

Fortführung der Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung

Endbericht

Forschungsprogramm

Allgemeine Ressortforschung , ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)

Projektlaufzeit

01. Oktober 2010 bis 10. September 2011

im Auftrag

des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumentwicklung (BBR)

bearbeitet von

RegioKontext GmbH, Berlin (Arnt von Bodelschwingh, Prof. Dr. Götz von Rohr)

Plan und Praxis GbR, Berlin (Holger Pietschmann, Henning Rohwedder)

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	3
2	Ergebnisse der Wohnraumförderung im Zeitraum 2002 bis 2010	4
2.1	Vom sozialen Wohnungsbau über die soziale Wohnraumförderung zur Wohnraumförderung der Länder	4
2.2	Ergebnisse der sozialen Wohnraumförderung in den Ländern seit 2002.....	5
3	Strategien und Praxis der Wohnraumförderung der Länder	12
3.1	Handlungsbedarf und Einsatz der Wohnraumförderung in den Ländern	12
3.2	Strategien und Programme der Länder.....	13
3.3	Ausgestaltung der Wohnraumförderung in den Ländern	14
3.4	Förderkulissen und Regionalisierung der Förderung.....	15
3.5	Mittelbewirtschaftung, Zweckbindung und landesgesetzliche Grundlagen	15
3.6	Zusammenspiel von Wohnraum-, Städtebau- und KfW-Förderung.....	16
4	Die Erforderlichkeit und Angemessenheit sozialer Wohnraumförderung im Zeitraum bis 2019	17
4.1	Zu den Begriffen „Erforderlichkeit“ und „Angemessenheit“	17
4.2	Die Eckdaten der Wohnungsmarktentwicklung bis 2019.....	17
4.3	Wohnungsnachfrage und Wohnungsversorgung von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt	19
4.4	Investitionsbedarf im bestehenden Wohnungsangebot	22
5	Erforderlichkeit und Angemessenheit weiterer Kompensationsmittel des Bundes im Zeitraum 2014 bis 2019.....	25
5.1	Die Erforderlichkeit von Wohnraumförderung im Zeitraum von 2014 bis 2019 aus der Sicht des Bundes.....	25
5.2	Die Erforderlichkeit und Angemessenheit der Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung im Zeitraum 2014 bis 2019.....	26
6	Literaturverzeichnis	28
7	Anhang	29

1 Vorbemerkungen

Der vorliegende Bericht enthält zentrale Ergebnisse des Gutachtens „Fortführung der Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung“, das im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung erstellt wurde. Es liefert die fachlichen Grundlagen zur Beurteilung der Angemessenheit und Erforderlichkeit der Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung der Länder im Zeitraum von 2014 bis 2019.

Um zu systematischen und differenzierten Informationen zur bisherigen Wohnraumförderung zu gelangen, wurde das Gutachten durch eine projektbegleitende Arbeitsgruppe unterstützt, in der neben dem BMVBS und dem BBSR die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Brandenburg, Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Sachsen, Schleswig-Holstein und Thüringen sowie der Deutsche Städtetag vertreten waren.

Seit Übergang der sozialen Wohnraumförderung auf die Länder im Zuge der Föderalismusreform I (2006) erhalten die Bundesländer Kompensationsmittel als Ausgleich für den Wegfall der bis dahin gewährten Bundesfinanzhilfen. Diese Mittel in Höhe von jährlich 518,2 Mio. Euro bis zum Jahr 2013 werden aus dem Bundeshaushalt gezahlt und sind zweckgebunden für investive Zwecke der Wohnraumförderung einzusetzen.

Gesetzliche Grundlage sind Art. 143c GG und das Entflechtungsgesetz (EntflechtG). Kompensationszahlungen stehen demnach den Ländern bis zum 31.12.2019 zu.

Das Grundgesetz bestimmt, dass Bund und Länder bis Ende 2013 überprüfen, in welcher Höhe die Finanzierungsmittel noch angemessen und erforderlich sind. Auch die Koalitionsvereinbarung enthält einen Prüfauftrag zur Fortführung der Kompensationszahlungen an die Länder.

2 Ergebnisse der Wohnraumförderung im Zeitraum 2002 bis 2010

In diesem Kapitel wird die Wohnraumförderung der Länder im Zeitraum 2002 bis 2010 dargestellt. Die Ex-post-Betrachtung soll vor allem die Entwicklungen in der Wohnraumförderung seit Inkrafttreten des WoFG im Jahr 2002 abbilden. Besonderes Augenmerk gilt der Frage, wie sich die Förderung und der Fördermitteleinsatz seit Inkrafttreten der Föderalismusreform im Jahr 2007 entwickelt haben.

Die Erkenntnisse basieren vor allem auf einer von den Ländern zusammengestellten Datenübersicht der Wohnraumförderung, die um eigene Erhebungen ergänzt und als zentrale Datengrundlage für diesen Teil des Gutachtens herangezogen wurde (im Folgenden als „Länderdaten Wohnraumförderung“ bezeichnet).

2.1 Vom sozialen Wohnungsbau über die soziale Wohnraumförderung zur Wohnraumförderung der Länder

2.1.1 Reform des sozialen Wohnungsbaus ab 2001

Im Jahr 2001 wurde mit dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG, Inkrafttreten 01.01.2002) das System des sozialen Wohnungsbaus zur sozialen Wohnraumförderung weiterentwickelt. Der Übergang vom sozialen Wohnungsbau zur sozialen Wohnraumförderung stellt einen Paradigmenwechsel dar.

Neben der Schaffung von neuem Wohnraum, der bis dahin im Mittelpunkt stand, wurde nun auch die qualitative Anpassung der Wohnungsbestände an zeitgemäße Wohnbedürfnisse weiter gestärkt. Anlass dafür war, dass gegen Ende der 1990er Jahre der Wohnungsmarkt als in großen Teilen ausgeglichen galt. Gleichwohl existierten weiterhin in Teilräumen und bei bestimmten Nachfragegruppen Probleme bei der selbständigen Versorgung mit Wohnraum.

Als Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung wurden gem. § 1 Abs. 2 WoFG Haushalte benannt, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Dies bezieht sich insbesondere auf Haushalte mit geringem Einkommen sowie Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, behinderte Menschen, Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen.

Mit der Einführung der sozialen Wohnraumförderung wurden die bereits vor der Reform bestehenden Elemente einer differenzierten und bedarfsgerechten Ausgestaltung der Förderung in den Ländern weiter ausgebaut. Im Sinne einer verbesserten Zielgenauigkeit und Effizienz der Förderung erfolgte damit eine Neuausrichtung weg von der stark quantitativen Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten der Vergangenheit. Auch mit der gesetzlichen Verankerung von Instrumenten, wie Kooperationsverträgen oder kommunalen Wohnraumversorgungskonzepten ist ein Beitrag zur Weiterentwicklung der Förderpraxis geleistet worden.

2.1.2 Umsetzung der Föderalismusreform I und vollständiger Übergang der sozialen Wohnraumförderung auf die Länder

Nach Änderung des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG liegt die Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung nunmehr vollständig bei den Ländern. Das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) wurde u.a. dahingehend angepasst, dass nur noch „Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände nach Maßgabe dieses Gesetzes bei der sozialen Wohnraumförderung zusammenwirken“ (§ 3 Abs. 1 WoFG). Zurzeit gilt das Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1885).

Mit der Verlagerung der Wohnraumförderung in die alleinige Verantwortung der Länder sollte u.a. auch der Tatsache Rechnung getragen werden, dass die landes- bzw. regionalspezifischen Erfordernisse sich zunehmend differenziert hatten. Seit 2007 haben sechs¹ Länder (Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein) das Wohnraumförderungsgesetz durch Landesgesetze ersetzt. Weitere Länder bereiten die Verabschiedung eigener Wohnraumförderungsgesetze vor.

Mit der Übertragung der Wohnraumförderung auf die Länder entfielen auch die entsprechenden Bundesfinanzhilfen. Als Ausgleich erhalten die Länder vom Bund seit 2007 jährlich 518,2 Mio. Euro als Kompensationsmittel. Mit diesem Betrag sind auch alle Altverpflichtungen des Bundes aus den bis 2006 abgeschlossenen Verwaltungsvereinbarungen zum sozialen Wohnungsbau bzw. der sozialen Wohnraumförderung abgegolten.

Die Mittel sind für investive Maßnahmen zu verwenden. Dazu gehören neben dem Bau von Wohnraum auch Maßnahmen im Wohnungsbestand (insbesondere Modernisierung oder Aufwertungsmaßnahmen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse). Hinzu kommt die Ausfinanzierung von Altverpflichtungen der Länder. Rückbau oder der Erwerb von Wohnraum im Sinne eines reinen Eigentümerwechsels sind nicht vom Investitionsbegriff gedeckt.

2.2 Ergebnisse der sozialen Wohnraumförderung in den Ländern seit 2002

Die Ergebnisse der sozialen Wohnraumförderung werden beginnend mit dem Jahr 2002 bis einschließlich 2010 anhand der Förderergebnisse (Fördermitteleinsatz, Anzahl der geförderten Wohneinheiten) abgebildet. Die nachfolgenden Darstellungen enthalten neben den Gesamtsummen jeweils auch die Unterteilung in Neubaumaßnahmen und Förderung von Investitionen in Bestandsmaßnahmen sowie die Unterteilung in die Fördersegmente Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen. Bei der Darstellung der Förderaktivitäten werden zwei Zeiträume unterschieden:

- 2002 bis 2006: Zeitraum zwischen Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes (01.01.2002) und dem Inkrafttreten des Entflechtungsgesetzes am 01.01.2007.
- 2007 bis 2010: Zeitraum seit dem Übergang der sozialen Wohnraumförderung in die alleinige Verantwortung der Länder.

Eine Unterteilung in die beiden Zeiträume vor und nach dem 01.01.2007 ist auch aus methodischer Sicht sinnvoll. Für den Zeitraum vor dem 01.01.2007 konnten keine Angaben zum Barwert der Förderung rekonstruiert werden, so dass hier auf den Fördermitteleinsatz der Länder zurück-

¹ Stand März 2011

gegriffen wurde. Für den Zeitraum nach dem 01.01.2007 erfolgen die Angaben über die eingesetzten Finanzmittel auf Grundlage des Barwerts, der sich aus der Höhe der Subvention für den Fördernehmer ergibt (z. B. Differenz zwischen fiktivem Kapitalmarktzins und Förderzins). Bei Förderungen in Kombination mit KfW-Programmen aus Darlehen und Zuschüssen wird nur der Mehrwert durch die Landesförderung ausgewiesen. Mit der gewählten Darstellungsform wird so der jeweilige Wert der Subvention abgebildet, was für große Teile der Betrachtung eine weitgehende Vergleichbarkeit der Förderung ermöglicht.²

Tabelle 1: Bundesfinanzhilfen und Fördermitteleinsatz 2002 - 2006

BL	Finanzhilfen des Bundes					Fördermitteleinsatz insgesamt (Bevolligte Mittel, <u>keine</u> Barwerte)				
	2002	2003	2004	2005	2006	2002	2003	2004	2005	2006
BW	30,82	32,81	12,63	26,25	26,35	543,14	550,03	187,78	190,00	44,39
BY	35,81	38,48	14,66	30,48	38,48	382,50	302,90	280,50	476,20	427,40
B	14,88	12,02	5,61	8,31	8,33	15,01	2,77	2,70	3,00	7,71
BB	17,81	12,97	6,28	6,31	6,28	74,38	42,13	38,47	22,63	19,53
HB	1,93	1,76	0,78	1,63	2,05	8,37	9,10	7,77	6,18	4,03
HH	5,02	6,55	2,05	4,26	5,38	236,29	163,38	209,01	128,50	134,51
H	17,77	19,22	7,20	14,94	18,82	140,10	65,74	122,16	60,64	59,88
MV	12,15	8,80	4,24	4,24	5,28	72,89	45,58	24,97	16,17	6,40
N	23,21	24,00	9,44	19,61	0,00	67,31	53,39	37,35	14,53	21,06
NRW	52,74	52,89	21,37	44,33	55,75	1.022,46	1.001,96	1.020,69	892,53	851,48
RP	11,82	11,71	4,80	9,96	12,53	94,02	73,64	83,48	127,38	107,15
SL	3,13	2,84	1,26	2,60	2,58	7,00	3,70	2,35	3,24	3,90
S	30,29	21,92	10,56	10,58	0,00	0,06	0,00	0,00	10,00	0,00
ST	17,90	12,89	0,00	6,17	6,08	38,75	1,96	1,99	1,11	17,37
SH	8,17	9,09	3,33	6,93	8,74	59,90	67,90	90,50	63,50	29,06
T	16,64	12,06	5,81	5,81	5,74	54,90	52,93	31,42	26,30	38,82
Gesamt	300,08	280,00	110,00	202,40	202,40	2.817,09	2.437,11	2.141,14	2.041,90	1.772,69

Quelle: Länderdaten Wohnraumförderung, eigene Erhebungen

² Von einer Betrachtung der sogenannten Förderintensität (Fördermitteleinsatz je geförderter Wohneinheit) wird abgesehen, da sich hierbei verschiedene Fördertatbestände vermischen und das Gesamtbild verzerren - etwa wenn ein Land im Betrachtungszeitraum von überwiegender Zuschuss- auf Darlehensförderung umgestellt hat oder umgekehrt.

