angenommen wurde wie bei engen, sind die Differenzen zwischen den Versorgungseffekten beider Förderungswege umso stärker ausgeprägt, je höher das Niveau der Verdrängung ist.

Direkte Kosten der Förderung bei effizienter Förderhöhe

Die Kosten-Wirksamkeits-Analyse konnte hier jedoch nur für die wohnungsbaukonjunkturelle Abschwungphase durchgeführt werden, weil, wie oben schon erläutert, ausschließlich für diese Phase die staatlichen Aufwendungen berechnet

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

werden konnten. Zwecks weiterer Veranschaulichung der Zusammenhänge wurde - wie oben schon erwähnt - trotzdem eine exemplarische Berechnung für eine Aufschwungphase durchgeführt, allerdings mit den für den Abschwung ermittelten Kosten.

Die vom Staat jeweils eingesetzten Mittel werden als Kosten pro m² Wohnfläche diesen Versorgungswirkungen gegenübergestellt, um Abweichungen, die über unterschiedliche Wohnungsgrößen der in den Förderungswegen errichteten Wohnungen entstehen können, zu eliminieren.

Die angegebenen Kosten pro m² Wohnfläche sind die Kosten, die sich bei einer Marktmiete von 15 DM ergeben, wenn die Sozialmieten in Anlehnung an die Zahlungsbereitschaft festgelegt werden und wenn der Fördervorteil vor Steuern dem effizienten Wert entspricht[1]. Ein 4-Personen-Haushalt mit einem Einkommen an der Grenze des §25 ist bereit, für eine Neubauwohnung von 75 m² eine Miete in Höhe von 26% seines verfügbaren Einkommens zu zahlen, das ca. 3.900 DM beträgt. Die Wohnungsgröße von 75 m² entspricht der hier unterstellten Normwohnfläche für 4-Personenen-Haushalte im sozialen Mietwohnungsbau. Der betrachtete Haushalt ist damit bereit, eine Nettokaltmiete von 1.020 DM bzw. von 13,60 DM/m² und Monat zu tragen.

Der unterstellte Bindungszeitraum beträgt bei der Förderung mit engen Bindungen 45 Jahre und bei der Förderung mit weiten Bindungen 15 Jahre. Da der niedrigste Fördervorteil der im Rahmen der betriebswirtschaftlichen Untersuchung für die weiten Bindungen gefunden wurde wahrscheinlich nicht effizient ist, sind die hier für den Förderungsweg mit weiten Bindungen angegebenen Kosten als Obergrenze anzusehen.

Tabelle 14.2 weist diese für eine Abschwungphase berechneten Kosten aus.

---

[1] Bei der Berechnung wird vom effizienten Fördervorteil nach Steuern ausgegangen. Für die engen Bindungen wurde ein effizienter Wert von 11% der Marktmiete ermittelt, für die weiten Bindungen betrug der niedrigste ermittelte Wert - der wahrscheinlich nicht effizient ist - 10%. Weiterhin wurde für beide Förderungswege eine Darlehensförderung unterstellt. Entsprechend der unterschiedlichen Bindungszeiträume ist für die langfristigen Bindungen ein förderungsbedingter Steuernachteil von 39% angenommen worden und für die kurzfristigen Bindungen einer von 41%.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 14.2
Kosten des sozialen Mietwohnungsbaus
im wohnungsbaukonjunkturellen Abschwung

	Förderung mit engen Bindungen	Förderung mit weiten Bindungen
effizienter Fördervorteil vor Steuern pro m²	594	374
Einnahmeverlust aus der Mietpreisbindung pro m²	266	83
effiziente Kosten pro m² insgesamt (Förderungsbarwert)	860	457

Quelle: eigene Berechnungen.

Effizienz in wohnungsbaukonjunkturellen Abschwungphasen

Da sich die Gegenüberstellung der jeweils zwei Werte, Kosten und Versorgungswirkung, nur schwer interpretieren läßt, wird das Verhältnis "Förderungskosten pro Versorgungswirkung" gebildet, das als Effizienzindikator verwendet werden kann. Je niedriger der Wert ist, desto höher ist die Effizienz. Eine konkrete Interpretation erlaubt der abstrakte Charakters des Indikators nicht, jedoch läßt er den Vergleich der Effizienz zwischen einer Förderung mit enger Bindung und einer mit weiten Bindungen zu. Tabelle 14.3 stellt diesen Effzienzindikator für die verschiedenen Förderungswege unter unterschiedlichen Annahmen über die jeweilige Verdrängung zusammen.

Nach unseren Berechnungen und den darin getroffenen Annahmen ist die Effizienz der Förderung mit weiten Bindungen bei effizienter Fördergestaltung nur dann höher als die des zum Vergleich stehenden Förderungswegs mit weiten Bindungen, wenn weder bei den engen noch bei den weiten Bindungen Verdrängungsprozesse stattfinden. Je umfangreicher die Verdrängung ist, desto günstiger wird die Förderung mit engen Bindungen.

Geht man davon aus, daß der Verlust an freifinanzierten Fertigstellungen bei weiten Bindungen doppelt so hoch ist wie bei engen, dann schneidet die Förderung mit engen Bindungen besser ab, wenn die Verdrängung dort 5% übersteigt. Selbst wenn der Rückgang freifinanzierter Neubauten in beiden Förderungswe-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

gen gleich hoch ist, ist die Förderung mit engen Bindungen vorteilhafter als die mit weiten, wenn die Verdrängung 16% übersteigt.

Tabelle 14.3
Effizienzindikator der Förderungswege[1]
im konjunkturellen Abschwung

	angenommene Verdrängung	Kosten-Wirksamkeit
Förderung mit engen Bindungen	keine	2,77
Förderung mit weiten Bindungen	keine	2,58
Förderung mit engen Bindungen	5%	2,84
Förderung mit weiten Bindungen	10%	2,84
Förderung mit engen Bindungen	10%	2,92
Förderung mit weiten Bindungen	20%	3,15
Förderung mit engen Bindungen	16%	3,02
Förderung mit weiten Bindungen	16%	3,02

[1] dabei sind für die Förderung mit engen Bindungen die effizienten, für die mit weiten Bindungen die niedrigsten Kosten zugrundegelegt worden

Quelle: eigene Schätzungen.

Verdrängungseffekte wirken bei der Förderung mit weiten Bindungen deutlich negativer auf den Effizienzindikator als bei der Förderung mit engen Bindungen. Und zwar deshalb, weil die Versorgungseffekte bei engen Bindungen deutlich umfangreicher sind und die durch Verdrängung verlorengegangenen Versorgungsmöglichkeiten bei weiten Bindungen deshalb ein höheres Gewicht besitzen.

Effizienz in wohnungsbaukonjunkturellen Aufschwungphasen

Legt man einen konjunkturellen Aufschwung zugrunde, ist die Förderung mit engen Bindungen auch ohne Verdrängung schon geringfügig vorteilhafter als die mit weiten Bindungen, wenn man für die Berechnung die für den Aufschwung

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

bestimmten Versorgungswerte und die für den Abschwung ermittelten Kosten heranzieht. Mit der Höhe der Verdrängung, die ja in Aufschwungphasen steigt, wird die Vorteilhaftigkeit der Förderung mit engen Bindungen zunehmend deutlicher.

Tabelle 14.4
Effizienzindikator der Förderungswege[1]
im konjunkturellen Aufschwung

	angenommene Verdrängung	Kosten-Wirksamkeit
Förderung mit engen Bindungen	keine	2,82
Förderung mit weiten Bindungen	keine	2,85
Förderung mit engen Bindungen	5%	2,98
Förderung mit weiten Bindungen	10%	3,51
Förderung mit engen Bindungen	10%	3,14
Förderung mit weiten Bindungen	20%	4,52

[1] siehe Fußnote Tabelle 14.3

Quelle: eigene Schätzungen.

Einschränkend ist auch hier zu berücksichtigen, daß für die weiten Bindungen wahrscheinlich kein effizienter Fördervorteil gefunden wurde und die Kosten dieser Förderung von daher eine Obergrenze darstellen.

Für die Aufschwungphase ist sowohl bei einer Förderung mit engen Bindungen als auch bei einer Förderung mit weiten Bindungen tatsächlich aber mit höheren Kosten zu rechnen. Ob sich die Effizienzbeurteilung dadurch umkehrt, kann nicht gesagt werden.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Kosten-Wirksamkeits-Analyse

Das Ergebnis der Kosten-Wirksamkeits-Analyse zeigt nur in wohnungsbaukonjunkturellen Abschwungphasen und in dieser Situation auch nur dann, wenn es

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

zu keinen Verdrängungsprozessen kommt, einen Vorteil der Förderung mit weiten Bindungen. Schon bei relativ geringfügigen Verdrängungen ist die Förderung mit engen Bindungen dagegen vorteilhafter, und das gilt unabhängig von der konjunkturellen Situation.

Weil unterstellt wurde, daß zukünftiger staatlicher Nutzen nicht niedriger einzuschätzen ist als aktueller, wurden die zielgruppenadäquaten Angebotseffekte der fünf Dekaden bisher nicht abdiskontiert, sondern einfach aufaddiert. Einer abweichenden, mit zunehmender zeitlicher Distanz abnehmenden Wertschätzung zukünftiger Versorgungsmöglichkeiten müßte mit einer Abdiskontierung der zukünftigen Möglichkeiten Rechnung getragen werden, wobei der zugrundezulegende Zinsfuß dem Grad der Wertschätzungsabnahme entspräche. Entsprechende Rechnungen mit einem Abzinsungsfaktor von 8% zeigen im Ergebnis eine noch deutlichere Vorteilhaftigkeit der Förderung mit engen Bindungen. Allerdings halten wir eine Abzinsung zukünftiger Versorgungsmöglichkeiten nicht für problemadäquat.

Effizienz hinsichtlich städtischer Versorgungsprobleme

In die Beurteilung der Effizienz der beiden Förderungswege sollte über die Berechnungsergebnisse hinaus ein weiteres Kriterium einbezogen werden, das zwar der Problemlage, vor allem in den hier betrachteten Kernstädten, nicht aber den allgemeinen (gesetzlich fixierten) politischen Zielen entspricht und deshalb in den Berechnungen nicht berücksichtigt wurde. Die Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen des §25 bilden nämlich eine sehr heterogene Gruppe, die bei der quantifizierten Kosten-Wirksamkeits-Analyse nicht weiter unterschieden wurde. Die städtischen Wohnungsmarktprobleme sind jedoch laut unseren Expertengesprächen weitgehend einheitlich durch die Notwendigkeit gekennzeichnet, Minderverdiener (§25 - 20%), häufig in Verbindung mit sozialen Problemen, unterzubringen.

Diese bedürftigeren Haushalte können die Miete bei einer Förderung mit weiten Bindungen meistens nicht tragen und werden darüber hinaus von den dort relevanten Investoren als Mieter kaum akzeptiert. Sie können fast ausschließlich über kommunale Benennungsrechte an Wohnungen mit enger Bindung versorgt werden. Eine entsprechende Auswertung der GWS93 weist die Unterschiede bei

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Erstbezug von Wohnungen mit engen und weiten Bindungen aus (Anteil der Minderverdiener bei Erstbezug):

Förderung mit engen Bindungen	60
Förderung mit weiten Bindungen	17

Die Förderung mit weiten Bindungen bietet - nach den hier getroffen Annahmen ihrer Ausgestaltung - über den gesamten betrachteten Zeitraum nicht einmal für die Unterbringung nach §25 berechtigter Haushalte Sicherheit. Denn die einfache Belegungsbindung wird bei erweiterter Berechtigung vom Eigentümer üblicherweise zu einer Auswahl "zuverlässiger" Mieter mit relativ hohem Einkommen genutzt. Die Kommunen haben deshalb gar keine Chance, ihren Verpflichtungen zur Unterbringung von Minderverdienern durch Neubau mit weiten Bindungen nachzukommen. Auch bei einer Förderung mit engen Bindungen dürfte die Versorgung dieser Gruppe nur durch ein Benennungsrecht sicherzustellen sein.

Laut den von uns geführten Gesprächen wird eine Förderung mit weiten Bindungen von den Städten und Landkreisen häufig nur "mitgenommen", um die vom Land bereitgestellten Mittel abzurufen. Diese Förderungswege werden aber allenfalls mit einer einfachen Bindung ausgestattet, weil sich die Kommunen außerstande sehen, die gewünschten Mieter zuzuteilen. Teilweise bestehen keinerlei Informationen über berechtigte Haushalte, sie sind beim städtischen Wohnungsamt nicht erfaßt (vgl. Teil B). Die Berechtigungserweiterung erscheint im Hinblick auf die städtische Problemlage unnötig, sie dient der allgemeinen Angebotserweiterung. Wegen der Mitnahmeeffekte ist diese Strategie aber nicht zu empfehlen.

Die Wohnungen mit weiten Bindungen unterliegen außerdem nur einer vergleichsweise kurzen Bindungsdauer; die Kommunen haben, auch wenn ein Benennungsrecht vereinbart wurde, nach dieser Bindungszeit keinen Einfluß auf die Neubelegung.

Im Hinblick auf die städtische Aufgabe, insbesondere minderverdienende und diskriminierte Haushalte unterzubringen, erscheint die Förderung mit weiten Bindungen noch weniger attraktiv als die Kosten-Wirksamkeits-Analyse das anzeigt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

In der Praxis finden sich, wie in den Teilen A und B dieser Untersuchung dargestellt, die betrachteten Förderungswege nicht immer in der hier konstruierten Form. Alle Abweichungen, vor allem in der Art der Belegungsbindung, in der der Bindungsdauer, in den Zielgruppen, aber auch - und dann fast nicht aufzuspüren - in den Ergebnissen von Einzelverhandlungen haben natürlich Einfluß auf den ausgewiesenen „Effizienzindikator".

15. Empfehlungen

15.1 Zielgruppenbestimmung, Bindungsart und Bindungsdauer

Empfehlungen auf Basis der Kosten-Wirksamkeits-Analyse

Im Rahmen der Kosten-Wirksamkeits-Analyse wurde untersucht, über welche Förderungswege sich das der Zielgruppe des §25 zur Verfügung stehende Angebot am kostengünstigsten erhöhen läßt, wenn die Sozialmiete an der Zahlungsbereitschaft orientiert und die Förderhöhe optimal festgelegt wird. Dabei wurden die Angebotseffekte über einen Zeitraum von 50 Jahren berücksichtigt. Betrachtet wurden zwei Förderungswege mit idealtypisch ausgestalteten Bindungen: eine Förderung mit engen und eine mit weiten Bindungen.

Bei der Förderung mit weiten Bindungen sind Haushalte mit einem Einkommen wohnberechtigt, das die Grenzen des §25 um bis zu 40% übersteigen darf, der Bindungszeitraum beträgt 15 Jahre, es besteht nur eine einfache Belegungsbindung. Bei den engen Bindungen ist die Wohnberechtigung auf Haushalte mit einem Einkommen bis zur Grenze des §25 eingeschränkt, die Bindungen laufen 50 Jahre, die Kommunen besitzen Benennungrechte. Die aus der Kosten-Wirksamkeits-Analyse ableitbaren Empfehlungen können sich nur auf die untersuchten Förderungswege beziehen. Ob andere Bindungsgestaltungen im Vergleich dazu mehr oder weniger vorteilhaft sind, läßt sich anhand der vorliegenden Untersuchung nicht beurteilen.

Die Analyse zeigte, daß sich die Versorgung der nach §25 wohnberechtigten Haushalte kostengünstiger über die Förderung mit engen Bindungen verbessern läßt. Lediglich dann, wenn die Förderung von Sozialwohnungen keine Verdrängung freifinanzierter Fertigstellungen zur Folge hat, schneidet die Förderung mit weiten Bindungen besser ab.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Empfehlungen unter Berücksichtigung städtischer Versorgungsprobleme

Gegen eine erweiterte Zugangsberechtigung sprechen unabhängig von den Ergebnissen der Kosten-Wirksamkeits-Analyse auch die städtischen Probleme bei der Unterbringung von Wohnungsnotfällen und sozial auffälligen Haushalten, die ja nur eine Teilgruppe der Wohnberechtigten nach §25 sind.

In ländlichen Gebieten spielen Versorgungsprobleme dieser Gruppen, die zum größten Teil den Minderverdienern zuzurechnen sind, eine verschwindend geringe Rolle. In den größeren Städten jedoch gibt es entsprechende Dauerprobleme. Alle von uns befragten Städte sehen die Unterbringung dieser Klientel als ihre vordringlichste Aufgabe an und gehen davon aus, daß sich die Gruppe der hilfsbedürftigen Haushalte auch in Zukunft nicht verkleinern, sondern eher noch wachsen wird. Die Förderung für einen erweiterten Berechtigtenkreis bei relativ hohen Mieten eignet sich deshalb grundsätzlich nicht zur Versorgung der städtischen Problemgruppen.

Wenn Länder und Kommunen zwecks Versorgung der bedürftigen Haushalte die Berechtigung auf Minderverdiener einschränken, könnten bei einigen Investorengruppen, vor allem den privaten Haushalten, allerdings Akzeptanzprobleme auftreten. Eine Einschränkung der Förderung auf Minderverdiener könnte darüber hinaus die Problematik der Konzentration sozial auffälliger Haushalte in einzelnen Förderprojekten vergrößern. Jedoch wurden in einigen Ländern/Kommunen Modelle entwickelt (vgl. Teil B), die auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen mit Vermietern durch Einbezug größerer, schon vorhandener geförderter und sogar ungeförderter Wohnungsbestände eine breitere Verteilung ermöglichen. Diese Vorgehensweise ist zu empfehlen.

Unter dem Aspekt der Versorgungsmöglichkeit für vor allem städtische Problemhaushalte müßte den Kommunen die Auflage von Benennungs-, wenn nicht sogar Besetzungsrechten empfohlen werden, um einen direkten und gezielten Zugriff auf Wohnungen zu haben. Bei einfachen Bindungen besteht immer die Gefahr, daß der Vermieter aus dem Kreis der Berechtigten gerade diejenigen auswählt, die am wenigsten hilfsbedürftig sind. Von Seiten der Investoren besteht allerdings erheblicher Widerstand gegen Besetzungsrechte, so daß selbst vorhandene Besetzungsrechte in der Praxis nur selten ausgeübt werden. Ein stringenteres Durchgreifen der Kommunen hätte mit Sicherheit zur

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Folge, daß sich potentielle Investoren zurückziehen. Deshalb empfehlen wir ein Benennungsrecht, das im allgemeinen noch akzeptiert wird, weil der Vermieter Einfluß auf die Mischung der Hausgemeinschaften nehmen kann. Wie oben schon erwähnt, läßt sich eine Verringerung der Restriktion aus der Bindungsart manchmal zum kostenlosen Erwerb zusätzlicher enger Belegungsrechte aus dem Bestand nutzen.

Konsistent zu den bis hierher geäußerten Empfehlungen halten wir eine lange Bindungsdauer für problemadäquater als eine kurze, weil sich zwar im konjunkturellen Zyklus die Größe der Gruppe der besonders bedürftigen städtischen Klientel immer wieder ändert, aber ein grundsätzlicher Rückgang nicht erwartet wird. Außerdem sind die heute in Neubauten erworbenen langfristigen Bindungen die Bestandsbindungen von morgen, die zunehmend gefordert werden. Eine einfache Bindung mit einer langen Bindungsdauer zu versehen, bietet dagegen den Kommunen keine Vorteile, weil Problemgruppen dort ohnehin selten als Mieter aufgenommen werden.

15.2 Verfahren zur Festlegung der Förderung und effiziente Förderhöhe

Im Vergleich zu freifinanzierten Mietwohnungen sind Sozialwohnungen mit Nachteilen verbunden, die sich aus der Mietpreisbindung, der Belegungsbindung und einer höheren Steuerbelastung ergeben und die der Investor nur dann in Kauf nehmen wird, wenn er einen angemessenen Ausgleich erhält.

Bei den Wirtschaftlichkeitsberechnungen nach der II.BV werden die Nachteile der Förderung, bis auf die Einnahmeverluste aus der Mietpreisbindung, nicht explizit berücksichtigt. Trotzdem werden auch die Nachteile aus der Belegungsbindung und die förderungsbedingten Steuernachteile in der Regel mehr als hinreichend entschädigt, wie die vorliegende Untersuchung gezeigt hat. Das ist vor allem eine Folge der statischen Förderungsberechnung, bei der die Förderung so festgelegt wird, daß sich die Kosten und Erträge des ersten Jahres ausgleichen. Zu den Kosten zählen auch die Zinszahlungen, die durch die fortlaufende Tilgung im Zeitablauf immer mehr unter die angesetzten Werte rutschen. Über Kostenreduzierungen, Aufwands- und Gesamtkostenverzichte versuchen die Bewilligungsstellen, die aus der statischen Berechnung resultierende Förderung und die mit ihr verbundenen Gewinne in Grenzen zu halten.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

In keinem der untersuchten Fälle ist es allerdings gelungen, über die II.BV eine effiziente Förderung zu erreichen, wenn man von den Maßnahmen mit investorbedingten Steuernachteilen absieht. Bei den Verhandlungen über die Höhe der Verzichte befinden sich die Bewilligungsstellen in einer schlechten Position, weil der Investor auf etwas "verzichten" soll, was ihm eigentlich zusteht.

Dynamische Wirtschaftlichkeitsberechnungen simulieren die Kosten- und Ertragssituation Jahr für Jahr und können deshalb die Differenz zwischen erwarteten Kosten und Erträgen relativ genau erfassen. Keine Antwort können sie allerdings auf die Frage geben, wie hoch der Förderungsanreiz, d.h. die Differenz zwischen Kosten und Erträgen, denn sein muß, damit die mit der Belegungsbindung einhergehende Einschränkung der Verfügungsrechte von den Investoren akzeptiert wird. Insoweit bieten dynamische Wirtschaftlichkeitsberechnungen im Gegensatz zur II. BV zwar die formalen Voraussetzungen für eine effiziente Förderungsbestimmung, die inhaltlichen Grundlagen können sie allerdings nicht liefern.

Auch über dynamische Wirtschaftlichkeitsberechnungen läßt sich Effizienz deshalb nur dann erreichen, wenn eine Vorstellung darüber vorhanden ist, welcher Anreiz notwendig ist, damit die Förderung akzeptiert wird. Mit der betriebswirtschaftlichen Effizienzuntersuchung sollte ein Mindestpreis für die Belegungsbindung identifiziert werden. Dieser Wert - der monatliche Fördervorteil nach Steuern - beträgt bei engen Bindungen 11% der Marktmiete. Der effiziente Wert für den gesamten Bindungszeitraum ergibt sich als Barwert der entsprechenden Monatswerte. Weil die Wohnungen nicht sofort nach Bindungsauslauf frei vermietet werden können, sollte der Barwert über einen Zeitraum berechnet werden, der die Bindungsdauer um fünf Jahre übersteigt. Wir schlagen vor, die Förderung auf dieser Basis zu ermitteln.

Wird die Förderung über dynamische Wirtschaftlichkeitsberechnungen bestimmt, dann sollte die Differenz, die sich ergibt, wenn man den Barwert der jährlichen Ein- bzw. Auszahlungsüberschüsse der freifinanzierten Maßnahme vom entsprechenden Barwert der geförderten Maßnahme abzieht, dem effizienten Fördervorteil nach Steuern entsprechen. Bei Ermittlung der jährlichen Ein- bzw. Auszahlungsüberschüsse sind Steuerzahlungen selbstverständlich zu berücksichtigen. Je nachdem, ob investorbedingte Steuernachteile berücksichtigt werden sollen oder nicht, ist bei der Ermittlung der jährlichen Steuerzahlun-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

gen die lineare oder die degressive Abschreibung anzusetzen. Über entsprechende Musterwirtschaftlichkeitsberechnungen können auch Förderpauschalen festgelegt werden.

Die Förderungsbeträge lassen sich aber auch ohne ausführliche Wirtschaftlichkeitsberechnungen ermitteln. Dazu ist die Förderung in die folgenden drei Komponenten zu zerlegen:

- eine Kompensation für die Einschränkung der Verfügungsrechte und die förderungsbedingten Steuernachteile,
- eine Entschädigung für die Einnahmeverluste aus der Mietpreisbindung und eventuell
- einen Ausgleich für investorbedingte Steuernachteile, die bei einem Verzicht auf die degressive Abschreibung entstehen.

Die Kompensation der belegungsgebundenen Nachteile und der förderungsbedingten Steuernachteile kann auf Basis der effizienten monatlichen Fördervorteile nach Steuern berechnet werden. Bei engen Bindungen und einer Marktmiete von 15 DM wären das 1,65 DM. Hinzuziehen sind die förderungsbedingten Steuernachteile, die je nach Förderungsart, Darlehenslaufzeit und Anteil der Mietpreisbindung zwischen 32% und 63% des Fördervorteils vor Steuern betragen. Unterstellt man einen 45-jährigen Bindungszeitraum und eine Darlehensförderung, ist bei dem hier unterstellten Steuersatz von 45% mit förderungsbedingten Steuernachteilen von unter 40% zu rechnen. Bei Nachteilen von 39% ergäbe sich ein effizienter Fördervorteil vor Steuern in Höhe von 2,75 DM/m² und Monat. Dieser Wert wäre über den um fünf Jahre verlängerten Bindungszeitraum zu aggregieren, indem man ihn zunächst mit der erwarteten Mietsteigerungsrate inflationiert und dann abdiskontiert. Für einen 45-jährigen Bindungszeitraum ergäbe sich auf diese Weise ein effizienter Fördervorteil vor Steuern in Höhe von 594 DM/m².

Addiert man zu diesem Wert die Entschädigung für die Mietpreisbindung, erhält man den effizienten Förderbarwert. Die für die Einnahmeverluste aus der Mietpreisbindung erforderliche Entschädigung ist über dynamische Berechnungen zu ermitteln, die allerdings deutlich einfacher gehalten werden können als typische Investitionsrechnungen. Es würde genügen, den Barwert der Differenzen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

zu berechnen, die sich zwischen den erwarteten freifinanzierten und preisgebundenen Mieteinnahmen ergeben.

Ist beabsichtigt, einen Ausgleich für den Verzicht auf die degressive Abschreibung zu vergeben, könnte das ebenfalls über eine Pauschale erreicht werden. Für Baukosten von 2.800 DM/m² wurden Verlusten in Höhe von 186 DM/m² ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, daß ein Teil dieser Zusatzförderung durch förderungsbedingte Steuernachteile wieder abgeschöpft wird. Nimmt man für diese eine Höhe von 39% an, ergäbe sich eine Pauschale von 305 DM/m². Zu bedenken ist, daß ein Ausgleich investorbedingter Steuernachteile, auf die Perioden des Bindungszeitraums umgerechnet, um so teurer ist, je kürzer dieser ist.

Die Addition der 3 Komponenten ergibt den Förderungsbarwert, auf dessen Basis sich bei gegebenen Konditionen die entsprechenden Beträge für die öffentlichen Darlehen oder andere Förderungsarten bestimmen lassen.

Wäre die Förderung bei den untersuchten Maßnahmen auf eine der beschriebenen Weisen bestimmt worden, hätten sich Einsparungen von 13% bis 22% des Förderbarwerts ergeben.

