

Die Reform des Wohnungsbaurechts und ihre Auswirkungen auf die amtliche Statistik der sozialen Wohnraumförderung

Das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) ist zum 1. Januar 2002 in Kraft getreten. Es umfasst insgesamt 28 Artikel; Artikel 1 enthält die Vorschriften zum Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG). Der § 42 des Wohnraumförderungsgesetzes ordnet die Durchführung einer Förderstatistik an, welche die bisherige Bewilligungsstatistik nach § 32 II. Wohnungsbaugesetz (WoBauG) ersetzt.

Die Ergebnisse der neuen Förderstatistik dienen zur Darstellung des Umfangs, der Struktur und der Entwicklung in der sozialen Wohnraumförderung, deren Aufgabe darin besteht, eine sozial verantwortliche Wohnungsbaupolitik zu steuern. Die jährliche Förderstatistik erstreckt sich auf die Erfassung des öffentlich geförderten Wohnbaus, das heißt die Erstellung und Modernisierung von Wohnraum, den Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum oder den Erwerb bestehenden Wohnraums. Die Förderung wird durch die Gewährung von Fördermitteln aus öffentlichen Haushalten oder Zweckvermögen als Darlehen zu Vorzugsbedingungen oder als Zuschuss bereitgestellt bzw. durch Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen sowie Bereitstellung von verbilligtem Bauland. Gemäß § 42 Absatz 1 Wohnraumförderungsgesetz ist die Förderstatistik als Bundesstatistik durchzuführen.

Umsetzung in Rheinland-Pfalz bereits in 2002

§ 46 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz erlaubt es den Ländern, die bisherigen Vorschriften des II. Wohnungsbaugesetzes auch noch im Jahre 2002 ihren Förderprogrammen zu Grunde zu legen. In Rheinland-Pfalz wird jedoch bereits ab dem Jahr 2002 sowohl bei der Wohnraumförderung als auch in der amtlichen Statistik das neue Recht angewandt.

Bei der bisherigen Statistik der Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau bzw. der künftigen Förderstatistik handelt es sich um eine sekundärstatistische Aufbereitung der bei der Landestreuhandstelle Mainz (Ressort der Landesbank Rheinland-Pfalz) anfallenden und von dieser an das Statistische Landesamt zu liefernden Daten. Zu den durch die neuen Fördervorschriften des Wohnraumförderungsgesetzes notwendigen statistischen Anpassungsmaßnahmen gehören insbesondere die Entwicklung und Bereitstellung des Datensatzes der neuen Förderstatistik, die Spezifikation der Datenfelder, die Entwicklung einer maschinellen Plausibilitätskontrolle im Dialog-Verfahren und die Entwicklung eines einheitlichen Verbundtabellenprogramms für alle Bundesländer zur Darstellung der statistischen Ergebnisse der Förderstatistik.

Reform des Erhebungsprogramms war dringend erforderlich

Die Reform des statistischen Erhebungsprogramms im sozialen Wohnungsbau war überfällig. Bereits Mitte

des vergangenen Jahrzehnts zeigte sich, dass zwischen der sich ständig verändernden Bewilligungspraxis (Sonderförderungsprogramme) und der seit dem 1. Januar 1973 unverändert gebliebenen Darstellungsweise der statistischen Ergebnisse zunehmend eine Kluft entstanden war. So konnte die amtliche Statistik mit den vorhandenen statistischen (Verbund-) Programmen nicht mehr alle in der Realität existierenden Fördervarianten abbilden. Sie musste sich auf die Darstellung des Kerns der klassischen Wohnungsbauförderung des 1. Förderungsweges (Vollförderung gemäß § 25 II. WoBauG), des 2. Förderungsweges (Aufwendungsdarlehen) und des im Jahre 1989 neu hinzugekommenen 3. Förderungsweges (vertraglich vereinbarte Förderung) beschränken.

Die daneben existierenden Förderinstrumente wie die Modernisierung von Wohnraum, der Ankauf von Belegungsrechten und -bindungen, das insbesondere für Rheinland-Pfalz vor dem Hintergrund des Truppenabbaus der alliierten Streitkräfte sehr wichtige Konversionsprogramm und andere Sonderförderungen wie der experimentelle Wohnungs- und Städtebau, das Zinsgarantieprogramm, Sanierungsmaßnahmen und die Förderung von Sozialboden konnten mit dem vorhandenen Verbundprogramm der Länder nicht erfasst bzw. dargestellt werden.

Das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz entschloss sich daher bereits mit der Ergebnisveröffentlichung für das Bewilligungsjahr 1996 in enger Abstimmung mit dem Ministerium für Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz und der Landestreuhandstelle (Ressort der Landesbank Rheinland-Pfalz) zur Veröffentlichung einer zusätzlichen Ergebnistabelle über die von der öffentlichen Hand geleistete Gesamtförderung im sozialen Wohnungsbau (siehe Statistische Berichte, Reihe F II 5 – j; Ausgaben 1996 und folgende Jahre), wozu nach den einheitlichen Veröffentlichungskriterien aller Bundesländer allerdings keine Verpflichtung bestand. Gleichzeitig diente die Übermittlung dieser Gesamtangaben der Wohnungsbauförderung der internen Kontrolle der statistischen Aufbereitung und der Überprüfung der Fall- und Mittelübereinstimmung zwischen dem Ministerium der Finanzen (Kontingentsüberwachung), der Landestreuhandstelle (Bewilligung und Datenerfassung) und dem Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz (Plausibilitätskontrolle, Datenkorrektur, Tabellierung, Veröffentlichung und Kommentierung).

Erhebungsmerkmale

Aus den gemäß § 42 Wohnraumförderungsgesetz vorliegenden Erhebungsmerkmalen ergibt sich für die amtliche Statistik eine neustrukturierte Erhebung, sowie eine Reduzierung der Erhebungsmerkmale bei dennoch vollständiger Abbildung der sozialen Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz. Die bisherigen Fördervarianten des 1. bis 3. Förderungsweges sind entfallen. An ihre Stelle tritt eine klare Differenzierung der Förderzusagen der sozialen Wohnraumförderung in

- Wohnungsbau bzw.
- Modernisierung, Begründung von Belegungsrechten aus dem Wohnungsbestand, Erwerb vorhandenen Wohnraums.

Bei den Förderzusagen im Wohnungsbau werden folgende Merkmale statistisch erfasst:

1. Lage des Förderobjekts
2. Förderempfänger
3. Gebäudeart (mit Anzahl der Wohnungen und Wohnfläche in Quadratmetern)
4. Nutzungsart (Rechtsform) der geförderten Wohnungen
5. Barrierefreie Wohnungen
6. Dauer der Belegungsrechte von Mietwohnungen nach Jahren
7. Gesamtkosten des Förderobjektes
8. Art und Umfang der Finanzierung
9. Objektbezogene Aufwendungshilfen aus öffentlichen Haushalten
10. Miete

Die Merkmalsausprägungen zu den Punkten 1 bis 10 des Wohnungsbaus wurden gegenüber dem bisherigen Merkmalskatalog erheblich gestrafft. So wird bei den Förderempfängern zukünftig nur noch in private Haushalte, Wohnungsunternehmen und Sonstige unterschieden. Die Beschreibung des Bauvorhabens (konventionelle Bauweise, Fertigteilibau bzw. Maßnahme an einem bestehenden Gebäude) entfällt. Gestrichen wurden ferner Merkmale bei den Grundstücksangaben sowie die Nachweisung des Rauminhalts und der Anzahl der Räume in den geförderten Wohnungen, Angaben zur Zweckbindung und den Kosten des Baugrundstücks und der Außenanlagen sowie zu den Baunebenkosten usw. Deutlich reduziert wurden die Angaben über Art und Umfang der Finanzierung. Zukünftig werden nur noch die Mittel aus öffentlichen Haushalten, die Kapitalmarktmittel (ohne Differenzierung der Kreditinstitute) und die sonstigen Mittel (ebenfalls ohne tiefere Differenzierung) nachgewiesen.

Bei den Förderzusagen zu Modernisierung, Begründung von Belegungsrechten und Erwerb vorhandenen Wohnraums werden statistisch erfasst:

1. Fördergegenstand
2. Förderempfänger
3. Geförderte Wohnungen
4. Anzahl der geförderten Mietwohnungen
5. Gesamtkosten der geförderten Maßnahmen
6. Fördermittel
7. Miete

Diese (größtenteils) bislang nicht vorhandenen Angaben wurden neu in den Erhebungskatalog aufgenommen. Dabei beschränken sich die Angaben allerdings nur auf die wichtigsten Eckmerkmale und sind – soweit inhaltlich möglich – kongruent zum Erhebungskatalog des Wohnungsbaus.

Ausblick

Mit der Umsetzung des § 42 Wohnraumförderungsgesetz in die statistische Praxis ist bereits begonnen worden. Federführend sind hier das Statistische Bundesamt in Wiesbaden sowie das mit der Programmierung der Statistik betraute statistische Landesamt. Die Erstellung des Datensatzes als Voraussetzung für die Umstellung der Datenerfassung bei der Landestreuhandstelle Mainz wird voraussichtlich im März 2002 abgeschlossen sein. Die zeitaufwendigere Programmentwicklung und die Erstellung des Tabellenprogramms werden im Laufe des Jahres 2002 durchgeführt und getestet. Damit ist die Veröffentlichung der Ergebnisse der neuen Förderstatistik Ende des ersten Quartals 2003 für das Berichtsjahr 2002 zeitlich gewährleistet.

Diplom-Betriebswirt (FH) Arthur Hesseler