Tabelle 2: Kompensationsmittel und Fördermitteleinsatz 2007 - 2010

BL	Bundes-/ Kompensationsmittel (Barwerte)				Fördermitteleinsatz insgesamt (Barwerte)				Bundesanteil Altverpflichtungen (Barwerte)			
	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010
BW	42,22	42,22	42,22	42,22	45,67	84,49	91,44	67,50	25,06	1,76	0,00	0,00
BY	61,32	61,32	61,32	61,32	140,90	175,30	169,30	164,30	14,10	10,90	3,70	2,90
B	32,58	32,58	32,58	32,58	1,92	1,91	1,92	1,91	32,58	32,58	32,58	32,58
BB	30,28	30,28	30,28	30,28	10,23	19,57	19,37	23,62	14,64	12,20	3,99	3,34
HB	3,14	3,14	3,14	3,14	1,77	1,20	0,92	0,00	3,14	3,14	3,14	3,14
HH	9,52	9,52	9,52	9,52	95,80	113,00	156,53	126,65	0,00	0,00	0,00	0,00
H	30,31	30,31	30,31	30,31	22,57	22,12	27,00	37,27	x	x	x	x
MV	21,32	21,32	21,32	21,32	7,81	4,29	5,70	3,66	20,60	13,30	8,40	5,20
N	39,86	39,86	39,86	39,86	15,30	23,77	19,15	18,46	14,50	0,57	0,30	0,20
NRW	97,07	97,07	97,07	97,07	393,10	429,69	526,61	480,87	18,07	18,07	18,07	18,07
RP	18,71	18,71	18,71	18,71	30,58	29,75	23,55	31,19	48,70	42,60	19,20	7,70
SL	6,55	6,55	6,55	6,55	0,00	0,00	3,70	4,76	1,92	2,00	1,34	1,01
S	59,64	59,64	59,64	59,64	7,78	11,48	12,01	9,60	35,97	26,55	19,35	14,52
ST	23,97	23,97	23,97	23,97	6,23	35,73	21,29	11,49	5,19	2,44	1,05	x
SH	12,62	12,62	12,62	12,62	55,60	78,20	65,55	48,90	7,80	4,60	3,20	1,50
T	29,11	29,11	29,11	29,11	10,23	19,66	15,72	18,14	11,24	4,98	2,32	0,62
Gesamt	518,22	518,22	518,22	518,22	845,49	1.050,16	1.159,76	1.048,31	253,52	175,69	116,65	90,78

Quelle: Länderdaten Wohnraumförderung, eigene Erhebungen

Für die Betrachtungszeiträume vor und nach dem Inkrafttreten der Föderalismusreform weisen die Tabelle 1 und die Tabelle 2 den jeweiligen finanziellen Beitrag des Bundes sowie den gesamten Fördermitteleinsatz von Bundes- und Ländermitteln aus. Der finanzielle Beitrag des Bundes war bis einschließlich 2006 erheblichen Schwankungen unterworfen. Gegenüber 2002, als die Finanzhilfen des Bundes ein Volumen von mehr als 300 Mio. Euro erreichten, gingen sie innerhalb von zwei Jahren um fast zwei Drittel zurück, bevor sie sich auf einem Niveau von rund 200 Mio. Euro einpendelten. Dem stand im ersten Betrachtungszeitraum 2002 - 2006 ein kontinuierlicher Rückgang der bewilligten Fördermittel (d.h. des Fördermitteleinsatzes insgesamt) von anfangs über 2,8 Mrd. Euro auf unter 1,8 Mrd. Euro im Jahr 2006 gegenüber.³

Seit dem Jahr 2007 werden alle Angaben zum Fördermitteleinsatz als Barwerte ausgewiesen und geben somit den Subventionswert der Förderung unmittelbar wieder.

Ab der Föderalismusreform, d.h. ab 2007 bis 2013 – gewährt der Bund den Ländern Ausgleichsleistungen - wie im Entflechtungsgesetz geregelt - durchgängig in Höhe von jährlich 518,2 Mio. Euro. Der gesamte Fördermitteleinsatz stieg ab 2007 kontinuierlich an. Schon 2007 setzten die Länder neben den Kompensationszahlungen des Bundes eigene Mittel von mehr als 60% des Betrages ein. Seit 2008 setzen sie im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung mindestens so viel eigene Mittel wie Bundesmittel ein. Seit 2007 sind die Aufwendungen der Länder für Altverpflichtungen stark rückläufig.

Die Tabellen 3 bis 5 zeigen, wie sich die bewilligten Fördermittel (keine Barwerte) im ersten Betrachtungszeitraum 2002 - 2006 auf die einzelnen Fördersegmente verteilten und verglichen zum Ausgangsjahr 2002 entwickelten.

³ Diese Angabe enthält vollständige Darlehens- und Zuschussbeträge und ist daher nicht direkt mit den übrigen Angaben, die auf Barwerten basieren, vergleichbar. Die Gegenüberstellung der Werte trifft vielmehr eine Aussage über das durch die Bundes-Finanzhilfen mobilisierte Gesamt-Fördervolumen.

Tabelle 3: Bewilligte Fördermittel 2002 bis 2006 (in Mio. Euro)

Länder insgesamt	2002	2003	2004	2005	2006
Fördermitteleinsatz insgesamt, davon	2.817,09 ⁴	2.437,11 ⁵	2.141,14 ⁶	2.041,90 ⁷	1.772,69
Neubau	2.273,55	1.901,77	1.677,28	1.484,25	1.242,44
Investitionen in Bestandsmaßnahmen	542,64	534,26	462,73	557,09	530,25
Mietwohnungen	1.235,25	873,31	1.060,08	947,68	845,16
Eigentumsmaßnahmen	1.580,94	1.562,72	1.080,03	1.093,66	927,53

Tabelle 4: Anteile Bewilligte Fördermittel 2002 bis 2006 (in %)

Länder insgesamt	2002	2003	2004	2005	2006
Fördermitteleinsatz insgesamt, davon	100,0	100,0	100,0	100,0	100,00
Neubau	80,7	78,0	78,3	72,7	70,1
Investitionen in Bestandsmaßnahmen	19,3	21,9	21,6	27,3	29,9
Mietwohnungen	43,8	35,8	49,5	46,4	47,7
Eigentumsmaßnahmen	56,1	64,1	50,4	53,6	52,3

Tabelle 5: Entwicklung Bewilligte Fördermittel 2002 bis 2006 (in %)

Länder insgesamt	2002	2003	2004	2005	2006
Fördermitteleinsatz insgesamt, davon	100,0	86,5	76,0	72,5	62,9
Neubau	100,0	83,6	73,8	65,3	54,6
Investitionen in Bestandsmaßnahmen	100,0	98,5	85,3	102,7	97,7
Mietwohnungen	100,0	70,7	85,8	76,7	68,4
Eigentumsmaßnahmen	100,0	98,8	68,3	69,2	58,7

Von dem Rückgang der bewilligten Fördermittel ist vor allem der Neubau betroffen. Im Vergleich zu 2002 gingen hier die Werte um fast die Hälfte zurück, während die Förderung von Investitionen in Bestandsmaßnahmen absolut betrachtet vergleichsweise stabil blieb. Unterschieden nach Mietwohnungen und Wohneigentum sind die Eigentumsmaßnahmen etwas stärker (-41% gegenüber 2002) als das Mietwohnungssegment (-32%) vom Rückgang betroffen (detaillierte Zahlen s. Anhang).

Der Rückgang der bewilligten Fördermittel hat nur geringe Auswirkungen auf die grundsätzliche Verteilungsstruktur der Mittel innerhalb der einzelnen Jahre. Zwar geht der Anteil des geförderten Neubaus um rund 10%-Punkte zurück. Gleichwohl entfiel mit über 70% jährlich weiterhin der weitaus größte Anteil der Fördermittel auf dieses Segment. Die Verteilung der bewilligten Fördermittel zwischen Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen ist relativ stabil: Bis auf das Jahr 2003, in dem die Eigentumsmaßnahmen stark dominierten, fielen deren Anteile sonst nur geringfügig höher als für den Mietbereich aus.

⁴ Gesamtsumme enthält 0,90 Mio. Euro aus NRW, die nicht in den Teilsommen enthalten sind

⁵ Gesamtsumme enthält 1,08 Mio. Euro aus NRW, die nicht in den Teilsommen enthalten sind

⁶ Gesamtsumme enthält 1,13 Mio. Euro aus NRW, die nicht in den Teilsommen enthalten sind

⁷ Gesamtsumme enthält 0,56 Mio. Euro aus NRW, die nicht in den Teilsommen enthalten sind

Tabelle 6 bis Tabelle 8 verdeutlichen, wie sich die bewilligten Fördermittel (Barwerte) im Betrachtungszeitraum 2006 - 2010 auf die einzelnen Fördersegmente verteilen und verglichen zum Ausgangsjahr 2006 entwickelten. Dabei wird als Ausgangsjahr mit 2006 das letzte Jahr vor Inkrafttreten der Föderalismusreform herangezogen, für das bereits Angaben zum Barwert vorliegen.⁸

Tabelle 6: Barwerte der Förderung 2006 bis 2010 (in Mio. Euro)

Länder insgesamt	2006	2007	2008	2009	2010
Barwert insgesamt, davon	794,73	845,49	1.050,16	1.159,76	1.048,30
Neubau	592,44	568,67	653,56	807,45	760,92
Investitionen in Bestandsmaßnahmen	202,29	276,82	396,60	352,31	287,38
Mietwohnungen	383,47	425,10	492,89	576,72	552,99
Eigentumsmaßnahmen	411,26	420,39	557,27	583,04	495,31

Tabelle 7: Anteile Barwerte der Förderung 2006 bis 2010 (in %)

Länder insgesamt	2006	2007	2008	2009	2010
Barwert insgesamt, davon	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Neubau	74,5	67,3	62,2	69,6	72,6
Investitionen in Bestandsmaßnahmen	25,5	32,7	37,8	30,4	27,4
Mietwohnungen	48,3	50,3	46,9	49,7	52,8
Eigentumsmaßnahmen	51,7	49,7	53,1	50,3	47,2

Tabelle 8: Entwicklung Barwerte der Förderung 2006 bis 2010 (in %)

Länder insgesamt	2006	2007	2008	2009	2010
Barwert insgesamt, davon	100,0	106,4	132,1	145,9	131,9
Neubau	100,0	96,0	110,3	136,3	128,4
Investitionen in Bestandsmaßnahmen	100,0	136,8	196,1	174,2	142,1
Mietwohnungen	100,0	110,9	128,5	150,4	144,2
Eigentumsmaßnahmen	100,0	102,2	135,5	141,8	120,4

Gegenüber 2006 ist die Förderung insgesamt um ein Drittel gestiegen. Dabei legte die Förderung von Investitionen in Bestandsmaßnahmen etwas stärker zu als die Neubauförderung. Dennoch entfällt der größte Anteil der Fördermittel nach wie vor auf die Neubauförderung (70%). Die Verteilung auf die Fördersegmente Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen ist nahezu ausgeglichen.

Der Mitteleinsatz für neu gebaute Mietwohnungen stieg gegenüber 2006 um fast 60%. Der Mitteleinsatz für den Neubau von Wohneigentum blieb stabil (detaillierte Zahlen s. Anhang).

Die Tabellen 9 bis 11 stellen zusammenfassend die quantitative Entwicklung der geförderten Wohneinheiten über den gesamten Zeitraum von 2002 bis 2010 dar.

⁸ An diesem Jahr lässt sich das unterschiedliche Niveau von Barwerten und Angaben zum bewilligten Fördervolumen gut illustrieren (Barwert 2006: 795 Mio. Euro; bewilligte Mittel 2006: 1,773 Mio. Euro; vgl. Tabelle 1).

Tabelle 9: Anzahl geförderte Wohneinheiten 2002 bis 2010 (in Wohneinheiten)

Länder insgesamt	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
geförderte Wohnungen insgesamt, davon	91.539	64.516	55.147	60.204	52.954	56.312	72.203	73.286	57.643
Neubau	38.911	30.191	28.119	25.521	22.378	19.828	21.042	23.558	22.176
Investitionen in Bestandsmaßnahmen	52.621	34.325	27.028	34.683	30.576	36.484	51.161	49.728	35.467
Mietwohnungen	59.533	35.270	33.484	37.807	32.432	35.664	42.508	41.688	30.845
Eigentumsmaßnahmen	31.999	29.246	21.663	22.397	20.522	20.648	29.695	31.598	26.798

2002: Gesamtsumme enthält 7 Wohneinheiten aus NRW, die keinem Fördersegment zugeordnet sind)

Tabelle 10: Anteile geförderter Wohneinheiten 2002 bis 2010 (in %)

Länder insgesamt	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
geförderte Wohnungen insgesamt, davon	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Neubau	42,5	46,8	51,0	42,4	42,3	35,2	29,1	32,1	38,5
Investitionen in Bestandsmaßnahmen	57,5	53,2	49,0	57,6	57,7	64,8	70,9	67,9	61,5
Mietwohnungen	65,0	54,7	60,7	62,8	61,2	63,3	58,9	56,9	53,5
Eigentumsmaßnahmen	35,0	45,3	39,3	37,2	38,8	36,7	41,1	43,1	46,5

Tabelle 11: Entwicklung geförderter Wohneinheiten 2002 bis 2010 (in %)

Länder insgesamt	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
geförderte Wohnungen insgesamt, davon	100,0	70,5	60,2	65,8	57,8	61,5	78,9	80,1	63,0
Neubau	100,0	77,6	72,3	65,6	57,5	51,0	54,1	60,5	57,0
Investitionen in Bestandsmaßnahmen	100,0	65,2	51,4	65,9	58,1	69,3	97,2	94,5	67,4
Mietwohnungen	100,0	59,2	56,2	63,5	54,5	59,9	71,4	70,0	51,8
Eigentumsmaßnahmen	100,0	91,4	67,7	70,0	64,1	64,5	92,8	98,7	83,7

Nach Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes 2002 hat die soziale Wohnraumförderung gemessen an der Anzahl geförderter Wohneinheiten im Jahr 2006 - also vor Umsetzung der Föderalismusreform - eine Talsohle erreicht. Die Zahl der jährlich geförderten Wohnungen sank um fast die Hälfte. Mietwohnungen waren von dem Rückgang stärker betroffen als Eigentumsmaßnahmen. Während noch 2002 die meisten geförderten Wohnungen Mietwohnungen waren (65%), haben sich die Anteile beider Fördersegmente über den Betrachtungszeitraum angeglichen.