15.3 Zahlungsbereitschaft und Sozialmiete

Die Berechnungen auf Basis der GWS93 zeigten, daß im sozialen Wohnungsbau ein erstaunlich hohes Potential zur Abschöpfung der Mietvorteile vorhanden ist. Dieses Potential sollte genutzt werden, um den sozialen Wohnungsbau auch von der Nachfrageseite her effizient zu gestalten und die Entlastungswirkung auf Haushalte mit niedrigen Einkommen zu konzentrieren. Als Instrument dazu bietet es sich an, die Mietpreisgestaltung an der Zahlungsbereitschaft der Haushalte zu orientieren. Die Zahlungsbereitschaft ist das Mietentgelt, das ein Sozialmieter für die von ihm genutzte Wohnung zu akzeptieren bereit wäre.

Da die Zahlungsbereitschaft nicht direkt bei den betroffenen Haushalten ermittelt werden kann, ist sie durch politische Normsetzung festzulegen, die sich an realistischen Nachfragestrukturen orientieren sollte. Aus wohnungsstatistischen Erhebungen wie der GWS93 ließe sich ableiten, wie die Zahlungsbereitschaft einer repräsentativen Zahl von Haushalten einerseits von den Eigenschaften

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

der Wohnungen und andererseits von den Einkommensverhältnissen der Bewohner abhängig ist. Als Maßstab für die Eigenschaften der Wohnungen könnten die Vergleichsmieten herangezogen werden, die sich aus Mietspiegeln ermitteln lassen.

Nach diesem Konzept vorgenommene Berechnungen machten deutlich, daß Haushalte, deren Einkommen die Grenzen des §25 um mehr als 50% überstiegen, in allen relevanten Fällen zur Zahlung eines Entgelts mindestens in Höhe der Vergleichsmiete ihrer Wohnung bereit waren. Gemessen hieran werden Fehlbelegern im sozialen Wohnungsbau eindeutig zu niedrige Beträge abverlangt. Aber auch Haushalte mit Einkommen an der Grenze des §25 blieben mit ihrer Zahlungsbereitschaft zumeist nur wenig unter den Vergleichsmieten. Größere Entlastungen in Form niedriger Sozialmieten sind darum nur für Bezieher von Einkommen wesentlich unter der §25-Grenze nötig.

Da die Zahlungsbereitschaft eine mit zunehmendem Einkommen ansteigende Funktion ist, sollten die Sozialmieten auch in diesem Bereich nicht - wie jetzt - konstant, sondern einkommensorientiert sein. Nur Haushalte mit Einkünften in der Nähe des Sozialhilfeniveaus sollten mit einem Mindestbetrag belastet werden, Bezieher höherer Einkommen aber entsprechend mehr zahlen, bis die Sozialmiete bei Einkommen zwischen §25 und §25+50% in die Vergleichsmiete übergeht. Die Mindestmiete könnte sich an den bisherigen Bewilligungsmieten im 1. Förderungsweg orientieren, allerdings haben diese nach den Anpassungen der letzten Jahre ein für die Zahlungsfähigkeit von Niedrigverdienern schon fast zu hohes Niveau erreicht. Das gilt auch in Relation zu den weiterhin unveränderten Wohngeldobergrenzen.

Neben dem Einkommen sind die Eigenschaften der Wohnungen ausschlaggebend für die Zahlungsbereitschaft der Haushalte. Dabei geht es nicht nur um die Ausstattungsmerkmale der Wohnungen als solche (Ausstattung mit Bad, WC und Sammelheizung usw.), sondern auch um deren Lage in einer bevorzugten oder weniger geschätzten Wohngegend. Besonders Sozialwohnungen befinden sich oft in Quartieren, die nicht so begehrt sind oder von großen Bevölkerungsteilen sogar abgelehnt werden. Es wäre verheerend, wenn in diesen Fällen Vergleichsmieten für die Wohnungen angesetzt würden, die sich nur nach der Ausstattungsqualität der Wohnungen richten und das Wohnumfeld vernachlässigen. Um bei Anwendung des Zahlungsbereitschaftskonzepts für

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

die Mietpreisgestaltung im sozialen Wohnungsbau einen Exodus besser verdienender Haushalte mit destabilisierenden Effekten für die Bewohnerschaft zu vermeiden, muß die Festlegung der zugemuteten Mieten sorgfältig den kleinräumigen Gegebenheiten Rechnung tragen. Im Gegensatz zu Sozialwohnungen in schlechter Wohnlage können andere, die sich gut in die Stadtstruktur eingepaßt haben, durchaus mit ähnlichen Vergleichsmieten wie die nicht öffentlich geförderten Wohnungen in der Nachbarschaft bewertet werden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Literaturverzeichnis

Bärsch, J.; A. Mersmann, R. Rahs, Expertise "Auswirkungen der Fehlbelegungsabgabe auf die Belegungstruktur von Großwohnsiedlungen in den alten Bundesländern", Klaus Novy Institut e.V., Köln 1993, unveröffentlicht.

Bauer, E., A. Kaufmann, Wohnungsnachfrage und Wohnungsversorgungseffizienz, Wien 1990.

Behring. K., Miethöhe: Bonus für Seßhaftigkeit, in: ifo schnelldienst, 11/1988.

Behring, K., A. Börsch-Supan, G. Goldrian, Wohnungsnachfrageprognose 1995, Berlin/München 1988.

Berntsen, R., Dynamik in der Einkommensverteilung privater Haushalte. Eine empirische Längsschnittanalyse für die Bundesrepublik, Frankfurt/New York 1992.

Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Aktuelle Daten zur Entwicklung der Städte, Kreise und Gemeinden 1989/90, Materialien zur Raumentwicklung 47/1992.

Deutsche Baurevision, Untersuchung über die Anpassung der Instandhaltungskostenpauschale im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Gutachten 0450-I/92, 1992.

Eekhoff, J., O. Sievert, G. Werth, Bewertung wohnungspolitischer Strategien: Modernisierungsförderung versus Neubauförderung, Schriftenreihe "Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik" des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn 1979.

Eekhoff, J., Wohnungs- und Bodenmarkt, Tübingen 1987.

Eekhoff, J., Wohnungspolitik, Tübingen 1993.

empirica (Verfasser: Pfeiffer, U., R. Braun, A. Dübel, R. Sinz), Möglichkeiten des Abbaus von Mietenverzerrungen im Bestand von Sozialwohnungen, Bonn 1996.

Expertenkommission Wohnungspolitik, Wohnungspolitik auf dem Prüfstand, Bonn 1995.

Grisby, W., Housing Markets and Public Policy, Philadelphia 1963.

Hanesch, W. u.a., Armut in Deutschland, Reinbek 1994.

Hauser, R., R. Berntsen, Einkommens- und Wohlstandsmobilität von Haushalten und Personen unter dem Einfluß demographischer Ereignisse, in: Felder, B. (Hrsg.), Bevölkerung und Wirtschaft, Schriften des Vereins für Socialpolitik, N.F. Bd.202, Berlin 1990.

Heidinger, M., Mitnahmeeffekte, in: Wirtschaft und Statistik, 2/1996.

Heuer, J.H.B., L. Kühne-Brüning, V. Nordalm, M. Drevermann, Lehrbuch der Wohnungswirtschaft, Frankfurt 1985.

Institut der deutschen Wirtschaft, Realzinsen. Kaum Handikap für Investitionen, in: Informationsdienst Nr. 11 vom 13. März 1997.

Ipsen, D., H. Glasauer, V. Lasch, Markt und Raum, Frankfurt/New York 1986.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Kirchner, J., Erwerb von Belegungsrechten aus dem Bestand versus Förderung des Sozialen Wohnungsbaus, in: ZdW Bay 5/1991.

Kirchner, J., Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik, in: Wirtschaftsdienst IX/1992.

Kirchner, J., Vorstudie: Sickereffekte im freifinanzierten Mietwohnungsbau, Darmstadt 1993, unveröffentlicht.

Klupp, M., R. Schießl, Die Wohnlagenkarte als Vorbereitung auf das Vergleichsmietensystem in den Neuen Bundesländern, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht, 5/1996.

Oberhofer, W., Die Methodik der Mietspiegelerhebung. Arbeitsbericht zur Erstellung des Frankfurter Mietspiegels 1994, Regensburg 1994, unveröffentlicht.

Ratcliff, R., Urban Land Economics, New York, Mc.Graw-Hill 1949.

Riedel, H., Die vereinbarte Förderung aus der Sicht des Förderungsnehmers, in: Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, Die vereinbarte Förderung nach §88d II. WoBauG für Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen, Bonn 1990.

Schauerte, M., Bestimmungsgründe des Investitionsverhaltens auf dem Mietwohnungsmarkt, InWIS-Berichte Nr. 4/95, Bochum 1995.

Stadt Heidelberg, Stadtplanungs- und Vermessungsamt, Folgewirkungen des Wohnungsneubaus im Wohnungsbestand (Sickereffekt), Veröffentlichungen zur Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg 1987.

Stahl, K., H. Buslei, Unvolllkommenheiten der Anpassung zwischen Teilmärkten im Wohnungsmarkt, in: Materialband zum Gutachten "Wohnungspolitik auf dem Prüfstand" der Expertenkommission Wohnungspolitik, 1994, unveröffentlicht.

Weissbarth, R., M. Thomae, Sickereffekte verschiedener Formen der Wohnungsbau- und Bausparförderung, Schriftenreihe "Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik" des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn 1978.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Anhang: Förderprogramme der Bundesländer in Tabellenform

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Gliederung

Baden-Württemberg 347
Bayern 355
Berlin 361
Brandenburg 369
Bremen 375
Hamburg 379
Hessen 385
Mecklenburg-Vorpommern 391
Niedersachsen 397
Nordrhein-Westfalen 403
Rheinland-Pfalz 415
Saarland 423
Sachsen 427
Sachsen-Anhalt 431
Schleswig-Holstein 437
Thüringen 445

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Baden-Württemberg

Die Wohnungsbauförderung des Jahres 1996 steht auf zwei Säulen: dem allgemeinen Landeswohnungsbauprogramm und dem landeseigenen Wohnungsbaufonds. Mit Letzterem wird die Eigentumsförderung der etwas besser verdienenden jungen Familien im 3. Förderungsweg finanziert (2.000 Wohnungen). Insgesamt sollen 15.800 Wohnungen gefördert werden, davon rund 8.400 Mietwohnungen und 7.300 Eigentumsmaßnahmen. In diesen Zahlen sind allerdings nicht nur Neubaumaßnahmen enthalten, sondern auch der Erwerb vorhandener Wohnungen im Rahmen des Eigentumsprogramms (1.700 Wohnungen), der Erwerb von bisher militärisch genutzten Wohnungen (1.000 Mietwohnungen) sowie von Belegungsrechten aus dem Bestand (100 Mietwohnungen). Die beiden zuletzt genannten Programme sind nicht in den Tabellen dargestellt.

Von den 7.300 Mietwohnungen sollen 700 im 1. Förderungsweg und 6.600 im Rahmen der vereinbarten Förderung gefördert werden. Für die einkommensorientierte Förderung liegen keine Planzahlen vor. Allerdings besitzt sie absoluten Förderungsvorrang. Von den 5.600 Eigentumseinheiten sollen 1.150 im 1., 2.300 im 2. Förderungsweg und 2.150 im Rahmen der vereinbarten Förderung gefördert werden.

Die einkommensorientierte Förderung gibt es in Baden-Württemberg seit 1993. Zwischen 1993 und 1995 wurden insgesamt 735 Wohnungen gefördert. Die angestrebten Förderungszahlen konnten bisher allerdings nicht erreicht werden. Gewähren die Kommunen im Rahmen der einkommensorientierten Förderung eine Zusatzförderung, wird sie vom Land teilweise erstattet. Beim Möglinger Modell beteiligt sich das Land allerdings nicht an der Zusatzförderung.

Eine kommunale Mitfinanzierung des Mietwohnungsbaus ist weder im 3. Förderungsweg noch bei der Grundförderung der einkommensorientierten Förderung erforderlich, da die Förderungssätze über Modellrechnungen so kalkuliert wurden, daß der Investor bei kostengünstiger Bauweise allein mit der Landesförderung eine hinreichende Rentabilität erzielt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des Mietwohnungsbaus in Baden-Württemberg		
	1. Förderungsweg	vereinbarte Förderung Regelförderung
Maßnahmen		
Maßnahmen	Neubau, Maßnahmen nach § 17	
Belegungsbindung		
Art der Belegungsbindung	einfache Bindung	je nach Förderung einfache Bindung oder kommunales Benennungsrecht
Einkommensgrenzen	§ 25	§ 25
Zielgruppen	Familien/Alleinerziehende mit Kindern, Schwerbehinderte mit spez. Versorgungsproblemen, (Spät) Aussiedler mit vorläufiger Unterbringung (von 6 WE muß mind. 1 WE eine Sonderbindung für Alleinerziehende)	
		mittelbare Belegung im Bestand möglich
Bindungszeitraum	20 Jahre	je nach Förderung 10 oder 15 Jahre
Mietpreisbindung		
Anfangsmiete	Gem. Kat I von max. 9 DM in Stuttgart bis max. 8,50 DM Gem. Kat II max. 8,25 DM Gem. Kat III max. 8,00 DM bei energiespar. oder barrierefreien Wohn.Erhöhung um max. 0,50 DM	
Mieterhöhung	alle 2 Jahre um max. 0,50 DM	
Landesförderung		
Art der Förderung	öffentliches Baudarlehen mit 20-jähriger Laufzeit A20	zinsverbilligtes Kapitalmarkdarlehen (10 Jahre; MB 1) oder 10-jähr. Aufwendungszuschuß AWZ
Umfang / Konditionen	A20	MB10
	Stuttgart bis 1.250 DM/m² üb. Großstädte bis 1.100 DM/m² üb. Gemeinden bis 1.000 DM/m² Zuschläge: 200 DM bei Verzicht auf degr. AfA, 100 DM bei Niedrigenergiehaus Zins 1.u. 2. J. 0%, Erhöhung alle 2 Jahre 0,25 PP Tilgung 1% Gebühr einm.0,5-1 %, lfd. 0,5 %	Gem. Kat I bis 2.000 DM/m² Gem. Kat II bis 1.700 DM/m² Gem. Kat III bis 1.400 DM/m² Zuschläge: jeweils bis 200 DM für 15-jähr. Bindung / Benennungsrecht / Verzicht auf degr. AfA / Niedrigenergiehaus Zinsverbill. um 6%, Abbau alle 2 J. um 0,25 PP; Tilgung 1-3% Geb. einm. 1,5%, lfd. Geb. im Zins enthalten
		AWZ
		Gem. Kat I 10 DM/m² Gem. Kat II 9 DM/m² Gem. Kat III 8 DM/m² jährl. Abbau 0,60 DM Geb. einm. 1%
	vielfältige Sonderförderungen für Schwerbehinderte und ökolog. Maßnahmen	
Kommunale Förderung		
vorgeschrieben	ja, mind. 50% der Landesförderung, dann Benennungsrecht	nein

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

vereinbarte Förderung	
Mieterdarl.- und Mietkaufmodelle	Betreute W. f. Senioren und Schwerbeh.

Neubau, Maßnahmen nach § 17

Belegung: mitfinanzierender Mieter oder mitfin. Dritter (Darl. 30.000 DM) oder Kaufoption f. Mieter zu Festpreis (nur MB 10-Darl.) § 25 + 40%	bei 25-jähr. Bind. Benennungsrecht bei 10-jähr. Bind. einfache Bindung § 25 + 60%
keine	bei 25-jähr. Bind. Vorrang f. Eink < § 25
je nach Förderung 10 oder 20 Jahre	je nach Förderung 10 oder 25 Jahre

Gem. Kat. I max. 12,50 DM - max. 11,50 DM Gem. Kat. II max. 10,00 DM Gem. Kat. III max. 10,00 DM bei höherem Darl. v. Mieter od. Dritten entsprechend weniger	Gem. Kat. I max. 10,00 DM - max. 9,50 DM Gem. Kat. II max. 9,25 DM Gem. Kat. III max. 9,00 DM wenn Eink < § 25 ansonsten + 2 DM (mit Zustimmung d. Gem.)
alle 2 J: +0,60 DM (Kat I), +0,50 DM (sonst)	alle 2 Jahre + 0,50 DM

bei 10-jähr. Bindung Kapitalmarktdarl. mit 10-Jähriger Zinsverbilligung MB10 bei 20-jähr. Bind. 20-jähr. Baudarl. MDW20	bei 25-jähr. Bind. 25-jähr. Baudarl. A25 für Unternehmen ohne degr. AfA bei 10-jähr. Bind. 10-jähr. Zinsverbillig. MB10 Kapitalanlegermodell
MB10	MB10
Gem Kat I bis 1.600 DM/m² Gem Kat II bis 1.450 DM/m² Gem Kat III bis 1.300 DM/m² Zuschläge: keine Konditionen: wie Regelförd.	Gem. Kat I bis 2.000 DM/m² Gem. Kat II bis 1.700 DM/m² Gem. Kat III bis 1.400 DM/m² Zuschläge: wie Regelförd.o. Bind.-verläng. Konditionen: wie Regelförderung
MDW20	A25
Gem Kat I bis zu 930 DM/m² Gem Kat II bis zu 800 DM/m² Gem Kat III bis zu 700 DM/m² Zuschläge: keine Konditionen: wie OS20	Gem. Kat I bis zu 1.800 DM/m² Gem. Kat II bis zu 1.500 DM/m² Gem. Kat III bis zu 1.400 DM/m² Zuschläge: Niedrigenerg. 100 DM/qm Abschlag: bei degr. AfA 200 DM/qm Konditionen: wie A20 nur läng. Bindung
vielfältige Sonderförderungen für Schwerbehinderte und ökolog. Maßnahmen	

nein	ja, bei 25-jähr.Bindung mind. 50% A25 bei 10-jähr. Bind. keine komm. Mitförderung

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des Mietwohnungsbaus in Baden-Württemberg (Fortsetzung)	
	einkommensorientierte Förderung 4. Förderungsweg
Maßnahmen	
Maßnahmen	Neubau, Maßnahmen nach § 17
Belegungsbindung	
Art der Belegungsbindung	Benennungsrecht
Einkommensgrenzen	§ 25 + 40% (bei Erstbelegung 50% § 25)
Zielgruppen	vorrangig Wohnungssuchende, deren Unterbringung besondere Schwierigkeiten bereitet
Bindungszeitraum	je nach Förderung 10 oder 20 Jahre

Mietpreisbindung

Anfangsmiete	Endmiete (EM) = Basismiete (BM) - Zusatzförderung (ZF)				
		Kat. I	Kat. II	Kat. III	Einkommen
	max. BM	14 -13	12	11	> § 25 + 40%
	eink.-abh. ZF an Mieter od. Vermieter (Überprüf. alle 2 J.)				
	max. EM	9 - 8,50	8,25	8	< § 25
Mieterhöhung	Anstieg BM alle 2 Jahre um max. 0,60 DM				

Landesförderung

Art der Förderung	Grundförd.: bei 10-jähr. Bindung zinsverbill. Kapitalmarktdarl. OS 10 **oder** 10-jähr. Aufwendungszuschuß AWZ bei 20-jähr Bind. 20-jähr. öff. Baudarl. OS20 **oder** Baukostenzuschuß (BKZ) zum 10-jähr. AWZ Zusatzförd.: 50% der komm. ZF (1. J. volle Erstatt bis 2.000)	
Umfang / Konditionen	OS10	OS20
	Gem. Kat I bis 2.100 DM/m²	bis 750 - 1.000 DM/m²
	Gem. Kat II bis 1.800 DM/m²	bis 900 DM/m²
	Gem. Kat III bis 1.600 DM/m²	bis 750 DM/m²
	keine degr. AfA 150 DM/qm	50 DM/qm
	Niedrigenergiehaus 150 DM/qm	50 DM/qm
	Zinsverbill. um 4,1%, Abbau alle 2 Jahre um 0,25 PP	Zins wie A 20
	Tilgung / Gebühren wie MB 10	Tilgung / Gebühren wie A 20
	förderfähige Wohnfläche: wie A20	
	AWZ	
	Gem. Kat I 7,90 DM/m²	
	Gem. Kat II 7,00 DM/m²	
	Gem. Kat III 6,60 DM/m²	
	jährl. Abbau 0,60 DM	
	Zuschläge: 20-jähr. Bind. 200 DM/qm Baukostenzuschuß sonst: wie oben als BKZ (Subventionswert)	
	Gebühr: einmalig 1%	
	vielfältige Sonderförderungen für Schwerbeh. und ökolog. Maßnahmen	

Kommunale Förderung

vorgeschrieben	ja bei ZF, Zuschuß o. Zwischenanmiet. (auch Arbeitgeber)				
		Kat. I	Kat. II	Kat. III	Einkommen
	min. ZF	5-4,50	3,75	3,00	< § 25

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums in Baden-Württemberg		
	1. Förderungsweg	2. Förderungsweg
Maßnahmen		
Maßnahmen	Bau/Erwerb v. neuen Fam.heimen / eigengenutz. Eigentumswhg. und Maßn. nach § 17	
Belegungsbindung		
Einkommens-grenzen	§ 25	§ 25 + 40 %
Zielgruppen	Familien und Alleinerziehende mit mind. 3 Kindern, Schwerbehind., Personen, die sanierungsbedingt Wohneigentum aufgeben müssen	Familien und Alleinerziehende mit mind. 1 Kind, junge und wachsende Familien, Schwerbehind. Personen, die sanierungsbedingt Wohneigentum aufgeben müssen
Belastungsgrenzen		
Belastungs-grenze	max. Monatsbelastung aus Belastungstabelle 1996 (nach Einkommen und Haushaltsgröße differenziert)	
Landesförderung		
Art der Förderung	Baudarlehen, Kapitalmarktdarl. mit 12-jähr. Zinsverbilligung, Familienzusatzdarlehen	Kapitalmarktdarl. mit 10-jähr. Zinsverbilligung 15-jähr. Aufwendungsdarlehen Zusatzförd. für junge u. wachsende Familien
Umfang / Konditionen	zinsverbill. Kapitalmarktdarl.	zinsverbill. Kapitalmarktdarl.
	Gemeinde Kat. I bis 315.000 DM Gemeinde Kat. II bis 295.000 DM Gemeinde Kat. II bis 275.000 DM jew. für 5-Personen, 1 Pers. mehr/ weniger, Darl. +/- 15.000 DM Zinsverbill. im Zeitablauf variieren (3%-2%), Tilg. 1.-12,5. Jahr 1 % - 3 %, danach 1 % - 3 %, Geb. einm. 2%, lfd. Geb. im Zins enthalten	Gemeinde Kat. I bis zu 150.000 DM Gemeinde Kat. II bis zu 120.000 DM Gemeinde Kat. III bis zu 90.000 DM jew. für 3-Personen, 1 Pers. mehr/weniger Darlehen +/- 10.000 DM Zinsverbill. im Zeitablauf variierend (4%-1,75%), Tilg. 1.-12,5. Jahr 1 % - 3 %, danach 1 % - 3 %, Geb. einm. 2 %, lfde. Geb in Zins enthalten
	Baudarlehen	Aufwendungsdarlehen
	12.000 DM bis auf weiteres zinslos Tilgung 1 % - 3 % nach 15 Jahren 2 % Geb. einm. 1 %, l	Eink < §25 + 20 %: 1. Jahr 4,80 DM/m², jährl Abbau 1/15 Eink < §25 + 40 %: 1. Jahr 2,40 DM/m², jährl Abbau 1/15 Einkommensüberprüfung nur bei Antragstellung Zins ab 17. Jahr 6 % Tilgung ab 17. Jahr 2 % Gebühr einm. 1 %, lfd. 0,5 %
	Familienzusatzdarlehen	Förderung junger Familien
	Beträge nach § 45 Konditionen wie Baudarlehen	max 5 Jahre verheiratet, keiner älter als 40 Jahre + 10.000 DM
		Förderung wachsender Familien
		Förderung nachträglich geborener Kinder durch Aufw.darl., 1. Jahr 6 DM/m², jährl. Abbau 1/15
	vielfältige Sonderförderungen	
Kommunale Förderung		
vorgeschrieben	nein, die Gemeinden werden gebeten, sich an der Förderung zu beteiligen, bei rationalem und ökolog. Bauen Gesamtkonzept und Mitfin. der Gemeinde erforderlich	

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

vereinbarte Förderung	Landesrecht Erwerb von vorhandenem Wohnraum
Bau/Erwerb v. neuen Fam.heimen / eigengenutz. Eigentumswhg. und Maßn. nach § 17	Erwerb vorhandener Wohnungen
§ 25 + 60 % jüngere Fam (einer jünger als 40) Ehepaare (einer jünger als 40) Alleinerziehende (jünger als 40) Schwerbehinderte (jünger als 40 Jahre) Freimacher	§ 25 + 40 % Fam. und Alleinerzieh. mit mind. 2 Kindern oder schwerbeh. Kind, Schwerbehinderte, Personen, die sanierungsbedingt. Wohneigentum aufgeben müssen bei Fam. u. Alleinerz. mit 1 K, das nicht schwerbeh. ist, muß WE seit 1 J. bew. sein (Ausn. militärische WE)
max. Monatsbelastung aus Belastungstabelle 1996 (nach Einkommen und Haushaltsgröße differenziert)	
Kapitalmarktdarlehen mit 10-jähr. Zinsverbilligung	
zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen	zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen
wie 2. Förderungsweg	wie 2. Förderungsweg wenn Eink < § 25 , erhöht sich das Darlehen um bis zu 30.000 DM
vielfältige Sonderförderungen	
nein, die Gemeinden werden gebeten, sich an der Förderung zu beteiligen, bei rationalem und ökologischem Bauen Gesamtkonzept und Mitfinanzierung der Gemeinde erforderlich	

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Bayern

Der Freistaat Bayern fördert den sozialen Wohnungsbau mit Schwergewicht in der vereinbarten Förderung. 1995 wurden erstmalig 200 Wohneinheiten im Rahmen von Pilotprojekten der einkommensorientierten Förderung errichtet. Diese Förderungsvariante wurde von Investoren "nur zögerlich" angenommen.

Bis einschließlich 1995 liefen folgende Sonderprogramme

- "zur Förderung des Wohnungsbaus in Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage" (ab 1996 Streichung der entsprechenden Bundesmittel),
- "zur Schaffung von Wohnungen für Arbeitnehmer" (ab 1996 vollständig in den 3. Förderungsweg integriert).

Diese Programme sind in der folgenden Übersicht nicht enthalten.

Für 1996 ist die Förderung folgender Wohneinheiten geplant:

- 5.700 Mietwohnungen, davon 2.000 im 1., 3.500 im 3. Förderungsweg und 200 im Rahmen der einkommensorientierten Förderung, zuzüglich 2.000 Wohnplätze,
- 6.800 Eigentumseinheiten, davon 1.000 im 1., 3.500 im 2. und 2.300 im 3. Förderungsweg (die im Eigentumssektor laufenden Sonderprogramme bestehen überwiegend in einer Aufstockung der Förderung in den bundesgesetzlich geregelten Programmen).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des Mietwohnungsbaus in Bayern		
	1. Förderungsweg	vereinbarte Förderung
Maßnahmen		
Maßnahmen	Neubau, Maßnahmen nach §17	wie 1. FW und Ersterwerb Eigentumswhg zur Vermietung und Wohnplätze
Belegungsbindung		
Art der Belegungsbindung	einfache Bindung	einfache Bindung
Einkommensgrenzen	§25 +5%; +40% bei Freimachen öff.gef.Whg/Umzug w/städteb. o. verkehrspl. Maßnahmen	§25 +30%
Zielgruppen	§26, sonstige Whgsnotstände	§26, sonstige Wohnungsnotstände, Freimachen soziale Mietwohg
Bindungszeitraum	Laufzeit Baudarlehen	15 J.
Mietpreisbindung		
Anfangsmiete	Gebietskategorie I 9,50-10,50 II 8,50-9,50 III 7,50-8,50 IV 7,00-7,50 >5 Pers. oder behind.gerechte Whg. -0,80/m²	Basismiete: ortsübl. Vergl.miete; Anfangsmiete n. Geb.Kategorien I 10,50-12,50 II 9,50-10,50 III 8,50- 9,50 IV 7,50- 8,50
Mieterhöhung	Reduktion des Aufwendungszuschusses	erstmals 3.J.,alle 3 J. Kat.I,II:+1,20/m²; Kat.III,IV:+0,80/m²
Landesförderung		
Art der Förderung	Darlehen/Aufwendungszuschuß	Darl./Festbetrag;erlassen, wenn vertragl.Vereinb.erfüllt
Höhe	Darlehen nach Whgsgröße: Durchschnittssatz 80.000 für 4 Zi/70m²; Verringg/Erhöhg um 0,5%/m² bei Abweichung (mit Aufwendungszuschuß soll vorgegeb. Miete erreicht werden) Aufwendungszuschuß/15 Jahre 1.-3. J. 2,-/m², danach alle 3 J. Reduktion um 0,40/m²	Neubau: nach Gebietskategorien: Kat.I: 1 Zi 37.800, 2.,3.,4. Zi jeweils +16.200, 5.Zi +10.000 Kat.II: rd.92%, 5.Zi 93%; Kat.III: rd.75%, 5.Zi 78%; Kat.IV: rd.70%, 5.Zi 73% (Tabelle in Richtlinien) Ausbau, Umbau: max.70% des Neubau, max.50% der Bauk. zur Vermietung best. Eigentum: 70% d.Neubau
Konditionen	vereinb. Zins 7% bis auf 0% gesenkt; Geb. lfd. 0,5%, einm.2% (erste 2 J.statt Tilgg)	zins-/tilggsfrei, Geb. einm. 1%
Kommunale Förderung		
vorgeschrieben	freiwillig/erwünscht; dann Benennungsrechte mögl.	freiwillig/erwünscht,Benennungsrechte/ Verlängerung d. Bindung mögl.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

einkommensorientierte Förderung
Neubau an Standorten mit besonders dringlichem Wohnungsbedarf
Benennungsrecht 2/3 der Whgen nach §25; 1/3 §25 +30% §26, sonstige unzureichend untergebrachte Personen 15 J.
unterer Rand der ortsüblichen Erstvermietungsmiete nach §2 MHG, aber immer unterer Rand Vergl.miete;
Grundförderung: Baudarlehen/Zusatzförderung: Zuschuß <u>Grundförderg</u>: Festbetr.nach Gebietskat.: Kat.I: 1 Zi: 23.000; 2 Zi: 34.000; 3 Zi: 45.000; Kat.II: rd. 92%; Kat.III: rd. 75%; Erhöhg 10%, wenn keine degressive Afa nach §7 EstG; <u>Zusatzförderg</u>: Differenz zw. Bewilliggsmiete 1.FW u. höchstzulässiger Miete nach Grundförderg für Eink. bis §25 (konstant für Förderdauer); Reduktion mit je 10%-Überschreitgsstufe des Eink. um 1,-/m²; Überschreitung >60%: keine Zusatzförderung vereinbarter Zins 7%, während Bindung auf 0% gesenkt; 1% Tilgg.; Geb. lfd. 0,5%, einm. 2% über 2J., anstelle der Tilgg. möglich
freiwillig/erwünscht

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums in Bayern		
	1. Förderungsweg	2. Förderungsweg
Maßnahmen		
Maßnahmen	Neubau und Ersterwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen; Um- und Ausbau nach §17	
Belegungsbindung		
Einkommensgrenzen	§25 +5%; +40%, wenn öff.gef.Whg freigemacht, Umzug wegen städteb./verkehrspl. Maßn., wegen öff. Interesse	§25 +60%; Freimachen öff. gef. Whg.ohne Eink.nachweis
Zielgruppen	§26	§26
Belastungsgrenze		
Belastungsgrenze	Einkommensmindestbehalt 1-Pers.-Haush. 1.000 2-Pers.-Haush. 1.300 3-Pers.-Haush. 1.600 jede weitere Pers. 250	
Landesförderung		
Art der Förderung	Baudarlehen/Familienzusatzdarlehen/ Aufwendungszuschuß	Aufwendungsdarlehen
Umfang	Baudarl.: Einzelfall-abh., so bemessen, daß Belastg tragbar ist; Anhaltspkt: 80.000 f.4 Räume/70m²; Verringerg/ Erhöhg um 0,5%/m² bei Abweichg; für Schwerbeh. bis 20.000 mehr Familienzusatzdarl.: §45 II.WoBauG Aufwendgszuschuß: 15 Jahre, 2,-/m², Rückführg alle 3 J. -0,40/m²	15 Jahre, Anfangsbetr. 7,20/m²; 9,-/m², wenn §25 +10%; max.9,-/m², wenn §25 +10% bis 60% u. sonst Unterschreitg. Min.belastg; Gebietskat.I/II: +max. 1,80 kumulativ; jährl. Reduktion um 1/15
Konditionen	Baudarlehen: zunächst zinslos/1% Tilgg, Geb.einm. 2%,lfd. 0,5% Familienzusatzdarl.: §45 II.WoBauG	16 J. zins-/tilggsfrei; ab 17.Jahr 6% Zins/2% Tilgg; Geb.einm. 1%,lfd. 0,4%
Kommunale Förderung		
vorgeschrieben	Kommunale Förderung freiwillig/erwünscht	

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

vereinbarte Förderung	Sonderprogramme n. Landesrecht (meist kumulativ zu FW)
Neubau/Ersterwerb v. Eigenheimen/Eigentumswohnungen; Ausbau, Umbau nach §17	**Ausdehnung des 2. FW**: Erwerb vorh. Whgen im 2.FW für Fam. mit 2u.m. Kindern o.Behindertem bei öff. gef. Whg. Förd. bestehender Eigenwhg, wenn bei Errichtung keine Förd., weil Eink. zu hoch, jetzt w/Geburt ein Partner Aufgabe Berufstätigkeit
§25 +30%; Freimachen Sozialmietwhg. §25 +60%; Freibetrag +30%/+60% §26	**Programm Junge und wachsende Familie**: Alleinerz./junge Ehepaare <40J.(Zusage f. bis zu 10 J. nachgeb.Ki.), Aufwendgsdarl. 105/Whg/Mon.,jährl.Verringerg 1/15
Einkommensmindestbehalt 1-Pers.-Haush. 1.000 2-Pers.-Haush. 1.300 3-Pers.-Haush. 1.600 jede weitere Pers. 250	**Programm Junge Ehepaare**: <40 J., max. 5 J.verh.; Eink.grenze §25 +60%; zinsverbil. Darl.Geb.kat.I/II 40.000, Kat.III/IV 30.000, 10J. 5,5% Zins/1% Tilgung, 11.J. Marktzins **Programm Sondereigentumsmaßnahme Grenzgebiet**: zinsverbil. Darl.40.000, pro 1./2.Kind 3.000, 3.u.m 5.000, Konditionen wie "Junge Ehepaare"
Darlehen, (Zuschuß, wenn vertragl. Vereinbarung erfüllt) Neubau: nach Gebietskat.: Kat.I: 1 Zi 37.800, 2.,3.,4. Zi jeweils +16,200, 5.Zi +10.000 Kat.II: rd.92%, 5.Zi 93%; Kat.III: rd.75%, 5.Zi 78%; Kat.IV: rd.70%, 5.Zi 73% Ausbau, Umbau: max.70% d. Neubaus, max.50% der Bauk.; +10% bes.förd.würd.Whg; max.70% f.Freimacher §25 +>30% 16 J. zins-/tilggsfrei; erlassen o. sonst wie Baudarlehen 1.FW	**Förderung des Wohnungsbaus mit Beihilfen**: Behebung von a.o. Whgsnotständen von Schwerkranken und Behinderten, max.8.000 als Ersatz für fehlende Eigenleistung **Erwerb vorhandener Wohnungen:** nach Landesrecht/nach Richtlinien 1.FW f. unzureich. untergebr. (kinderr./ schwerbeh.Angeh.) Fam.; Höhe Darl./Aufwendgszuschuß geringer als Neubau
Kommunale Förderung freiwillig/erwünscht	

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Berlin

Im Programmjahr 1996 sollen in Berlin 8.500 Wohnungen gefördert werden. Dafür ist ein Mittelaufwand von 2,4 Mrd. DM vorgesehen, nach 5,5 Mrd. DM für das Förderprogramm 1995. Im 1. Förderungsweg sollen nur noch 2.000 Mietwohnungen gefördert werden (davon 1.250 mit öffentlichen Baudarlehen und ergänzenden Aufwendungshilfen und 750 nur mit Aufwendungshilfen). Dagegen stehen 4.250 Mietwohnungen in der vereinbarten Förderung. Die Förderung von Eigentumsmaßnahmen soll 2.250 Wohneinheiten umfassen, 600 im 1.Förderungsweg (Programm A) und 1.650 im Rahmen der vereinbarten Förderung (Programm B).

Da der 1. Förderungsweg in Berlin so weit zurückgefahren worden ist, sollte die vereinbarte Förderung vermehrt für Haushalte geöffnet werden, deren Einkommen die Grenzen des §25 knapp unter- oder übersteigt. In diesem als Intensivprogramm bezeichneten Programmteil sollten die Mieten mit 9 bis 10 DM/m² nur wenig über denen des ersten Förderungswegs liegen. Außerdem sollten die Bindungszeiten länger sein (bis zu 25 Jahre) als im sog. Normalprogramm, für das Haushalte mit einem Einkommen bis zu 80% über den Grenzen des §25 wohnberechtigt sind. Die Vorgaben konnten so nicht eingehalten werden, weil die Mietpreisfestlegung zu sehr von den Gegebenheiten des Einzelfalls abhängig ist, doch zeigt die im Programmjahr 1995 realisierte recht niedrige Durchschnittsmiete von 10,79 DM/m² (bei einer möglichen Obergrenze von 15,00 DM/m²), daß auch Vorhaben mit Mieten von 10,00 DM/m² oder weniger durchaus nicht selten gefördert worden sind (ca. 42%).

Die einkommensorientierte Förderung wird in Berlin zunächst nur in Pilotprojekten realisiert. 1995 sind erstmals Bauvorhaben mit insgesamt 219 Wohnungen im Rahmen dieses Modells gefördert worden. Im Programmjahr 1996 soll die einkommensorientierte Förderung mit wiederum rd. 200 Wohnungen praktiziert werden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des Mietwohnungsbaus in Berlin			
	1. Förderungsweg		
Maßnahmen			
Maßnahmen	Neubau, Aus- und Aufbau v. Dachgeschossen		
Belegungsbindung			
Art der Belegungsbindung	Besetzungsrecht		
Einkommensgrenzen	§ 25		
Zielgruppen	2/3 Dringlichkeitsfälle		
Bindungszeitraum	Laufzeit der Darlehen (normalerweise 50 - 60 Jahre)		
Mietpreisbindung			
Anfangsmiete	8,00 DM/m² - 9,00 DM/m² wohnlagenabhängig		
Mieterhöhung	Anstieg jährlich um 0,25 DM/m²		
Landesförderung			
Art der Förderung	Baudarlehen und ergänz. Aufwendungshilfen		nur Aufwend.hilfen
	Öffentl. Baudarlehen	Aufwendungsdarlehen und Aufw.zuschüsse	Aufwend.darl. und Aufwend.zuschüsse im Verhältnis 1 : 2
Umfang	bis zu 85% (Genossenschaften bis zu 90%) der anerkennungsfähigen Gesamtkosten	jeweils in einer Höhe, die zur Erzielung der geltenden Bewilligungsmiete ausreicht	
Konditionen	97% Ausz., 1,25% Tilg. zunächst zinslos, nach Auszahl. der Aufwend.-hilfen Zinssatzerhöhung entspr. einem Mietpreisanstieg von jährlich 0,25 DM/m²	Laufzeit längstens 15 Jahre Reduktion jährlich um 0,25 DM/m²	Laufzeit zunächst 15 Jahre mit absehbarer Anschlußförderung für weitere 15 Jahre; Reduktion jährlich um 0,25 DM/m²
		keine Verwaltungskosten	Auszahl. der Jahresleistung mit Abschlag von 3% Verwalt.kost.beitrag
	lfd. Verwalt.kost.beitr. 0,5% vom Restdarlehen, mind. 0,1% vom Ursprungskapital	Aufwendungsdarlehen zunächst zinslos, nach Fremdkapitaltilgung, spätestens nach 30 Jahren max. 7% Zinsen, 2% Tilgung; lfd. Verwalt.kost.beitr. 0,5% vom Restdarl., mind. 0,1% vom Ursprungskapital	

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Vereinbarte Förderung Berliner "Zweiter Förderungsweg"

Neubau, Maßnahmen nach § 17

einfache Bindung

§ 25 + 80%, Freimacher ohne Einkommensgrenze

keine

12 - 18 Jahre (längere Vereinbarung möglich)
30 Jahre Kündigungsschutz wg. Eigenbedarfs

durchschnittl. 9,00-15,00 DM/m² je nach Wohnlage
Abweichung der Einzelmieten um bis zu ±20%

Wohnungen mit Mietpreisen	sind Haushalten mit Überschreitung der Eink.grenze nach § 25	
bis 10,00 DM/m²	bis 0%	
10,01-12,49 DM/m²	bis 50%	
ab 12,50 DM/m²	bis 80%	vorbehalten

Anstieg um 0,40-0,75 DM/m² in jeweils 15 Monaten
je nach Anfangsmiete unter Beachtung des Miethöhegesetzes

nicht öffentliche Baudarlehen		Aufwendungszuschüsse und/oder Aufwendungsdarlehen
Neubau	Dachgeschoßausbau u. -aufbau	
3.000 DM/m² förderungsfähige Wohnfl.	2.500 DM/m² förderungsfähige Wohnfl.	9,00 - 3,00 DM/m² (je nach anfänglicher Miethöhe: 9,00 - 15,00 DM/m²) städt. Gesellschaften und Genoss. zusätzl. 1 DM/m²
96% Auszahlung; 1,5% Tilgung		Abbau um 0,40-0,75 DM/m² in jeweils 15 Monaten; nach Vollabbau entspr. Höherverzinsung des Baudarlehens
Zins 2,25-3,25% je nach Aufwendigkeit der Bauausführung	Zinssatz bei Ausbauten 5,25% Aufbauten 4,25%	
Laufzeit 18 - 12 Jahre (je nach anfängl. Miethöhe: 9,00 - 15,00 DM/m²)		
keine lfd. Verwaltungskosten		Auszahlung der Jahresleistung mit Abschlag von 3% Verwaltungskostenbeitrag
Nach Ablauf des Förderzeitraums kann das Förderdarlehen als normales Kapitalmarktdarlehen weitergeführt werden		Aufw.darl. zunächst zinslos; nach Fremkap.tilgung, spätestens nach 30 Jahren max. 7% Zinsen, 2% Tilg.; lfd. Verwaltungskostenbeitrag 0,5% vom Restdarlehen, mind. 0,1% vom Ursprungskapital

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des Mietwohnungsbaus in Berlin (Fortsetzung)

	Einkommensorientierte Förderung
Maßnahmen	
Maßnahmen	Neubau, Maßnahmen nach § 17
Belegungsbindung	
Art der Belegungsbindung	einfache Bindung
Einkommensgrenzen	§ 25 + 80%
Zielgruppen	30 - 50% der Bewerber mit Einkommen unter §25
Bindungszeitraum	15 Jahre; zusätzl. Mietpreisbindung nach Ablauf der Grundförd. um 10 bzw. 5 J. für Haushalte, die die Eink.grenzen § 25 um 0% bzw. bis 20% überschreiten.
Mietpreisbindung	
Anfangsmiete	Mietpreis / Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 25 8,00 DM/m² — bis 0% 9,00 DM/m² — bis 10% 10,00 DM/m² — bis 20% | — | 14,00 DM/m² — bis 60% 15,00 DM/m² — bis 80%
Mieterhöhung	0,40 DM/m² jeweils nach 15 Monaten unter Beachtung des Miethöhegesetzes 0,40 DM/m² jährlich nach Ablauf der Grundförderung (15 Jahre) f. Haushalte mit zusätzlicher Mietpreisbindung (s.o.)

Landesförderung

Art der Förderung	Grundförderung			Zusatzförderung
	nicht öffentliche Baudarlehen		wahlweise Aufwend.-zuschüsse und/oder Aufwendungsdarlehen	
	Neubau	Dachgeschoß-aus- und -aufbau		
Umfang	3.000 DM pro m² förderungsfähige Wohnfläche	2.500 DM pro m² förderungsfähige Wohnfläche	3,00 DM/m² städt. Gesellschaften und Genossensch. zusätzl. 1,00 DM/m²	7,00 - 0,00 DM/m² (je nach Eink.überschreitung § 25 unter 0% bis 80%) Einkommensüberprüfung alle 3 Jahre
Konditionen	96% Auszahlung; 1,5% Tilgung		Abbau 0,40 DM/m² in jew. 15 Monaten; nach Vollabbau entspr. Höherverzinsung des Baudarl.	Laufzeit 15 Jahre; für Haushalte mit Eink.-überschreitung § 25 um 0% bzw. bis 20% Verlängerung um 10 bzw. 5 Jahre mit Abbau 0,40 DM/m² jährlich
	Zins 2,25-3,25% je nach Aufwendigkeit der Bauausführung	Zinssatz bei Ausbauten 5,25% Aufbauten 4,25%		
	Laufzeit 15 Jahre			
	wie 2. Förderungsweg			

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums in Berlin			
	1. Förderungsweg A - Programm		
Maßnahmen			
Maßnahmen	Neubau, Ersterwerb von Eigentumsmaßnahmen, Maßnahmen nach § 17		
Belegungsbindung			
Einkommens-grenzen	§ 25 + 5%		
Zielgruppen	Familien und Alleinerziehende mit Kind(ern)		
Belastungsgrenzen			
Belastungsgrenze	Verbleibendes Einkommen nach Abzug aller Belastungen aus dem Eigentumserwerb Alleinstehende 1.040 DM Ehepaare 1.870 DM jedes weitere Familienmitgl. 390 - 830 DM je nach Alter Mindestbelastung: Mietobergrenze im 1. Förderungsweg (9,00 DM/m²)		
Landesförderung			
Art der Förderung	über Zinszuschüsse, Baudarlehen	Aufwendungs-zuschüsse	Familienzusatzdarlehen (§ 45 II.WoBauG)
Umfang	max. 4.000 - 4.500 DM/m² förderungsfähige Wohnfläche je nach Gebäudeart Einliegerwohnungen bis zu 2.500 DM/m²	3,00 DM/m²/monatl. f. Eigentumswohn. in Gebäuden mit mind. 3 Geschossen	1 Kind 2.000 DM 2 Kinder 4.000 DM 3 Kinder 7.000 DM zus. Kind 5.000 DM zzgl. 2.000 DM je schwer-behindertes Familien-mitglied
Konditionen	Laufzeit 20 Jahre; 97 % Auszahlung; Zinssatz zunächst 2,0 % abzügl. 0,5 PP je Kind; Anhebung 0,5 PP ab 11. Jahr alle 3 Jahre Tilgung zunächst 1,0 %, 2,0 % ab 16. Jahr lfd. Verwalt.kost.beitrag 0,6 % vom Restkapital, mind. 0,12 % vom Urspr.kapital	Laufzeit 15 Jahre; jährliche Reduktion um 0,20 DM/m²	zinslos, zunächst 1% Til-gung, nach 15 Jahren max. 2 % (§ 45)
	Einkommensüberprüfung und ggf. Förderungsanpassung jeweils nach 4 Jahren		

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

vereinbarte Förderung B - Programm

Neubau, Ersterwerb von Eigentumsmaßnahmen, Maßnahmen nach § 17

§ 25 + 100%

Verbleibendes Einkommen nach Abzug aller Belastungen aus dem Eigentumserwerb	
Alleinstehende	1.040 DM
Ehepaare	1.870 DM
jedes weitere Familienmitgl.	390 - 830 DM je nach Alter
Mindestbelastung bei Einkommen über § 25	
bis 10%	9,00 DM/m²
bis 20%	9,75 DM/m²
|	|
bis 100%	14,75 DM/m²

über Zinszuschüsse, Baudarlehen	Aufwendungs-zuschüsse
max. 4.000 - 4.500 DM/m² förderungsfähige Wohnfläche je nach Gebäudeart	3,00 DM/m²/monatl. f. Eigentumswohn. in Gebäuden mit mind. 3 Geschossen
Laufzeit 19 - 10 Jahre je nach Einkommenshöhe (s.o.); 97 % Auszahlung; Zinssatz 2,5 - 4,3 % je nach Einkommenshöhe, abzügl. 0,5 % je Kind; Zinsanhebung 0,5 % alle 3 Jahre Tilgung 1,5 %	Laufzeit 15 Jahre; jährliche Reduktion um 0,20 DM/m²
lfd. Verwalt.kost.beitrag 0,6 % vom Restkapital, mind. 0,12 % vom Urspr.kapital	
Einkommensüberprüfung und ggf. Förderungsanpassung jeweils nach 4 Jahren	

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Brandenburg

Brandenburg fördert ausschließlich im 1. und 3. Förderungsweg, wobei das Schwergewicht auf der vereinbarten Förderung liegt. Einkommensorientierte Förderung wird nicht betrieben, ist aber geplant, "um die Fehlbelegungs-problematik zu vermeiden". Die Mittel dieser Förderungswege fließen zu rund zwei Dritteln in den Mietwohnungsbau. Für 1996 ist geplant,

- 3.825 Mietwohnungen (davon 1.500 im 1. Förderungsweg) und
- 3.675 Einheiten Wohneigentum (davon 900 im 1. Förderungsweg)

zu fördern, wobei 1.175 Eigentumseinheiten nach Landesrecht im "Freizieher-Programm" errichtet werden sollen.

Die Modernisierungsförderung erfolgt neuerdings nur über Landesmittel und mußte bis heute aus finanziellen Gründen immer weiter eingeschränkt werden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des Mietwohnungsbaus in Brandenburg	
	1. Förderungsweg
Maßnahmen	
Maßnahmen	Neubau (10% barrierefrei); Maßnahmen nach §17
Belegungsbindung	
Art der Belegungsbindung	Benennungsrecht; bei Geb. mit 10 u.m. Whgen. für 1 Whg Besetzungsrecht
Einkommensgrenzen	§25
Zielgruppen	teilweise Behinderte
Bindungszeitraum	Laufzeit Baudarlehen
Mietpreisbindung	
Anfangsmiete	8,-/m², 7,50/m², 7,-/m² je nach Region (Katalog)
Mieterhöhung	alle 3 J. 0,75/m² mit Rückführung Aufwendungsdarl./Zinsanstieg Baudarl.
Landesförderung	
Art der Förderung	Baudarl./Aufwendungsdarl./Zusatzdarl.
Umfang der Förderung	Baudarl.: Neubau max. 2.500/m², Ausbau/Erweit. max. 1.900/m²; Aufwend.darl.: 15 Jahre, 3,75/m², alle 3 J. Kürzg um 0,75/m²; Zusatzdarl. Behinderte: für baul. Mehrkosten bis zu 15.000/Whg.
Konditionen	Baudarl.: 15 J.zinslos/Tilgg 1%, danach Zins bis zu 8%; Aufwend.darl.: ab 17. J. 6% Zins/2% Tilgg.; Zusatzdarl.: wie Baudarl.; alle: Geb. einm 1%, lfd. 0,5%
Kommunale Förderung	
vorgeschrieben	keine kommunale Förderung

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

vereinbarte Förderung
Neubau (10% barrierefrei); Maßnahmen nach §17
wie 1. FW §25 +60% teilweise Behinderte min. 15 Jahre je nach Gestaltung der Aufwendungshilfen
11,-/m², 10,-/m², 9,-/m² je nach Region (Katalog) nach 5 J.Erhöhung nach §§2-5 MHG, max.15% in 3 J.; wenn keine SonderAfa u. Aufwendungshilfe länger 20 J.: Erhöhg. nach 3 J.nach §2 MHG bis 10% in 3 J., max. Aufwendungshilfenrückführung
Baudarl./Aufwendgshilfen (1/3 Darl./2/3 Zuschuß; bei 100 % Eigenleist.: ausschl. Zuschuß)/Zusatzdarl.(Behinderte) Baudarl.: Neubau 1.000/m², Ausbau/Erweit. 400/m²; Aufwend.hilfen: 13,50/m² bei 100 % Eigenleist.(Zuschuß); 6,30/m² bei Eigenleist. 25-99%; bei Verzicht auf SonderAfa: Staffelung nach Eigenleistg.: 8,70/m² bei 25-99%, 9,00/m² bei 20-24%, 9,30/m² bei 15-19%, 9,60/m² bei 10-14%, 9,90/m² bei 5- 9%; Rückführg 1,50/m² alle drei Jahre; Zusatzdarl. Behinderte wie 1.FW Zusatzdarl./Baudarl.: wie 1. FW; Aufwendgsdarl.: ab 17.J. 6% Zins/2% Tilgg; Aufwend.darl./Zuschuß: Geb. einm. 1%, lfd. 0,5%
keine kommunale Förderung