Seit der Föderalismusreform blieb der geförderte Wohnungsneubau - trotz einer insgesamt rückläufigen Wohnungsbautätigkeit - auf einem relativ stabilen Niveau. Die Investitionen in den Bestand haben in den Jahren 2008 und 2009 mit jeweils rund 50.000 geförderten Maßnahmen nahezu das hohe Anfangsniveau von 2002 erreicht (detaillierte Zahlen s. Anhang).

Insgesamt muss die Fördertätigkeit im Kontext der jeweiligen Rahmenbedingungen betrachtet werden. Faktoren, wie z.B. die Novellierung der EnEV im Oktober 2009, wirken sich auf die Förderung von Investitionen in Bestandsmaßnahmen aus. Auch die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise erreichten zum Ende des Betrachtungszeitraums die Wohnungsmärkte und beeinflussten das Fördergeschehen.

Aus der Betrachtung der beiden Zeiträume 2002 - 2006 und 2007 - 2010 lassen sich Tendenzen in der sozialen Wohnraumförderung der einzelnen Bundesländer ableiten. Hierzu stellt Tabelle 12 die jeweiligen Trends in den Ländern gegenüber.

Tabelle 12: Tendenz der Anzahl geförderter Wohneinheiten in den Ländern

	2002 - 2006	2007 - 2010		2002 - 2006	2007 - 2010
Baden-Württemberg	stark fallend	steigend	Niedersachsen	fallend	uneinheitlich
Bayern	stabil	stabil	Nordrhein-Westfalen	stabil	steigend
Berlin	stark fallend	stabil	Rheinland-Pfalz	uneinheitlich	stark fallend
Brandenburg	stark fallend	steigend	Saarland	stabil	stark steigend
Bremen	stabil	fallend	Sachsen	uneinheitlich	uneinheitlich
Hamburg	steigend	stark steigend	Sachsen-Anhalt	stark fallend	stark steigend
Hessen	stark fallend	steigend	Schleswig-Holstein	stabil	uneinheitlich
Mecklenburg-Vorpommern	stark fallend	uneinheitlich	Thüringen	uneinheitlich	uneinheitlich

Quelle: Länderdaten Wohnraumförderung, eigene Darstellung

Werden die Förderaktivitäten in beiden Zeiträumen verglichen, so zeigt sich eine Verstetigung und Intensivierung der Aktivitäten nach 2007: In sieben Ländern steigt seit 2007 die Zahl der geförderten Wohneinheiten. Lediglich zwei Länder (Bremen und Rheinland-Pfalz) weisen sinkende Zahlen auf. Dies verdeutlicht, dass die Kompensationsmittel auch finanzschwächere Länder in die Lage versetzen, die erforderlichen Maßnahmen im Wohnungsbau zu unterstützen.

3 Strategien und Praxis der Wohnraumförderung der Länder

In diesem Kapitel werden die Förderergebnisse der einzelnen Länder in den jeweiligen Kontext der Bedarfslagen und Strategien der Länder eingeordnet. Grundlage der Darstellung sind Interviews, die in allen zuständigen Länderministerien geführt wurden. Auf Grundlage der einzelnen Einschätzungen sowie der qualitativen Auswertung der Förderprogramme der Länder wurde das vorliegende Gesamtbild der sozialen Wohnraumförderung in Deutschland erstellt.

3.1 Handlungsbedarf und Einsatz der Wohnraumförderung in den Ländern

Die Wohnungsmärkte und ihre Teilsegmente in Deutschland weisen sehr unterschiedliche Bedingungen auf. Die regional unterschiedliche Entwicklung, die in den Analysen des BBSR über die Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland deutlich beschrieben wird, führt in den einzelnen Ländern zu regional sehr unterschiedlichen Marktsituationen. Je nach Marktlage reagieren die Länder mit verschiedenen Schwerpunkten in der sozialen Wohnraumförderung.

Grundsätzlich wird mit der Wohnraumförderung das für die Zielgruppenhaushalte verfügbare Wohnungsangebot ausgeweitet und bedarfsgerecht angepasst. Dabei wird sowohl der Neubau als auch die qualitative Anpassung der Wohnbestände an zeitgemäße Erfordernisse unterstützt.

Ein quantitativer Bedarf zur Schaffung von preiswertem Wohnraum durch Neubau wird primär in angespannten Wohnungsmärkten gesehen - zusätzlich zu den gleichermaßen notwendigen Anpassungsmaßnahmen im Bestand. Mietwohnungen haben hier eine besonders wichtige Versorgungsfunktion für einkommensschwache Haushalte und Problemgruppen. Allerdings kann auch in entspannten Märkten mit Angebotsüberschüssen punktuell ein Neubaubedarf bestehen, um sozial-strukturellen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken oder einzelne Angebotslücken in bestimmten Teilsegmenten gezielt zu schließen.

Erfordernisse zur qualitativen Anpassung der Wohnungsbestände bestehen in allen Wohnungsmärkten unabhängig von der jeweiligen Marktanspannung. Im Rahmen der Wohnraumförderung erfolgt die Erneuerung der Bestände sowohl durch Modernisierungen als auch durch gezielten Ersatzneubau. Der qualitative Anpassungsbedarf ergibt sich aus der Notwendigkeit energetischer Verbesserung, aber auch aufgrund struktureller Veränderungen auf der Nachfrageseite: Deutlichen Handlungsbedarf sehen die meisten Länder in Hinblick auf den demografischen Wandel, sich ändernde Haushaltsstrukturen, sinkende Rentenniveaus und eine wachsende Altersarmut. Zudem wächst der Anteil an Einpersonenhaushalten gerade in den höheren Altersgruppen. Während die finanzielle Leistungsfähigkeit der betroffenen Haushalte im Regelfall sinkt, steigt der Bedarf an angepassten Wohnungen.

Der Anstieg der Wohnkosten, der sich in der Folge von erhöhten Investitionsanforderungen im Bestand ergibt, lässt sich für einkommensschwache Haushalte mit Hilfe der Wohnraumförderung begrenzen. Anders als die Subjektförderung, die Kosten der Unterkunft zwar bezuschusst aber nicht beeinflussen kann, wird die objektbezogene Wohnraumförderung mit Preis- und Belegungsbindungen eingesetzt, um einen mit der Investition einhergehenden Wohnkostenanstieg zu begrenzen. Durch die Verbindung von erhöhter Verfügbarkeit und Wohnkosten-Dämpfung wird mit der Wohnraumförderung soziale Segregation effektiv gemindert.

Mit der sozialen Wohnraumförderung wird auch gezielt die Bildung von Wohneigentum unterstützt. Familien, die innerhalb der entsprechenden Einkommensgrenzen liegen, erhalten mit der Förderung von Wohneigentum die Möglichkeit, familiengerecht zu wohnen. Darüber hinaus kann die Wohneigentumsbildung zur sozialen Stabilisierung von Wohnquartieren beitragen.

Zudem zielt die soziale Wohnraumförderung darauf ab, erforderliche Investitionen mit einer sozialen Mietengestaltung zu verbinden und unerwünschten sozialen Folgewirkungen entgegen zu wirken. Die Wohnraumförderung trägt zur Stabilisierung von Wohnquartieren in ihrer sozialen Mischung bei.

3.2 Strategien und Programme der Länder

Die Länder richten ihre jeweiligen Wohnraumförderprogramme an den Vorgaben des WoFG bzw. der an seine Stelle getretenen Landesgesetze zur sozialen Wohnraumförderung aus und nutzen die bestehenden Gestaltungsspielräume. Dies hat zu einer breiten Fördervielfalt und zu Innovationen bei Instrumenten und Verfahren geführt. Die Zielsetzung der Versorgung der Zielgruppen des WoFG mit Wohnraum im Sinne des „klassischen“ sozialen Wohnungsbaus wird ergänzt durch Ziele, die dem sozialen Wandel und der Entwicklung der Wohnquartiere unter Berücksichtigung sozialer Gesichtspunkte Rechnung tragen. Dabei stehen auch hier die definierten Zielgruppen im Mittelpunkt. Der Erhalt preiswerten Wohnraums wird zunehmend mit dem Ziel kombiniert, sozialer Segregation entgegen zu wirken. Integration und soziale Stadtentwicklung sind auch zukünftig wichtige Themen.

Der demografische Wandel bestimmt künftig in fast allen Ländern die Ausrichtung der Wohnraumförderung. Auch die Bedeutung der energetischen Erneuerung der Wohnungsbestände steigt in allen Ländern. Insgesamt ist zu erkennen, dass die Länder in den letzten Jahren klare Förderkonzepte verfolgt haben und sich z.T. aufgrund der jeweiligen Rahmenbedingungen auf ausgewählte Schwerpunktthemen konzentrieren (z.B. familiengerechte Wohnangebote).

Bedarfsorientierung und Zielgenauigkeit der Förderung stellen wesentliche Grundsätze der Förderung der Länder dar. Viele Länder setzen zur Erhöhung der Zielgenauigkeit in der Förderung auf landesweite Monitoringsysteme. In diesem Zusammenhang werden zum Teil landesbezogene Prognosen zur Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten errechnet bzw. bestehende Berechnungen kritisch abgeglichen.

Die kommunale Ebene leistet einen wichtigen Beitrag zur Steuerung und zur Zielgenauigkeit des Fördermitteleinsatzes. Im Vollzug der Förderverfahren übernimmt sie vor allem technische Aufgaben (Stellungnahme zum Förderantrag, Bedarfsnachweise, Plausibilisierung der Antragskalkulation bis hin zur Bewilligung). Deutlich über diese Leistungen hinaus gehen eigene strategisch-konzeptionelle Beiträge, die von den Kommunen in einigen Ländern geleistet werden. Zu nennen sind hier vor allem kontinuierliche lokale Monitoringsysteme oder Wohnungsmarktkonzepte, die als Beurteilungsgrundlage für die Förderung herangezogen werden können. In einigen Ländern sind kommunale Wohnraumversorgungskonzepte inzwischen verbindliche Fördervoraussetzung.

Werden die einzelnen Programmbereiche betrachtet, so ergeben sich in den Ländern ähnliche Ausrichtungen: Der Neubau von Mietwohnungen wird primär in angespannten Märkten mit Wohnungsknappheiten gefördert, um eine angemessene Versorgung der Zielgruppen des WoFG zu ermöglichen. In Einzelfällen wird auch in entspannten Wohnungsmärkten der Neubau gefördert. Hier ist der Bedarf gegebenenfalls dezidiert nachzuweisen (Wohnungsmarkt-Monitoring, Stellungnahme der Kommune etc.). Die Neubauförderung von Wohneigentum erfolgt überwiegend zu Gunsten von Familien mit Kindern.

Bei der Förderung von Investitionen in Bestandsmaßnahmen werden vor allem die notwendigen Investitionen für die energetische Sanierung und die altersgerechte Anpassung der Wohnungen unterstützt, um Investitionsanreize zu setzen und gleichzeitig eine für die Bewohner tragbare

Mietgestaltung zu gewährleisten. Sowohl die energetische, als auch die generationen- und altersgerechte Anpassung der Bestände stellen aus Sicht der Länder eine flächendeckende Aufgabe dar, unabhängig von der jeweiligen Marktanspannung.

Die Programme der Länder zielen darauf ab, gerade einkommensschwächeren Haushalten die Vorteile einer energetischen Modernisierung zu erschließen. Neben gestiegenen allgemeinen Standards und Komfortaspekten spielt hierbei auch die steigende Belastung durch Energiekosten eine Rolle - auch in Hinblick auf die soziale Mischung: Ein Auseinanderdriften von Milieus und Einkommensgruppen soll nicht durch energetische Modernisierungen begünstigt werden.

Die Anpassung der Bestände an die Anforderungen des demografischen Wandels wird in fast allen Ländern gefördert. Im Vordergrund steht das Ziel, dass alte Menschen möglichst lange in ihrem gewohnten Umfeld verbleiben können. Auch unter dem Aspekt der sozialen Folgekosten wird dies in den meisten Ländern einem Ausbau von Pflegeeinrichtungen vorgezogen. Entsprechend fördern mehrere Länder auch den altersgerechten Umbau von Eigenheimen.

Mehrere Länder orientieren die Förderung von Investitionen in Bestandsmaßnahmen gezielt an bestimmten städtebaulichen und baulichen Kontexten. Vor allem bei Eigentumsobjekten werden Investitionen in Bestandsmaßnahmen auf bestimmte Förderkulissen fokussiert (z.B. Innenstädte).