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums in Brandenburg	
	1. Förderungsweg
Maßnahmen	
Maßnahmen	Neubau/Ersterwerb v. Fam.heimen (einschl. Einliegerwhg. für Angeh.)/Eigentumswhgen, Ausbau/Erweit. nach §17
Belegungsbindung	
Einkommensgrenzen	§25 +5%; alle 3 J. Überprüfg: Überschreitg >20%/junge Ehepaare >40% Kürzg. Fördermittel: Überschreitg <50%/<100% Kürzg. 25%/33%
Zielgruppen	§26, keine alten Pers.; keine Einzelpers.; 2-Pers.-HH mit 1 Schwerbeh.(80%), Fam. mit Eigenbedarfskünd. aus Rückübertragung o. bei Kohleabbaumaßnahmen
Belastungsgrenze	
Belastungsgrenze	Einkommensmindestbehalt: Sozialhilfesatz + 25 %; Mindestbelastg 9,-/m²
Landesförderung	
Art der Förderung	Baudarl./Fam.zusatzdarl./Eigenkapitalersatzdarl./Zusatzdarl.; für Ausbau/Erweiterung/Einliegerwhg.: ausschließl. Baudarl.
Umfang der Förderung	Baudarl.: Neubau max.1.800/m²; Ausbau/Erw./Einl.whg. max. 600/m² bis zu 40.000; Fam.zusatzdarl.: §45 II.WoBau; Eigenkap.ersatzdarl: Kinderreiche/§25 -10%/Eigenleistg.unter 7%: 3. Ki 10.000, jedes weitere 2.000; Zusatzdarl.Schwerbeh.: für baul. Mehrk. max.15.000; Gruppenselbsthilfe max.4.000;
Konditionen	Baudarl.: 10J. zinslos/1% Tilgg, 11.J.bis zu 8% Zins/min.1% Tilg; Geb.einm. 1%, lfd. 0,5%; Fam.zusatzdarl. nach §45; Eigenkap.ersatzdarl. Kinderreiche: 10J. zinslos/2% Tilgg, 11.J.bis zu 8% Zins; Geb. einm. 1%; Zusatzdarl. Fam. mit Schwerbeh.: wie Baudarl.; Gruppenselbsthilfe: zinslos, 15J. 1% Tilgg., ab 16.J. 2%, Geb.einm. 1%
Kommunale Förderung	
vorgeschrieben	keine kommunale Mitförderung, jedoch in wenigen Fällen verbilligte Grundstücke

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

vereinbarte Förderung	Landesrecht Freizieher-Programm
Neubau/Ersterwerb v. Fam.heimen (einschl. Einliegerwhg. für Angeh.)/Eigentumswhgen, Ausbau/Erweit. nach §17	Neubau/Ersterwerb Fam.heime, Eigentumswhgen
§25 +60%; Eink.überprüfg wie 1.FW Fam. mit mind. 2 Pers. (davon 1 minderjähr. Kind oder 1 Schwerbehind.), Ehepaare, größere HHe mit Eink. bis §25, die im 1.FW nicht berücksichtigt	§25 +80% Freimacher e. Mietwhg. mit Beleggsbindg in best. Regionen (engerer Verflechtgsraum Berlin u.a. lt. Tab.)
Sozialhilfesatz +25%; Mindestbelastg bei Eink. < §25/ §25 +20%/ §25 +60%: 9,-/10,50/12,- je m²	keine
Baudarl./Aufwendungsdarl./Zusatzdarl., für Ausbau/Erweiterung/Einliegerwhg.: nur Baudarlehen Baudarl.:1.000,-/750,-/500,-/200,-je m² bei Eink. < §25/ §25 +20%/ §25 +40%/ §25 +60%; Ausbau/Erw./Einl.whg.wie 1.FW; Aufwendungsdarl.: 15 Jahre, max. 5,-/m² je nach Belastgsgrenze, Reduktion alle 3 J. um 1,-/m²; Zusatzdarl. für Fam: nur bei Eink. <§25 wie Fam.zusatzdarl., Gruppenselbsthilfe wie 1. FW; Zusatzdarl. für Fam. mit Schwerbeh. wie 1. FW Baudarl.: zunächst zinslos/1% Tilgg, nach 10J. Zins bis zu 8%; Geb.einm. 1%, lfd. 0,5%; Aufwendungsdarl.: ab 17.J. max. 6% Zins/max. 2% Tilgg., Geb.einm. 1%, lfd. 0,5%, in Härtefällen Zinserlaß; Zusatzdarl. f. Fam.: zinslos/1% Tilgg., ab 16.J. 2% Tilgg., Geb.einm. 1%; Gruppenselbsthilfe wie 1. FW; Zusatzdarl. für Fam. mit Schwerbeh. wie Baudarl.	Baukostenzuschuß nach WF freigemachter Mietwhg (bis max. 80m²) Eink. §25 +80% 300/m² Eink. §25 +40% 450/m² +50/m² Verflechtgsraum Berlin +10.000 wenn Fam.angeh. weitere Whg freimacht Geb. einm. 1%
keine kommunale Mitförderung, jedoch in wenigen Fällen verbilligte Grundstücke	

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Bremen

In Bremen soll die einkommensorientierte Förderung (dort als 4. Förderungsweg bezeichnet) den bisherigen 1. Förderungsweg, der als zu subventionsaufwendig angesehen wird, weitgehend ersetzen. Die Einkommensgrenzen, die zum Bezug einer im 4. Förderungsweg geförderten Mietwohnung berechtigen, orientieren sich darum auch eng am §25 und liegen nur um 10% höher. Außerdem wird die Einkommensstaffelung der Mieten, die im 1. Förderungsweg schon vorher bestand, nur wenig modifiziert übernommen. Größte quantitative Bedeutung hat im Programmjahr 1996 allerdings noch die vereinbarte Förderung (3. Förderungsweg) ohne die einkommensabhängige Mietendifferenzierung. Eigentumsmaßnahmen werden in Bremen nur im 2. Förderungsweg gefördert.

Beabsichtigt ist, im laufenden Jahr insgesamt 771 Wohneinheiten zu fördern, davon 220 Eigentumsmaßnahmen und 551 Mietwohnungen. Von den Mietwohnungen sollen 50 im 1. Förderungsweg, 315 im 3. Förderungsweg (265 im Normalprogramm und 50 im Sonderprogramm) und 186 im Rahmen der einkommensorientierten Förderung gefördert werden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des Mietwohnungsbaus in Bremen			
	1. Förderungsweg	vereinbarte Förderung 3. Förderungsweg	
		Normal-programm	Sonder-programm
Maßnahmen			
Maßnahmen	Neubau, Maßnahmen nach § 17		
Belegungsbindung			
Art der Belegungsbindung	einfache Bindung		
Einkommensgrenzen	§ 25 (§ 3 BremAFWoG)	§ 25 (§ 3 BremAFWoG)	
		+10%	+25%
Zielgruppen	§ 26, insb. als Wohnungsnotstandsfälle	§ 26 + Vertriebene etc., Wohnungsnotstandsfälle	
Bindungszeitraum	Laufzeit der öffentlichen Mittel (Aufw.zuschüsse z.B. 38 Jahre)	10 Jahre (+ 5 J. Eigenbedarfsverbot)	
Mietpreisbindung			
Anfangsmiete	9,10 - 11,60 DM/m² je nach Einkommenshöhe (abzügl. 0,50 - 0,80 DM/m² je nach Wohnungsgröße)	11,20 DM/m²	12,00 DM/m²
Mieterhöhung	0,20 DM/m² jährlich; Einkommensüberprüfung nach jeweils 4 Jahren mit entspr. Mietenjustierung	0,30 DM/m² jährlich ab 11. Jahr MHG	
Landesförderung			
Art der Förderung	Darlehen	Aufw.zuschüsse	Aufwendungszuschüsse
Umfang	Regelförderungsbeträge		
Neubau	60.000DM	11 DM/m² monatl.	8,30 DM/m² / 7,50 DM/m²
Ausbau	0DM	18 DM/m² monatl.	3,30 DM/m² / 2,50 DM/m²
Erweiterung			5,80 DM/m² / 5,00 DM/m²
		Anpassung an entspr.Wirtschaftlichkeitsrechnung Reduktion jährl. um 0,20 DM/m²	Reduktion jährlich um 0,30 DM/m²
Konditionen	zunächst zinslos, 1% Tilgung, einm. Geb. 1 % lfd. 0,375 %		
Kommunale Förderung			
vorgeschrieben	nein		

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

einkommensorientierte Förderung 4. Förderungsweg	
Regelprogramm	Förd. neugeschaff. Mietwohnungen bei mittelbarer Belegungs- und Mietpreisbindung für Mietwohnungen aus dem Wohnungsbestand

Neubau, Maßnahmen nach § 17		
einfache Bindung		
§ 25 (§ 3 BremAFWoG) +10%	Neubauwohnung	Bestandswohnung
	§ 25 (§ 3 BremAFWoG)	
	+40%	-10%
Wohnungssuchende m. Einkommen mind. 10% unter § 25, § 26 + Wohnungsnotstandsfälle	§ 26 + Wohnungsnotstandsfälle (Bestandswohnung)	
25 Jahre	5 Jahre	25 Jahre

9,20 - 11,70 DM/m² je nach Einkommenshöhe (abzügl. 0,50 - 0,80 DM/m² je nach Wohnungsgröße)	2,50 - 13,30 DM/m	8,31 - 9,12 DM/m²
	je nach Einkommenshöhe (abzüglich	
	0,50 - 0,80 DM/m²	0,45 - 0,72 DM/m²
	je nach Wohnungsgröße)	
0,30 DM/m² jährlich	0,30 DM/m² jährlich	0,30 DM/m² jährlich
Eink.überprüfung nach 4 u. 8 Jahren mit entspr. Mietenjustierung; bei Eink.überschreitung MHG	Beachtung des Miethöhegesetzes	

Grundförderung	eink.abh. Förd.	Grundförderung	eink.abh. Förd.
Darlehen	Aufwendungszuschüsse	Darlehen	Aufwendungszuschüsse
30.000 DM	3,00 DM/m²	2,30 - 5,60 DM/m²	30.000 DM	3,00 DM/m²	2,30 - 3,10 DM/m²
30.000 DM	0,00 DM/m²	0,30 - 3,60 DM/m²	30.000 DM	0,00 DM/m²	0,30 - 1,10 DM/m²
30.000 DM	0,50 DM/m²	2,30 - 5,60 DM/m²	30.000 DM	0,50 DM/m²	2,30 - 3,10 DM/m²
	Reduktion jährl. um 0,30 DM/m² Neufestsetzung nach 4 u. 8 J. entsprechend Eink.änderung der Haushalte			Reduktion jährl. um 0,30 DM/m² Neufestsetzung nach 4 u. 8 J. entsprechend Eink.änderung der Haushalte	
zinslos, 2% Tilg. ab 26.J. 4% Tilg. einm. Geb. 1 % lfd. 0,375 %			zinslos, 2% Tilg., ab 26. J. 4% Tilg. einm. Geb. 1% lfd. 0,375 %		

nein, aber kommunale Zusatzförderung in der Stadtgemeinde Bremen 30.000 DM Baudarlehen (nur bei Neubauten) möglich

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums in Bremen		
	2. Förderungsweg	
	Freimacherförderung mit Bau- und Aufwendungsdarlehen	Teilförderung nur mit Aufwendungsdarlehen
Maßnahmen		
Maßnahmen	Neubau, Maßnahmen nach § 17	
Belegungsbindung		
Einkommensgrenzen	§ 25 + 10%	§ 88a; Freimacher von öffentl. geförd. Mietwohnungen ohne Grenze
Zielgruppen	Schwangere, Familien mit Schwerbehinderten, Ehepaare mit Kindern und Alleinerziehende, die eine Mietwohnung im Land Bremen freimachen; planungsverdrängte Eigentümer	
Belastungsgrenzen		
Belastungsgrenze	mind. 8,10 DM/m² - 14,10 DM/m² je nach Einkommenshöhe, max. 25 - 30% des Gesamteinkommens; bei Einkommen von mehr als 25% unter § 25 muß das verbleibende Einkommen mindestens die Sozialhilfesätze +15% erreichen	
Landesförderung		
Art der Förderung	1) nicht öff. Baudarlehen 2) Eigenkapitalersatzdarlehen (Familien mit Kind(ern)) 3) Aufwendungsdarlehen	Aufwendungsdarlehen
	Zinshilfe für Haushalte mit Einkommen bis 25% über § 25	
Umfang	1) max. 15.000 - 60.000 DM je nach Einkommenshöhe	max. 7,50 DM/m² zur Belastungsreduktion auf 8,10 - 14,10 DM/m² je nach Einkommenshöhe;
	(Höhere Förderung zugunsten besonderer Personenkreise)	
	2) Aufstockung nachweislich zu niedrigen Eigenkapitals auf 20% der Gesamtkosten, max. 15.000 - 40.000 DM je nach Eink.höhe 3) wie Teilförderung	jährl. Reduktion 0,50 DM/m² (Bei Ausbau/Erweiterung nur Förderung der neugeschaffenen förderungsfähigen Wohnfläche)
	Zinszuschuß für max. 10 Jahre in Höhe von 2% für aufgenommene Darlehen bis zu 125.000 DM mit Nominalzins von mindestens 8%	
Konditionen	1,2) zunächst zinslos, 1 % Tilgung, einm. Gebühren 1 %, lfd. 0,375% 3) wie Teilförderung	16 Jahre zins- und tilgungsfrei; ab 17. Jahr 6% Zins, 2% Tilgung; einmal. Gebühren 1%, laufend 0,5% des in Anspruch genommenen Darl., ab 17. Jahr 0,5% bzw. nach hälftiger Tilgung 0,25% des Darl.betrages
Kommunale Förderung		
Art und Umfang der Förderung	Grundstückskostenzuschuß in Höhe von 10.000 DM bei Erwerb eines Kaufeigenheims oder eines Grundstücks zur Errichtung eines Eigenheims in der Stadtgemeinde Bremen für Haushalte mit Einkommen bis 80% über § 25 (wird auf Eigenkapitalersatzdarlehen angerechnet)	

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Hamburg

Hamburg fördert ausschließlich im 1. und 2. Förderungsweg, wobei der 2. Förderungsweg im Mietwohnungssektor auf drei "Unterwege" aufgeteilt ist, die auch in einzelnen Bauvorhaben per Quotierung zur Anwendung kommen. Die Förderungswege 3 bis 5 (auf der Basis der §§88 bis 88c) unterscheiden sich nach der Höhe der Förderung, die sich ihrerseits auf die Miethöhe und damit den Berechtigtenkreis auswirkt. Darüber hinaus wurden einkommensorientierte Komponenten einbezogen, die jedoch nicht der in §88e geregelten Förderung entsprechen. Diese erst kürzlich (1995) erfolgte Umstrukturierung soll die Zugangsberechtigung dadurch neu regeln, daß sie den jeweiligen Einkommen entsprechend differenzierte Mieten gegenüberstellt.

Der 3. Förderungsweg des II.WoBauG ist rudimentär in einem Programm für Geschoßaufbauten vertreten, wird aber sonst nicht mehr angewandt. Eine einkommensorientierte Förderung nach §88e ist nicht geplant; stattdessen wird an der spezifisch Hamburgerischen Variante festgehalten.

Für 1996 ist eine Förderung in folgender Differenzierung vorgesehen:

- 4.170 Miet- und Genossenschaftswohnungen, davon 2.200 im 1. Förderungsweg und 270 für den Geschoßaufbau im 3. Förderungsweg,
- 1.200 Eigentumsmaßnahmen, davon 700 im 1. Förderungsweg, wobei der (nicht bezifferte, aber im Umfang geringfügige) Erwerb vorhandener Wohnungen im Volumen des 1. Förderungswegs enthalten ist.

Eine eventuell aus Nachfragegründen notwendig werdende Umschichtung bleibt offen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des Mietwohnungsbaus in Hamburg	
	1. Förderungsweg
Maßnahmen	
Maßnahmen	Neubau; Maßnahmen nach §17, Geschoßaufbau (nicht zusammen mit vereinbarter Förderung)
Belegungsbindung	
Art der Belegungsbindung	Besetzungsrecht 50%, 50% einfache Bindung (mehr als 400 Whgen: 30% Besetzungsrecht); Umbau: Altmieter
Einkommensgrenzen	§25 +10 %
Zielgruppen	keine/junge Familien 25% der Whgen
Bindungszeitraum	Laufzeit Baudarl.bzw. Abbau Aufwendgszuschuß max. 27 J.
Mietpreisbindung	
Anfangsmiete	9,80/m², Mietreihenhaus f. Nicht-Kinderreiche 10,80/m²; Einzelabweich. max. +/-10% mögl.
Mieterhöhung	jährl. 0,30/m² (Redukt. Aufwendungszusch.)
Landesförderung	
Art der Förderung	Baudarlehen / Aufwendungszuschuß
Umfang der Förderung	Baudarlehen: Neubau 85% der Ges.kosten nach II.BV/ Erweiterung, Ausbau: 92,5%; Aufwendungszusch.: 11,70/m², Mietreihenh. Nicht-Kinderreiche 10,70/m²; jährl. Reduktion 0,30/m²
Konditionen	Baudarlehen: Zins 4,5% bis 6%/Tilgg. 1%, Geb. einm. 1%, lfd. 0,5% Aufwend.zusch.: Geb. einm. 1%, lfd. 0,5% (bei Darl. + Zuschuß nur 1 einm. Geb.)

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

2. Förderungsweg 3.- 5. Förderungsweg §§88-88c II.WoBauG nach Eink.obergrenze flexible Zuordnung 3.FW: §25 +30%; 4.FW: +45%; 5.FW: +60%	vereinbarte Förderung
Neubau; Maßnahmen nach §17, Geschoßaufbau (nicht zusammen mit vereinbarter Förderung)	nur Geschoßaufbau
einfache Bindung, Quotierung gem. Aufteilungsbescheid nach 3.-5.FW/ nach Eink.(s.o.) nach Förderwegen; 5.FW: Freimachen einer im 1. FW geförd. Whg. ohne Eink.nachweis keine Laufzeit Baudarlehen bzw. Abbau Aufwendungszuschuß	einfache Bindung §25 +60% keine 15 Jahre
3. FW: 12,50/m²; 4. FW: 14,30/m²; 5. FW: 16,30/m² (Einzelabweich. max. 10 %) jährl. 0,30/m² (Redukt. Aufwendungszusch.), differenzierte Zuordnung zu FW nach Eink. d. Mieters in 2-J.-Abstand/ggf.Kürzg. Aufwendgszusch., Überschreitg Eink.grenze 5.FW: Kürzg 2,-/m²	12,50/m², Einzelabweich. max.+/-10% jährl. max. 0,30/m² für 15 J.
Baudarlehen / Aufwendungszuschuß Baudarl.: wie 1. FW; Aufwendungszuschuß: 3. FW: 9,-/m², 4. FW: 7,20/m², 5. FW: 5,20/m² Baudarlehen: wie 1. FW Aufwend.zusch.: wie 1. FW	Baukostenzuschuß 1.350/m² Geb. einm. 1%

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums in Hamburg	
	1. Förderungsweg
Maßnahmen	
Maßnahmen	Neubau/Ersterwerb v. Familienheimen, Eigentumswohnungen; Maßnahmen nach §17
Belegungsbindung	
Eink.grenzen	§25 +10%; nach 8 J. u. danach alle 2 J. Nachweis, daß Eink. unter §25 +50%, sonst Kürzung der Förderung
Zielgruppen	keine
Belastungsgrenzen	
Belastungsgrenze	vertretbare Belastungsobergrenze; Mindestbelastung: Aufwendgsdarl. 9,80/m², zuzügl. Zusatzdarl. 8,30/m², Vorfinanziergsdarl. 11,30/m²
Landesförderung	
Art der Förderung	Baudarl./Fam.zusatzdarl./Zusatzdarl.f.Kinderreiche (diese 3 Darl.auch f.Vergrößerg WF bei nachgeb.Ki.)/Zusatzdarl.in Härtefällen, b.Schwerbehinderung/ Aufwendgsdarl./anstelle Aufw.darl. Vorfinanziergsdarl. mögl.(für Erweiterg/Ausbau ausschl.Baudarl.)
Umfang der Förderung	Baudarl.: 1.530/m² bei §25 -10%; 1.430/m² bei §25 +10%; Jungverheirat./Umschichter/Alleinerz./dringl. Whg.suchende/Kleinsiedlerstelle: +210/m²; Erweit./Dachgesch.ausbau/WFvergrößerung bei nachgeb.Ki. 1.430/m², max. anerkannte Kosten; Familienzusatzdarl. §45 II.WoBauG; Zusatzdarl. Kinderreiche: 3.K. 8.000, jedes weitere 3.000; Zusatzdarl.Härtefälle (4 minderj. Ki./Eink. §25 -10%/unzureich. Unterbringg) 4 K. 20.000, jedes weitere 5.000; Zusatzdarl.Schwerbehinderg: baul.Mehrkosten bis 15.000; Aufwendungsdarl.: 16 Jahre, max. 3,-/m², alle 4 J. Kürzg um 0,75/m²; Vorfinanzierungsdarl.: 225/m² (Bedingg: Abschluß Bausparvertrag);
Konditionen	Baudarl.: 10 J. zinslos, danach max. Kap.marktzins/35 J. 2% Tilgg., danach 5%; Fam.zusatzdarl.: §45 II.WoBauG; Zusatzdarl. Kinderr./Härtef./Schwerbeh.: Zins wie Baudarl./15 J. 1% Tilgg., danach 2%; Aufwend.darl.: ab 18.J. 6% Zins/2% Tilgg.; Vorfinanzierungsdarl.: max.12 J.,zinslos ,keine lfde Geb., Rückzahlg i.e.Summe durch Bausparvertrag; alle: Geb. einm. 1%, lfd. 0,5%

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

2. Förderungsweg	Landesrecht
Neubau/Ersterwerb Familienheime/Eigentwhgen, Maßnahmen nach §17	Erwerb nicht erstbezogener Eigenheime
§25 +60%/ bei Umschichtung §25 +100% (nur Aufwendungs-darl.) keine	wie 1. FW keine
vertretb. Belastgsobergrenze ; Mindestbelastung durch Aufwendgsdarl. 12,50/m²	wie 1. FW
Baudarlehen, Aufwendungsdarlehen, Zusatzdarlehen bei Schwerbehinderung, ; für Erweiterung/Ausbau ausschließl. Baudarlehen	wie 1. FW
Baudarl.: 1.100/m² bei §25 +30%/1.000/m² bei §25 +45%/750/m² bei §25 +60%; WF.vergrößerung bei nachgeb. Ki. wie Erstförd., max. 10m²/Kind; Ausbau/Erweiterung wie Neubau; Zusatzdarl. Schwerbehinderte: bis 15.000 für anerkannte Mehrkosten; Aufwendgsdarl.: 15 Jahre, max. 4,50/m², jährl. Kürzg. um 0,30/m²	wie 1. FW
Baudarl.: 10 J. zinslos, danach max. Kap.marktzins/ 2,5% Tilgg; Zusatzdarl. Schwerbehinderte: Zins wie Baudarl./ 15 J. 1% Tilgg., danach 2%; Aufwend.darl.: ab 17.J. 6% Zins/2% Tilgg; alle: Geb. einm. 1%, lfd. 0,5%	wie 1. FW

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Hessen

Das Land Hessen will 1996 ca. 5.100 Wohnungen fördern, davon ungefähr 1.500 Eigentumsmaßnahmen. Von den Eigentumsmaßnahmen soll der überwiegende Teil, nämlich 1.000 Wohnungen, über das "Sonderprogramm junge Familien" gefördert werden (die Förderrichtlinien des Sonderprogramms werden gerade überarbeitet; die Tabelle zeigt die Ausgestaltung nach den alten Richtlinien). Im 1. Förderungsweg sind 100 Eigentumsmaßnahmen geplant und im 2. Förderungsweg ca. 400.

Von den geplanten Mietwohnungen sollen 1.600 mit Mitteln des 1. Förderungswegs und 2.000 im Rahmen der vereinbarten Förderung gefördert werden. Die Mittel des 1. Förderungswegs werden zum Teil im kombinierten Ergänzungsprogramm eingesetzt: Von den geplanten 1.600 Wohnungen sollen ca. 500 über das Kombimodell gefördert werden. Die nicht im Kombimodell vergebenen Mittel fließen in öffentlich geförderte Maßnahmen.

In der Vergangenheit konnten die angestrebten Förderungsfälle im Kombimodell allerdings nicht erreicht werden. Von November 1993 bis Januar 1996 wurden 33 Anträge für Bauvorhaben mit insgesamt 406 Wohnungen gestellt. Für 16 Bauvorhaben mit 138 Wohnungen sind bereits Fördervereinbarungen abgeschlossen.