Die Länder machen die Erfahrung, dass Wohneigentumsbildung im Bestand (Bestandserwerb) inzwischen vielfach als Alternative zum Neubau des Wohneigentums wahrgenommen wird. Der reine Erwerb vorhandenen Wohnraums ist aufgrund der investiven Zweckbindung (Artikel 143c Abs. 3 GG) mit Bundesmitteln nicht förderfähig. Daher wird eine Förderung des Bestandserwerbs in allen Ländern vor allem mit energetischen Modernisierungsaufgaben verbunden, um insoweit den investiven Charakter der Maßnahme sicherzustellen.

3.3 Ausgestaltung der Wohnraumförderung in den Ländern

Die Länder fördern vorrangig mit Darlehen - dem klassischen Verfahren in der Immobilienfinanzierung und damit auch in der Förderung. Überdies generiert dieses Instrument Rückflüsse, die üblicherweise wieder für die Wohnraumförderung des Landes zur Verfügung gestellt werden können. Die Darlehensförderung bewirkt aus Sicht der Länder die gebotene Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen.

Direkte Zuschüsse spielen ebenfalls eine Rolle; ihre Bedeutung scheint aber in der Mehrzahl der Länder eher abzunehmen. Dieses Instrument wird vor allem für besondere Verwendungszwecke eingesetzt, die wirtschaftlich nicht anders zu erreichen sind, aber ein förderpolitisch wünschenswertes „Mehr“ darstellen.

Der geförderte Wohnraum unterliegt in der Regel Bindungen. Sie sollen sicherstellen, dass die geförderten Wohnungen den Zielgruppen gemäß WoFG zugutekommen. Zu unterscheiden sind Preis- und Belegungsbindungen. Einkommensgrenzen kommen in allen Ländern zur Anwendung. Diese sind in der Regel an den Vorgaben des WoFG bzw. Landes-WoFG orientiert, wobei oftmals eine länderspezifische, teilweise stark differenzierte Ausgestaltung der Einkommensgrenzen erfolgt.

Die Bandbreite der Belegungsbindungen reicht von einer reinen Zielgruppen-Festsetzung bis hin zu kommunalen Belegungsrechten. Dem Instrument der mittelbaren Belegungsbindung kommt eine wachsende Relevanz zu. Es ermöglicht die Übertragung von Bindungen von geförderten Wohnungen (meist im Neubau) auf bestehende Wohnungen im Gesamtbestand des gleichen Eigentümers, z.B. im Rahmen von Kooperationsverträgen. Mit diesem Instrument wollen die Län-

der eine einseitige Belegung geförderter Wohnobjekte mit oftmals sozial schwächeren Mietern verhindern.

Darüber hinaus kommen, je nach Fördergegenstand und Land, Preisbindungen zur Anwendung. Sie beziehen sich überwiegend auf Regelungen zur Miethöhe, orientiert am Mietspiegel oder anderen Vorgabewerten.

3.4 Förderkulissen und Regionalisierung der Förderung

In der Zielgenauigkeit des Mitteleinsatzes sehen die Länder ein wichtiges Thema. Förderkulissen oder eine Regionalisierung der Förderung tragen dazu bei, die (begrenzten) Mittel der sozialen Wohnraumförderung auf dringliche Tatbestände und Handlungsbedarfe zielgenau zu konzentrieren. Solche Fokussierungen erfolgen auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen (z.B. Region, Stadt, Fördergebiete in der Stadt). Sie orientieren sich beispielsweise an landesplanerischen Zielsetzungen. Daneben werden für die soziale Wohnraumförderung auch die Gebietskulissen der Städtebauförderung zur Anwendung gebracht. Andere Modelle orientieren sich an qualitativen Merkmalen wie den Wohngeldstufen oder setzen den Status eines Hochschulstandortes für bestimmte Förderungen voraus. In einigen Ländern erfolgt eine Budgetierung oder zumindest eine Zuordnung/Kontingentierung von Wohnraum-Fördermitteln zu Landkreisen oder kreisfreien Städten.

3.5 Mittelbewirtschaftung, Zweckbindung und landesgesetzliche Grundlagen

Der Stellenwert der sozialen Wohnraumförderung wird zunehmend durch eigene Wohnraumförderungsgesetze der Länder unterstrichen. Auf eigene Landesgesetze setzen die entsprechenden Länder auch deshalb, um die soziale Wohnraumförderung landesspezifisch klarer definieren und steuern zu können.

Die Mittel werden in einigen Ländern in ein Wohnungsbauvermögen eingebracht. Dieses ist meist (treuhänderisch) bei einem Landesförderinstitut angesiedelt, von denen in den meisten Ländern die Förderung bearbeitet und ausgereicht wird. In einigen Ländern stellt das Wohnungsbauvermögen zugleich das Eigenkapital der Landesförderbank dar. Alternativ werden die Mittel im Rahmen der Haushaltsaufstellung direkt eingeplant.

In einigen Ländern gibt es Bestrebungen, ein eigenes Wohnraumvermögen als Grundlage für eine dauerhaft eigenständig finanzierte Wohnraumförderung (wieder) aufzubauen. Darüber hinaus gibt es teilweise Bemühungen, die Mittel in anderer Weise für den Zweck der Wohnraumförderung zu sichern - vor allem dadurch, dass im Rahmen eines eigenen Landes-Wohnraumförderungsgesetzes eine materielle Zweckbindung dieser Mittel erfolgt.

Aus Sicht der Länder wird die derzeit noch bestehende Zweckbindung der Kompensationsmittel als wichtige Rahmenbedingung gewertet. Ein Erhalt der Zweckbindung ist daher aus Sicht aller Länder wünschenswert.

Die Ausfinanzierung von Altverpflichtungen gehört zu den zulässigen Verwendungszwecken der Kompensationsmittel. Mit den Kompensationsmitteln sind die vom Bund bis 2006 eingegangenen Verpflichtungen abgegolten. Wie bereits in Kapitel 2 gezeigt, sind die für diesen früheren Finanzierungsanteil des Bundes jährlich eingesetzten Volumina tendenziell rückläufig. Aufgrund des früheren Finanzierungsmechanismus' mit üblicherweise fünf Jahrestanchen sind diese Zahlungsanteile bis 2011 im Wesentlichen abgewickelt.

3.6 Zusammenspiel von Wohnraum-, Städtebau- und KfW-Förderung

Die Wohnraumförderung der Länder erfolgt nicht isoliert, sondern im jeweiligen Gesamtzusammenhang der Märkte und Förderinstrumente. Gerade im Zusammenspiel mit anderen (Objekt-) Förderinstrumenten wie KfW-Förderung und Städtebauförderung übernimmt aus Sicht der Länder die soziale Wohnraumförderung eine spezifische soziale sowie regionale Funktion.

Im Unterschied zu der auf Breitenwirkung ausgerichteten KfW-Förderung kann die Wohnraumförderung der Länder eine wichtige Steuerungsfunktion entfalten und die Mittel gezielt auf die Zielgruppen gemäß WoFG lenken. Damit unterstützt sie die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte und die Abfederung von mittelbaren zusätzlichen Kostenbelastungen bei den Zielgruppen bei der Anpassung der Bestände.

In Bezug auf die Städtebauförderung werden durch die soziale Wohnraumförderung strukturell wichtige Maßnahmen vielfach überhaupt erst möglich. Aus Sicht vieler Länder sind künftig noch engere Kombinationsmöglichkeiten mit der sozialen Wohnraumförderung wichtig, auch vor dem Hintergrund der erfolgten Kürzungen bei der Städtebauförderung. Im Sinne einer Wirkungsoptimierung wird in vielen Ländern die soziale Wohnraumförderung auf die Gebietskulissen der Städtebauförderung bezogen.

Diese sachbezogene Flexibilität beim Mitteleinsatz, die eine gegenseitige Wirkungsoptimierung der verschiedenen Instrumente ermöglicht, ist kennzeichnend für die soziale Wohnraumförderung. Die Wohnraumförderung erfüllt sowohl qualitativ als auch quantitativ eine wichtige Funktion auf den Wohnungsmärkten zu Gunsten einer angemessenen Versorgung der Zielgruppenhaushalte. Aufgrund dieser spezifischen Funktion, besteht unabhängig von anderen Instrumenten die Anforderlichkeit, die Wohnraumförderung auf hohem Niveau fortzusetzen.

4 Die Erforderlichkeit und Angemessenheit sozialer Wohnraumförderung im Zeitraum bis 2019

4.1 Zu den Begriffen „Erforderlichkeit“ und „Angemessenheit“

Der im Prüfauftrag des Art. 143c GG und des § 6 EntflechtG verwendete Begriff „erforderlich“ beinhaltet von seinem Wortsinne her theoretisch auch die Möglichkeit einer Einstellung der Kompensationszahlungen des Bundes, sofern keine sachliche Erforderlichkeit zur Aufgabenerfüllung mehr besteht. Ein vollständiger Verzicht auf Kompensationszahlungen des Bundes widerspricht jedoch der wortgleichen Formulierung in Art. 143c Abs.1 und § 1 EntflechtG. Danach haben die Länder bis 2019 Anspruch auf Zahlungen. Es steht nur die Höhe zur Debatte, also ihre Angemessenheit.

In einem pragmatischen Verständnis wird im folgenden davon ausgegangen, dass „angemessen“ im Sinne einer „Vermeidung eines Übermaßes“ zu interpretieren ist. Als unangemessen könnte etwa eine Leistung verstanden werden, die über das hinaus geht, was zur Erreichung der Förderziele eingesetzt werden muss. Würde man z.B. prognostizieren, dass die Determinanten des Förderbedarfs künftig an Bedeutung verlieren, dann könnte etwa eine Verstärkung der Fördermittel als unangemessen bewertet werden.

Im Folgenden wird daher nicht der erforderliche und angemessene Umfang weiterer Kompensationsmittel in einem absoluten Sinne bestimmt, sondern aus der zu erwartenden Veränderung der Bedarfsdeterminanten bis 2019 Hinweise für eine Verringerung oder Verstärkung der Mittel abgeleitet. Dabei werden die grundsätzlichen Bedarfslagen zunächst allgemein dargestellt und bewertet. In Kapitel 5 erfolgt dann eine Bewertung aus Sicht des Bundes.

4.2 Die Eckdaten der Wohnungsmarktentwicklung bis 2019

Tabelle 13 fasst das Ergebnis der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des BBSR zusammen. Demnach sinkt zwar die Einwohnerzahl Deutschlands langfristig, jedoch steigt die Zahl der Privathaushalte als die eigentlichen Träger der Wohnungsnachfrage bis 2019. Zugleich kommt es zu einer deutlich überproportionalen Zunahme der Zahl der Einpersonenhaushalte, vor allem durch die Zunahme der Bevölkerung im Seniorenalter.

Tabelle 13: Wohnungsbedarfseckwerte für Deutschland – Veränderung 2006 bis 2019

	2006	2019	Veränderung in %
Einwohner	82.262.000	79.636.000	-3,2
Einwohner im Alter von 60+	20.554.000	23.749.000	+15,5
Privathaushalte	39.880.000	40.657.000	+1,9
Einpersonenhaushalte	15.606.000	16.843.000	+7,9
Mehrpersonenhaushalte	24.274.000	23.814.000	-1,9

Quelle: aktuelle Raumordnungsprognose des BBSR, untere Variante

Der BBSR-Bericht über die Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2006 dokumentiert ausführlich, dass sich die regionalen Wohnungsmärkte stark unterscheiden (vgl. BBR 2007, S. 32 ff). Wachsenden und stark wachsenden Regionen stehen stagnierende, schrumpfende oder stark schrumpfende Regionen gegenüber.

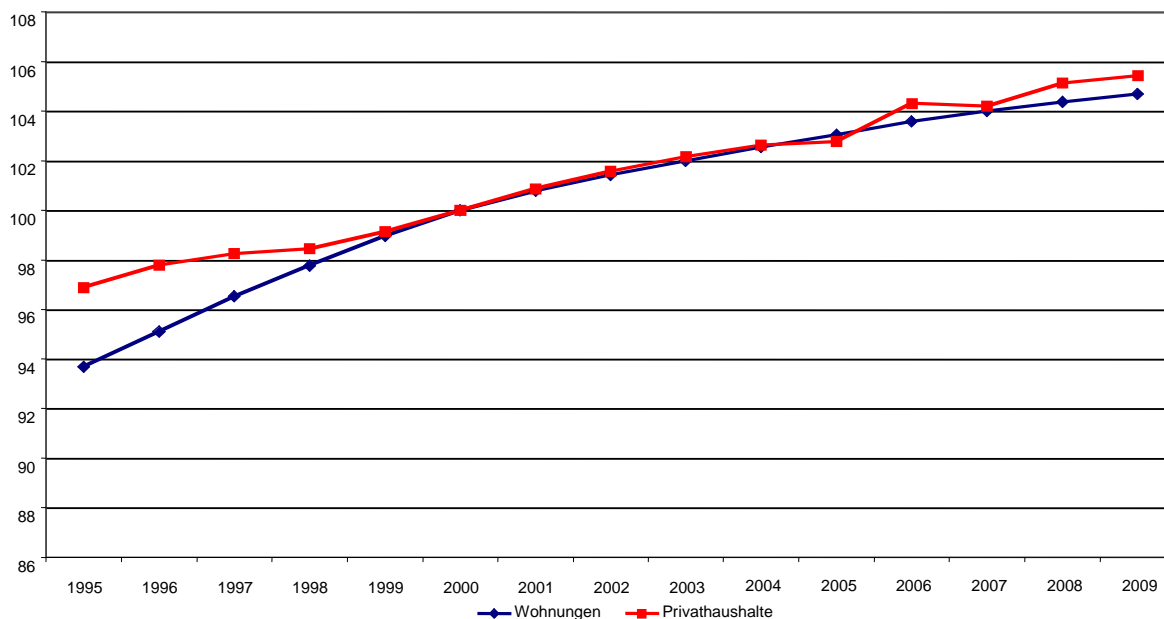
In wachsenden Regionen und Regionen mit Wachstumstendenzen (sog. „divergierende Regionen“) lebten im Jahr 2008 insgesamt 43,1 Mio. Einwohner, also 52,6% der Gesamtbevölkerung. Tabelle 14 zeigt, dass diese Regionen auch bis zum Jahr 2019 ein deutliches Bevölkerungswachstum aufweisen werden.