Anfang 1995 wurde ein Modellprogramm des Landes zur einkommensorientierten Förderung entworfen. Nach diesem Modell wollte das Land die Grundförderung ganz und die Zusatzförderung zur Hälfte übernehmen. Die Grundförderung sollte der vereinbarten Förderung mit der für sie geltenden Mietpreisbindung entsprechen. Für Haushalte unter der für die vereinbarte Förderung geltenden Einkommensgrenze sollte die Miete über Aufwendungszuschüsse einkommensabhängig auf das Niveau der Bewilligungsmiete im 1. Förderungsweg gesenkt werden. Da die Gemeinden, bis auf einige Ausnahmen, kein Interesse an einer solchen Förderung zeigten, wurde das Modellprogramm des Landes nicht realisiert. Allerdings gibt es einige Kommunen, die eigene einkommensorientierte Förderungsprogramme anbieten.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des Mietwohnungsbaus in Hessen	
	1. Förderungsweg
	Maßnahmen
Maßnahmen	Neubau, Maßnahmen nach § 17
	Belegungsbindung
Art der Belegungsbindung	einfache Bindung Verordnung nach § 5 a WoBindG
Einkommensgrenzen	§ 25
Zielgruppen	§ 26 Abs. 2
Bindungszeitraum	Laufzeit des Landesdarlehens
	Mietpreisbindung
Anfangsmiete	7,50 DM in best. Gemeinden Überschreitung bis zu 2 DM
Mieterhöhung	ev. durch Zinsanhebung d. Landesbaudarlehens
	Landesförderung
Art der Förderung	Darlehen
Umfang	Wohngeldstufe 1 und 2 1.550 DM/qm Wfl. Wohngeldstufe 3 und 4 1.750 DM/qm Wfl. Wohngeldstufe 5 und 6 2.000 DM/qm Wfl. behind.-ger. Wohng. zusätzl. Darl. 150 DM/qm Wfl.
Konditionen	zunächst zinslos, Tilgung 1 % Gebühren einm. 1 %, lfd. 0,3 % § 17 -Maßnahmen: Darlehen max. 60 % der Gesamtkosten
	Kommunale Förderung
vorgeschrieben	ja, Finanzierungsbeteil. mind. 20.000 DM, dafür Benennungs- oder Besetzungsrecht möglich

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

vereinbarte Förderung		
Hessisches Mietwohnungsbauprogramm	kombiniertes Ergänzungsprogramm	
Neubau, Maßnahmen nach § 17		
einfache Bindung	einfache Bindung für Neubau; Neubauförderung an zwei kommunale Belegungsrechte im nicht gebundenen Bestand gebunden. (Belegungsrechte sind entweder innerhalb von 2 J. zur Verfügung zu stellen, od. es ist für jede geförderte Neubauwhg. ein Bestand von 10 Wohnungen zu nennen, in dem die Belegungsrechte bei Freiwerdung realisiert werden können.	
	Neubau	Belegungrechte im Bestand
1PHH 38.000 DM 2PHH 54.000 DM 1 zusätzliche Person 8.000 DM	wie vereinb. Förderung	wie 1. Förderungsweg
Frei- und Abzugsbeträge nach § 25 d		
keine	keine	keine
20 Jahre	30 Jahre	30 Jahre
max. 11 DM oder ortsübl. Vergleichsmiete - 10 % unter Beachtung MHG nach Mietsteigerungsindex	ortsübl. Vergl.-miete - 10% wenn Einkgrenze nicht überschritten wird	Obergrenze § 72 II.WoBauG od. ortsübl. Vgl-Miete - 25 % Ermäß. nur, wenn Eink. < §25 + 40 %
Baukostenzuschuß	Darlehen	keine Landesförderung
Wohngeldstufe 1 und 2 700 DM/qm Wohngeldstufe 3 und 4 850 DM/qm Wohngeldstufe 5 und 6 1.050 DM/qm einmaliges Bearbeitungsentgelt 2 %	1.150 DM/qm Wfl. 1.250 DM/qm Wfl. 1.600 DM/qm Wfl. 30 J. zinslos, dann 6%, Tilgg. 1.-15.J.1%, 16.-30. Jahr 2%, dann 3% Geb. einm. 1%, lfd. 0,3 % § 17 -Maßnahmen wie 1. FW	
nein, bei freiwilliger Mitfinanzierung.: einkommensabh. Miete, Belegungsbindung für best. Zielgruppen, Benennungs- und Besetzungsrecht		ja, empfohlener Zuschuß von 250 DM/m²

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums in Hessen	
	1. Förderungsweg
Maßnahmen	
Maßnahmen	Neubau und Ersterwerb neu geschaffener Eigenheime und Eigentumswohnungen, Erwerb eigentumsähnlicher Dauerwohnrechte und Maßnahmen nach § 17
Belegungsbindung	
Einkommensgrenzen	§ 25
Zielgruppen	Familien mit drei und mehr Kindern, Gruppenselbsthilfe, in Ausnahmefällen: Familien mit Schwerbehinderten
Belastungsgrenzen	
Belastungsgrenze	mindestens 25 %, maximal 35 % Überschreitung nur, wenn genügend verfügb. Eink. bei 2 Personen mindestens 1.800 DM für jede weitere Person mind. 350 DM
Landesförderung	
Art der Förderung	öffentliches Baudarlehen Familienzusatzdarlehen
Umfang und Konditionen	öffentl. Baudarlehen
	bis zu 130.000 DM zunächst zinslos, Tilgung 1 % Gebühr einm. 1 %, lfd. 0,25 %
	Familienzusatzdarlehen
	nach § 45
Kommunale Förderung	
vorgeschrieben	nein, verschiedentlich Vergabe verbilligter Grundstücke aber auch fin. Unterstützung bestimmter Zielgruppen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

2. Förderungsweg	Landesrecht Sonderwohnungsbauprogramm junge Familien (bis 1995)
wie 1. FW	Neubau und Ersterwerb neu geschaffener Eigenheime und Eigentumswohnungen
Wohnraum für Angehörige oder zur Fremdvermietung in 2. u. 3. Whg. im Eigenheim	
§ 25 + 60 % Freimacher ohne Einkommensgrenze Rangstufen (RS1, RS2) RS1vorrang kinderreiche Familien u. Familien mit Schwerbehinderten, Haushalte mit Einkommen unter § 25 + 40 % RS1nachrang sonstige Wohnberechtigte RS2 Angehörige, Fremdvermietung	1.Pers 44.000 DM 2.Pers. 20.000 DM 1 zusätzliche Pers. 8.000 DM mindestens 1 Kind und vorrangig: Förderungsberechtigte jünger als 35 J. nachrangig: Förderungsberechtigte jünger als 40 J.
wie 1. FW bei Vermietung: 11 DM/m², Anheb. durch Abbau der Aufwendungsdarlehen (max. bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete)	max. 40 % mind. 25 %, sonst Verringerung der Förderung
15-jähriges Aufwendungsdarlehen	Zinszuschuß für höchstens 15 Jahre
Aufwendungsdarlehen	Zinszuschuß
Rangstufe 1 1. Jahr 6.000 DM jährl. Reduktion 400 DM Rangstufe 2 1. Jahr 5.100 DM jährl. Reduktion 340 DM zunächst zinslos, ab 17. Jahr 6% Zins, Tilgg. ab 17. Jahr 2% Gebühr bis 17. J. einm. 1%, lfd. 0,375%, ab 17. J. 0,5 % bis 0,25 %	bis zum Zinssatz von 5 %, max. Zuschuß 3 % maximaler Zuschuß 3 PP Kürzung 0,5 PP wenn Eink>Grenze 1 PP wenn Eink>Grenze+50% Zuschuß eingestellt wenn Eink>Grenze+100% max. Darl. 1./2. Pers. je 100.000 DM 1./2. Kind je 50.000 DM 3./4. Kind je 25.000 DM insgesamt 350.000 DM Bei Alleinerziehenden andere Darlehenshöhen Gebühr einm. 1 %
nein, verschiedentlich Vergabe verbilligter Grundstücke aber auch fin. Unterstützung bestimmter Zielgruppen	

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Mecklenburg-Vorpommern

Im Jahr 1996 sollen in Mecklenburg-Vorpommern ca. 3.620 Sozialwohnungen neu geschaffen werden (Neubau, sowie Maßnahmen nach §17), davon ungefähr 1.400 Mietwohnungen und 2.220 Eigentumsmaßnahmen. Von den Mietwohnungen sollen 140 im 1. Förderungsweg (nur altengerechte Wohnungen) und 1.260 im 3. Förderungsweg gefördert werden. Von Letzteren sollen 700 Wohnungen mit dem allgemeinen Darlehen und 500 Wohnungen mit dem erhöhten Darlehen gefördert werden, das für Investoren reserviert ist, die die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten nicht in Anspruch nehmen. Außerdem sollen im 3. Förderungsweg 60 Wohnungen mit dem Zusatzdarlehen für betreute Altenwohnungen gefördert werden. Von den 2.220 geförderten Eigentumsmaßnahmen sollen 500 im 2. Förderungsweg und 1.720 im Rahmen der vereinbarten Förderung bewilligt werden.

Das Land sieht zur Zeit keine Notwendigkeit für die Einführung einer einkommensorientierten Förderung, weil man mit dem 3. Förderungsweg sehr positive Erfahrungen gemacht hat.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des Mietwohnungsbaus in Mecklenburg-Vorpommern	
	1. Förderungsweg Schaffung altersgerechter Wohnungen mit Betreuungsangebot
	Maßnahmen
Maßnahmen	Neubau, Ausbau und Erweiterung nach § 17 in engem räuml. Zusammenhang mit Sozialeinrichtungen / Dienstleistungangeboten für ältere Menschen durch caritative Organ.
	Belegungsbindung
Art der Belegungsbindung	einfache Bindung
Einkommensgrenzen	§ 25
Zielgruppen	ältere Menschen i.S. von § 26, 2
Bindungszeitraum	Laufzeit des Baudarlehens
	Mietpreisbindung
Anfangsmiete	9 DM/m²
Mieterhöhung	in den ersten 5 Jahren durch Abbau der Aufwendungszuschüsse
	Landesförderung
Art der Förderung	Baudarlehen Aufwendungszuschuß (bis zu 5 Jahren) Baudarlehen für barrierefreie Wohnungen
Umfang/Konditionen	Baudarlehen

Maßnahme	Wohnfläche	Höhe des Darlehens/Whg.
Neubau	unter 50 m²	86.500 DM
	50 bis 60 m²	103.500 DM
§ 17 Ausbau Dachgesch.		bis zu 50 % d. Neubauförd.
§ 17 Aufstockung/Anbau		bis zu 70 % d. Neubauförd.
§ 17 Umwandl./Umbau		bis zu 90 % d. Neubauförd.
§17 San.Geb u. Denkm.		bis zu 100 % d. Neubauförd.

1.-5. J. zinslos, dann 0,5%
1.-5. J. tilgungsfrei, dann 1 %
Gebühren einm. 1 %, lfde.

Zusatzdarlehen für barrierefreie Wohnungen

bis zur Höhe der Mehrkosten, höchstens bis zu 15.000 DM/Whg.
Konditionen wie öffentliches Baudarlehen

Aufwendungszuschuß

anfangs bis zu 1,50 DM/m² mtl f. neugeschaffene Wohnfläche
jährl. Abbau bis zu 0,30 DM
Gebühren einm. 1 %, lfd. 0,5 %

	Kommunale Förderung
vorgeschrieben	ja, unverzinsl. komm. Baudarl. von mind. 50 DM/m² oder Veräußerung eines entsprechend billigen Grundstücks an Bauherrn, dafür kommunales Besetzungsrecht möglich

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

vereinbarte Förderung	
allgemeines Baudarlehen	erhöhtes Baudarlehen f. Bauherren b. Verzicht auf erhöhte AfA n. § 7(5), § 7h u. 7i EStG u. Sonder-AfA n. FördergebietsG

Schaffung von Miet- und Genossenschaftswohnungen durch Neubau sowie Maßnahmen nach § 17
Schaffung altersgerechter Whg. mit Betreuungsangebot durch Neubau u. §17-Maßn. in engem räuml. Zusammenhang mit Sozialeinricht. und Dienstleistungsangeboten für ältere Menschen

Belegung im Einvernehmen mit der Belegenheitsgemeinde

keine

keine
bei betreuten Altenwohnungen: wie 1. Förderungsweg

10 Jahre vorher bei vollständ. Rückzahlung der Fördermittel	25 Jahre vorher bei vollständ. Rückzahlung der Fördermittel

9 DM/m^2
1. - 5. Jahr: Abbau d. Aufwendungszuschüsse
6. - 10. Jahr jährl. Erhöhung um bis zu 0,20 DM/m^2

allgemeines Baudarlehen	erhöhtes Baudarl.
	(soweit für Bewilligungsmiete erforderl.)
Aufwendungszuschuß (bis zu 5 Jahren)	Aufwendungszuschuß (bis zu 5 Jahren)
Zusatzdarlehen für barrierefreie Wohnungen	Zusatzdarlehen für barrierefreie Wohnungen
Zusatzdarlehen für betreute Altenwohnungen	Zusatzdarlehen für betreute Altenwohnungen

allgemeines Baudarlehen			erhöhtes Baudarlehen
Maßnahme	Wohnfläche	Höhe d. Darl./Whg.	bis zu 130 % des allgemeinen Baudarlehens
Neubau	50 m^2	48.000 DM	
	für zusätzl. 10 m^2	plus 5.000 DM	
	80m^2 - 90m^2	68.000 DM	
	f. größere Wohn. pro m2	plus 500 DM	
§ 17 Maßn.		wie 1. FW.	

Konditionen wie 1. Förderungsweg, nach Bindungsauslauf Zinsanhebung möglich

Zusatzdarlehen für barrierefreie Wohnungen

wie 1. Förderungsweg

Zusatzdarlehen für betreute Altenwohnungen

unter 50 m^2 3.500 DM
ab 50 m^2 4.500 DM
Konditionen wie 1. Förderungsweg

Aufwendungszuschuß

anfangs bis zu 1,50 DM/m^2 mtl f. neugeschaffene Wohnfläche
jährl. Abbau bis zu 0,30 DM
Gebühr einm. 1 %, lfd. 0,5 %

ja, unverzinsl. komm. Baudarl. von mind. 50 DM/m²
oder Veräußerung eines entsprechend billigen Grundstücks an Bauherrn,
dafür kommunales Besetzungsrecht möglich

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums in Mecklenburg-Vorpommern	
	2. Förderungsweg
	Maßnahmen
Maßnahmen	Neubau und Ersterwerb von Familienheimen, Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen / Ausbau und Erweiterung nach § 17 Zusatzdarlehen f. generationenverbundenes Wohnen: 2. Wohnung in einem Familienheim, sofern auf Dauer für Wohnraumversorgung von Fam.angehörigen, aus begünst. Pers.kreis d. 3. FW (Förd. d. Hauptwhg. nicht zwingend)
	Belegungsbindung
Einkommensgrenzen Zielgruppen	§ 25 + 60 % Eink.unabh.: Freimacher öffentl. geförderter Whg. keine
Einkommensgrenzen /Zielgr.	generationenverbundenes Wohnen: § 25+40%
	Belastungsgrenzen
Belastungsgrenze	Mindestbetrag für Lebensführung 1 Person 800 DM 2 Personen 1.200 DM jede weitere Person 300 DM
	Landesförderung
Art der Förderung	Aufwendungsdarlehen (bis zu 15 Jahren) Zusatzdarlehen für generationenverbundenes Wohnen
Umfang / Konditionen	15-jähriges Aufwendungsdarlehen
	Neubau anfangs bis zu 5,25 DM/m² jährlicher Abbau bis zu 0,35 DM/m² § 17 für neugeschaffene Wohnfläche (soweit innerhalb max. Wohnfl.) dazu gehört auch Umbau (soweit 75% d. Neubauk. erreicht werden) maximale Wohnfläche für 4 Personen 90 m² für 1 Pers mehr (weniger) +(-) 10 m² ab 17. Jahr 6 % Zins Tilgung ab 17. Jahr 2 % Gebühren einmalig 1 % lfd. ab 17. Jahr 0,5 %
	Zusatzdarlehen für generationenverbundenes Wohnen
	15.000 DM je Familienangehörigen, höchstens jedoch 30.000 DM 1.-5. J. zinslos, dann 0,5% 1.-5. J. tilg.-frei, dann 1 % Gebühren einmalig 1 %, lfd. 0,5 %
	Kommunale Förderung
vorgeschrieben	nein, Bindung an bestimmte Zielgruppen möglich

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

vereinbarte Förderung

wie 2. Förderungsweg

§ 25 + 40 %

keine

wie 2. Förderungsweg

allgemeines Baudarlehen (nur für Hauptwohnung)
Kinderzusatzdarlehen
Aufwendungsdarlehen (bis zu 5 Jahren)
Zusatzdarlehen für generationenverbundenes Wohnen
Zusatzdarlehen für barrierefreie Wohnung
Zusatzdarlehen für Gruppenkleinsiedlungen

allgemeines Baudarlehen und Kinderzusatzdarlehen

	Neubau	
Personen	Familienheime	Eigentumswohnungen
1	0 DM	10.000 DM
2	45.000 DM	15.000 DM
jede weitere Person	10.000 DM	10.000 DM
Zusatzdarl. pro Kind	5.000 DM	5.000 DM

Umbau/Umwandl. Ausbau/Erweiterung: wenn 75% d. Neubaukosten erreicht werden, Förd. wie Neubau Förd. entsprechend dem Anteil neugeschaffener angemessener Wohnfläche an der Gesamtwohnfläche

angemessene Gesamtwohnfläche: 70 m^2 für 2 Personen plus 10 m^2 für jede weitere Person
Konditionen wie Baudarlehen im Mietwohnungsbau

5-jähriges Aufwendungsdarlehen

1. Jahr bis zu 1,50 DM/m^2 f. neugeschaffene, angemessene Wohnfläche
jährl. Abbau bis zu 0,30 DM
Zins ab 9. Jahr 6 %
Tilgung ab 9. Jahr 2 %
Gebühren einm. 1 %, lfd. ab 9. Jahr 0,5 %

Zusatzdarlehen für generationenverbundenes Wohnen

wie 2. Förderungsweg

Zusatzdarlehen für barrierefreie Wohnung

bis zur Höhe der Mehrkosten, höchstens bis zu 15.000 DM pro Wohnung
Konditionen wie Baudarlehen im Mietwohnungsbau

Zusatzdarlehen für Gruppenkleinsiedlungen

für Erwerb der Landzulage 10.000 DM (Konditionen wie Baudarl. im Mietwohnungsbau)

nein, Bindung an bestimmte Zielgruppen möglich

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Niedersachsen

In Niedersachsen werden Mietwohnungen ausschließlich im 3. Förderungsweg (vereinbarte Förderung) gefördert. Wohnberechtigt sind aber nur Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen des §25, mit Ausnahme von Gebäuden mit mehr als 8 Wohnungen, in denen bis zur Hälfte der Bewerber mit Einkommen um bis zu 20% über diesen Grenzen aufgenommen werden können. Eigentumsmaßnahmen werden im 1. und 2. Förderungsweg gefördert.

1996 sollen insgesamt 4.100 Wohnungen gefördert werden (nach 5.890 Einheiten im Jahr 1995), davon 3.500 Mietwohnungen (einschließlich 500 Altenwohnungen) und 600 Eigentumsmaßnahmen.

Die Förderung von Mietwohnungen ist auf die Gemeinden der Wohngeld-Mietenstufen 4 und 5 sowie Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf konzentriert. In den sonstigen Gebieten kann gefördert werden, wenn es sich um "zukunftsweisende Projekte" (kosten-/flächensparendes, ökologisches Bauen, generationsübergreifendes Wohnen, Vorhaben in Gruppenselbsthilfe usw.) oder um Altenwohnungen handelt.

Die einkommensabhängige Förderung ist im Landesprogramm bisher auch nicht in Pilotprojekten eingeführt worden. Den Gemeinden ist es freigestellt, bei kommunaler Mitfinanzierung besondere Formen der einkommensabhängigen Förderung zu vereinbaren. Dies ist bislang in einigen wenigen Fällen im Rahmen des vom Bund unterstützten und 1995 ausgelaufenen Programms "Mietwohnungsbau in Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage" geschehen. Ansonsten war das Interesse der Gemeinden an einer einkommensorientierten Zusatzförderung sehr gering.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des Mietwohnungsbaus in Niedersachsen		
	vereinbarte Förderung	
	Regelförderung	
Maßnahmen		
Maßnahmen	Neubau, Maßnahmen nach § 17, Anpassung von Wohnraum an die Erfordernisse für Schwerbehinderte	
Belegungsbindung		
Art der Belegungsbindung	einfache Bindung	
Einkommensgrenzen	§ 25; in Geb. m. mehr als 8 Wg. bis zu 50% der Bewerber § 25 +20%	
Zielgruppen	Wohnungssuchende mit niedrigem Einkommen; ältere Menschen und Schwerbeh. vorrangig in Bauvorhaben des "Betreuten Wohnens"	
Bindungszeitraum	25 Jahre (Vereinbarung von 35 Jahren möglich)	
Mietpreisbindung		
Anfangsmiete	Wohngeldmietenstufen 1 / 2 9,00 DM/m² 3 9,40 DM/m² 4 / 5 u. Gebiete mit erhöht. Wohnungsbedarf 9,80 DM/m²	
	+ 0,50 DM/m² bei Bauten nach ökolog. Empfehlungen	
Mieterhöhung	nach 3 Jahren entspr. Miethöhegesetz; max. 15% in jeweils drei Jahren (Zinserhöh. für Baudarl. dürfen entgeg. MHG nicht umgelegt werden)	
Landesförderung		
Art der Förderung	nichtöffentliche Baudarlehen	
	Grunddarlehen	Zusatzdarlehen
	Wohngeldmietenstufen 1 / 2 bis 20.000 DM 3 bis 30.000 DM 4 / 5 u. Gebiete mit erhöht. Wohnungsbedarf bis 50.000 DM Hannover bis 70.000 DM Erhöhung um 10.000 DM bei Bind.dauer von 35 Jahren und zusätzl. Bindung einer Bestandswg.	570 DM/m² geförderter Gesamt-wohnfläche
	Schwerbeh.whg. zzgl. max. 25.000 DM/Whg.	
	Altenwhg. pauschal 55.000 DM/Whg.	kein Zusatzdarlehen
	Maßnahmen nach § 17 : Hälfte der Förderungsbeträge für den Neubau von Mietwohnungen Förderungsbetrag im Einzelfall vereinbart	
	Anpassung für Schwerbeh.: Baudarl. bis zu 25.000 DM/Whg.	
Konditionen	15 Jahre zinsfrei, danach marktübliche Verzinsung	3 Jahre zinsfrei, 4. Jahr 0,9%, danach jährl. Anstieg um 0,6 PP, ab 16. J. marktübl. Verzinsung
	1% Tilg.; einmal. Gebühr 1%, lfd. Gebühr 0,5 %,	
Kommunale Förderung		
vorgeschrieben	freiwillig, dann Belegungsrechte oder besond. Formen der EOF mögl.	

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

vereinbarte Förderung
Mittelbare Belegung: Förderung einer Neubauwohnung gegen Einräumung von Belegungsrechten an einer Bestandswohnung

Neubau, Maßnahmen nach § 17, Anpassung von Wohnraum an die Erfordernisse für Schwerbehinderte

einfache Bindung	
geförderte Wohnung	mittelbar belegte Wohnung
§ 25 +60%; um 60 % erhöhte Freibeträge	§ 25
3 Jahre	25 Jahre

12,50 DM/m²	Wohngeldmietenstufen	
	1 / 2	8,20 DM/m²
	3	8,40 DM/m²
	4 / 5 u. Gebiete mit erhöht. Wohnungsbedarf	8,60 DM/m²
ökolog. Bauen wie Regelförd.		
wie Regelförderung		

nichtöffentliche Baudarlehen
wie Regelförderung
Maßnahmen nach § 17 : Hälfte der Förderungsbeträge für den Neubau von Mietwohnungen Förderungsbetrag im Einzelfall vereinbart
Anpassung für Schwerbeh.: Baudarl. bis zu 25.000 DM/Whg.
wie Regelförderung
1% Tilg.; einmal. Gebühr 1%, lfd. Gebühr 0,5 %,

freiwillig, dann Belegungsrechte oder besondere Formen der EOF mögl.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums in Niedersachsen			
	1. Förderungsweg		
Maßnahmen			
Maßnahmen	Neubau von Eigentumsmaßnahmen		Maßnahmen nach § 17 bei eigengenutztem Wohnraum
Belegungsbindung			
Einkommensgrenzen	§ 25		
Zielgruppen	kinderreiche Familien m. 4 o.mehr Kindern (davon mind. 3 unter 15 Jahre) und Schwerbehinderte in unzureichenden Wohnverhältnissen		Großfamilien mit 5 oder mehr Kindern, Schwerbehinderte
Belastungsgrenzen			
Belastungsgrenze	Verbleibendes Einkommen nach Abzug der finanziellen Belastungen mindestens 25% über den Sozialhilfesätzen		
Landesförderung			
Art der Förderung	Baudarlehen als Grundförderung	zusätzliches Baudarlehen	Baudarlehen
Umfang	bis 110.000 DM	2.000 DM f. Kleinsiedlgn.	bei Großfamilien bis 900 DM/m² zusätzlicher Wohnfläche bei Schwerbehinderten. bis 25.000 DM
Konditionen	zunächst zinslos; Zinserhöhung frühestens nach 10 Jahren zulässig 1% Tilgung		
	einmalige Gebühr 1%; lfd. Gebühr 0,5%, nach hälftiger Tilgung 0,5% des halben Ursprungsbetrags		
Kommunale Förderung			
vorgeschrieben	nein		

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

2. Förderungsweg	
Neubau von Eigentumsmaßnahmen	Maßnahmen nach § 17 bei eigengenutztem Wohnraum
§ 25 + 40%	
kinderreiche Familien; Alleinerziehende bis zu 40 Jahren und junge Ehepaare mit mind. 2 Kindern; Schwerbehinderte	kinderreiche Familien, Schwerbehinderte
Verbleibendes Einkommen nach Abzug der finanziellen Belastungen mindestens 25% über den Sozialhilfesätzen	
nicht öffentliches Aufwendungsdarlehen	
anfänglich 5,25 DM/m² jährl. Reduktion 0,35 DM/m²	
16 Jahre zins- und tilgungsfrei ab 17. Jahr 6 % Zins, 2 % Tilgung Überprüfung der Einkommensverhältnisse erstmalig nach 5 Jahren, dann alle 3 Jahre zur Feststellung der weiteren Subventionsbedürftigkeit	
einmalige Gebühr 1%; lfd. Gebühr 0,5%, nach hälftiger Tilgung 0,5% des halben Ursprungsbetrags	
nein	

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Nordrhein-Westfalen

Nordrhein-Westfalen fördert fast ausschließlich im 1. und 2. Förderungsweg, wobei der 1. überwiegt. Für 1996 sind folgende Förderungen geplant:

	1. FW	2.FW	vereinb. Förderg.
Mietwohnungen	12.406	3.766	250
Wohneigentum	8.052	198	-

Der 3. Förderungsweg nach §88d kommt nur im Rahmen einer - vom Gewicht her geringfügigen - Kombinationsförderung (Erwerb von Belegungsrechten im Bestand durch Förderung des Neubaus) zum Einsatz. Darüber hinaus sollen 1996 nach einem besonderen Erlaß des Ministers 250 Wohneinheiten einkommensorientiert nach §88e gefördert werden.

In allen im folgenden dargestellten Programmen sowie auch im freifinanzierten Wohnungsbau wird ein Baudarlehen in Höhe von 30.000 DM pro Wohnung vergeben, wenn entsprechende Mehrkosten durch die Herrichtung der Wohnung zur Unterbringung eines Schwerbehinderten nachgewiesen werden. Dieses Darlehen ist deshalb in den folgenden Tabellen nicht enthalten.

Die der Auswertung zugrundegelegten Richtlinien stammen grundsätzlich aus dem Jahr 1995, weil bei Abschluß der vergleichenden Analysen die Richtlinien für 1996 wegen der geplanten einkommensorientierten Förderung noch nicht vorlagen. Jedoch wurden wegen des großen Interesses an der einkommens-orientierten Variante für den Mietwohnungsbau bei späterem Vorliegen der Richtlinien sowohl die Übersichtstabelle, als auch die vergleichende Analyse entsprechend überarbeitet.

Da in der Eigentumsförderung keine derartig gravierenden Änderungen festzustellen waren, wurde für diesen Förderungsbereich ausschließlich eine Zusatztabelle der Richtlinien-Übersicht angefertigt, die der Vollständigkeit halber als Zweittabelle hinter der Richtlinienauswertung von 1995 erscheint. In die vergleichende Analyse wurden die Änderungen nicht übernommen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des Mietwohnungsbaus in Nordrhein-Westfalen		
	1. Förderungsweg	
		Maßnahmen
Maßnahmen	Neubau, Maßnahmen nach §17 , Eigentumswhgen zur Vermietung	Neubau Mieteinfam.Häuser für Kinderreiche.
		Belegungsbindung
Art der Beleg.-bindung Eink.grenzen Zielgruppen Bindgszeitraum	Bis 15. Jahr Besetzungsrecht (sonst Kürzung der Förd.), anschl.einfache Bind., ersatzw. Benennungsrecht im Bestand §25 +max. 5%; Familien mit Kindern u. schwerbeh. Angeh. Laufzeit des öffentlichen Darlehens	Benennungsrecht §25 -20% kinderreiche Fam. 15 J.
		Mietpreisbindung
Anfangsmiete	Gmden mit Mietenstufe (nach Wohngeldverord.), Stadt Köln:9,25/m²; wenn Energ.einsparung +0,25/m²,Ersatzbenennggsrecht 1,50/m² unter Höchstdurchschn.miete I 7,45 II 7,75 III 8,25 IV 8,75 V 9,25	wie 1. FW
Mieterhöhung	jährl. 0,15/m²; nicht anges.Aufwendgen (max. 1,60/m²) jährl. 0,10/m² in Miete angesetzt;	wie 1. FW
		Landesförderung
Art der Förderung Höhe	Baudarlehen (Neubau/in Klammern §17) Grundbetrag:35-60m² 77.680 (49.800); >60m² 56.000 (37.000); Erhöhg. 100/m² (70) Gmden Mietenstufe 3, 200/m² (130) Stufe 4,5; zusätzl. Darl.: 35-60m² 1.417/m² (900)für WF über 40m²; >60m² 847/m² (520)ges.WF; Kürzg 15%, bei Wohnraumabriß; Kürzg 20%, wenn kein Benennungsrecht; Zusatzdarl. 100/m² für Kinderr (Whg.10J.für Kinderr.); werksgef. Whg f.Schallschutz Erhöhg max. 2.500/Whg, wenn Arbeitg. Beteiligg; §17:Erhöhg max.35% bei Aufstockg.,max.40% bei Anbau, bei neuer Whg; bei Anbau/Aufstock. oberhalb Ges.kosten≥vergleichb. Neubau: Neub.förd. mögl. Darl. Schwerbeh. (80%) max. 30.000/Whg.	Baudarl./Zusatzdarl. Baudarl. wie 1.FW Zusatzdarl. 10.000/Wohnung
Voraussetzungen	Whg. soll Anforderg des kosten-/flächensp. Bauens genügen; Objekte >150 Whg.: Kostenobergrenze unterhalb Marktniveau (Orientierungswert 1800,-/qm) keine zusätzl. Aufwendgssubvent., ausgen. durch Gmden mit Zusage, vor Ablauf 14 J. nicht zu verringern; Ausbau erst ab 1200;-/qm	Beteiligg.d. Gmde 20.000/ Whg ersatzw. Aufwendgssubv./ Bereitstellg. v. verbilligt.Grund
Konditionen	Zins nach Mieterhöhg um 0,15/m² , Zins erstmals nach 1. Kalenderjahr, Zinserhöh. nach Ablauf d. 2. Jahres, letztmals nach 12. Jahr ; Tilgg 1%, Schwerbeh.darl. f. vorh. Wohnraum Tilgg. 5%; Geb. einm. 0,4%, lfd. 0,5%	wie 1. FW; ab Zeitpkt. weniger als 3 Ki. im HH Zinserhöh. um 4% (ges. aber max. 8%) mit entspr. Mietzuschlag
		Kommunale Förderung
vorgeschrieben	freiwillig, häufig in Form verbill. Grundst.(dann häufig Besetzungsrecht), Ausnahme: Mieteinfamilienhäuser (s.o.)	