Das Wohnungsangebot hat sich rein statistisch in den letzten 15 Jahren zwar ungefähr genauso wie die Zahl der Privathaushalte entwickelt, wie Abbildung 1 zeigt. In den letzten vier Jahren ist der Zuwachs an Wohnungen jedoch sichtbar hinter der Entwicklung der Privathaushalte zurückgeblieben. Dabei ist zudem zu beachten, dass die amtliche Wohnungsbestandsstatistik einen Fortschreibungsfehler aufweist, der sich Jahr für Jahr kumuliert und der erst mit dem Zensus 2011 aufgedeckt werden wird. Dahinter stecken nicht gemeldete Wohnungsabriss, Zusammenlegungen, Wohnungsaufösungen oder -umwandlungen in andere Nutzungen. Es kann als sicher gelten, dass der Gesamtzuwachs im Wohnungsbestand deutlich niedriger ausfällt als in Abb. 2 dargestellt.

Tabelle 14: Prognose-Eckwerte in ihrer Veränderung 2006/2019 nach Wohnungsmarktregionstypen (nur Kernstädte)

	Einwohner insgesamt	Einwohner im Alter von 60+	Privathaushalte	Einpersonenhaushalte
stark wachsend (N=12)	+4,9	+11,2	+9,6	+15,6
wachsend (N=20)	+3,9	+7,4	+8,0	+13,2
divergierend (N=17)	+1,6	+13,5	+5,2	+8,3
Stagnation (N=13)	+0,3	+10,0	+4,2	+8,0
Schrumpfung (N=17)	-4,5	+7,0	-0,7	+4,2
starke Schrumpfung (N=16)	-13,4	+8,3	-9,6	-5,9
Summe	0,0	+9,6	+4,1	+8,8

Da die Prognose der Wohnungsmarktentwicklung nur auf Kreisbasis erfolgen kann, liegen für die vollständigen, gemeindescharf abgegrenzten Wohnungsmarktregionen keine Prognosezahlen vor. Tabelle 14 berücksichtigt deshalb nur die Regionskernstädte. Quelle: BBSR

Abb. 1: Privathaushalte und Wohnungen in Deutschland 2000 bis 2009 (2000 = 100)

Quelle: Destatis

Aufgrund des Zusammenwirkens verschiedener Faktoren der Nachfrage (Wohnflächenkonsum pro Kopf und Eigentumsbildung) sowie der Struktur der Zusammensetzung und regionalen Verteilung der Haushalte kommt es über den Bedarf im Sinne einer Relation Haushalte/Wohnungen hinaus zu einer weiterhin noch steigenden Nachfrage nach Wohnraum insgesamt. Dieser Zuwachs an Nachfrage ist in den ohnehin schon nachfragestarken Regionen besonders hoch.

Die in diesem Jahr aktualisierte regionalisierte Wohnungsmarktprognose des BBSR berechnet bis 2025 einen jährlichen Neubaubedarf zwischen 183.000 und 256.000 Wohnungen. Dieser konzentriert sich im Wesentlichen auf die in Tabelle 14 beschriebenen Regionen mit Wachstumstendenzen (s.o.). Dies unterstreicht die bedarfsgerechte Unterstützung der notwendigen Angebotsausweitung durch die soziale Wohnraumförderung und deren Zielgenauigkeit (vgl. Kap. 3.1).

4.3 Wohnungsnachfrage und Wohnungsversorgung von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt

Mit Blick auf die Erforderlichkeit sozialer Wohnraumförderung muss weiter differenziert und das Augenmerk auf die Zielgruppen der Wohnraumförderung gelegt werden. Die dabei zu beachtenden Wohnungsbedarfe gehen von Haushalten aus, die sich selbst auf dem Wohnungsmarkt nicht oder nur schlecht versorgen können, die also Wohnungsmarktzugangsschwierigkeiten haben. Gründe für die Benachteiligungen bei der Wohnungssuche sind insbesondere (vgl. Wfa NRW 2009, S. 6)

- niedriges Einkommen
- Arbeitslosigkeit/Sozialhilfe
- nichtdeutsche Herkunft

- alleinerziehend
- große Familie
- Kinder

Hinzu kommen einkommensschwache Haushalte, die zwar auf barrierearme Wohnungen angewiesen wären, sie aber aufgrund ihrer Einkommenssituation nicht bezahlen können. Dabei handelt es sich vorrangig um Seniorinnen und Senioren, deren Zahl mit der demographischen Entwicklung stark zunehmen wird (s. Kap. 4.4). Für die Versorgung der genannten Gruppen sind die Kommunen darauf angewiesen, ein entsprechendes Angebot an Wohnungen mit Belegungsbindungen zur Verfügung zu haben.

Auch Haushalte mit Migrationshintergrund haben erfahrungsgemäß vielfach Schwierigkeiten, selbst bei entspannter Wohnungsmarktlage Wohnungen zu finden. Prognosen der Zahl der Einwohner mit Migrationshintergrund sind sehr unsicher. Gleichwohl gehen selbst vorsichtige Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung von nennenswerten Außenwanderungsüberschüssen aus, so dass man unterstellen kann, dass die Zahl der Personen mit Migrationshintergrund in absehbarer Zeit zumindest nicht abnehmen wird.

Die verschiedenen Gründe für Schwierigkeiten im Marktzugang überschneiden sich. Im Vordergrund steht das niedrige Einkommen, das bei den genannten Gründen für Benachteiligung in der überwiegenden Zahl der betroffenen Fälle mitverantwortlich ist. GOEBEL, GORNIG & HÄUßERMANN (2010, S.3) belegen, dass der Anteil der Haushalte, die von Armut betroffen oder armutsgefährdet sind, von 2000 bis 2009 von 18% auf 22% gestiegen ist. Generell wird davon ausgegangen, dass sich die Zahl der Haushalte mit niedrigem Einkommen in der Zukunft deutlich erhöhen wird. Die Hauptursache dafür liegt in der zunehmenden Zahl sehr niedriger Renten. In diesem Zusammenhang wird vielfach auf eine wachsende Altersarmut hingewiesen (Schneider/Paritätischer Wohlfahrtsverband, Landsberg/Städte- und Gemeindebund, Rürup/früher Sachverständigenrat der Bundesregierung). Seit längerem muss davon ausgegangen werden, dass die Höhe der Renten allein auf Basis der im Berufsleben erworbenen Anwartschaften in der gesetzlichen Rentenversicherung bei einem wachsenden Teil der Rentnerinnen und Rentner zukünftig nicht mehr zur vollen Finanzierung des täglichen Lebens ausreichen wird.

Gleichzeitig stiegen die Warmmieten in den letzten 15 Jahren im Durchschnitt um mehr als 30% (Destatis) und damit erhöht sich auch die Mietbelastungsquote für einkommensschwache Haushalte. Tabelle 15 belegt die sehr großen Unterschiede der Mietbelastungsquote nach Einkommensgruppen für das Jahr 2009. Dabei ist die durchschnittliche Mietbelastungsquote in den letzten 10 Jahren in Deutschland (West) um rund drei Prozentpunkte gestiegen (Abb. 2, FRICK & GRIMM 2010, S. 666). Eine Studie aus Nordrhein-Westfalen kommt speziell für einkommensschwache Haushalte zu dem Ergebnis, dass die Mietbelastungsquote zwischen 2001 und 2007 um sechs Prozentpunkte auf knapp 50% gestiegen ist (Wfa NRW 2009, S.4).

Tabelle 15: Mietbelastungsquote 2009 nach Haushaltsnettoeinkommen (Hauptmieterhaushalte)

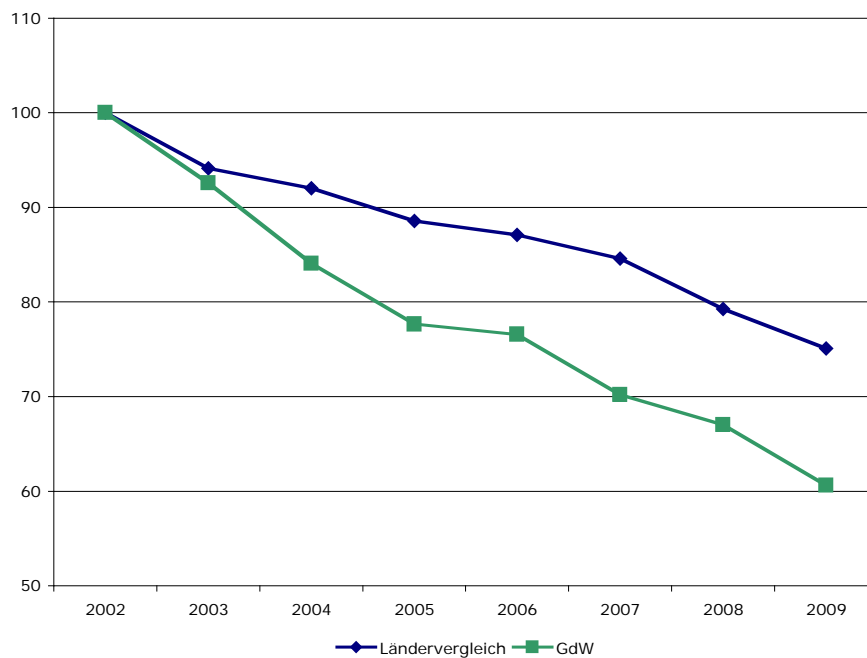
Haushaltseinkommen in Euro	Deutschland	Früheres Bundesgebiet	Neue Länder und Berlin
bis unter 900	39,4	41,8	36,4
900 bis unter 1.300	30,9	32,6	27,9
1.300 bis unter 2.000	25,7	26,8	23,0
2.000 bis unter 3.200	20,6	21,7	17,2
über 3.200	16,0	16,4	14,7

Quelle: SOEP, Daten für das Jahr 2009, Version 26, 2001

Abb. 2: Entwicklung der Mietbelastungsquote in Prozent des Haushaltseinkommens in den westlichen und östlichen Bundesländern 2000 bis 2008

Quelle: Frick & Grimm 2010, S. 666

Einkommensschwache Haushalte sind auf preiswerte Wohnungen angewiesen. Ein nicht unerheblicher Teil des Angebotes an preiswerten Wohnungen unterliegt Mietpreis- oder Belegungsbindungen. Abb. 3 zeigt die Entwicklung der Zahl belegungsgebundener Wohnungen im Zeitraum 2002 bis 2009. Darin sind die Bestände gebundener Wohnungen aus den vorliegenden Länderdaten und des Bundesverbandes Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) dokumentiert. Die Bestände der GdW-Mitgliedsunternehmen, umfassen einen Anteil am Gesamtmietwohnungsmarkt von ca. 27% (GdW 2009, S. 118) und repräsentieren vor allem auch die Unternehmen, auf deren Bestände die Kommunen bei der Unterbringung von Not- und Dringlichkeitsfällen angewiesen sind. Abb. 3 zeigt, dass es zwischen 2000 und 2009 innerhalb dieser Bestände beinahe zu einer Halbierung der Zahl gebundener Wohnungen gekommen ist. Diese Entwicklung wäre ohne laufende soziale Wohnraumförderung noch stärker gewesen.

Abb. 3: Entwicklung gebundener Wohnungsbestand insgesamt und GdW (2002 = 100)

Quelle: Länderdaten Wohnraumförderung, GdW

Zum Gesamtbestand an preiswerten Wohnungen auf dem Mietwohnungsmarkt liegen keine hinreichenden Informationen vor. Eine Schätzung des BBSR auf Basis von Angebotsmieten für das vierte Quartal 2010 zeigt, dass von den bundesweit ca. 21 Mio. Mietwohnungen etwa 25% (5,28 Mio. Wohnungen) als „relativ preiswert“ eingestuft werden können. Bei den Berechnungen wurden regionale Mietniveauunterschiede einbezogen. Diese Wohnungen leisten einen erheblichen Beitrag zur Versorgung einkommensschwächerer Haushalte. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die regionale Verteilung dieser preiswerten Bestände nur unzureichend mit der Verteilung der Bedarfsgruppen übereinstimmt.

4.4 Investitionsbedarf im bestehenden Wohnungsangebot

Grundsätzlich wohnen die Zielgruppen der Wohnraumförderung - einkommensschwächere Haushalte, Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten sowie Haushalte mit besonderem Unterstützungsbedarf - in einem breiten Spektrum unterschiedlichster Wohnungen und Quartiere.

Trotzdem konzentrieren sich besonders einkommensschwache Haushalte sowie Problemhaushalte stark in einigen typischen Bestandssegmenten. Diese haben für die Wohnraumförderung eine besonders hohe Relevanz. Insbesondere in Regionen mit angespannter Marktsituation sind die einkommensschwächeren Haushalte vielfach - von den geförderten Neubauwohnungen abgesehen - auf ältere Bestandswohnungen angewiesen. Betroffen sind vor allem die Bestände der 50er/60er Jahre, die Großwohnsiedlungen der 60er/70er Jahre in den alten Ländern sowie die Plattenbausiedlungen in den neuen Ländern. Hinzu kommen die vielfältigen einfachen Altbaubestände. Die meisten dieser Bestände stammen aus den Baujahren 1949-1978, von denen viele weder bezüglich der Grundrisse noch in ihren energetischen Standards oder ihrer Eignung für ältere oder behinderte Menschen den heutigen Anforderungen und den Bedarfslagen der Zielgruppenhaushalte entsprechen. Sehr große Teile dieser für die Zielgruppen relevanten Bestände

weisen in Bezug auf energetische Standards sowie alters- und generationengerechte Anforderungen einen hohen Investitionsbedarf auf. Hinzu kommt, dass besonders in Regionen mit entspannten Märkten die noch nicht entsprechend angepassten Wohnungen und Quartiere oft einem Segregationsprozess unterliegen. Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen haben weitgehende Wahlfreiheit. Sie wechseln in qualitativ bessere Wohnungsbestände.

In den beschriebenen Wohnungsbeständen sind vor allem Investitionen in die energetische Sanierung und die altersgerechte Anpassung notwendig. Die soziale Wohnraumförderung trägt erheblich dazu bei, den bestehenden Investitionsbedarf zu decken. Ohne Förderung würden diese Investitionen ganz oder teilweise unterbleiben, da in den beschriebenen Wohnvierteln die für die Amortisation der Investition erforderlichen Mieten oft nicht erzielbar sind. Wird dennoch modernisiert, können die dort bisher wohnenden einkommensschwachen Haushalte die mit der Sanierung in der Regel verbundenen Mieterhöhungen nicht aufbringen. Um einer sozialen Entmischung entgegenzuwirken und Modernisierungen mit moderaten Mieterhöhungen zu ermöglichen, setzen die Länder mit der sozialen Wohnraumförderung gezielte Investitionsanreize.

Investitionsbedarf bei der energetischen Anpassung

Ein großer Teil der deutschen Wohnungsbestände wurde in einer Zeit errichtet, in der Energie vergleichsweise preiswert war. Entsprechend schlecht ist ihr energetischer Zustand. Das durchschnittliche Einsparpotenzial an Endenergie bei Wohnungen liegt im Zeitraum 1995 bis 2020 bei 54%, wovon bis zum Jahr 2006 deutlich weniger als die Hälfte realisiert worden ist (Vgl. DV 2009 b, S. 95). Deshalb nimmt die Verbesserung der Energieeffizienz im Wohngebäudebestand auch eine zentrale Rolle im Energiekonzept der Bundesregierung ein.

In diesem Zusammenhang sind Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Situation von Wohnungen insbesondere bezüglich Heizungssystem und Wärmedämmung notwendig. Sie setzen die Belastung durch Kosten für Energie und die Abhängigkeit von Preissteigerungen für fossile Energieträger herab. Dies ist für einkommensschwächere Haushalte sehr wichtig.

Bundesweit besteht hier noch ein erheblicher Investitionsbedarf. So verfügen mehr als 60% der bis 1978 gebauten Mehrfamilienhäuser nicht über gedämmte Außenwände und sogar mehr als 80% nicht über gedämmte Fußböden/Kellerdecken (vgl. IWU/Bremer Energie Institut 2010, S. 48). Hinzu tritt die Notwendigkeit einer forcierten Umstellung auf regenerative Energieträger (ebenda, S. 84). Vor diesem Hintergrund bedarf es staatlicher Investitionsanreize, um die Eigentümer von Wohnungen gerade in unterdurchschnittlich attraktiven Quartieren und Regionen anzuregen, trotz begrenzter Mieterhöhungsspielräume in die energetische Sanierung zu investieren.

Investitionsbedarf bei der alters- und behindertengerechten Anpassung

Für die Bereitstellung geeigneten Wohnraums gilt: „Die bedarfsgerechte Schaffung von altersgerechtem Wohnraum muss im Wesentlichen durch Anpassungsmaßnahmen im Wohnungsbestand erfolgen“ (DV 2009 a, S. 12).

Bei der Nachfragesituation nach barrierefreien oder -armen Wohnungen, sind nicht nur die Menschen im Alter von 60 und mehr Jahren sondern auch Behinderte zu berücksichtigen. Ihre Zahl korreliert sehr eng mit dem Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung.

Die Zahl der Schwerbehinderten wird im Zeitraum 2009 bis 2019 um ca. 10% auf knapp 7,9 Mio. zunehmen (BERLIN-INSTITUT 2009, S. 15). Erst danach schwächt sich das Wachstum aus demographischen Gründen ab, um dann ab 2040 abzunehmen.

Die Zahl der Pflegebedürftigen stieg zwischen 1999 und 2009 um 16,0% (Destatis). Dieser Zuwachs wird sich selbst bei moderaten Annahmen auch in Zukunft weiter fortsetzen (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2010, S. 30, Demographischer Wandel in Deutschland, Heft 2, Abbildung 12).

Die Nachfrage nach barrierefreien bzw. -armen Wohnungen wächst also erheblich. Das BERLIN-INSTITUT beziffert den jährlichen Zusatzbedarf auf rund 40.000 barrierefreie bzw. -arme Wohnungen.

Dieser Zusatzbedarf entwickelt sich in den einzelnen Regionen unterschiedlich stark. Die allgemeine Zunahme der Einwohner im Alter von 60 und mehr Jahren (vgl. Kap. 4.2) betrifft verstärkt stagnierende oder schrumpfende Wohnungsmarktregionen, vor allem in stärker ländlich geprägten Gebieten. Dies ist auf selektive Binnenwanderungsströme zurückzuführen. Die Fortzüge betreffen überproportional jüngere Altersgruppen.

Insgesamt wird die Zahl der mobilitätseingeschränkten Altershaushalte, darunter also auch die Pflegebedürftigen, die in Wohnungen mit Zugangs- und Nutzungsbarrieren leben, mit rund 2,5 Mio. beziffert (ebenda, S. 13). 200.000 Wohnungen davon weisen besonders hohe Barrieren auf. Die Anpassung der Wohnungen ist kostenintensiv und betrifft in einer großen Zahl Wohnungseigentümer, die damit finanziell überfordert sind. Gegenwärtig dürfte die Mehrzahl der Betroffenen in Wohnungen mit niedrigen Mieten leben.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass es bei barrierefreien bzw. -armen Wohnungen bereits mittelfristig betrachtet ein gravierendes Verfügbarkeitsproblem geben wird. Die von den Ländern praktizierte Wohnraumförderung zeigt, dass mit einem differenzierten Förderangebot wirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen umgesetzt werden, die die Wohnungsversorgung der Zielgruppenhaushalte in den Beständen wirksam verbessern. Durch die soziale Wohnraumförderung können Maßnahmen zum Abbau von Barrieren durchgeführt werden, ohne dass die Bewohner danach mit unbezahlbaren Mieten belastet werden.

5 Erforderlichkeit und Angemessenheit weiterer Kompensationsmittel des Bundes im Zeitraum 2014 bis 2019

5.1 Die Erforderlichkeit von Wohnraumförderung im Zeitraum von 2014 bis 2019 aus der Sicht des Bundes

Nachfolgend werden in einer zusammenfassenden Bewertung die zentralen Entwicklungstrends an den Wohnungsmärkten sowie die für die Wohnraumförderung der Länder relevanten Bedarfslagen dargestellt. Dabei wird insbesondere auf die Entwicklung seit 2007 und speziell in der Phase 2014 bis 2019 eingegangen. Sie verdeutlichen im Gesamtzusammenhang, dass dabei bedeutsame Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten substantziell berührt sind, an deren Beeinflussung ein **gesamtstaatliches Interesse** besteht.

1. **Die Wohnungsnachfrage nimmt zu:** Nach der aktuellen Raumordnungsprognose des BBSR nimmt die Zahl der Privathaushalte - trotz einer insgesamt abnehmenden Bevölkerungszahl - im Zeitraum 2007 bis 2019 um rund 2% zu. Der Grund hierfür liegt in der deutlich steigenden Zahl von Einpersonenhaushalten, die besonders aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung entstehen. **Die Zunahme erfolgt primär in Regionen mit Wachstumstendenzen.** Dort wohnte bereits im Jahre 2007 ca. 52% der deutschen Bevölkerung (Kapitel 4.2). In diesen Regionen ist derzeit der Wohnungsmarkt deutlich angespannt. Diese Situation wird sich auch bis 2019 nicht wesentlich ändern. In den Kernstädten dieser Regionen wächst die Zahl der Privathaushalte zwischen 2007 und 2019 um ca. 7%, die der Einpersonenhaushalte um ca. 11%.
2. **Die Zahl der Haushalte, die auf dem Wohnungsmarkt Hilfe benötigen, wächst noch stärker:** Die Zahl von Haushalten mit Schwierigkeiten beim Zugang zu Wohnungen des freien Wohnungsmarktes und mit besonderem Unterstützungsbedarf wächst bis 2019 deutlich. Dies betrifft insbesondere ältere und behinderte Menschen sowie generell Haushalte mit niedrigem Einkommen, darunter auch viele Haushalte mit Migrationshintergrund (vgl. Kap. 4.3). Bei diesen Gruppen entsteht eine Schere zwischen steigenden Wohnkosten und sinkender Mietzahlungsfähigkeit.
3. **Die Entwicklung des Wohnungsangebotes stagniert demgegenüber:** Das Gesamtangebot an Wohnungen wächst in Deutschland nur sehr verhalten. Da bei der statistischen Fortschreibung des Wohnungsbestandes Wohnungsabgänge unzureichend erfasst werden, gehen Experten davon aus, dass das Wohnungsangebot in den letzten Jahren sogar stagniert. Bei steigender Gesamtnachfrage resultiert daraus eine Verknappung von Wohnungen zu Lasten der Zielgruppen. (vgl. Kap. 4.2). Zur Erhöhung der Verfügbarkeit des für diese Zielgruppen geeigneten Wohnraums ist eine gezielte Ausweitung des Wohnungsangebots erforderlich. Die Wohnraumförderung der Länder hat insbesondere in Regionen mit erhöhtem Bedarf einen quantitativ bedeutsamen Teil der erforderlichen Angebotsausweitung geleistet.
4. **Das Angebot gebundener Wohnungen sinkt deutlich:** Die Zahl der Wohnungen mit Belegungs- und/oder Mietpreisbindung wird weiter, auch bis 2019, drastisch sinken, sofern nicht in großem Umfang im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung neue Bindungen geschaffen werden (vgl. Kap. 4.3).

5. **Das Angebot an energetisch sanierten Wohnungen mit für die Zielgruppen erschwinglichen Mieten ist viel zu gering:** Auch im Segment der energetisch sanierten Wohnungen ist die Verfügbarkeit von preiswerten Wohnungen beschränkt und ohne soziale Wohnraumförderung auch bis 2019 keine wesentliche Ausweitung des Angebots zu erwarten. Deshalb ist auch weiterhin eine aktive Unterstützung der energetischen Anpassung der Bestände im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung erforderlich (vgl. Kap. 4.4).
6. **Barrierefreie bzw. – arme Wohnungen sind viel zu knapp:** Es besteht derzeit und bis über 2019 hinaus ein großer Nachholbedarf bei der barrierefreien bzw. -armen Modernisierung von Wohnungen (vgl. Kap. 4.4). Besonders groß ist der Bedarf an preiswerten Wohnungen, die sowohl barrierefrei bzw. –arm als auch energetisch saniert sind. Die zielgruppenspezifische Ausweitung des Angebotes in diesem Segment ist nur mit der Unterstützung durch die Wohnraumförderung der Länder zu erreichen.

Fazit:

Ohne soziale Wohnraumförderung in mindestens bisherigem Umfang würde es im Zeitraum 2014 bis 2019 insbesondere in Wachstumsregionen zu einer **erheblichen Verknappung von bedarfsgerechten Wohnungen für Zielgruppenhaushalte**, also preiswerter und zugleich barrierefreier und/oder energetisch sanierter Wohnungen kommen. Dies würde die Politik der Bundesregierung bezüglich der Ziele „Anpassung an den demografischen Wandel“ und „Reduktion klimaschädlicher Emissionen“ sowie generell „Unterstützung einkommensschwacher Haushalte bei der Wohnungsversorgung“ konterkarieren.

5.2 Die Erforderlichkeit und Angemessenheit der Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung im Zeitraum 2014 bis 2019

Insgesamt kann vor dem Hintergrund der für die soziale Wohnraumförderung relevanten Aufgaben für den Zeitraum 2014 bis 2019 vom einem steigenden Bedarf an Wohnraum für die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten und Problemgruppen ausgegangen werden. Dies betrifft insbesondere die Wachstumsregionen mit angespannter Wohnungsmarktsituation. Darüber hinaus bestehen auf allen Wohnungsmärkten qualitative Erfordernisse zur Anpassung des preiswerten Wohnungsbestands insbesondere an energetische und altersgerechte Anforderungen. Solche Anpassungen können in Beständen, die von einkommensschwachen Haushalten bewohnt werden, nur erfolgen, wenn eine wirksame soziale Flankierung gewährleistet ist. Aus gesamtstaatlicher Sicht besteht daher ein hohes Interesse an einer gezielten Förderung.

Die **Erforderlichkeit** sozialer Wohnraumförderung ist also im Zeitraum 2014 bis 2019 in wachsendem Maße gegeben.

Da die Höhe der Kompensationsmittel zum Stand 1.1.2007 für angemessen erachtet wurde, ist bei einem steigenden Bedarf ein gleich bleibendes Niveau ebenfalls als **angemessen** einzustufen.