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

2. Förderungsweg	vereinbarte Förderung
wie 1. Förderweg	Kombiförderg: Neubau ohne Mietpreis-/Beleggsbindg.in Gmden d. Mietenst.3,4,5, Förderg 1 Whg gg.dauerh.Besetzgsrechte an 1,2 od. 3 Bestandswhgen
einfache Bindung §25 +max. 40% §25 +max. 60% möglich für §26,2, Freizieher und Mitgl. der Genoss./ d. Untern., das Whg. errichtet spezif.Vertragsabsp.nach örtl. Verh. §88a 15 J.	Besetzungsrecht an Ersatzwhg §25 keine 15 Jahre
wie 1. FW +max. 3,00/m²; Mieterdarlehen bis 250/m² zulässig falls Eigenleist. ≥ 25%, Höchstmiete -0,50/m² und Laufzeit Mieterdarl. max.25 Jahre	min. 10% unter ortsübl. Vergleichsmiete, Obergrenze: Mietenst.3/4/5: 7,25/7,75/8,25/m²
nach Reduktion Aufw.darl., Ansatz nicht angesetzter Aufwend. wie 1.FW, aber > 1,60/m² mögl., sofern vor Darl.auslauf keine Kostenmietanpass.	nach 1 J. §§2,3,5 MHG, max. 3,5% jährlich
Aufwendungsdarl./Baudarlehen Aufwendungsdarlehen: 15 Jahre, 2,40/m², jährl. Verringerung um 1/15; Baudarl. (Neubau/in Klammern §17): Grundbetrag: 35-60m² 22.690 (19.490), >60m² 13.200 (22300), zusätzl. Darl.: 35-60m² 843/m² (143) für WF über 40m², >60m² 434/m² für gesamte WF; Erhöhg in Gmden Mietenstufe 3 100/m² (70), Stufe 4,5 200/m² (130); Kürzg um 15%, wenn Grdst., auf dem Wohnraum abgerissen wurde; §17:Erhöhg max.35% bei Aufstockg.,max.40% bei Anbau; Neubauförd. mögl. wenn neue Whg; bei Anbau/Aufstock. und Ges.kosten≥vergleichb. Neubau; Darl.Schwerbehind.(80% u. Eink.< §25 + 60%) max.18.000/Whg	Baudarlehen Grundbetrag bei 1/2/3 Ersatzwhg.: 13.000 / 23.000 / 43.000 zusätzl. Darl. b: 1/2/3l Ersatzwhg.: 300/m² / 650/m² / 850/m² Zusatzdarl. Mietenstufe 4 bei 1/2/3 Ersatzwhg.: 75/m² / 100/m² / 150/m² Mietenstufe 5 bei 1/2/3 Ersatzwhg.: 100/m² / 200/m² / 250/m² Kürzung 15%, wenn Wohnraum abgerissen
Whg. sollen Anforderungen des kosten- u. flächensparenden Bauens genügen; bei Objekten ab 150 Whgen Vorgabe v. Kostenobergrenze unterhalb Marktniveau (Orientierungswert 1800,-/qm	
	angebotene Bestandswhg. muß bei Angebot zum Bezug frei sein
Aufw.darl. ab 17.J. 2% Zins/2% Tilgg, Geb.einm. 0,4%, lfd. 0,5% (ab 50% Tilgg. d. Darl. lfd. Geb. vom halben Darl.betrag) Baudarlehen 1.FW	zunächst wie 1.FW, Tilgg nach 5J.2%, Zins nach 15J. 6%
freiwillig, häufig in Form verbilligter Grundstücke	

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des Mietwohnungsbaus in Nordrhein-Westfalen (Forts.)	
	einkommensorientierte Förderung
Maßnahmen	
Maßnahmen	Neubau
Belegungsbindung	
Art der Belegungsbindung	Besetzungsrecht (einfache Bindung bei gekürztem Darlehen)
Einkommensgrenzen	§ 25 +5% (2/3 der geförderten Wohnungen), §25 + 60%(1/3 der geförderten Wohnungen)
Zielgruppen	keine
Bindungszeitraum	Darlehenslaufzeit, mind. 20 Jahre
Mietpreisbindung	
Anfangsmiete	nach Mietstufen (Ms): 7,55 (Ms 1), 7,85 (Ms 2), 8,35 (Ms 3), 8,85 (Ms 4), 9,35 (Ms 5), zuzüglich einkommensabhängige Leistung an Wohnungsbauförderungsanstalt von max. 3,45 (Ms 1), max. 4,15 (in Ms 2), max. 4,65 (Ms 3), max. 6,15 (Ms 4), max. 7,65 (Ms 5)
Mieterhöhung	max. 2% jährl. im Rahmen MHG; daneben Anpassung gem. Mietereinkommen (Überprüf. alle 3 Jahre)
Landesförderung	
Art der Förderung	Zinsl. Baudarl. oder verzinsl. Baudarl. mit Liquiditätshilfe
Höhe	zinsl. Baudarl.: Grundbetrag: 35-60m² 69.100; >60m² 48.300; Zusatzbetrag: 35-60m² 1.200/m² für WF über 40m²; >60m² 760/m² für gesamte WF; Erhöhung in Gmden der Mietenstufe 3 100/m², Stufe 4,5 200/m²; ohne Besetzungsrecht Darlehenskürzung um 20% verzinsliches Baudarlehen u. Liquiditätshilfe: Grundbetrag: 35-60m² 81.000; >60m² 66.000; Zusatzbetrag: 35-60m² 1.100/m² für WF über 40m²; >60m² 760/m² für gesamte WF; Erhöhung in Gmden der Mietenstufe 3 100/m², Stufe 4,5 200/m²; ohne Besetzungsrecht Darlehenskürzung um 20% Liqiditätshilfe: Aussetzung der Zinsen (10. J.)
Voraussetzungen	Whg. sollen Anforderungen des kosten- u. flächensparenden Bauens genügen; bei Objekten ab 150 Whgen Vorgabe v. Kostenobergrenze unterhalb Marktniveau (Orientierungswert 1800,-/qm) Bei Verstoß gegen Mietpreisbindung Vertragsstrafe max. 10,-/m²
Konditionen	Zinsloses Baudarl.: 20 J. zinslos, dann Marktzins; Tilgg. 1% verzinsl. Baudarl.: Zins 2%, ab 20.J Marktzins; Tilgg. 1%; ausgesetzter Betrag: Zins 2%, ab 10. J. mit 6,5% zu tilgen; beide Darl.: Geb. einm. 0,4%, lfd. (ab 20. J.) 0,5%;
Kommunale Förderung	
vorgeschrieben	nein

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums in Nordrhein-Westfalen 1995	
	1. Förderungsweg I
	Maßnahmen
Maßnahmen	Neubau/Ersterwerb v. Eigenheimen und Eigentumswohnungen
	Belegungsbindung
Einkommensgrenzen/ Zielgruppen	Familien/nichtehel.Partn.nach A1 bis A5: A1 min.3 K./Eink. §25 -20% A2 min.2 K. o.1 schwerbeh.K.(100%) o. 1 K./ 1schwerbeh.Angeh.(100%)/Eink.§25 -15% A3 1 K. o.1 schwerbeh.Angeh./Eink.§25 -10% A4 wie A3/Eink.§25 -5% A5 wie A3/Eink.§25 +5%
	Belastungsgrenzen
Belastungsgrenze	Einkommensmindestbehalt: 1-Pers.-HH 900/ 2-Pers.-HH 1.250/ +400 für jede weitere Pers.
	Landesförderung
Art der Förderung	Baudarl./Familienzusatzdarl./Aufwendungsdarl./Eigenkapitalersatzdarl.
Umfang	Baudarl.: Grundbetrag: A1 75.000; A2 55.000; A3 35.000; A4,A5 10.000; Kleinsiedlg. +max.3.500, +600 für Erstausst.; Zuschlag: Ballgskern 200/m², Ballgsrandzone 100/m²; Familienzusatzdarl. nach §45 II.WoBauG; Aufwendungsdarl.15 Jahre, je m²: A1 4,50, A2,A3,A4 3,45, A5 2,70; Kleinsiedlg +0,15; jährl. Reduktion 1/15; Eigenkap.ersatzdarl.: A1 3Ki. 10.000, jedes weitere 4.000; A2 2Ki. 6.000, jedes weitere 4.000, wenn Eink. §25 -20%
Konditionen	Baudarl./Eigenkap.ersatzdarl. zunächst zinslos/ 1% Tilgg; Familienzusatzdarl. nach §45; Aufwendungsdarl. ab 17.J. Zins 6%/Tilgg 2%; alle Darl. Geb. einm. 0,4%, lfd. 0,5%
	Kommunale Förderung
vorgeschrieben	freiwillig, geringe Beiträge, häufig verbilligte Grundstücke

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

1. Förderungsweg II	2. Förderungsweg	Landesrecht
Neuschaffg von Fam.heim/Eig.whgen Neuschaffg einz.Wohnräume n. §17	Bau v. Fam.heim./Eig.whgen in Ballungskernen	Erwerb vorhandener Whgen
Neuschaffung Fam.heime/Eig.whg: Modelle A1 - A4 Neuschaffung Wohnraum: Eink.§25 -20%/bisherige Wohnung unter WF-Obergrenze soz.Whgbau	Modell B: min. 1 Kind o. 1 schwerbeh. Angeh./Eink. §25 +20%,	Eink. §25 -20% Fam. mit min.3 Ki o.1 behind. Ang. (80%)
Einkommensmindestbehalt: 1-Pers.-HH 900/ 2-Pers.-HH 1.250/ +400 für jede weitere Pers.		
Neuschaffung Whgen: Aufwendungs-darl. Neuschaffung Wohnräume: Baudarl. Aufwendungsdarlehen 15 Jahre, je m² A1 6,45 A2 6,00 A3 5,55 A4 3,30 Ausbaukosten min.1.200/m², max.Neubauk.(dann Neubaufördg); jährl. Redukt. 1/15 Baudarl. 12.000 für min. 12m² WF, jeder weitere m² +350, max.18.000	Aufwendungsdarl./Fam.zu-satzdarlehen Aufwendungsdarl. 15 Jahre, max. 2,70/m², Reduktion jährl. 1/15 Fam.zudarlehen §45 II.WoBauG	Baudarl./ Zusatzdarl./ Fam.zus.darl. Baudarl. Fam.heim 26.000, Eig.whg <60m² 15.000, ab 60m² 730/m², max. 26.000 Zusatzdarl. 3 Kinder 4.000, jedes weitere Kind +3.000, Schwerbeh. 2.000 Fam.zus.darl. §45 II.WoBauG
Aufwendungsdarl. wie 1. FW I; Baudarl. zunächst zinslos, Tilgg 5%, beide Darl. Geb.einm. 0,4%, lfd. 0,5%	Aufwendgsdarl. wie 1.FW I; Fam.zus.darl. §45; beide: Geb. einm. 0,4%, lfd. 0,5%	Baudarl./Zusatzdarl. zunächst zinslos, Tilgg 5%, Fam.zus.darl. §45; alle Darlehen Geb. einm. 0,4%, lfd. 0,5%
freiwillig, geringe Beiträge, häufig verbilligte Grundstücke		

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Zusatzblatt Richtlinien: Eigentumsförderung Nordrhein-Westfalen 1996

Nach der vergleichenden Auswertung der Länder-Richtlinien wurden in Nordrhein-Westfalen neue Richtlinien veröffentlicht. Die nachfolgende Tabelle faßt die Richtlinien für die Eigentumsförderung 1996 zusammen.

Die wichtigsten Änderungen sind nachstehend in Stichworten zusammengefaßt.

- Relevante Belastungsgrenze erhöht.
- Zusätzlicher Bonus für bestimmte ökologische Maßnahmen.
- Zusätzlicher Sozialbonus.
- 2. Förderungsweg entfällt, stattdessen 3. Förderungsweg mit Baudarlehen und Boni.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums in Nordrhein-Westfalen 1996		
	1. Förderungsweg	
		Maßnahmen
Maß-nahmen	Neubau/Ersterw. v. Eigenh./Eigent.whgen	Neuschaffg v. Fam.h./Eig.whg/ einz.Wohnräume nach §17
		Belegungsbindung
Zielgrup-pen / Ein-kommens-grenzen	Zielgr.: Fam. / Alleinerz. m. Kind, Behinderte in Gebieten mit erhöhter Whgsnachfrage Eink.grenzen f. Fam./nichtehel. Partner nach A1-A4: A1 min.3 K./Eink.§25 -20% A2 min.2 K. o.1 schwerb. K.(100%) o. 1 K.+1 schwerb, Angeh.(100%)/Eink.§25 -15% A3 1 K. o.1 schwerb.Angeh.(100%)/Eink.§25 -10% A4 wie A3/Eink.§25 +5%	Neuschaffung Fam.heime/Eig.whg: Zielgr./Eink.grenzen nach A1 - A4 Neuschaffung Wohnraum: Eink.§25 -20% /bisherige Wohnung unter WF-Obergrenze soz.Whgbau
		Belastungsgrenzen
Belastungs-grenze	Einkommensmindestbehalt: 1-Pers.-HH 1.100/ 2-Pers.-HH 1.450/ +400 für jede weitere Pers.	
		Landesförderung
Art der Förderung	Baudarlehen/Fam.zusatzdarlehen/Aufw.darlehen./ Eigenkapitalersatzdarlehen	Neuschaffung Fam.h/Eig.whg: Baudarlehen/Aufwendungsdarl. Neuschaffung Wohnräume: Baudarl./Eigenkap.-ersatzdarl.
Umfang	Baudarl.: Grundbetrag: A1 75.000; A2 67.000; A3 32.000; A4 10.000; Kleinsiedlg. + 10.000; Zuschlag: Ballgskern 200/m², Ballgsrandzone 100/m²; Ökobonus: in Ballgskern/Ballgsrandzone 10.000 bei städtebaul. Dichte mit GFZ > 0,8; Sozialbonus: 10.000 für Freiziehen gef. Whg. mit Beleg./Mietbind. noch ≥ 5 J. Familienzusatzdarl. §45 (Kinder ab 6 Mon.v Geburt); Aufwendungsdarl. (ab Wegfall Eigenh.zulage, nur wenn Baudarl. u. Eink.<§25+5%):10 J., 400/Monat, jährl. Reduktion um 1/10 ⇒ 26.400 ges.) Eigenkap.ersatzdarl.: A1 3Ki. 10.000, jedes weitere 4.000; A2 ab 2Ki. 10.000; A3 ab 2Ki. 20.000; A4 ab 2Ki. 10.000, wenn Eink. <§25 -5%	Neuschaffung Fam.h/Eig.whg: Baudarl.: A1 25.000; A2 20.000; A3 15.000; A4 10.000; Aufwendgsdarl.: wie Neubau/Ersterwerb (falls Ges.kosten > vergleichb. Neubau: Neubauförd. mögl./Ausn.: Anpassung an geänd. Wohngewohnh.) Neuschaffung Wohnräume: Baudarl. 12.000 für min. 12m² WF, jeder weitere m² +350, max.18.000 Eigenkap.ersatzdarl.: ab 2 Ki./ wie Neubau
Konditionen	Baudarl./Eigenkap.ersatzdarl. zunächst zinslos/ 1% Tilgg; Geb. einm. 0,4%, lfd. 0,5% Familienzusatzdarl. §45; Aufwendungsdarl. ab 13.J. Zins 6%/Tilgg 2%; Geb. einm. 0,4%; lfd. 0,5%; ab vollständ. Auszahlg. 0,5% (d. vollen Darl.betrags), ab hälftiger Tilgg. 0,5% (d. halben Darl.betrags)	Baudarl.: zunächst zinslos, Tilgg 5%, Geb. wie Neubau/Ersterwerb Aufwendungsdarl./Eigenkapitalersatzdarl.: wie Neubau/Ersterwerb;
		Kommunale Förderung
vorge-schrieben	freiwillig, geringe Beiträge, häufig verbilligte Grundstücke	

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

3. Förderungsweg	Landesrecht
Bau von Fam.heimen/Eig.whgen in Ballungskernen (mit Zweckbindung für 10 J.)	Erwerb vorhandener Whgen (bei geförd. Whg. erst nach Rückzahl. Erstförd.)
Modell B: min. 1 Kind o. 1 schwerbeh. Angeh. (100%)/ Eink. §25 +max.20%	Fam. mit mind. 3 Ki o.1 behind. Ang. (80%)/ Eink. §25 -20%
Einkommensmindestbehalt: 1-Pers.-HH 1.100/ 2-Pers.-HH 1.450/ +400 für jede weitere Pers.	
Baudarlehen	Baudarlehen/ Zusatzdarlehen/ Eigenkapitalersatzdarlehen
Baudarl.: max. 10.000; Öko- und Sozialbonus wie Neubau/Ersterwerb 1.FW	Baudarl. Fam.heim 26.000, Eig.whg <60m² 15.000, ab 60m² 730/m², max. 26.000 Zusatzdarl. 3 Kinder 4.000, jedes weitere Kind +3.000, Schwerbeh. 2.000 Eigenkap.ersatzdarl.: 2 Kinder 6000, 3 Kinder 10.000, jedes weitere Kind + 4.000
Baudarl. wie 1.FW; beide: Geb. einm. 0,4%, lfd. 0,5%	alle Darl.: zunächst zinslos, Tilgg. 5%, Geb. einm. 0,4%, lfd. 0,5%
freiwillig, geringe Beiträge, häufig verbilligte Grundstücke	

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Rheinland-Pfalz

1996 sollen in Rheinland-Pfalz insgesamt 3.030 Mietwohnungen gefördert werden, davon 505 im 1. Förderungsweg (einschließlich 6 Mietkaufwohnungen, die nach Landesrecht gefördert werden), 2.322 im Rahmen der vereinbarten Förderung und 203 Wohnungen über das allein aus Landesmitteln finanzierte Sonderprogramm "Kostengünstiges, elementiertes Bauen", in dem Wohnungen sowohl im 1. Förderungsweg als auch nach der vereinbarten Förderung gefördert werden können. Von den 2.322 Wohnungen der vereinbarten Förderung sollen 345 einkommensorientiert gefördert werden.

Neben den genannten Neubaumaßnahmen ist geplant, 234 Mietwohnungen über das Konversionsprogramm zu fördern und 200 Belegungsbindungen aus dem Bestand zu erwerben. Die beiden zuletzt genannten Programme sind in den nachfolgenden Tabellen nicht beschrieben.

Von den 1.729 Eigentumsmaßnahmen sollen 527 Wohnungen im 1. Förderungsweg gefördert werden, 1.106 Wohnungen im 2. Förderungsweg und 96 Wohnungen im Rahmen des allein aus Landesmitteln finanzierte Sonderprogramms "Kostengünstiges, elementiertes Bauen", in dem Wohnungen sowohl im 1. als auch im 2. Förderungsweg gefördert werden können. In den 527 Wohnungen des 1. Förderungswegs ist eine unbestimmte Anzahl von Bestandserwerben, die nach Landesrecht gefördert werden, enthalten.

Neben diesen Programmen wird der Neubau selbstgenutzten Eigentums im sozialen Wohnungsbau auch über ein Programm zur "Förderung der Bereitstellung von Bauland für junge Familien" gefördert. Die Gemeinden erhalten für die Planung, die Bodenordnung und die Erschließung zinsgünstige Darlehen, wenn sie 50% der Grundstücke zum halben Marktpreis an Bauherren im sozialen Wohnungsbau verkaufen.

Eine einkommensorientierte Förderung gibt es in Rheinland-Pfalz seit 1995. 1995 konnten Mittel allerdings nur für 34 Wohnungen bewilligt werden. 1996 wurde die Förderung deshalb attraktiver gestaltet.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des Mietwohnungsbaus in Rheinland-Pfalz		
	1. Förderungsweg Sozialprogramm	Landesrecht Mietkaufwohnungen
Maßnahmen		
Maßnahmen	Neubau, Maßnahmen nach § 17	Neubau
Belegungsbindung		
Bindungsart Einkommens-grenzen	Verordnung nach § 5a WoBindG § 25	einfache Bindung bei Bezug § 25 , bei Eigentumsübernahme (frühestens nach 6 J) § 25 + 25 %
Zielgruppen	§ 26 Paare mit mindestens einem Kind Zielgruppenbind. nur bei Erstbelegung bei Zusatzförd. gesamte Bindungsdau	Fam./Alleinstehende mit mind. 2 Kindern Familien mit Schwerbehinderten junge Ehepaare mit mind. 1 Kind kinderreiche Familien
Bindungszeitraum	Laufzeit des Baudarlehens	
Mietpreisbindung		
Anfangsmiete	Mietenst. 1 7,30 DM Mietenst. 2 7,70 DM Mietenst. 3 8,10 DM Mietenst. 4 8,50 DM Mietenst. 5 9,10 DM minus 0,70 DM für kinderreiche Familien (ab 3 Kinder) plus eingesparte Heizenergie (wenn Verbrauch < Wärmeschutzverordnung -10%)	
Mieterhöhung	Anhebung der Zinsen u. Pauschalen, Nachholung d. Aufwandsverzichte (bis zu 1,50 DM)	
Landesförderung		
Art der Förderung	öffentliches Baudarlehen (Grundförderung), ggf. Zusatzdarlehen 10-jährige Aufwendungszuschüsse (AWZ)	
Umfang / Konditionen	öffentliches Baudarlehen (Grundförderung)	
	Grundbetrag 10000 DM, pro m² bis zu 1.150 DM Zins 6 %, widerrufliche Absenkung bis auf 0 % Tilgung 1 % Gebühren einm. 0,5 %, lfd. 0,5 %	
	Zusatzdarlehen pro m^2 förderbare Wohnfläche	
	kinderreiche Fam.: bis zu 285 DM standortbed. Mehrkosten (oh. Stellpl. in Tiefgar.) bis zu 300 DM standortbed. Mehrkosten (mit Stellpl. in Tiefgar.) bis zu 225 DM Baumaßn. in Städten über 30.000 Einw. bis zu 400 DM (max. 30.000 DM) Konditionen wie Baudarlehen	
	Zusatzdarlehen pro Wohnung	
	Schwerbeh. (bei Nachweis der Mehrk) bis zu 25.000 DM Stellplatz in Tiefgarage bis zu 5.000 DM Konditionen wie Baudarlehen	
	10-jährige Aufwendungszuschüsse (AWZ)	
	1. Jahr 30 DM/m^2 und Jahr, Abbau alle 2 Jahre um 6 DM/m^2 Gebühren: 0,8 % des Gesamtbetrages (180 DM/m^2)	
Kommunale Förderung		
vorgeschrieben	nein	

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

vereinbarte Förderung für			
Einkommensschwache	mittlere Einkommen	betreutes Wohnen	Werks-/Dienstwohnungen

Neubau, Maßnahmen nach § 17			
einfache Bindung § 25	einfache Bindung § 25 + 40 %		einfache Bindung § 25 + 60 %
wie 1. FW Belegungsvorrang nur , wenn zweckbestimmte Zusatzförderung 25 Jahre	Alleinstehende, Familien Paare mit mind. 1 Kind	Senioren (ab 60 J.), bei Ehepaaren 1 Senior, Schwerbehinderte	
	15 Jahre, längere Bindungsdauer kann vereinbart werden		

Mietenst. 1 7,30 DM Mietenst. 2 7,70 DM Mietenst. 3 8,10 DM Mietenst. 4 8,50 DM Mietenst. 5 9,10 DM ansonsten wie 1.FW		Mietenst. 1 8,85 DM Mietenst. 2 9,35 DM Mietenst. 3 9,85 DM Mietenst. 4 10,30 DM Mietenst. 5 11,00 DM		bis zu 12,00 DM/m^2
		bei energiesparend. Bauweise wie 1. FW		
1.-10. Jahr jährl. + 0,25 DM dann MHG, max 15% in 3 J	während Bindungszeitraum jährl. Mietsteigerung bis zu 0,25 DM, danach MHG, aber im 1. J. nach Ablauf max.20%, im 2. J. max.10%			

Baudarl. (Grundförderung) ggf. Zusatzdarlehen 10-jähr. Aufwend.-zuschuß	Baudarlehen oder Bauzuschüsse	Baudarlehen oder Bauzuschüsse
Baudarlehen	Baudarlehen	Baudarlehen
Beträge wie 1. FW.	bis zu 1.100 DM je m^2 Wohnfläche	max. 1.000 DM/m^2 Wfl.
Zins 6%, während Bindung widerrufliche Absenkung bis auf 0,5%, danach widerrufl. Absenkung auf 3 % möglich (zur Erzielung tragbarer Mieten) Tilgung 1 % Gebühren einm. 0,5 %, lfd. 0,5 %		
Zusatzdarl/m^2 förderb. Wfl.	Bauzuschüsse	Bauzuschüsse
Beträge wie 1. FW. Konditionen wie Baudarl.	bis zu 550 DM je m^2 Wohnfläche Gebühr einm. 1 %	bis zu 500 DM/m^2 Wfl. Gebühr einm. 1 %
Zusatzdarl. pro Wohnung	Zusatzdarlehen (zusätzliche Zuschüsse) pro Wohnung	
Beträge wie 1. FW. Konditionen wie Baudarl.	baul. Mehraufwand für Schwerbeh. bis zu 70 % der nachgewiesenen Mehrkosten, max. 25.000 DM Darl. oder 12.500 DM Zuschuß	
10-jähr. Aufw.zuschuß		
Beträge wie 1. FW. Kond. wie 1. FW.		