Die Länder haben die wachsenden Bedarfe bereits in den vergangenen Jahren erkannt und darauf reagiert, indem sie die soziale Wohnraumförderung intensiviert haben. Sie haben **verlässliche Planungsbedingungen** für die Wohnungswirtschaft und die Kommunen geschaffen und seit der Föderalismusreform die Summe der bewilligten Fördermittel in Anbetracht des wachsenden Bedarfs auf ungefähr die doppelte Höhe der Kompensationsmittel angehoben, sich also

selbst stark finanziell engagiert. Dieses Engagement unterstreicht die hohe Priorität der Mittelverwendung für die soziale Wohnraumförderung.

Seit 2007 hat sich in der sozialen Wohnraumförderung Kontinuität und Planungssicherheit eingestellt, was die mittelfristige Verfügbarkeit von Mitteln und Teilprogrammen betrifft. Ein Verzicht auf die Zweckbindung der Kompensationsmittel ab 2014 wäre hiermit nicht vereinbar. Daher ist die **Zweckbindung der Kompensationsmittel auch ab 2014 in geeigneter Form beizubehalten**, um den bestimmungsgemäßen Einsatz der Mittel auch weiterhin zu gewährleisten.

6 Literaturverzeichnis

Literatur, die v.a. im Zusammenhang mit Kapitel 4 verwendet wurde:

BBSR (2010): Berichte KOMPAKT 1/2010

BERLIN-INSTITUT (2009): Alt und behindert – wie sich der demographische Wandel auf das Leben von Menschen mit Behinderung auswirkt. Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, Berlin

DV (2009 a): Wohnen im Alter. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.

DV (2009 b): Die Klimaschutzpolitik der Bundesregierung und der Europäischen Union – Auswirkungen auf die Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. Berlin

FRICK, J. R. U. S. GRIMM (2009): Wohnen in Deutschland nach dem Mauerfall. Eine Analyse für die Jahre 1990 bis 2008 auf Basis der Daten des sozioökonomischen Panels (SOEP). DIW Berlin, SOEPpapers 236

FRICK, J. R. U. S. GRIMM (2010): Wohnen in Deutschland nach dem Mauerfall. Eine Analyse für die Jahre 1990 bis 2008 auf Basis der Daten des SOEP. In: KRAUSE, P. U. I. OSTNER (HRSG, 2010): Leben in Ost- und Westdeutschland, Campus-Verlag Frankfurt a. M., S. 654 – 671

GdW (2010): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2010/2011 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Berlin

GOEBEL, J., M. GORNIG U. H. HÄUßERMANN (2010): Polarisierung der Einkommen: Die Mittelschicht verliert. In: DIW-Wochenbericht 24

IWU/BREMER ENERGIE INSTITUT (2010): Datenbasis Gebäudebestand – Datenerhebung zur energetischen Qualität und zu den Modernisierungstrends im bundesdeutschen Wohngebäudebestand. Darmstadt

KIRCHNER, J. (2006): Wohnungsversorgung für unterstützungsbedürftige Haushalte – deutsche Wohnungspolitik im europäischen Vergleich. Deutscher Universitätsverlag Wiesbaden

STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2010): Auswirkungen auf Krankenhausbehandlungen und Pflegebedürftige im Bund und in den Ländern. Demografischer Wandel in Deutschland, Heft 2

WFA NRW (2009): Mieterbefragung NRW, Schwerpunkt: Zur Situation einkommensschwacher Haushalte. Wfa Anstalt der NRW.Bank

WI (WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN, 2011): Ausgabe 2 vom 13. Januar 2011

7 Anhang

Ergänzende Tabellen auf Basis der Länderdaten :

Tabelle 16:	Anzahl Geförderte Wohneinheiten 2002 bis 2006.....	30
Tabelle 17:	Anteile Geförderte Wohneinheiten 2002 bis 2006.....	30
Tabelle 18:	Entwicklung Geförderte Wohneinheiten 2002 bis 2006	30
Tabelle 19:	Bewilligte Fördermittel 2002 bis 2006.....	31
Tabelle 20:	Anteile Bewilligte Fördermittel 2002 bis 2006	31
Tabelle 21:	Entwicklung Bewilligte Fördermittel 2002 bis 2006	31
Tabelle 22:	Geförderte Wohneinheiten 2006 bis 2010.....	32
Tabelle 23:	Anteile Geförderte Wohneinheiten 2006 bis 2010.....	32
Tabelle 24:	Entwicklung Geförderte Wohneinheiten 2006 bis 2010	32
Tabelle 25:	Barwerte 2006 bis 2010.....	33
Tabelle 26:	Anteile Barwerte 2006 bis 2010.....	33
Tabelle 27:	Entwicklung Barwerte 2006 bis 2010	33
Tabelle 28:	Anzahl Geförderte Wohneinheiten 2002 bis 2010.....	34
Tabelle 29:	Anteile Geförderte Wohneinheiten 2002 bis 2010.....	34
Tabelle 30:	Entwicklung Geförderte Wohneinheiten 2002 bis 2010	34
Tabelle 31:	Anteil der Neubauförderung in den Ländern 2002 bis 2010	35
Tabelle 32:	Anteil der Eigentumsförderung in den Ländern 2002 bis 2010.....	36

Tabelle 16: Anzahl Geförderte Wohneinheiten 2002 bis 2006

Länder insgesamt	2002	2003	2004	2005	2006
	WE	WE	WE	WE	WE
geför. Wohnungen insges., davon	91.539 ⁹	64.516	55.147	60.204	52.954
Neubau	38.911	30.191	28.119	25.521	22.378
Investitionen in Bestandsmaßnahmen	52.621	34.325	27.028	34.683	30.576
geför. Mietwohnungen, davon	59.533	35.270	33.484	37.807	32.432
Neubau	15.406	9.366	12.696	10.760	9.377
Bestandsinvestitionen	43.980	25.444	20.626	26.110	21.759
Erwerb von Belegungsbindungen	147	460	162	937	1.296
geför. Eigentumsmaßn., davon	31.999	29.246	21.663	22.397	20.522
Neubau	23.505	20.825	15.423	14.761	13.001
Bestandserwerb	4.075	4.580	4.203	5.520	5.690
Bestandsinvestitionen	4.419	3.841	2.037	2.116	1.831

Tabelle 17: Anteile Geförderte Wohneinheiten 2002 bis 2006

Länder insgesamt	2002	2003	2004	2005	2006
	%	%	%	%	%
geför. Wohnungen insges., davon	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Neubau	42,5	46,8	51,0	42,4	42,3
Investitionen in Bestandsmaßnahmen	57,5	53,2	49,0	57,6	57,7
geför. Mietwohnungen, davon	65,0	54,7	60,7	62,8	61,2
Neubau	16,8	14,5	23,0	17,9	17,7
Bestandsinvestitionen	48,0	39,4	37,4	43,4	41,1
Erwerb von Belegungsbindungen	0,2	0,7	0,3	1,6	2,4
geför. Eigentumsmaßn., davon	35,0	45,3	39,3	37,2	38,8
Neubau	25,7	32,3	28,0	24,5	24,6
Bestandserwerb	4,5	7,1	7,6	9,2	10,7
Bestandsinvestitionen	4,8	6,0	3,7	3,5	3,5

Tabelle 18: Entwicklung Geförderte Wohneinheiten 2002 bis 2006

Länder insgesamt	2002	2003	2004	2005	2006
	%	%	%	%	%
geför. Wohnungen insges., davon	100,0	70,5	60,2	65,8	57,8
Neubau	100,0	77,6	72,3	65,6	57,5
Investitionen in Bestandsmaßnahmen	100,0	65,2	51,4	65,9	58,1
geför. Mietwohnungen, davon	100,0	59,2	56,2	63,5	54,5
Neubau	100,0	60,8	82,4	69,8	60,9
Bestandsinvestitionen	100,0	57,9	46,9	59,4	49,5
Erwerb von Belegungsbindungen	100,0	312,9	110,2	637,4	881,6
geför. Eigentumsmaßn., davon	100,0	91,4	67,7	70,0	64,1
Neubau	100,0	88,6	65,6	62,8	55,3
Bestandserwerb	100,0	112,4	103,1	135,5	139,6
Bestandsinvestitionen	100,0	86,9	46,1	47,9	41,4

⁹ Gesamtsumme enthält 7 Wohneinheiten aus NRW, die keinem Fördersegment zugeordnet sind

Tabelle 19: Bewilligte Fördermittel 2002 bis 2006

Länder insgesamt	2002	2003	2004	2005	2006
	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro
Fördermitteleinsatz insgesamt, davon	2.817,09	2.437,11	2.141,14	2.041,90	1.772,69
Neubau	2.273,55	1.901,77	1.677,28	1.484,25	1.242,44
Investitionen in Bestandsmaßnahmen	542,64	534,26	462,73	557,09	530,25
Mitteleinsatz für Mietwohnungen, davon	1.235,25	873,31	1.060,08	947,68	845,16
Neubau	918,39	588,94	797,11	667,10	565,06
Bestandsinvestitionen	315,83	282,50	261,92	269,11	270,77
Erwerb von Belegungsbindungen	1,03	1,87	0,95	11,47	9,33
Mitteleinsatz f. Eigentumsmaßn., davon	1.580,94	1.562,72	1.080,03	1.093,66	927,53
Neubau	1.355,16	1.312,83	880,17	817,15	677,38
Bestandserwerb	183,49	210,05	179,47	255,82	236,65
Bestandsinvestitionen	42,29	39,84	20,39	20,69	13,50

Tabelle 20: Anteile Bewilligte Fördermittel 2002 bis 2006

Länder insgesamt	2002	2003	2004	2005	2006
	%	%	%	%	%
Fördermitteleinsatz insgesamt, davon	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Neubau	80,7	78,0	78,3	72,7	70,1
Investitionen in Bestandsmaßnahmen	19,3	21,9	21,6	27,3	29,9
Mitteleinsatz für Mietwohnungen, davon	43,8	35,8	49,5	46,4	47,7
Neubau	32,6	24,2	37,2	32,7	31,9
Bestandsinvestitionen	11,2	11,6	12,2	13,2	15,3
Erwerb von Belegungsbindungen	0,0	0,1	0,0	0,6	0,5
Mitteleinsatz f. Eigentumsmaßn., davon	56,1	64,1	50,4	53,6	52,3
Neubau	48,1	53,9	41,1	40,0	38,2
Bestandserwerb	6,5	8,6	8,4	12,5	13,3
Bestandsinvestitionen	1,5	1,6	1,0	1,0	0,8

Tabelle 21: Entwicklung Bewilligte Fördermittel 2002 bis 2006

Länder insgesamt	2002	2003	2004	2005	2006
	%	%	%	%	%
Fördermitteleinsatz insgesamt, davon	100,0	86,5	76,0	72,5	62,9
Neubau	100,0	83,6	73,8	65,3	54,6
Investitionen in Bestandsmaßnahmen	100,0	98,5	85,3	102,7	97,7
Mitteleinsatz für Mietwohnungen, davon	100,0	70,7	85,8	76,7	68,4
Neubau	100,0	64,1	86,8	72,6	61,5
Bestandsinvestitionen	100,0	89,4	82,9	85,2	85,7
Erwerb von Belegungsbindungen	100,0	181,6	92,2	1.113,6	905,8
Mitteleinsatz f. Eigentumsmaßn., davon	100,0	98,8	68,3	69,2	58,7
Neubau	100,0	96,9	64,9	60,3	50,0
Bestandserwerb	100,0	114,5	97,8	139,4	129,0
Bestandsinvestitionen	100,0	94,2	48,2	48,9	31,9

Tabelle 22: Geförderte Wohneinheiten 2006 bis 2010

Länder insgesamt	2006	2007	2008	2009	2010
	WE	WE	WE	WE	WE
geför. Wohnungen insg., davon	52.954	56.312	72.203	73.286	57.643
Neubau	22.378	19.828	21.042	23.558	22.176
Investitionen in Bestandsmaßnahmen	30.576	36.484	51.161	49.728	35.467
geför. Mietwohnungen, davon	32.432	35.664	42.508	41.688	30.845
Neubau	9.377	9.493	10.477	12.679	11.847
Bestandsinvestitionen	21.759	26.089	31.838	28.891	18.901
Erwerb von Belegungsbindungen	1.296	82	193	118	97
geför. Eigentumsmaßn., davon	20.522	20.648	29.695	31.598	26.798
Neubau	13.001	10.335	10.565	10.879	10.329
Bestandserwerb	5.690	7.998	11.018	10.041	8.467
Bestandsinvestitionen	1.831	2.315	8.112	10.678	8.002

Tabelle 23: Anteile Geförderte Wohneinheiten 2006 bis 2010

Länder insgesamt	2006	2007	2008	2009	2010
	%	%	%	%	%
geför. Wohnungen insg., davon	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Neubau	42,3	35,2	29,1	32,1	38,5
Investitionen in Bestandsmaßnahmen	57,7	64,8	70,9	67,9	61,5
geför. Mietwohnungen, davon	61,2	63,3	58,9	56,9	53,5
Neubau	17,7	16,9	14,5	17,3	20,6
Bestandsinvestitionen	41,1	46,3	44,1	39,4	32,8
Erwerb von Belegungsbindungen	2,4	0,1	0,3	0,2	0,2
geför. Eigentumsmaßn., davon	38,8	36,7	41,1	43,1	46,5
Neubau	24,6	18,4	14,6	14,8	17,9
Bestandserwerb	10,7	14,2	15,3	13,7	14,7
Bestandsinvestitionen	3,5	4,1	11,2	14,6	13,9