nein

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

	Die Förderung des Mietwohnungsbaus in Rheinland-Pfalz (Fortsetzung)
	einkommensorientierte Förderung
	Maßnahmen
Maßnahmen	Neubau, Maßnahmen nach § 17
	Belegungsbindung
Bindungsart	einfache Bindung
Einkommens-grenzen	§ 25 + 60 %
Zielgruppen	keine
Bindungszeitraum	15 Jahre
	Mietpreisbindung
Anfangsmiete	ortsübliche Vergleichsmiete Mietbetrag bei Erstbelegung wird in Förderungsvereinbarung festgelegt
Mieterhöhung	ortsübliche Vergleichsmiete max. Fortschreib. Erstbeleg.-miete mit 3 %
	Landesförderung
Art der Förderung	Grundförd.: Baudarlehen oder Bauzuschüsse Zusatzförd: einkommensabhängig an Mieter
Umfang / Konditionen	Baudarlehen
	bis zu 700 DM je m^2 Wohnfläche
	Zins 6 %; während Bindung widerrufliche Absenkung bis auf 0,5%, danach widerrufl. Absenkung auf 3 % möglich (zur Erzielung tragbarer Mieten) Tilgung: 1 % Gebühren einm. 0,5 %, lfd. 0,5 %
	Bauzuschüsse
	bis zu 400 DM je m^2 Wohnfläche Gebühren einmalig 1 %
	Zusatzdarlehen (zusätzliche Zuschüsse) pro Wohnung
	baul. Mehraufwand für Schwerbeh. bis zu 70 % der nachgewiesenen Mehrkosten, max. 25.000 DM Darl. oder 12.500 DM Zuschuß
	einkommensabhängige Zusatzförderung
	hängt von Miethöhe i.S. des WoGG und Einkommen i.S. des II.WoBauG ab Miete bis zu einer Obergrenze (diff. nach Haush.-größe) wird soweit gesenkt bis sich eine Belastung des Eink. von 22 % ergibt. Die Zusatzförderung ergibt sich aus Tabellen und wird von der Wohngeldstelle auf Antrag des Mieters bewilligt
	Kommunale Förderung
vorgeschrieben	nein

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums in Rheinland-Pfalz

	1. Förderungsweg Sozialprogramm
	Maßnahmen
Maßnahmen	Bau und Erwerb neuer Eigenheimen/Eigentumswohnungen sowie Maßnahmen nach § 17
	Belegungsbindung
Einkommensgrenze Zielgruppen	§ 25 kinderreiche Familien (ab 3 Kinder), Alleinstehende mit Kindern junge Ehepaare (einer unter 40) mit mind. 1 Kind Fam. mit Schwerbehinderten wenn bes. baul. Maßn. erforderl. Fam. die eine öffentl. geförd. Wohnung (1. FW) freimachen
	Belastungsgrenzen
Belastung Mindestbehalt	25% bei 40% des verfügbaren Eink. 1 Pers. 660 DM — 3 Pers. 1.620 DM 2 Pers. 1.190 DM — zusätzl. P. 300 DM
	Landesförderung
Art der Förderung	Baudarlehen (Grundförderung), 15-jähriges Aufwendungsdarlehen, ggf. Zusatzdarlehen und Familienzusatzdarlehen, ggf. zusätzl. Förderung für Sonder- und Härtefälle
Umfang / Konditionen	Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen

			Baudarlehen	Aufwend.-darl.
6 Räume	6 Pers.	100 m²	60.000 DM	32.400 DM
5 Räume		85 m²	53.000 DM	27.540 DM
4 Räume		75 m²	47.000 DM	24.300 DM
3 Räume		50 m²	37.000 DM	16.200 DM
2 Räume		30 m²	30.000 DM	9.720 DM

Baudarl. Zins 6 %, widerrufliche Absenkung bis auf 0 %
Tilgung 1 %
Gebühren einm. 0,5%, lfd. 0,5%

Aufw.-darl. anfänglich 1/9 Gesamtbetrag, Abbau alle 3 Jahre jeweils 20 %
Zins ab 17. Jahr 6 % (Senkung auf 0 % möglich)
Tilgung ab 17. Jahr 2 %
Gebühr einm. 2 %, lfd. ab 17. J. 0,25 %

Zusatzdarlehen

2 Kinder	bis zu 5.000 DM
jedes weitere Kind	bis zu 10.000 DM
Schwerbeh. (bei nachgew. Mehrk.)	bis zu 25.000 DM
Baumaßn. in Gemeinden > 30.000 Einw.	bis zu 10.000 DM

Konditionen wie Baudarlehen

Familienzusatzdarlehen (FZD)

Beträge nach § 45, Konditionen wie Baudarlehen

zusätzliche Darlehen in Sonder- und Härtefälle (SHD)

Kinderreiche od. Fam mit Schwerbeh., wenn Belastung nicht tragbar
(> 40% d. Eink.) u. besondere Dringlichkeit;
3 Kinder: bis zu 30.000 DM; jedes weitere Kind bis zu 10.000 DM
Fam. mit Schwerbeh.: bis zu 10.000 DM
Konditionen wie Baudarlehen

	Kommunale Förderung
vorgeschrieben	nein, in einigen Gemeinden spezielle Förderung für kinderreiche Familien

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Landesrecht Erwerb vorhandener Wohnungen	2. Förderungsweg	Landesrecht Maßnahmen für Schwerbehinderte
Erwerb vorhandener Wohnungen	Bau und Erwerb neuer Eigenheime/ Eigentumswohn.; Maßn. nach § 17	behindertengerechte Ausstattung
§ 25 kinderrreiche Familien Fam. mit Schwerbehinderten, wenn besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind	§ 25 + 60 %	§ 25 Schwerbehinderte
wie 1. FW	wie 1. FW	
wie 1. FW	Eink.abhängig, bei Eink. = § 25 + 60% 1 Pers.: 710 DM; 2 Pers.: 1280 DM; 3 Pers.: 1750 DM; zusätzl. P.: 340 DM	
Ankaufdarlehen, ggf. Zusatzdarl. (kein Fam.zus.darl.), ggf. zusätzl. Förderung für Sonder- und Härtefälle	Aufwendungsdarl. max 15 Jahre (einkommensabhängig)	Darlehen
Ankaufsdarlehen	Aufwendungsdarlehen	Darlehen
bis zu 40.000 DM Zins 4%, Absenkung bis 0% mögl. Tilgung 4% Absenkung auf 2% mögl. Gebühren wie Baudarlehen Ankaufsdarl. und Zusatzdarl. max. 80 % der Gesamtkosten	Verringerung jährl.: 1/15 d. Anfangsbetr. Einkommen Anfangsbetrag/m^2 mtl. < § 25 7,50 DM < § 25 + 40 % 6,60 DM < § 25 + 60 % 5,70 DM förderbare Wfl.: 4 Personen 90 m^2 zusätzl. Pers. +15 m^2 eine Pers. weniger -15 m^2 Zins ab 17. Jahr 6% (Senkung auf 0 % mögl., bei Lastenzuschußempfängern) Tilgung ab 17. Jahr 2% Gebühr einmalig 2%. Auszahlungsphase 0,4 %, ab 17. Jahr 0,5 %	bis zu 25.000 DM Konditionen: wie 1. FW.
Zusatzdarlehen		
Eink < §25 - 40% max. 10.000 DM 3 Kinder max. 20.000 DM jed. weitere Kind max. 5.000 DM Kleinsiedl. (Neubau) max. 4.000 DM		
Konditionen: wie Ankaufdarlehen	zunächst für 6 Jahre gewährt, dann erneute Antragstellung erforderlich, wenn Eink < § 25 + 60 %, weitere Auszahlung im geplanten Umfang	
SHD (wie 1. FW)		
wie 1. FW Konditionen: wie Ankaufdarlehen		
nein		

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Saarland

Das Saarland fördert, gemessen an den insgesamt zur Verfügung gestellten Mitteln, vorrangig Eigentumsmaßnahmen. Wählt man als Maßstab die Anzahl der geförderten Wohneinheiten, so überwiegt jedoch die Förderung von Mietwoh-nungen. Die Förderungsplanung für 1996 umfaßt 315 Eigentumseinheiten, davon 60 im 1. und 150 im 2. Förderungsweg; dazu kommen 385 Mietwohnungen, die allesamt im 3. Förderungsweg subventioniert werden.

Die Saarländischen Richtlinien enthalten die Bestimmung, daß Mietwohnungen nur dann gefördert werden, wenn eine Gemeinde den besonderen Bedarf an Mietwohnungen nachweisen kann und das Finanzministerium zustimmt (Förder-bestimmungen zum Wohnungsbaugesetz, Teil B, 16.6). Darüber hinaus sollen Mietwohnungsinvestoren vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser erstellen und wenn doch Mehrfamilienhäuser, dann diese so planen, daß ein angemessener Teil für eine spätere Überlassung als Eigentumswohnung möglich ist (§33 WoBauG Saarland).

Die einkommensabhängige Förderung wird wegen des hohen Verwaltungsaufwands abgelehnt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des Mietwohnungsbaus im Saarland		
	1. Förderungsweg	vereinbarte Förderung
Maßnahmen		
Maßnahmen	Neubau, Maßnahmen nach §17	
Belegungsbindung		
Art der Belegungsbindung	einfache Bindung	einfache Bindung
Einkommensgrenzen	§25/§14 WoBauG Saarland	§25 +40%, Freibeträge +40% o. Freimachen einer öff. geförd. Whg.
Zielgruppen	§15 WoBauG Saarland, entspricht weitgehend §26,2 II. WoBauG	§15 WoBauG Saarland
Bindungszeitraum	Laufzeit Landesbaudarlehen	min. 10 J./ Whgen von Gmden/gemeindl. Whgsuntern. min. 15 J., länger bei Baulandbereitstg. bzw. bei Whgen für best. Zielgruppen
Mietpreisbindung		
Anfangsmiete	Obergrenze 6,-DM	Stadtverband Saarbrücken, Kreis-, Mittelstädte: 8,-/m², übr. Gemeinden: 7,-/m²
Mieterhöhung	evtl. durch Zinsanhebung Landesbaudarlehen	nach jeweils 3 J. um max. 1,-/m² bis 80% ortsübl. Vergleichsmiete
Landesförderung		
Art der Förderung	Baudarlehen	Zuschuß
Höhe	Neubau nach WF-Kategorien: 0-50m² 38.000; je 10-m²-Kat. +4.000 bis mehr als 120m² 70.000 (nach Tab.) Ausbau/Erweiterung: 400/m² Aufstockung für besondere Art u. Ausstattung der Whg. möglich behindertengerechter Umbau bis zu 25.000	Neubau: bis 770/m², Erweiterg: bis 525/m², Ausbau, Umbau: bis 770/m², max. 33% der Kosten Neubau Gemeinden/gemeindl. Wohnungsunternehmen bis 980/m² regionale Diff. und Diff. nach Inv.bedingungen der Bauherren möglich
Konditionen	erste 10 J.: 1% Zins/1% Tilgung; spätere Zinserhöhung möglich; Geb. 0,5%	Geb. 1%
Kommunale Förderung		
vorgeschrieben	keine Mitförderung	

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums im Saarland			
	1. Förderungsweg	2. Förderungsweg	vereinb. Förderung
Maßnahmen			
Maßnahmen	Neubau/Ersterw v. Eigenh./Eigentwhgen; Erweiterg/Ausbau besteh. Eigenheime nach §2 WoBauGSaarl./§17 II.WoBauG	wie 1. FW, aber Erweiterg/Anbau zur Schaffung neuer abgeschlossener Whgen	
Belegungsbindung			
Einkommensgrenzen Zielgruppen	§25/§14 WoBauGSaarl. Kinderreiche, Schwerbeh., Alleinerziehende	§25+60% /Freim. öff. geförd. Whg keine	§25+40%, Freibeträge +40% keine
Belastungsgrenzen			
Belastungsgrenze	Einkommensmindestbehalt 1 Verdiener 1.150/Pers.,j. weit. Pers. 350 2 Verdiener 1.350/Pers.,j weit Pers. 350	wie 1.FW, Mindestbelastg. 2,-/m²	wie 1.FW
Landesförderung			
Art der Förderung	Landesbaudarl./Familienzusatzdarl.	Aufwendungsdarl.	Zuschuß
Umfang	Landesbaudarlehen: Neubau nach WF-Kategorien: 0-50m² 38.000; je 10-m²-Kat. +4.000 bis mehr als 120m² 70.000 Ausbau/Erweiterung: 400,-/m² Aufstockung für Kinderreiche /Alleinerziehende 20.000 ab 3. Kind; f. Schwerbehinderte 5.000 bis 15.000 Familienzusatzdarlehen §45 II.WoBauG	15 Jahre, Anfangsbetrag 5,40/m² für Kinderreiche 6,30/m², wenn Eink. unter §25 jährliche Reduktion um 1/15	Neubau: bis 770/m² Erweiterung: bis 525/m² Ausbau: bis 770/m², max. 1/3 der anfallenden Kosten
Konditionen	Landesbaudarlehen: 10 J. 1% Zins/1% Tilgung, ab 11. Jahr Zinserhöhung auf 5%; Geb. 0,5% Familienzusatzdarlehen nach §45 II.WoBauG	16 J. zins-/tilggsfrei; ab 17.J. 6% Zins, 2% Tilgg., Geb. einm. 1%, lfd. 0,4%	Geb. 1%
Kommunale Förderung			
Kommunale Förderung	keine kommunale Mitförderung		

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Sachsen

Sachsen verwendet Bundesmittel ausschließlich für die Förderung des Eigentumserwerbs der Eigennutzer nach §88d (1996 geplant: Neubau von 8.000 Einheiten). Der Mietwohnungsbau wird in fast doppelter Höhe mit Landesmitteln gefördert (1996: 1 Mrd. DM). Dabei fließt ein großer Teil der Förderung in den bewohnten Bestand, ohne eine Belegungsbindung zu begründen; teilweise wird jedoch durch den Mitteleinsatz eine Mietpreisbindung erwirkt, die durch eine einkommensabhängige Zusatzförderung (analog §88e) ergänzt wird.

Das Schwergewicht liegt sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungssektor auf Maßnahmen im Bestand, die Neubauförderung betrifft allenfalls ein Viertel der bereitgestellten Mittel. So werden in den Programmjahren 1995/1996 (zwei Jahre) im Sektor Mietwohnungen

- die Modernisierung von rund 50.000,
- die Wiedergewinnung von 3.100,

jedoch nur

- der Neubau von rund 9.600 Einheiten

gefördert.

Die Programme werden möglichst offen gehalten (regional undifferenziert, selten zielgruppenspezifisch); in von den Richtlinien abweichenden Fällen wird flexibel vorgegangen. Da Sachsen sich auf eine Förderung mit degressiv gestalteter Zinsverbilligung für Kapitalmarktdarlehen konzentriert, erscheint dort eine Durchführung nach 1. oder 2. Förderungsweg zu riskant.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des Mietwohnungsbaus in Sachsen (ausschl. Landesmittel)	
	Landesrecht Förderung von Baumaßnahmen zur Wiedergewinnung von Mietwhgen, Ausbau/Umbau/Neubau und Ergänzungsmaßnahmen
	Maßnahmen
Maßnahmen	Wiedergewinnung unbewohnbaren Wohnraums (muß leerstehen)/Aus-, Umbau zur Schaffung abgeschl. Whgen/ Ergänzungsmaßn./innerörtlicher Neubau zur städtebaul. Ergänzung (Baulücken)
	Belegungsbindung
Art der Belegungsbindung	Besetzungsrecht
Einkommensgrenzen	jährlich 1.Pers. 36.000, jede weitere Pers. im HH +12.000; Einkommensermittlung nach §§25
Zielgruppen	keine; Neubauwohnungen zu 50% für alte und behinderte Personen
Bindungszeitraum	12 Jahre/ Schwerbehinderten-/Altenwohnbau 25 Jahre
	Mietpreisbindung
Anfangsmiete	9,-/m² in Gmden bis 100.000, 9,50/m² in Gmden über 100.000 Einw., beim alten-/behindertenger. Whgsbau ungekürztes Darl./Zuschuß, auch wenn von Wirtschaftlichkeitsnachweis her nicht nötig, aber Weitergabe an Mieter
Mieterhöhung	nach 2 J.nach §2 MHG um 1,-/m²; nach 4 J.nach MHG (nicht §10 Abs.1,2)
	Landesförderung
Art der Förderung	Zinsverbilligg Kap.marktdarlehen (ersatzw. Zuschuß mögl.)/Zuschuß f. best. Zielgruppen
Höhe	Kap.marktdarlehen: max. 1.700/m² bis zu durchschnittl. WF von 75m²; wenn keine Eink.-,Körperschaftsteuervorteile max.1.950/m²; zusätzl.Zuschuß für Whgen Schwerbeh.(80%)/Alte (betreuter, altengerechter Bau) max. 500/m² bis zu max. 37.500/Whg. für nachgewiesene erhöhte Kosten,
Konditionen	Zinsverbilligg Kap.marktdarlehen: Zins 1./2.Jahr 0,5%, alle zwei Jahre +1PP, ab 13. Jahr Marktzins; Geb. 1% (auch bei Zuschuß)
	Kommunale Förderung
vorgeschrieben	keine kommunale Förderung

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Landesrecht Förderung von Wohnungsbauvorhaben mit einem Baukostenzuschuß
Neubau von Mietwohnungen; max. je 2.000 Wohnungen in Dresden, Leipzig, Chemnitz, max. je 200 Wohnungen in Gemeinden bis 100.000 Einwohner
einfache Bindung monatl.: 1-Pers.-HH 3.500, 2-Pers.-HH 4.500, 3-Pers.-HH 5.500, 4-Pers.-HH 7.000, jede weitere Pers. 1.500 (Eink.ermittlg nach §§25); wenn Freimachen v.Whg. mit niedrigerer Miete als die hier geplante, dann ohne Einkommensbegrenzung keine Zeit der Mietpreisbindg mindestens 3 Jahre
12,-/m² für 2 J. 3.J. im Rahmen §2 MHG +1,50/m²; ab 4.J. MHG
Baukostenzuschuß nach Abzug Bearbeitungsgeb. 300/m²; betreute, altengerechte Wohnungen +35/m²; behindertengerechte Wohnungen (Rollstuhl) +65/m² Bearbeitungsgebühr 1%
keine kommunale Förderung

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums in Sachsen	
	vereinbarte Förderung
Maßnahmen	
Maßnahmen	Neubau von Familienh./Schaffung zusätzl. Wohnraums zur Eigennutzung durch Umbau, Ausbau, Anbau, Aufstockung/Erwerb einer neu-, um-, ausgebauten Eigentswhg bzw. Familienheims/Errichtung eines Familienheims durch Um-, Aüsbau eines Gebäudes mit unbewohnbarem Wohnraum
Belegungsbindung	
Einkommensgrenzen Zielgruppen	1 Person 42.000, jede weitere Person des Haushalts +12.000; Einkommensermittlung nach §§25 kinderreiche Familien, junge Familien, Familien mit schwerbeschädigtem Angehörigem
Belastungsgrenze	
Belastungsgrenze	max. zulässige Monatsbelastung sehr fein diff. nach Personenzahl/Bruttoeinkommen (lt. Tab.)
Landesförderung	
Art der Förderung	Zinsverbilligung Kap.marktdarlehen/Zuschuß bei Gruppenselbsthilfe
Umfang	Pers./Haushalt — Eigenheim bis — Eigentumswhg. bis 1 Person — - — 140.000 2 Personen — 200.000 — 220.000 3 Pers./2 Erw.+1 Kind — 240.000 — 240.000 3 Pers./3 Erw. — 200.000 — 240.000 4 Personen — 280.000 — 280.000 +30.000 für das 3. u. jedes weitere Kind max. 85% (Eigenheim) bzw. 90% (Eigentumswhg) der Gesamtkosten wenn unter Eink.grenzen: Schwerbehinderte (min.80%) +50.000, junge Ehepaare (bis 5.J. nach Heirat, <40 J.) +40.000; wenn über Eink.grenzen und Freimachen mietpreisgeb. Whg: Kinderreiche, Schwerbehinderte, junge Ehepaare 80.000 Bau einer Einliegerwhg zur Unterbringg Angeh.: 80.000/Miete gebunden Neubau Fam.heime durch Gruppenselbsthilfe: zusätzl. Zuschuß bis zu 15.000
Konditionen	10 J.Laufzeit, Zinsverbilligg auf: 1.-4.J. 4%, 5.-7.J. 5%, 8.-10.J. 6%; ab 11.J. neue Vereinbarung der Kond.; Tilgg. 1-3%; Geb. 1%; Zuschuß: Geb. 1%
Kommunale Förderung	
vorgeschrieben	keine kommunale Förderung; Aufforderung an Gmden, geeignete Grundst. zu beschaffen, baureif zu machen und Bauwilligen zu überlassen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Sachsen-Anhalt

Im Jahr 1996 ist in Sachsen-Anhalt geplant, 3.500 Sozialwohnungen neu zu errichten (Neubau, sowie Maßnahmen nach §16 und §17): 1.400 Mietwohnungen und 2.100 Eigentumsmaßnahmen. Von den 1.400 Mietwohnungen sollen 400 nach dem Programm zur Neuschaffung alten- und behindertengerechter Wohnungen und 1.000 Sanierungsmaßnahmen gefördert werden. Von den 2.100 geförderten Eigentumsmaßnahmen sollen 1.300 über Zuwendungen und 800 über Zinszuschüsse gefördert werden. Eine Förderung im 1. Förderungsweg findet nicht statt. Bis auf das Zinszuschußprogramm handelt es sich jeweils um Förderungen nach §88d. Das Zinszuschußprogramm ist ein reines Landesprogramm, in das keine Bundesmittel fließen.

Eine einkommensorientierte Förderung existiert in Sachsen-Anhalt derzeit nicht.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des Mietwohnungsbaus in Sachsen-Anhalt	
	vereinbarte Förderung
	Neuschaffung alten- und/oder behindertergerechter Wohnungen
Maßnahmen	
Maßnahmen	Neuschaffung alten- und/oder behindertengerechter Wohnungen auch durch Dachgeschoßausbau nur Wohnungsbaugenossenschaften und kommunale oder gemeinnützige Unternehmen, wenn deren Ziele Bau von Wohnungen erfordern
Belegungsbindung	
Art der Belegungsbindung	einfache Bindung
Einkommensgrenzen	§ 25
Zielgruppen	Behinderte (mind. 50 %), wenn Art und Schwere eine besondere bauliche und techn. Ausgestaltung erfordern, ältere Personen (ab 60)
Bindungszeitraum	20 Jahre
Mietpreisbindung	
Miete	1.-4. Jahr 8,50 DM/m² 9,00 DM/m²
Mieterhöhungen	nach § 2 MHG, max. 20 % in 3 Jahren
Landesförderung	
Art der Förderung	Baudarlehen (nicht für Dachgeschoßausbau) Aufwendungszuschüsse Baukostenzuschüsse
Umfang / Konditionen	Baudarlehen
	bis zu 1.000 DM/m² förderfähige Wohnfläche förderfähige Wfl. 1 Person 50 m² 1 zusätzl. Person 10 m² plus 15 m², wenn wegen Behinderung erforderlich, Zins 10 Jahre 0 %, dann Erhöhung auf 8 % mögl. Tilgung 1 %, Erhöh. mögl. Gebühren einmalig 1 %, laufend 0,5 %
	Aufwendungszuschüsse
	1. - 4. Jahr 5,50 DM/m² förderfähige Wohnfl. 5. Jahr 4,84 DM/m² förderfähige Wohnfl. 6. - 16. Jahr jährl. Abbau um 0,32 DM/m² Gebühren einmalig 1 % vom Gesamtzuschuß, laufend 0,5 %
	Baukostenzuschüsse
	5.000 DM pro Wohnung
Kommunale Förderung	
vorgeschrieben	nein, in Einzelfällen kommunale Mitförderung mit kommunalen Benennungsrechten

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

vereinbarte Förderung

Sanierung von konventionell errichteten leerstehenden Gebäuden

Umbau leerstehender Gebäude, die nicht mehr für Wohnzwecke geeignet sind,
oder teilweiser Leerstand, wenn Wohnungen unzumutbar,
Umwandlung leerstehender Gebäude, die anderen als Wohnzwecken dienen,
Ausbau von Dachgeschossen, Erweiterung durch Aufstockung und Anbau
(die reinen Baukosten müssen mindestens 1.200 DM pro m2 Wohnfläche betragen)

einfache Bindung

§ 25 + 20 %
Behinderte und ältere Personen
bei Baumaßnahmen ab 5 Wohnungen mindestens 1 alten-oder behindertengerecht
bei Baumaßn. ab 10 Wohnungen je angefangene 10 Wohnungen 1 alten- oder behindertengerecht
20 Jahre

1.-4. Jahr	8,50 DM/m^2
	9,00 DM/m^2

nach § 2 MHG, max. 20 % in 3 Jahren

Baudarlehen
Aufwendungszuschüsse
ev. Baukostenzuschüsse (für alten- und behindertengerechte Wohnungen)

Baudarlehen

reine Baukosten > 2.000 DM:		300 DM/m^2 förderfähige Wohnfläche
reine Baukosten > 1.500 DM:		200 DM/m^2 förderfähige Wohnfläche
förderfähige Wfl.	1 Person	60 m^2
	1 zusätzl. Person	10 m^2
	plus 15 m^2 wenn wegen Behinderung erforderlich	
Konditionen	wie bei alten- und behindertengerechten Wohnungen	

Aufwendungszuschüsse

1. - 4. Jahr	bis zu 5,10 DM/m^2 förderfähige Wohnfläche
5. Jahr	bis zu 4,20 DM/m^2 förderfähige Wohnfläche
6. - 16. Jahr	jährl. Abbau um bis zu 0,35 DM/m^2 förderungsfähige Wohnfläche

Gebühren einmalig 1 %, laufend 0,5 %

Baukostenzuschüsse

5.000 DM für die Herrichtung als alten- oder behindertengerechte Mietwohnung

nein, in Einzelfällen kommunale Mitförderung mit kommunalen Benennungsrechten

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums in Sachsen-Anhalt	
	vereinbarte Förderung
	Maßnahmen
Maßnahmen	Neuschaffung oder Ersterwerb neu geschaffener Eigenheime und Eigentumswohnungen, Maßnahmen nach § 17
	Belegungsbindung
Einkommensgrenzen	§ 25 + 20 %
Zielgruppen	Familien junge Ehepaare (keiner älter als 40, weniger als 5 J. verh.) Alleinerziehende
Bindungszeitraum	15 Jahre
	Belastungsgrenzen
Belastungsgrenze	verbleibendes Einkommen: mind. Sozialhilfesatz + 25 %
	Landesförderung
Art der Förderung	Baudarlehen (einkommensabhängig) Aufwendungszuschüsse (nicht für Ausbau und Erweiterung) Baukostenzuschüsse f. alten- u. behindertenger. Wohnungen
Umfang / Konditionen	Baudarlehen (Neubau)

Personen	Familien	junge Ehep.	Alleinerz.
2	40.000 DM	45.000 DM	60.000 DM
3	50.000 DM	55.000 DM	70.000 DM
4	65.000 DM	70.000 DM	80.000 DM
5	85.000 DM	90.000 DM	90.000 DM
jede weit. Pers.	20.000 DM	20.000 DM	20.000 DM

plus max. 20.000 DM für Familien mit mind. 3 Kindern und einem Eink < 90 % von § 25; für jedes weitere Kind in den nächsten 10 J. Umwandlung von 10.000 DM Darl. in Zuschuß
Zins 10 Jahre 0 %, dann Erhöhung auf 8 % mögl., Tilgung 1 %, Erhöh. mögl.
Gebühren einmalig 1 %, laufend 0,5 %

Baudarlehen (Ausbau u. Erweiterung)

500 DM je m^2 neugeschaffener Wohnfläche
Konditionen wie Baudarlehen Neubau

Aufwendungszuschüsse

6 Jahre 1.200 DM jährl. (1.800 DM für junge Ehepaare u. Alleinerz.)
Gebühren einmalig 1 %, laufend 0,5 %

Baukostenzuschüsse

5.000 DM für die Herrichtung als alten- oder behindertengerechte Wohnung

	Kommunale Förderung
vorgeschrieben	nein, in Einzelfällen Bereitstellung günstiger Grundstücke

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Landesrecht
Neuschaffung oder Ersterwerb neu geschaffener Eigenheime und Eigentumswohnungen, Maßnahmen nach § 17
§ 25 + 60 % Familien
keine Vorgabe des Landes Bonitätsprüfung durch Bank
Zinszuschuß für langfristige Baudarlehen (Zinsfestschreibung mind. 5 Jahre) Zinszuschuß für Darlehen zur Zwischenfinanzierung von Bauspardarl. mit Laufzeit von mind. 12 Monaten (die Darlehen müssen mindestens 100.000 DM betragen)
Zinszuschuß
1. - 4. Jahr: 2.500 DM jährl. 5. u. 6. Jahr: 1.500 DM jährl. 7. u. 8. Jahr: 1.000 DM jährl. Gebühren einmalig 250 DM, laufend 4 %
nein, in Einzelfällen Bereitstellung günstiger Grundstücke

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Schleswig-Holstein

In Schleswig-Holstein sollen 1996 bis zu 3.500 Mietwohnungen und 1.650 Eigentumsmaßnahmen mit einem Gesamtförderungsvolumen von 424 Mill. DM gefördert werden. Die Schwerpunkte der Wohnungsbauförderung werden sowohl auf den 1. Förderungsweg als auch auf den 3. Förderungsweg (vereinbarte Förderung) gelegt.