Tabelle 24: Entwicklung Geförderte Wohneinheiten 2006 bis 2010

Länder insgesamt	2006	2007	2008	2009	2010
	%	%	%	%	%
geför. Wohnungen insg., davon	100,0	106,3	136,4	138,4	108,9
Neubau	100,0	88,6	94,0	105,3	99,1
Investitionen in Bestandsmaßnahmen	100,0	119,3	167,3	162,6	116,0
geför. Mietwohnungen, davon	100,0	110,0	131,1	128,5	95,1
Neubau	100,0	101,2	111,7	135,2	126,3
Bestandsinvestitionen	100,0	119,9	146,3	132,8	86,9
Erwerb von Belegungsbindungen	100,0	6,3	14,9	9,1	7,5
geför. Eigentumsmaßn., davon	100,0	100,6	144,7	154,0	130,6
Neubau	100,0	79,5	81,3	83,7	79,4
Bestandserwerb	100,0	140,6	193,6	176,5	148,8
Bestandsinvestitionen	100,0	126,4	443,0	583,2	437,0

Tabelle 25: Barwerte 2006 bis 2010

Länder insgesamt	2006	2007	2008	2009	2010
	Mio Euro	Mio Euro	Mio Euro	Mio Euro	Mio Euro
Barwert insgesamt, davon	794,73	845,49	1.050,16	1.159,76	1.048,30
Neubau	592,44	568,67	653,56	807,45	760,92
Investitionen in Bestandsmaßnahmen	202,29	276,82	396,60	352,31	287,38
Mitteleinsatz für Mietwohnungen, davon	383,47	425,10	492,89	576,72	552,99
Neubau	280,41	315,73	342,49	450,57	448,08
Bestandsinvestitionen	96,06	109,01	149,50	125,15	104,38
Erwerb von Belegungsbindungen	7,00	0,36	0,90	1,00	0,53
Mitteleinsatz für Eigentumsmaßn., davon	411,26	420,39	557,27	583,04	495,31
Neubau	312,03	252,94	311,07	356,88	312,84
Bestandserwerb	92,19	154,80	219,75	194,86	157,26
Bestandsinvestitionen	7,04	12,65	26,45	31,30	25,21

Tabelle 26: Anteile Barwerte 2006 bis 2010

Länder insgesamt	2006	2007	2008	2009	2010
	%	%	%	%	%
Barwert insgesamt, davon	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Neubau	74,5	67,3	62,2	69,6	72,6
Investitionen in Bestandsmaßnahmen	25,5	32,7	37,8	30,4	27,4
Mitteleinsatz für Mietwohnungen, davon	48,3	50,3	46,9	49,7	52,8
Neubau	35,3	37,3	32,6	38,9	42,7
Bestandsinvestitionen	12,1	12,9	14,2	10,8	10,0
Erwerb von Belegungsbindungen	0,9	0,0	0,1	0,1	0,1
Mitteleinsatz für Eigentumsmaßn., davon	51,7	49,7	53,1	50,3	47,2
Neubau	39,3	29,9	29,6	30,8	29,8
Bestandserwerb	11,6	18,3	20,9	16,8	15,0
Bestandsinvestitionen	0,9	1,5	2,5	2,7	2,4

Tabelle 27: Entwicklung Barwerte 2006 bis 2010

Länder insgesamt	2006	2007	2008	2009	2010
	%	%	%	%	%
Barwert insgesamt, davon	100,0	106,4	132,1	145,9	131,9
Neubau	100,0	96,0	110,3	136,3	128,4
Investitionen in Bestandsmaßnahmen	100,0	136,8	196,1	174,2	142,1
Mitteleinsatz für Mietwohnungen, davon	100,0	110,9	128,5	150,4	144,2
Neubau	100,0	112,6	122,1	160,7	159,8
Bestandsinvestitionen	100,0	113,5	155,6	130,3	108,7
Erwerb von Belegungsbindungen	100,0	5,1	12,9	14,3	7,6
Mitteleinsatz für Eigentumsmaßn., davon	100,0	102,2	135,5	141,8	120,4
Neubau	100,0	81,1	99,7	114,4	100,3
Bestandserwerb	100,0	167,9	238,4	211,4	170,6
Bestandsinvestitionen	100,0	179,7	375,7	444,6	358,1

Tabelle 28: Anzahl Geförderte Wohneinheiten 2002 bis 2010

Länder insgesamt	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE
geför. Wohnungen insges., davon	91.539 ¹⁰	64.516	55.147	60.204	52.954	56.312	72.203	73.286	57.643
Neubau	38.911	30.191	28.119	25.521	22.378	19.828	21.042	23.558	22.176
Investitionen in Bestandsmaßn.	52.621	34.325	27.028	34.683	30.576	36.484	51.161	49.728	35.467
geför. Mietwohnungen, davon	59.533	35.270	33.484	37.807	32.432	35.664	42.508	41.688	30.845
Neubau	15.406	9.366	12.696	10.760	9.377	9.493	10.477	12.679	11.847
Bestandsinvestitionen	43.980	25.444	20.626	26.110	21.759	26.089	31.838	28.891	18.901
Erwerb von Belegungsbindungen	147	460	162	937	1.296	82	193	118	97
geför. Eigentumsmaßn., davon	31.999	29.246	21.663	22.397	20.522	20.648	29.695	31.598	26.798
Neubau	23.505	20.825	15.423	14.761	13.001	10.335	10.565	10.879	10.329
Bestandserwerb	4.075	4.580	4.203	5.520	5.690	7.998	11.018	10.041	8.467
Bestandsinvestitionen	4.419	3.841	2.037	2.116	1.831	2.315	8.112	10.678	8.002

Tabelle 29: Anteile Geförderte Wohneinheiten 2002 bis 2010

Länder insgesamt	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	%	%	%	%	%	%	%	%	%
geför. Wohnungen insges., davon	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Neubau	42,5	46,8	51,0	42,4	42,3	35,2	29,1	32,1	38,5
Investitionen in Bestandsmaßn.	57,5	53,2	49,0	57,6	57,7	64,8	70,9	67,9	61,5
geför. Mietwohnungen, davon	65,0	54,7	60,7	62,8	61,2	63,3	58,9	56,9	53,5
Neubau	16,8	14,5	23,0	17,9	17,7	16,9	14,5	17,3	20,6
Bestandsinvestitionen	48,0	39,4	37,4	43,4	41,1	46,3	44,1	39,4	32,8
Erwerb von Belegungsbindungen	0,2	0,7	0,3	1,6	2,4	0,1	0,3	0,2	0,2
geför. Eigentumsmaßn., davon	35,0	45,3	39,3	37,2	38,8	36,7	41,1	43,1	46,5
Neubau	25,7	32,3	28,0	24,5	24,6	18,4	14,6	14,8	17,9
Bestandserwerb	4,5	7,1	7,6	9,2	10,7	14,2	15,3	13,7	14,7
Bestandsinvestitionen	4,8	6,0	3,7	3,5	3,5	4,1	11,2	14,6	13,9

Tabelle 30: Entwicklung Geförderte Wohneinheiten 2002 bis 2010

Länder insgesamt	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	%	%	%	%	%	%	%	%	%
geför. Wohnungen insges., davon	100,0	70,5	60,2	65,8	57,8	61,5	78,9	80,1	63,0
Neubau	100,0	77,6	72,3	65,6	57,5	51,0	54,1	60,5	57,0
Investitionen in Bestandsmaßn.	100,0	65,2	51,4	65,9	58,1	69,3	97,2	94,5	67,4
geför. Mietwohnungen, davon	100,0	59,2	56,2	63,5	54,5	59,9	71,4	70,0	51,8
Neubau	100,0	60,8	82,4	69,8	60,9	61,6	68,0	82,3	76,9
Bestandsinvestitionen	100,0	57,9	46,9	59,4	49,5	59,3	72,4	65,7	43,0
Erwerb von Belegungsbindungen	100,0	312,9	110,2	637,4	881,6	55,8	131,3	80,3	66,0
geför. Eigentumsmaßn., davon	100,0	91,4	67,7	70,0	64,1	64,5	92,8	98,7	83,7
Neubau	100,0	88,6	65,6	62,8	55,3	44,0	44,9	46,3	43,9
Bestandserwerb	100,0	112,4	103,1	135,5	139,6	196,3	270,4	246,4	207,8
Bestandsinvestitionen	100,0	86,9	46,1	47,9	41,4	52,4	183,6	241,6	181,1

¹⁰ Gesamtsumme enthält 7 Wohneinheiten aus NRW, die keinem Fördersegment zugeordnet sind

**Tabelle 31: Anteil der Neubauförderung in den Ländern 2002 bis 2010
(Basis: geförderte Wohneinheiten)**

Jahr	BW	BY	B	BB	HB	HH	H	MV	Legende
2002	55,1%	57,3%	0,0%	16,0%	93,8%	42,2%	58,9%	9,2%	0 %
2003	56,9%	47,6%	0,0%	12,2%	64,7%	32,1%	68,4%	4,5%	0,1% bis 24,9%
2004	63,7%	36,9%	0,0%	19,0%	71,1%	48,1%	65,5%	0,0%	25,0% bis 49,9%
2005	60,0%	37,2%	0,0%	45,0%	72,9%	16,1%	73,0%	0,0%	50,0% bis 74,9%
2006	52,3%	36,1%	0,0%	30,3%	70,8%	13,2%	64,9%	0,0%	75,0% bis 100%
2007	50,4%	27,2%	0,0%	13,7%	61,0%	17,6%	57,6%	0,0%	
2008	42,5%	27,7%	0,0%	5,5%	48,3%	19,9%	45,3%	0,0%	
2009	48,0%	30,7%	0,0%	6,5%	57,6%	20,6%	40,9%	0,0%	
2010	61,6%	50,2%	0,0%	6,5%	0,0%	32,2%	52,2%	0,0%	

Jahr	N	NRW	RP	SL	S	ST	SH	T	Gesamt
2002	64,2%	81,8%	59,9%	41,7%	0,0%	0,7%	68,4%	34,9%	42,5%
2003	56,2%	76,0%	54,0%	44,9%	0,0%	5,4%	80,5%	4,5%	46,8%
2004	62,9%	78,3%	64,6%	39,2%	0,0%	22,9%	81,3%	5,3%	51,0%
2005	60,0%	72,9%	53,5%	19,2%	0,0%	78,9%	67,3%	0,0%	42,4%
2006	71,7%	69,3%	48,5%	18,5%	0,0%	23,0%	43,9%	3,6%	42,3%
2007	61,6%	63,2%	37,0%	0,0%	0,0%	16,2%	46,1%	27,3%	35,2%
2008	38,5%	51,1%	16,9%	0,0%	0,0%	7,9%	72,6%	9,9%	29,1%
2009	55,6%	61,3%	16,2%	0,5%	0,0%	7,1%	75,5%	33,2%	32,1%
2010	38,1%	63,1%	12,6%	0,3%	1,3%	13,7%	56,4%	37,5%	38,5%

**Tabelle 32: Anteil der Eigentumsförderung in den Ländern 2002 bis 2010
(Basis: geförderte Wohneinheiten)**

Jahr	BW	BY	B	BB	HB	HH	H	MV	Legende	
2002	89,8%	46,4%	0,0%	16,6%	38,2%	16,2%	25,3%	4,7%	0 %	
2003	89,6%	36,1%	0,0%	23,3%	36,8%	20,0%	72,8%	1,6%	0,1% bis 24,9%	
2004	77,9%	22,5%	0,0%	29,5%	42,2%	19,4%	35,3%	2,7%	25,0% bis 49,9%	
2005	73,3%	42,9%	0,0%	59,4%	35,0%	14,8%	43,9%	0,0%	50,0% bis 74,9%	
2006	54,2%	38,5%	0,0%	53,8%	40,0%	8,7%	36,4%	1,0%	75,0% bis 100%	
2007	82,4%	35,0%	0,0%	21,0%	19,2%	13,3%	42,9%	5,8%		
2008	97,5%	41,7%	0,0%	11,3%	12,5%	36,7%	56,1%	16,5%		
2009	91,0%	43,0%	0,0%	13,2%	0,0%	40,5%	52,8%	0,5%		
2010	78,4%	63,7%	0,0%	11,4%	0,0%	47,5%	48,7%	0,1%		

Jahr	N	NRW	RP	SL	S	ST	SH	T	Gesamt
2002	53,5%	53,1%	70,0%	34,4%	0,0%	5,4%	40,1%	43,2%	35,0%
2003	61,8%	66,9%	60,8%	45,9%	0,0%	6,0%	42,2%	6,7%	45,3%
2004	67,2%	62,9%	73,1%	40,8%	0,0%	27,9%	27,5%	0,0%	39,3%
2005	79,5%	50,0%	62,5%	19,2%	0,0%	100,0%	33,0%	0,0%	37,2%
2006	61,1%	53,6%	65,4%	12,3%	0,0%	43,9%	30,4%	0,0%	38,8%
2007	56,0%	49,1%	50,9%	0,0%	8,4%	56,6%	57,5%	0,0%	36,7%
2008	54,7%	47,0%	55,9%	0,0%	22,2%	33,5%	25,6%	1,7%	41,1%
2009	59,6%	48,3%	67,1%	100,0%	19,6%	23,1%	42,6%	7,5%	43,1%
2010	42,2%	53,6%	51,2%	90,9%	9,2%	37,4%	31,3%	4,7%	46,5%