Im 1. Förderungsweg sollen bis zu 2.150 Mietwohnungen (davon bis zu 500 Niedrig-Energie-Haus-Wohnungen) und 500 Eigentumsmaßnahmen gefördert werden. Der 1. Förderungsweg hat damit in Schleswig-Holstein für die Eigentumsförderung mehr Bedeutung als der 2. Förderungsweg, in dem nur Anträge für bis zu 330 Wohnungen vorgelegt werden können. Der 2. Förderweg kann in diesem Rahmen im übrigen auch für die Förderung von Mietwohnungen genutzt werden.

Die Förderung des Mietwohnungsbaus im 3. Förderungsweg umfaßt 1.350 Wohnungen. Die Förderung einer Vielzahl unterschiedlicher Maßnahmen ist möglich, u.a. neben der Modernisierung nach §17a auch Einliegerwohnungen in Eigenheimen, Studentenwohnheimplätze (190 Wohneinheiten), Wohngemeinschaftswohnungen oder Wohnungen, die selbst bindungsfrei bleiben, für die aber eine bisher ungebundene Bestandswohnung in die Bindung gegeben wird (Kombinationsmodell) und schließlich Um- und Ausbaumaßnahmen an ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden (150 Wohneinheiten). Aus dem Förderungsrahmen für den 1. und 3. Förderungsweg werden Fördermittel für bis zu 200 Wohnungen zur Erprobung des für Schleswig-Holstein entwickelten Darlehensmodells einer einkommensorientierten Förderung reserviert.

An Eigentumsmaßnahmen können im 3. Förderungsweg bis zu 800 Wohneinheiten gefördert werden. Ergänzt wird das Förderungsprogramm durch die Möglichkeit von bis zu 20 Hauskäufen aus dem Bestand für kinderreiche Familien oder Haushalte mit Schwerbehinderten (Landesprogramm ohne Bundeszuschuß).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des Mietwohnungsbaus in Schleswig-Holstein	
	1. Förderungsweg
Maßnahmen	
Maßnahmen	Neubau, Maßnahmen nach § 17
Belegungsbindung	
Art der Belegungsbindung	kommunales Benennungsrecht bei Erstbelegung, ansonsten einfache Bindung
Einkommensgrenzen	§ 25
Zielgruppen	§ 26, vordringl. ältere Menschen, Familien od. Alleinst. mit Kind(ern), Schwerbehinderte, Alleinstehende und junge Ehepaare ohne Kinder, Studierende
Bindungszeitraum	Laufzeit des Baudarlehens
Mietpreisbindung	
Anfangsmiete	9,20 DM/m², +0,30 DM/m² bei Fremdkap.zinsen über 7,8%, -1,00 DM/m² bei Dachgesch.ausbau u. bei Whg. für kinderreiche Fam. +0,20 DM/m² bei Wohnungen mit Niedrigenergie-Haus-Standard
Mieterhöhung	durch Zinsanhebung nach Entscheidung des Innenministers
Landesförderung	
Art der Förderung	Baudarlehen
Umfang / Konditionen	Darlehen / Zusatzdarlehen
	Neubau: Max. 85.000 DM f. Wohnungen unter 40 m² bis max. 98.000 DM für Whg.von 80 m² + 1000 DM je m² zusätzl. Wohnfl. (Begrenz. der Gebäudekosten auf 2.250 DM bis unter 1900 DM, je nach Wohnungsgröße)
	Ausbau/Erweiterung: Max. 50-90% der Neubausätze je nach Art u. Umfang d. Maßnahme 92.000 DM in Sanierungsgebieten
	Zusatzdarlehen: 15000 für kinderreiche Fam. für Schwerbehinderte bis zu 15.000 DM; Altenwohnungen: 6.000 DM; Whg. mit Niedrig-Energie-Haus-Standard: 4.500 DM
	zunächst zinslos, 1% Tilgung
	einmalige Gebühr 1 %, lfd. 0,5 %, mindestens 0,25 des Ursprungsdarlehens
Kommunale Förderung	
vorgeschrieben	ja, Finanzierungsbeteiligung mind. 10% der Gesamtkosten, dadurch Benennungsrecht (möglich auch Besetzungsrecht)

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

vereinbarte Förderung		
Regelförderung, einschl. Förderung von Einliegerwohnungen, Studentenwohnheimplätzen und Wohngemeinschaftswohnungen	Kombinationsmodell: Förd. von bind.freien Wohnungen gegen Einräumung von Belegungsrechten an Bestandswohnungen	Förd. von Mietwohnungen in ehemals landwirtschaftl. genutzten Gebäuden

Neubau, Maßnahmen nach § 17	Neubau	Maßnahmen nach § 17

kommunales Benennungsrecht bei Erstbelegung, ansonsten einfache Bindung			
§ 25 + 40%;	geförd. Whg.	Bestandswhg.	
Freimacher ohne Einkommensgrenze	keine Eink.grenzen	§ 25	§ 25 + 40%
keine	keine	keine	keine
Regel 25 Jahre; Vereinbarung mind. 15 Jahre	keine	25 Jahre Vereinb. mind. 15J.	10 Jahre

freie Festsetzung; max. 2,50 DM/m² über den Obergrenzen des 1. Förderungswegs für die ersten 6 Jahre	keine Einschränkung (MHG)	freie Festsetzung, max. Obergrenzen des 1. FW für die ersten 6 Jahre	freie Festsetzung; max. 2,50 DM/m² über den Obergrenzen des 1. FW für den Zeitraum der Zweckbestimmung
Miethöhegesetz	MHG	MHG, max. 7,5% in drei Jahren	MHG

nichtöffentliche Baudarlehen				
Darlehen	Zusatzdarlehen		Darlehen	Zusatzdarl.
Max. 75% der Darl.-sätze im 1. FW Einliegerwohnungen 40% der Kosten, max. 30.000 DM; Studentenwohnheimplätze 30.000 DM; Wohngemeinschaften bis zu 30.000 DM je Mitglied	f. Schwerbehinderte bis zu 15.000 DM; Whg. m. Niedrig-Energie-Haus-Standard: 4500 DM	Max. 40% der Grunddarlehenssätze im 1. Förderungsweg (Zusatzdarlehen soweit Voraussetzungen in der Bestandswohnung gegeben)	maximal 30.000 DM	für Schwerbehinderte bis 15.000 DM
6 Jahre zinslos, Erhöhung des Zinssatzes alle 3 Jahre um je 1PP ab dem 7. Jahr bis zum 25. Jahr; 1% Tilgung			10 Jahre zinslos, danach 7% Zins, 1% Tilgung	
einmalige Gebühr 1 %, lfd. 0,5 %, mindestens 0,25 % des Ursprungsdarlehens				

nein, frei vereinbarte kommunale Finanzierungsbeteiligung mind. 10% der Gesamtkosten

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des Mietwohnungsbaus in Schleswig-Holstein (Fortsetzung)			
	Einkommensorientierte Förderung		
Maßnahmen			
Maßnahmen	Neubau, Maßnahmen nach § 17		
Belegungsbindung			
Art der Belegungsbindung	kommunales Benennungsrecht bei Erstbelegung, ansonsten einfache Bindung		
Einkommensgrenzen	§ 25 + 40%		
Zielgruppen	Haushalte unter § 25 (Belegung mindestens 50%)		
Bindungszeitraum	Ablauf des Jahres der vollst. Darlehensrückzahlung, mind. 20 Jahre auch bei vorzeitiger Rückzahlung		
Mietpreisbindung			
Anfangsmiete	9,20 - 13,00 DM/m² je nach Einkommenshöhe -1,00 DM/m² bei Dachgeschoßausbauten und bei Wohnungen für kinderreiche Familien; +0,20 DM/m² bei Wohnungen mit NiedrigenergieHaus-Standard		
Mieterhöhung	MHG, max. 7,5% innerhalb von 3 J., Eink.überprüfung alle 3 Jahre, ortsübl. Vergl.miete bei Einkommensanstieg über § 25 +40%		
Landesförderung			
Art der Förderung Umfang / Konditionen	nichtöffentliche Baudarlehen		
	Grundförderung		einkommensabh. Förd.
	Darlehen	Zusatzdarlehen	Darlehen II
	60% der Darlehens-höchstbeträge im 1. Förderungsweg (Festbeträge nach 94er Förd.beding.)	wie im 1. FW	600 DM/m²
	zunächst zinslos, 1% Tilgung		zunächst zinslos bei Wohnungsbelegung nach Norm; Zinssatzänderung entspr. Mehrertrag infolge faktisch höherer Einstufung der Haushalte
	einmalige Gebühr 1 %, lfd. 0,5 %, mind. 0,25 des Ursprungsdarlehens		
Kommunale Förderung			
vorgeschrieben	ja, Finanzierungsbeteiligung mind. 10% der Gesamtkosten, dadurch Benennungsrecht		

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums in Schleswig-Holstein				
	1. Förderungsweg			
Maßnahmen				
Maßnahmen	Neubau, Ersterwerb von Eigentumsmaßnahmen; Ausbau oder Erweiterung			
Belegungsbindung				
Einkommens-grenzen	§ 25			
Zielgruppen	Familien, Alleinstehende mit Kind(ern), Schwerbehinderte als Wohnungsnotstandsfälle			
Belastungsgrenzen				
Belastungs-grenze	Verbleibendes Einkommen mindestens das 1,5fache der Sozialhilfesätze			
Landesförderung				
Art der Förderung	Baudarlehen			Aufwendungsdarl. aus öff. Mitteln (neben oder anstelle des Baudarl.)
	Grund-förderung	Ergänzungs-darlehen	Zusatzdarlehen	
Umfang	Neubau		Fam.zusatzdarl. (§45) Wohnraumanpassung und besonderer Wohnraumbedarf für Schwerbehinderte max. 25.000 DM; Klein-siedler bis 5.750 DM; Gruppenkleinsiedlung 16.000 DM; Härtefonds bis 30.000 DM für kinderreiche Familien	bis zu 1,80 DM/m², jährl. Reduktion 0,15 DM/m², insgesamt bei Fam.größe max. 2 Personen 8.424 DM 3 Personen 10.530 DM 4 Personen 11.934 DM zus. Person 1.404 DM bei Ausbau/Erweiterung nur Berücksichtigung der neugeschaffenen Wohn-fläche
	40.000 bis 50.000 DM je nach Gebäudeart/ Eigentums-wohnung	bei Einkommens-unterschreitung (§ 25) um 10% 10.000 DM 15% 20.000 DM 20% 30.000 DM 25% 40.000 DM		
	(Begrenz. d. Gebäudekosten auf 1.860 DM/m² bis 2.280 DM/m², d. Ges.kosten auf 315.000 DM bis 370.000 DM je Geb./Whg. je nach Art u. Unterkellerung d. Geb.)			
	Ausbau/ Erweiterung			
	anteil. Darlehen in Relation neu geschaff. Wohnfl./Gesamt-wohnfl., max. 40% der Investi-tionskosten			
Konditionen	1% Zins, 1% Tilgung, spätere Erhöhung möglich Gebühr einmalig 1%, lfd. 0,5 %, mindestens 0,2 % des Darlehenshöchstbetrages		Fam.zusatzdarl. zinslos zunächst 1% Tilgung, nach 15 J. max. 2%; übriges Darlehen wie Grund-/Ergänzungs-darlehen	15 J. zins- u. tilgungsfrei ab 16. Jahr bis zu 6 % Zins und 5 % Tilgung; einmal. Gebühr 1 %, lfd. Pauschalbetrag von 4 % des Darl.-höchstbetrages, nach Auszahl. jährl. 0,5%, mind. 0,2% des Darl.-höchstbetrages
Kommunale Förderung				
vorgeschrieben	nein			

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Landesprogramm Erwerb vorhandenen Wohnraums	2. Förderungsweg	vereinbarte Förderung
Erwerb vorhandener Wohnungen	Neubau, Ausbau, Erweiterung	Neubau, Ersterwerb von Eigentumsmaßnahmen
§ 25 kinderreiche Familien, Schwerbehinderte als Wohnungsnotstandsfälle	§ 25 + 60%; Freimacher ohne Einkommensbegrenzung kinderlose Ehepaare, Familien u. Alleinstehende m. Kind(ern), Schwerbehinderte	§ 25 + 40%; Freimacher ohne Eink.begrenzung Familien u. Alleinstehende mit Kind(ern), Schwerbehinderte
Verbleibendes Einkommen mindestens das 1,5fache der Sozialhilfesätze		
Baudarlehen aus nicht-öffentlichen Mitteln	nicht öff. Aufwendungsdarlehen	nicht öff. Baudarlehen
Grundförderung und Ergänzungsdarl bei einem Baualter des Gebäudes bis zu 20 Jahren 75% mehr als 20 Jahren 60% der Neubaudarlehensbeträge im 1. Förderungsweg oder bei 2 Fam.angehörigen 20.000 DM 3 Fam.angehörigen 27.000 DM 4 Fam.angehörigen 30.500 DM 5 Fam.angehörigen 34.000 DM zus. Fam.angehör. 3.500 DM als Familienerhöhungsbetrag neben oder anstelle des Baudarlehens der Grundförd.; Zusatzdarlehen für Schwerbehinderte und Härtefonds wie 1. FW	bis zu 5,25 DM/m²; jährl. Reduktion 0,35 DM/m²; bei Ausbau/Erweiterung nur Berücksichtigung der neugeschaffenen Wohnfläche	pauschal 40.000 DM
1% Zins, 1% Tilgung, spätere Erhöhung möglich; einmalige Gebühr 1 % lfd. 0,5 %, mind. 0,2 % des Darlehenshöchstbetrages	16 Jahre zins- und tilgungsfrei ab 17. Jahr bis zu 6 % Zins, 2 % Tilgung; einmalige Gebühr 1 %, lfd. Pauschalbetrag von 4% des Darlehenshöchstbetrages, nach Auszahlung 0,5 %, mind. 0,2% des Darlehenshöchstbetrages	1% Zins, 1% Tilgung, spätere Erhöhung möglich; einmalige Gebühr 1 %, lfd. 0,5 %, mind. 0,2 % des Darlehenshöchstbetrages
nein		

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Thüringen

Im Jahr 1996 sollen in Thüringen 3.900 Sozialwohnungen neu geschaffen werden (Neubau, sowie Maßnahmen nach §16 und §17 II. WoBauG), davon 1.900 Mietwohnungen und 2.000 Eigentumsmaßnahmen. Es ist geplant, von den 1.900 Mietwohnungen 650 im 1. Förderungsweg, 1.200 im 3. Förderungsweg und 50 im Rahmen der einkommensorientierten Förderung zu fördern. Von den 2.000 Eigentumsmaßnahmen sollen 1.940 nach der vereinbarten Förderung und 60 über das Programm zum Erwerb von vorhandenem Wohnraum gefördert werden.

Die einkommenorientierte Förderung wird im Rahmen von Modellvorhaben erprobt. Im Haushalt 1995 wurden Mittel für 100 Wohnungen bereitgestellt und im Haushalt 1996 Mittel für 50 Wohnungen. Bisher wurden allerdings noch keine Maßnahmen bewilligt. Zur Zeit laufen Verhandlungen mit Interessenten.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des Mietwohnungsbaus in Thüringen		
	1. Förderungsweg	vereinbarte Förderung
Maßnahmen		
Maßnahmen	Neubau (dem stehen gleich: Ersatzbau nach Abbruch, Erneuerung unbewohnbarer Gebäude, Erneuerung, um Unbewohnbarkeit zu vermeiden); Wiederaufbau und Wiederherstellung nach § 16; Ausbau und Erweiterung nach § 17	
Belegungsbindung		
Art der Belegungsbindung	einfache Bindung	einfache Bindung
Einkommensgrenzen	§ 25	§ 25 + 20 %
Zielgruppen	§ 26, sonstige Wohnungssuchende in Wohnungsnotständen (einschließlich Obdachlose)	
Bindungszeitraum	Laufzeit des Darlehens	12 Jahre
Mietpreisbindung		
Anfangsmiete	7,50 DM bei großen u. behindertenger. Whg. 7 DM	ortsübliche Vergleichmiete, höchstens 8,50 DM
Mieterhöhung	durch Abbau des Aufwendungszuschusses durch Anhebung der Eigenkapitalverzinsung Eigenkapitalverzinsung: zunächst 2 %, nach 4 Jahren 4 %, nach 6 J. gem. §20 II.BV	Staffelmiete (§10 MHG) nach 4. und 9. Jahr + 1DM oder Index-Miete (§10a MHG)
Landesförderung		
Art der Förderung	öffentliches Baudarlehen und 12-jähriger Aufwendungszuschuß	zins- und tilgungsfreies Baudarl., wird nach Bindungszeitraum erlassen
Umfang / Konditionen	**Baudarlehen**	**Baudarlehen**
	Neubau durchschnittl. 98.000 DM Um(Aus)bau durchschnittlich 66.000 DM bei 70 m^2 je m^2 Mehrfläche + 0,5 % je m^2 Minderfläche - 0,5 % Zins vorläufig von 7 % auf 0 % gesenkt Tilgung 35 Jahre 1 %, dann Erhöhung mögl. Geb. einm. 1 %, lfd. 0,5 %	Neubau bis zu 1.100 DM/m^2 Um(Aus)bau 2/3 der Neubauförderung max 50% d. Baukost. ohne Gebäudeteile, Baunebenkosten und Selbsthilfe Gebühren einmalig 1 %
	Aufwendungszuschuß	
	1. bis 3. Jahr 1,60 DM/m^2 und Monat 4. bis 6. Jahr 1,20 DM/m^2 und Monat 7. bis 9. Jahr 0,80 DM/m^2 und Monat 10. bis 12. Jahr 0,40 DM/m^2 und Monat	
Kommunale Förderung		
vorgeschrieben	nein, in einigen Städten kommunale Mitförderung zum Erwerb von Benennungsrechten	

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

einkommensorientierte Förderung	Landesrecht Beihilfen für Wohnungsnotstände
wie 1. FW und vereinbarte Förderung	Einbau von Anlagen für Behinderte und Schwerkranke in gebundene oder nicht-gebundene Bestands- und Neubauwhg.
einfache Bindung § 25 + 40 %	einfache Bindung (wenn nicht schon vorhanden) § 25 + 20 %
wie 1. FW und vereinbarte Förderung 12 Jahre, danach hat Bewilligungsstelle das Recht, den Zeitraum gegen Entgelt um weitere 12 Jahre zu verlängern	dauerhaft Schwerkranke und Behinderte deren Unterbringung unzureichend ist 5 Jahre für Zielgruppe, wenn nicht schon durch andere Förderung gebunden
höchstzuläss. Miete: ortsübl. Vergleichsm. max 13 DM/m^2 wenn Stadt > 50.000 Einw. + 1DM sozialverträgl. Miete: höchstzul. Miete minus einkommensabh. Zusatzförd. (an Mieter) auf Wunsch des Investors kann die höchstzulässige Miete nach § 2, 10 oder 10a MHG erhöht werden	
Grundförd.: zins- und tilgungsfreies Baudarlehen, wird nach Bindungszeitraum erlassen eventuell 5-jähr Aufwendungszuschuß Zusatzförd.: 12- bzw. 24-jähr.einkommensabhängige Zuschüsse (i.d.R. an Mieter) **Grundförderung** Darl./Neubau bis zu 800 DM ohne Aufwend.-zusch. bis zu 500 DM mit Aufwend.-zusch. Darl./Um(Aus)bau 2/3 der Neubauförd., max. 50 % der Baukost. ohne Gebäudeteile, Baunebenkosten und Selbsthilfe bei Verlängerung des Bindungszeitraums zusätzl. max.1/3 des ursprünglichen Darlehens Gebühren einmalig 1 % Zuschuß 1. Jahr 2 DM/m^2 2. - 5. Jahr jährl. Abbau 0,40 DM/m^2 **Zusatzförderung** Eink < § 25 + 5 % 5,50 DM/m^2 monatl. einkommensabhängiger Abbau (jährl. Einkommensprüfung) Eink < § 25 + 40 % 1,00 DM/m^2 monatl. bei nachträgl. Überschreitung angemessener Wohnfläche Red. der ZF um 1 DM für jede Pers um die Haush. zu klein	Zuschuß von höchstens 8.000 DM
nein, weder bei Grund- noch bei Zusatzförderung	nein

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums in Thüringen	
	vereinbarte Förderung
	Maßnahmen
Maßnahmen	Neubau (dem stehen gleich: Ersatzbau nach Abbruch, Erneuerung unbewohnbarer Gebäude, Erneuerung, um Unbewohnbarkeit zu vermeiden) Wiederaufbau u. Wiederherstellung nach § 16 Ausbau und Erweiterung nach § 17
	Belegungsbindung
Einkommens-grenzen	bis zu § 25 + 40 % bei späterer Vermietung: § 25 + 20 %
Zielgruppen	§ 26 sonstige Wohnungssuchende in Wohnungsnotständen (einschließlich Obdachlose)
Bindungs-zeitraum	während der Eigennutzung gilt Wohnung als bestimmungsgemäß belegt bei späterer Vermietung: 15 Jahre für Bauherren mit Eink < § 25 + 5 % 10 Jahre für sonstige Bauherren
	Belastungsgrenzen
Belastung	in der Regel müssen folgende Beträge im Monat für Lebensunterhalt verbleiben 1 Person 1.100DM für jede weitere Person 300DM
Miete	Bei späterer Vermietung: wie bei Mietwohnungen im 3. Förderweg
	Landesförderung
Art der Förderung	Zinsverbilligung von Kapitalmarktdarlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt Darlehenshöhe, Zins und Dauer der Zinsverbilligung sind einkommensabhängig
Umfang / Konditionen	Eink < § 25+5 %: Neubau: bis zu 150.000 DM Altbau: 2/3 Neubau, max. 50 % d. Baukosten Zinsverbilligung: bis zum Jahre 2011 (15 Jahre) Zins: von Auszahlung bis 30.11.2001 jährl. 0,5 % vom 01.12.2001 bis 30.11.2006 jährl. 3,0 % vom 01.12.2006 bis 30.11.2011 Kapitalmarkt-zins - 2,5 % wenn Zinssatz von 5,5% nicht unterschritten wird Tilgung: bis 1.6.99 0%, dann 1 % Gebühren: einmalig 1 % Eink < § 25+20 % Neubau: bis zu 100.000 DM Eink < § 25+40 % Neubau: bis zu 60.000 DM Altbau: wie oben Zinsverbilligung: bis zum Jahre 2006 (10 Jahre) Zins: von Auszahlung bis 30.11.2001 jährl. 2,0 % vom 01.12.2001 bis 30.11.2006 jährl. 5,5 % Tilgung: wie oben Gebühren: wie oben
	Kommunale Förderung
vorgeschrieben	nein

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Landesrecht	
Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen durch kinderreiche Familien und Schwerbehinderte	Beihilfen für Wohnungsnotstände
Erwerb vorhandenen Wohnraums in Form eines Eigenheim oder einer Eigentumswohnung; Gesamtkosten müssen deutlich unter denen eines Neubaus liegen	Einbau von Anlagen für Behinderte und Schwerkranke in gebundene oder nichtgebundene Bestands- und Neubauwohnungen
§ 25 + 5 %	einfache Bindung (wenn nicht schon vorhanden) § 25 + 20 %
kinderreiche Familien Haushalte mit schwerbehinderten Angehörigen	dauerhaft Schwerkranke und Behinderte deren Unterbringung unzureichend ist
	5 Jahre für Zielgruppe, wenn nicht schon durch andere Förderung gebunden
wie vereinbarte Förderung	
nicht öffentliches Baudarlehen und 12-jähriger Aufwendungszuschuß	Zuschuß von höchstens 8.000 DM kann als Ersatz der Eigenleistung anerkannt werden
nicht öffentliches Baudarlehen	
Umfang: für 70 m² Neubau durchschn. 98.000 DM Um(Aus)bau durchschn. 66.000 DM je m² Mehrfläche + 0,5 % je m² Minderfläche - 0,5 % Zins: vorläufig von 7 % auf 0 % gesenkt Tilgung: 35 Jahre 1 %, dann Erhöhung möglich Geb: einm. 1 %, lfd. 0,5 %	
Aufwendungszuschuß	
vom 1. bis 3. Jahr 1,60 DM/m² und Monat vom 4. bis 6. Jahr 1,20 DM/m² und Monat vom 7. bis 9. Jahr 0,80 DM/m² und Monat vom 10. bis 12. Jahr 0,40 DM/m² und Monat für maximal 80 m² Wohnfläche (auch wenn Wohnung größer ist); für die 5. und jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um 10 m²	
nein	

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49398-2
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-10-30 02:10:34
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH