

## Sozialer Wohnungsbau ade – Staat fördert Wohneigentum für Mittelschicht

11.08.2014 | Matthias Dittmann

---



Sozialer Wohnungsbau in Deutschland: Ist die Wohnraumförderung tatsächlich noch sozial? Foto: immowelt.de

**In Deutschland gibt es immer weniger Sozialwohnungen. Von einstmals über 4 Millionen Sozialwohnungen sind nur noch 1,5 Millionen übrig. Wenn gleichzeitig die Mieten steigen, wird die Wohnungssuche für ärmere Haushalte zum Problem. Zugleich fördert der Staat Wohneigentum für die Mittelschicht. Ein Report über den Niedergang des sozialen Wohnungsbaus.**

Wer glaubt, sozialer Wohnungsbau schaffe günstigen Wohnraum für sozial Benachteiligte – der täuscht sich. Denn gefördert wird nicht in erster Linie der Bau von Sozialwohnungen für Alleinerziehende, Rentner oder Arbeitslose. Gefördert werden vor allem Vertreter der unteren Mittelschicht, die sich den Traum vom Eigenheim mit Hilfe staatlicher Fördergelder erfüllen können. Bund und Länder subventionieren „Wohnraumförderung“ jährlich mit 1 Milliarde Euro, davon strömt aber fast die Hälfte in gut 17.000 private Eigentumswohnungen und Häuser. In den Bau von Sozialwohnungen fließen gut 40 Prozent, in ganz Deutschland entstehen so gerade einmal 11.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr. Der Rest der Gelder wird in Sanierungsmaßnahmen investiert.

Betrachtet man die Tatsache, dass gleichzeitig jedes Jahr die Mietpreisbindung für über 100.000 Sozialwohnungen ausläuft, wird das Ausmaß der Misere deutlich. Denn 16 Prozent der Deutschen sind von Armut bedroht oder betroffen. So lautet das Ergebnis einer Erhebung der Europäischen Union. Das sind fast 13 Millionen Deutsche, die bei den aktuell hohen Mietpreisen vielerorts Schwierigkeiten haben dürften, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Deutschlandweit liegt der grundsätzliche Bedarf an Sozialwohnungen bei rund 7 Millionen Wohneinheiten, wie eine Untersuchung des [Eduard Pestel-Instituts für Systemforschung e. V.](#) aus dem Jahr 2012 im Auftrag verschiedener Organisationen der Bauwirtschaft ergab.

# Der Bedarf an Sozialwohnungen – eine unbekannte Größe



Wie hoch der Bedarf an Sozialwohnungen tatsächlich ist, ist nicht bekannt. Nach Aussage vieler Bundesländer ist eine Erhebung nur auf Stadt- oder Kreisebene sinnvoll. Viele Städte und Regionen führen allerdings gar keine Statistik. Und so können die meisten Länder nur schätzen, wie viele Sozialwohnungen benötigt werden. Der Bund beschäftigt sich mit der Wohnraumförderung kaum noch, seit er die Zuständigkeit im Zuge der Föderalismusreform im Jahr 2006 an die Länder abgetreten hat.

## 2,5 Millionen verschwundene Wohnungen

Fakt ist jedoch: Von den mehr als 4 Millionen Sozialwohnungen Ende der 80er Jahre sind nur 1,5 Millionen übrig geblieben – Tendenz weiter rückläufig. Denn nach Ablauf einer bestimmten Frist – je nach Förderart oft 15 oder 20 Jahre – ist der Mietpreis einer Sozialwohnung nicht mehr gebunden und kann frei bestimmt werden. Es handelt sich dann um reguläre Wohnungen, die auf dem freien Markt vermittelt werden.

## Was ist eine Sozialwohnung?

Baut ein Investor Sozialwohnungen, kann er sich vom Staat fördern lassen. Üblicherweise, indem er einen günstigen Kredit erhält. Im Gegenzug verpflichtet er sich zu einer bestimmten Maximalmiete. Je nach Förderung endet diese Mietpreisbindung aber häufig nach 15 bis 20 Jahren, die Miete kann anschließend im Rahmen der ortsüblichen Regelungen festgelegt werden. In den einzelnen Bundesländern und auch Städten gibt es teilweise alternative Programme. So verkauft die Stadt München Grundstücke zu extrem niedrigen Preisen, die Mietpreisbindung besteht teilweise aber bis zu 60 Jahre.

Wie viele Wohnungen genau in den kommenden Jahren aus der Bindung fallen werden, beziffern die meisten Bundesländer nicht, die Anfragen der Immowelt-Redaktion blieben in diesem Detail weitgehend unbeantwortet. Einzelne Länder wie Hessen oder Berlin sprechen

jedoch von 3.000 bis 6.000 Wohnungen pro Jahr. Rechnet man diese Zahlen hoch, kommt man auf knapp 100.000 Sozialwohnungen, die in ganz Deutschland jedes Jahr verschwinden, seit der Bund begann, sich Ende der 80er-Jahre nach und nach aus der Wohnraumförderung zurückzuziehen. Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt auch der Soziologe Andrej Holm, er geht von 100.000 bis 130.000 Wohnungen aus.

## Sozialer Wohnungsbau in Deutschland: zwischen Leerstand und Wohnungsnot

Das Missverhältnis zwischen Bedarf und Angebot an günstigen Wohnungen ist allerdings ein regionales Problem. Während die Situation mancherorts einer Wohnungsnot gleicht, beklagen andere Regionen Wohnungsleerstand. So bauen Bundesländer wie Mecklenburg-Vorpommern oder das Saarland seit Jahren keine Sozialwohnungen, weil keine Notwendigkeit besteht. Vielerorts herrscht zudem Leerstand, die Mietpreise sind auch ohne staatliche Förderung niedrig. Berlin dagegen baute jahrelang keine Sozialwohnungen, weil ausreichend günstiger Wohnraum vorhanden war. Nach eigenen Angaben wird das Land aber im Jahr 2014 wieder mit der Neubauförderung von Wohnungen mit Mietpreisbindung beginnen. Die Bevölkerung in der Hauptstadt wächst, das Angebot günstiger Mietwohnungen schwindet. Großstädte wie München oder Köln können im Kontrast dazu ihren Bedarf trotz umfangreicher Investitionen schon seit langem nur zu einem Bruchteil decken.

**Sozialwohnung mieten = so geht's**

Wer eine Sozialwohnung mieten möchte, braucht einen **Wohnberechtigungsschein (WBS)**.

Voraussetzungen:

- ⇒ **fester Aufenthaltsort Deutschland**
- ⇒ **mindestens 18 Jahre alt**
- ⇒ **Gesamteinkommen unter Einkommensgrenze**

Weitere Informationen gibt es beim **Sozialamt** oder **hier**.

immowelt

Gerade Geringverdiener haben kaum eine Chance auf stark von Nachfrage geprägten Immobilienmärkten, wie sie in vielen deutschen Großstädten Realität sind. Und immerhin jeder 4. Beschäftigte in Deutschland arbeitet laut dem Nürnberger Institut für Arbeitsmarkt und Berufsforschung im Niedriglohnsektor. Mieter, die sich die steigenden Mieten nicht mehr leisten können, werden in günstigere Stadtviertel verdrängt und verlieren ihr soziales Umfeld. Andere müssen in Notunterkünfte ausweichen oder [wie die Münchner Familie Rodriguez über ein Jahr auf dem Campingplatz leben](#). Ihnen hat die Initiative „Verändere Deine Stadt“ von immowelt.de geholfen. Sie unterstützt Menschen in Not und soziale Initiativen bei der Suche nach geeigneten und bezahlbaren Unterkünften.

## **Die staatliche Wohnraumförderung: ein Tropfen auf den heißen Stein**

Es ist gängige Meinung, dass es zu den Aufgaben des Staates gehört, einzugreifen, wenn grundlegende Bedürfnisse seiner Bürger, wie ein Dach über dem Kopf, nicht angemessen befriedigt werden können. Das tut der Bund auch, er beteiligt sich jährlich mit 518 Millionen Euro an der Wohnraumförderung, die seit 2006 Ländersache ist. Die Bundesländer stocken diesen Betrag mit eigenen Mitteln auf, sodass pro Jahr insgesamt etwa 1 Milliarde Euro investiert wird. Dieses Geld wird allerdings nur zum Teil dafür verwendet, neue Sozialwohnungen zu bauen. Deutschlandweit entstanden in den letzten Jahren etwa 11.000 neue Mietwohnungen mit Preisbindung pro Jahr – ein Tropfen auf den heißen Stein, wenn man bedenkt, dass jährlich rund 100.000 Sozialwohnungen wegfallen. Von den Fördermitteln profitieren deutlich mehr Haushalte, die Eigentum bauen oder erwerben: Im Schnitt sind das gut 17.000 pro Jahr. Mit den restlichen Geldern werden Altlasten, also vor Jahren genehmigte Förderungen, die noch nicht vollständig bezahlt sind, getilgt. Vereinzelt Stimmen, den sozialen Wohnungsbau gleich ganz abzuschaffen und stattdessen andere Bereiche – wie Wohngeld – zu reformieren, werden lauter. „Der soziale Wohnungsbau kann abgeschafft werden, zumindest weitgehend“, findet Michael Voigtländer, Leiter des Kompetenzfelds Immobilienökonomik am Institut der deutschen Wirtschaft in Köln. „Das Förderinstrumentarium hat sich überlebt.“

Das Dilemma des sozialen Wohnungsbaus ist nicht allein das Missverhältnis zwischen Bestand und Bedarf, zwischen Neubau und Wegfall. Wer sich mit dem Thema beschäftigt, wird mit zahlreichen Unbekannten konfrontiert: Der tatsächliche Bedarf an Wohnungen ist nur ein Schätzwert. Zudem gibt es kein gebündeltes Wissen an zentraler Stelle darüber, ob die verbliebenen 1,5 Millionen Sozialwohnungen eher in Städten oder auf dem Land liegen, wie ihr Sanierungsstand ist oder ob sie tatsächlich noch von bedürftigen Menschen belegt werden. Die Fördergelder werden mit Hilfe von Förderbanken an die Antragsteller verteilt.

## **Steigende Baukosten machen sozialen Wohnungsbau noch unattraktiver**

Bei der gegenwärtigen Förderungsmethode reicht es nicht, einfach nur mehr Geld zu investieren. Denn die Förderung funktioniert über zinsvergünstigte Darlehen und Zuschüsse, das heißt sie fördert nur einen Teil der Gesamtkosten, die beim Bau von Sozialwohnungen entstehen. Es muss aber auch Investoren geben, die bereit sind, Sozialwohnungen zu bauen und das bereitgestellte Geld abzurufen.

Das Problem: Bauen wird seit Jahren durch steigende Grundstückspreise, erhöhte Grunderwerbssteuern und höhere Baukosten aufgrund gesetzlicher Vorgaben immer teurer. „Sinnvoll könnte es sein, städtische Grundstücke mit einer Bindung verbilligt zu verkaufen“, schlägt der Präsident des Deutschen Städtetags Ulrich Maly vor. Eine Vorgehensweise, die beispielsweise in München bereits praktiziert wird. „Wir erhalten Fördergelder und zinsgünstige Darlehen von der Stadt für den Wohnungsbau und zusätzlich veräußert beispielsweise die Stadt München in bestimmten Fällen vergünstigte Grundstücke an uns. Diese liegen dafür nicht immer in Premiulagen und wir verpflichten uns, die Wohnungen 40 bis 60 Jahre lang günstig zu vermieten“, beschreibt Klaus-Michael Dengler, kaufmännischer Geschäftsführer der Münchner Wohnungsbaugesellschaft Gewofag.

Aber was ist mit den Baukosten? Die steigen nicht nur im Rahmen der allgemeinen Teuerung, auch die Politik trägt dazu bei. Denn die Anforderungen an Neubauten werden immer umfangreicher, etwa im Zuge der Energie-Einsparverordnung (EnEV) und auch die Grunderwerbsteuer steigt in vielen Bundesländern. „Vor 8 Jahren musste man 1.700 Euro brutto pro Quadratmeter Wohnraum auf den Tisch legen, heute sind es 2.400 Euro – zwischen diesen Preisen liegen Welten“, beschreibt GdW-Präsident Axel Gedaschko die Entwicklung der letzten Jahre. Für Investoren stellt sich da zunehmend die Frage, ob sie wirklich in Mietwohnungen investieren sollen, deren Mietpreise unabhängig von der Entwicklung auf dem Markt für 20 Jahre oder mehr gebunden sind. Zudem sind Bauzinsen aktuell derart niedrig, dass Investoren nicht unbedingt auf geförderte Darlehen angewiesen sind. Schließlich lässt sich mit Wohnungen auf dem freien Markt mehr Geld verdienen.

## **In Bayern förderfähig: Familie mit Bruttojahreseinkommen von 70.000 Euro**

Die Problematik ist nicht neu. Immer wieder berichten Medien über den sozialen Wohnungsbau und die Versäumnisse der Politik. Dabei gehen sie davon aus, dass vom sozialen Wohnungsbau vor allem diejenigen einen Nutzen haben, die in irgendeiner Form bedürftig sind. Seien es kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Rentner oder Menschen mit geringem beziehungsweise gar keinem Einkommen. So ist es aber nicht, denn „den“ sozialen Wohnungsbau, über den berichtet wird, gibt es nicht mehr. Die Gesetze sprechen von einer „Wohnraumförderung“ und so werden nicht nur gebundene Mietwohnungen gefördert, sondern auch der Erwerb von Wohneigentum. Dieser ist an bestimmte Einkommensgrenzen gekoppelt, in Bayern ist das bei einer vierköpfigen Familie beispielsweise ein Bruttoeinkommen von 70.000 Euro im Jahr, in Hamburg sind es hingegen 55.000 Euro. Die Einkommensgrenzen und die Fördervoraussetzungen variieren zwischen den einzelnen Bundesländern allerdings teilweise erheblich. Grundsätzlich wird demnach nicht der sozial schwache Teil der Bevölkerung gefördert, sondern vor allem die untere Mittelschicht.

## **Wohnraumförderung ja – sozial ist das aber nicht zwangsläufig**

Wenn davon die Rede ist, dass 1 Milliarde Euro in die Wohnraumförderung fließt und davon laut Gesetzestext jene Haushalte profitieren sollen, „die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können“, entsteht der Eindruck, es würden die Ärmere profitieren. Das ist nur bedingt der Fall: 400 Millionen Euro fließen durchschnittlich pro Jahr in den Neubau von Sozialwohnungen, weitere 150 Millionen Euro werden für Sanierungen bestehender Einheiten verwendet. Zudem tilgen die Länder aus diesen Töpfen Altlasten, also vor Jahren genehmigte Förderungen, die noch nicht vollständig bezahlt sind – was gesetzlich ausdrücklich genehmigt ist. Fast die Hälfte der Fördergelder, etwa 450 Millionen Euro, fließt hingegen in die Eigentumsförderung. 60 Prozent aller neu gebauten oder gekauften Wohneinheiten mit Förderung gehen in das Eigentum von Privatpersonen über.

Jene 13 Millionen Personen in Deutschland, die von Armut bedroht oder betroffen sind, dürften aber in den allermeisten Fällen keine Chance haben, diese Art der Förderung zu erhalten. Denn es handelt sich um eine Darlehensförderung, die zusätzlich daran gekoppelt ist, trotz monatlicher Raten einen gewissen Lebensstandard halten zu können. Die Haushalte sollen durch staatliche Anreize nicht in die Schuldenfalle geraten.

Bei der Wohnraumförderung in Deutschland geht es also nicht primär darum, bedürftige Menschen zu unterstützen. Es geht vor allem um die Wohnraumförderung an sich, von der derzeit hauptsächlich Schwellenhaushalte profitieren, also diejenigen, die eigentlich schon Teil der unteren Mittelschicht sind, aus eigener Kraft aber noch keine Immobilie erwerben können. Den reinen sozialen Wohnungsbau gibt es nicht mehr.

## Quellen

- [Daten der Fachkommission Wohnungsbauförderung](#) - zugesandt auf Anfrage der Redaktion an die einzelnen Bundesländer.
- [Fachgutachten Wohnraumförderung](#) - erstellt im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumentwicklung (BBR).
- Gesetzliche Grundlage: [Wohnraumförderungsgesetz](#).
- [Studie des Eduard Pestel Instituts zum deutschlandweiten Bedarf an Sozialwohnungen](#), 2012.
- [Bertelsmann-Studie zum Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten](#), 2013.
- [IAB-Kurzbericht zur Verteilung der Geringverdiener in Großstädten](#), 2014.

Die verwendeten Quellen sind jeweils als PDF hinterlegt.

## Redaktion und Recherche

Julia Ferstl, Judith Finkenzeller, Stefanie Fischer, Claudia Franke, Alexander Grohmann, Markus Grundmann, Isabella Haag, Nadine Hackemer, Frank Kemter, Elisabeth Seefried, Andrea Uhrig

## Den gesamten Text sowie die einzelnen Interviews finden Sie hier als PDF zum Download

### [Gesamttext](#)

- [Zahlen aus den Bundesländern](#)
- [Interview Andrej Holm](#)
- [Interview Werner Hesse](#)
- [Interview Michael Voigtländer](#)
- [Interview Ulrich Maly](#)
- [Interview Klaus-Michael Dengler](#)
- [Interview Axel Gedaschko](#)



Andrej Holm

## „Wir brauchen Mietwohnungen für unter 6 Euro pro Quadratmeter“

Die für 2015 geplante Mietpreisbremse soll die Preisexplosion in Großstädten und Ballungszentren eindämmen. Für [Andrej Holm](#), Soziologe an der Berliner Humboldt-Universität, ist die Mietpreisbremse nichts weiter als ein „Mittelschichtbefriedigungsprogramm“. Immowelt.de sprach mit dem renommierten Stadt- und Regionalsoziologen über die akute Wohnraumknappheit und darüber, was die Politik jetzt dagegen tun muss.

*Immowelt.de: Herr Holm, Sie sagen, dass in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland 4,3 Millionen Sozialwohnungen gebaut wurden und heute davon nur noch 1,4 Millionen übrig sind. Wo sind all diese Wohnungen geblieben?*

**Andrej Holm:** Sozialwohnungen sind Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung, die über einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren öffentlich gefördert werden. Läuft ihre Förderung aus, geht auch dieser Status verloren. Jährlich fallen auf diese Weise bundesweit zwischen 100.000 und 130.000 Sozialwohnungen aus dem Bestand. Dann stehen diese Wohnungen dem freien Markt zur Verfügung und unterliegen dessen Preisgesetzen.

Die größte Aufgabe der Politik muss es sein, den Bestand an Sozialwohnungen dauerhaft zu sichern und sich nicht mit einer Zwischenlösung über die reine Statusregelung zufrieden zu geben.

*Wie ließe sich der Bestand an Sozialwohnungen in Deutschland aus Ihrer Sicht dauerhaft sichern?*

Sozialwohnungen dürfen nach Ablauf ihrer Förderung nicht mehr an private Investoren oder Konsortien, sondern ausschließlich an kommunale Wohnungsbaugesellschaften oder gemeinnützige Stiftungen verkauft werden. Denn nur so kann vermieden werden, dass Privatinvestoren ihre Rendite auf Kosten der Mieter maximieren.

*In München liegen die Mietpreise mittlerweile bei 15,10 Euro pro Quadratmeter, in Hamburg zahlt man bei Neuvermietung im Durchschnitt 11 Euro pro Quadratmeter. Wie kann in den Großstädten und Ballungszentren die angespannte Wohnungsmarktsituation nachhaltig verbessert werden?*

Wir brauchen Mietwohnungen für unter 6 Euro pro Quadratmeter. Denn nur diese können auch Geringverdiener bezahlen. Das kann wiederum nur ein öffentliches Förderprogramm durch Bund, Länder und Kommunen leisten. Wie bereits erwähnt, müssten wir jedes Jahr über 100.000 Sozialwohnungen bauen, nur um den aktuellen Bestand zu sichern. Mit der gut 1 Milliarde Euro, die der Bund, die Bundesländer sowie die Kommunen und Städte in den sozialen Wohnungsbau stecken, könnten wir unter den aktuellen Förderkonditionen aber gerade einmal 20.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr bauen. Was fehlt, ist eine bedarfsgerechte Förderung, schließlich ist die Wohnraumknappheit nicht flächendeckend, sondern regional sehr unterschiedlich. Insofern war es der richtige Schritt, den Bundesländern im Zuge der Länderreform 2006 die Verantwortung für den sozialen Wohnungsbau zu übertragen. Dies darf aber kein Freischein für die Bundespolitik sein, sich komplett aus der Verantwortung zu ziehen.

*Viele Geringverdiener fühlen sich trotz oder gerade seit der Länderreform 2006 mit ihrem Wohnraumproblem im Stich gelassen. Warum fühlt sich denn heute keiner mehr zuständig für den sozialen Wohnungsbau?*

Seit der Verabschiedung vom sozialen Wohnungsbau Ende der 1980er Jahre hat sich das Selbstverständnis der Politik stark gewandelt. Eine gute Politik macht derjenige, der den öffentlichen Haushalt unter Kontrolle hat und die Neuverschuldung minimiert. Das ist leider ein viel zu kurzfristiges und ökonomisches Denken, das die Befriedigung von Grundbedürfnissen – und Wohnen ist ein solches – nicht berücksichtigt. Ich hoffe sehr, dass die Bundesregierung sich nicht mit der Gründung eines ‚Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen‘ zufrieden gibt, sondern einen dauerhaften preisgebundenen Wohnungsbau auch praktisch auf den Weg bringt.

*Was haben wir zu befürchten, wenn wir den sozialen Wohnungsbau in Deutschland nicht reanimieren? Wohnen und leben wir dann bald wie in den USA: die Reichen in ihren Villengegenden mit Stacheldrahtzaun und Sicherheitspersonal, die sozial Schwachen in ihren Ghettos?*

Auf eine Amerikanisierung steuern wir meines Erachtens nicht zu. Das würde bedeuten, dass soziale Gruppen – sogenannte „gated communities“ – abgetrennt voneinander auf engem Raum wohnen. Wir entwickeln uns gerade eher in Richtung Paris. In der Millionen-Metropole leben die Reichen im Zentrum, die sozial Bedürftigen am äußersten Rand der Stadt. Ein Trend, der leider punktuell bereits in Deutschland angekommen ist. Auch bei uns wird durch die hohen Mietpreise in den Großstädten eine imaginäre Mauer zwischen den Schichten errichtet. In Berlin etwa finden viele Familien aus Südosteuropa auf dem freien Markt keine Wohnung mehr und suchen fernab eine unkonventionelle Bleibe: Sie ziehen in alte Lagerhallen oder Eisfabriken, weil sie keine andere Wahl haben. Anders als noch in den 1990er Jahren – als diese Lebensform Ausdruck einer Subkultur war – ist das heute aber schon lange kein Experiment mehr.

*Das Interview führte Julia Ferstl von der Immowelt-Redaktion.*



Werner Hesse

## „Die Entwicklung der Einkommen hat mit der Entwicklung der Mieten nicht mitgehalten“

Der [Paritätische Wohlfahrtsverband](#), Dachverband von über 10.000 eigenständigen Organisationen und Einrichtungen im Sozial- und Gesundheitsbereich, sieht sich als Anwalt sozial benachteiligter Menschen. Immowelt.de sprach mit dem Geschäftsführer Werner Hesse über die Folgen von Niedriglohn und steigenden Mieten.

*Immowelt.de: Herr Hesse, in Deutschland arbeitet jeder Vierte im Niedriglohnsektor. Gleichzeitig wird vor allem in Groß- und Studentenstädten Wohnraum knapp, die Mieten steigen und die Zahl der Sozialwohnungen schrumpft. Spüren Sie diese Entwicklung in Ihrem Verband?*

**Werner Hesse:** Die Entwicklung der Einkommen hat mit der Entwicklung der Mieten nicht mitgehalten. Das führt zur Verdrängung einkommensschwacher Haushalte an den Stadtrand oder in Problembezirke. Mit der Entwurzelung aus dem Viertel oder Kiez geht häufig auch eine soziale Entwurzelung einher, die weitreichende negative Folgen haben kann. Die seit Jahren andauernde Flaute im sozialen Wohnungsbau sorgt für einen immer größeren Ansturm auf den verbliebenen Wohnraum. Auch das Wohngeld, das hier finanzielle Unterstützung liefern sollte, ist seit Jahren nicht mehr erhöht worden und hilft somit nur noch wenig. Die hohen Mieten und insbesondere die steigenden Nebenkosten führen dagegen immer häufiger zu Verschuldung, was wir in unseren Schuldnerberatungsstellen merken.

*In welchen Städten ist die Problematik besonders ausgeprägt?*

Unserer Kenntnis nach sind neben den bekannten Ballungsgebieten wie München, Köln, Frankfurt und Hamburg auch Studentenstädte wie Göttingen oder Würzburg stärker betroffen. Dort wird leider oft familienfreundlicher Wohnraum in kleine Studentenappartements umgebaut. Einkommensschwache Familien haben es so zunehmend schwer, stadtnah bezahlbaren Wohnraum zu finden. Hinzu kommt, dass der öffentliche Nahverkehr in Stadtrandlagen meist nicht so gut ausgebaut ist wie in den Zentren, was den Wegzug in die Vororte noch mal erschwert.

### *Wird die Einführung des Mindestlohns etwas an der Problematik ändern?*

Der Mindestlohn ist erst mal ein Schritt in die richtige Richtung. Er soll den Wert der Arbeit aufwerten, wird aber die Wohnproblematik vielerorts nicht beheben. Denn bei einem Bruttoverdienst von knapp 1.500 Euro kann man sich in angespannten Mietlagen immer noch keine Wohnung leisten. Gerade für Alleinerziehende, die oft nur Teilzeit arbeiten können, bringt er kaum spürbare Verbesserungen. In den meisten Fällen werden hier weiterhin aufstockende Leistungen nötig sein und selbst damit ist kaum mehr eine bezahlbare Wohnung in Ballungsgebieten zu finden.

### *Was ist die Alternative für diese Menschen?*

Es bleibt oft nur der Wegzug aus dem angestammten Wohnumfeld. Gerade bei Alleinerziehenden sind die damit verbundenen Folgeprobleme, wie die erneute Suche nach Kinderbetreuung oder die verlängerte Anfahrt zum Arbeitsplatz, erheblich. Dazu kommt, dass auf der anderen Seite die Unterstützungssysteme zunehmend schwächeln: Das Wohngeld, das einkommensschwachen Haushalten helfen soll, ihre Miete zu bezahlen, stagniert seit Jahren und verliert immer stärker an Bedeutung. Hier muss dringend der Hebel angesetzt werden.

### *Wie könnte für Sie eine Lösung aussehen?*

Es geht nur mit einem ganzen Bündel von kurz-, mittel- und langfristigen Maßnahmen. Zum einen muss wieder mehr sozialer Wohnraum geschaffen werden. Dies ist ein langfristiges Projekt für die nächsten Jahre. Kurzfristig ist es wichtig, die Übernahme der Wohnkosten von Hartz IV-Empfängern an die vor Ort üblichen Mieten anzupassen und soziale Härtefälle zu berücksichtigen. Auch die Vergabe von Wohnberechtigungsscheinen muss an die Entwicklung der vergangenen Jahre angepasst werden. Für Familien, die ein eigenes, wenn auch geringes Einkommen haben, muss wie im Koalitionsvertrag versprochen das Wohngeld endlich angepasst werden. Dabei ist es von besonderer Bedeutung, dass die in der Vergangenheit stark gestiegenen Energiekosten wieder berücksichtigt werden.

*Das Interview führte Andrea Uhrig von der Immowelt-Redaktion.*



Michael Voigtländer

## „Der soziale Wohnungsbau kann abgeschafft werden“

In Deutschland gibt es immer weniger Sozialwohnungen. Gleichzeitig steigen in vielen deutschen Städten die Mietpreise. Gerade Menschen, die mit niedrigen Löhnen auskommen müssen, haben es daher schwer, in Ballungszentren eine Wohnung zu finden. Michael Voigtländer, Leiter des [Kompetenzfelds Immobilienökonomik am Institut der deutschen Wirtschaft \(IW\) in Köln](#), plädiert dennoch dafür, den sozialen Wohnungsbau in seiner jetzigen Form abzuschaffen.

*Immowelt.de: Herr Voigtländer, wie viel darf eine Mietwohnung im Verhältnis zum Lohn kosten?*

**Michael Voigtländer:** Bei Mietwohnungen gilt die alte Regel von 30 Prozent des Nettolohns. Es kommt aber natürlich auf den Einzelfall an: Manchem ist eine Wohnung in der Innenstadt eben mehr wert als anderen. Wer im Zentrum leben will, ist vielleicht auch eher bereit, auf andere Dinge zu verzichten. Natürlich treibt die starke Nachfrage in Ballungszentren die Mieten nach oben – Geringverdiener werden dort kaum Mietwohnungen finden, die sie von 30 Prozent ihres Lohns bezahlen können.

*Darin sehen Sie kein Problem?*

Nicht grundsätzlich, denn wer weniger verdient, kann an den Stadtrand ziehen. Natürlich ist es wichtig, dass dort keine Viertel entstehen, in denen sich soziale Probleme bündeln. In dieser Situation stecken wir aber gerade nicht. Wir haben es zwar in vielen Großstädten mit Stadtzentren zu tun, in denen überwiegend Gutverdiener leben, die Stadtränder sind aber nach wie vor gut durchmischt. Insgesamt betrachtet gibt es in Deutschland keine Wohnungsnot. Wer sich nur eine Wohnung am Stadtrand leisten kann, muss längere Wege ins Zentrum hinnehmen. Untersuchungen zeigen aber, dass diese Wege im Normalfall nicht länger als 30 Minuten dauern.

*Das klingt, als sei auf dem Wohnungsmarkt alles in Ordnung. Wozu dient dann der soziale Wohnungsbau überhaupt?*

Der soziale Wohnungsbau ist in Zeiten großer Wohnungsnot entstanden. Heute ist er ein Verteilungsinstrument, das es einigen Menschen mit niedrigem oder gar keinem Einkommen ermöglicht, in zentralen Lagen zu leben. Das müssen wir als Gesellschaft diskutieren: Ist es überhaupt richtig, es einigen wenigen zu ermöglichen, zu günstigen Preisen in der Innenstadt zu leben? Schließlich bekommen ja viele Menschen, die eigentlich Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, gar keine. Andererseits liegt im sozialen Wohnungsbau die Fehlbelegungsquote teilweise bei über 50 Prozent. Ein großer Teil der Sozialwohnungen wird von Menschen bewohnt, die eigentlich gar keinen Anspruch darauf haben.

*Welche Maßnahmen sollte die Politik ergreifen, damit auch Menschen mit niedrigem Einkommen eine Wohnung bezahlen können?*

Um zu garantieren, dass jeder eine Wohnung findet, gibt es zielführendere Instrumente als den sozialen Wohnungsbau. Menschen mit niedrigem Einkommen haben einen Rechtsanspruch auf Wohngeld. Die soziale Durchmischung lässt sich so besser erreichen, weil ein Wohngeldempfänger nicht auf bestimmte Wohnungen beschränkt ist. Allerdings ist das Wohngeld jetzt jahrelang nicht reformiert worden, es müsste deutlich erhöht werden. Um

auch künftig zu vermeiden, dass hierzulande Banlieues wie in Frankreich entstehen, sollte mehr Geld in die Stadtränder gesteckt werden – in die Infrastruktur und in eine bessere Verkehrsanbindung ans Zentrum beispielsweise. Der soziale Wohnungsbau kann abgeschafft werden, zumindest weitgehend. Das Förderinstrumentarium hat sich überlebt. Unter den Bedürftigen bekommt im Moment ohnehin nur derjenige eine Sozialwohnung, der am schnellsten ist oder der sich bei der Suche am geschicktesten anstellt.

### *Was geschieht mit Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt dennoch keine Bleibe finden?*

Natürlich gibt es Gruppen, die ein grundsätzliches Zugangsproblem zum Wohnungsmarkt haben – ehemalige Strafgefangene beispielsweise. Hier kann die Stadt von den Vermietern Belegungsrechte kaufen. Dabei kauft sie sich sozusagen von einem Vermieter das Recht, den künftigen Mieter auszusuchen.

### *Wie sollen diese Maßnahmen finanziert werden?*

In der Tat haben wir da ein Finanzierungsproblem. Die Politik muss mehr Geld investieren und die Städte brauchen insgesamt mehr finanziellen Spielraum. Die begrenzten finanziellen Spielräume der Städte sind aber ein generelles Problem, das gelöst werden muss. Mittel aus dem sozialen Wohnungsbau für den Kauf von Belegungsrechten und den Ausbau der Infrastruktur an den Stadträndern zu verwenden, wäre aber ein erster Ansatz.

*Das Interview führte Markus Grundmann von der Immowelt-Redaktion.*



Ulrich Maly

## **„Schreiendes Missverhältnis“**

Immer mehr Menschen aus strukturschwachen Gegenden zieht es dorthin, wo es Arbeit gibt – in die Städte. Mit der steigenden Nachfrage wird der Wohnraum knapp, die Mieten kennen in vielen Städten nur den Weg nach oben. Die Misere war vorherzusehen. Trotzdem wurde in den letzten Jahren zu wenig gebaut. Immowelt.de sprach mit Ulrich Maly, Präsident des [Deutschen Städtetags](#) und Oberbürgermeister Nürnbergs über Gründe und Lösungsansätze.



Ulrich Maly

## „Schreiendes Missverhältnis“

Immer mehr Menschen aus strukturschwachen Gegenden zieht es dorthin, wo es Arbeit gibt – in die Städte. Mit der steigenden Nachfrage wird der Wohnraum knapp, die Mieten kennen in vielen Städten nur den Weg nach oben. Die Misere war vorherzusehen. Trotzdem wurde in den letzten Jahren zu wenig gebaut. Immowelt.de sprach mit Ulrich Maly, Präsident des [Deutschen Städtetags](#) und Oberbürgermeister Nürnbergs über Gründe und Lösungsansätze.

*Immowelt.de: Herr Maly, hohe Mieten lassen das Armutsrisiko in deutschen Städten steigen. Wie viele Sozialwohnungen braucht Deutschland?*

**Ulrich Maly:** Einen zahlenmäßigen Bedarf kann man nicht nennen. Es ist von Stadt zu Stadt verschieden, Berlin ist anders als München – aber sicher ist, dass es an vielen Stellen in Deutschland an bezahlbarem Wohnraum fehlt. Da in den nächsten Jahren viele Sozialwohnungen aus der Bindung fallen, wird sich das Problem verschärfen. Besonders betroffen sind die Großstädte und die Universitätsstädte. Hier sind die Hotspots, die Entwicklung wird sich immer mehr zuspitzen. In anderen Gegenden gibt es dagegen Leerstand.

*Wie viel Geld steht den Städten und Gemeinden vom Bund zur Verfügung, um die Misere zu beenden?*

Es werden in Deutschland pro Jahr 1,5 Milliarden Euro in den sozialen Wohnungsbau investiert. Das reicht bei Weitem nicht. Zusätzlich werden 15,5 Milliarden Euro für Wohngeld und Kosten der Unterkunft ausgegeben. Das ist ein geradezu schreiendes Missverhältnis zwischen den Ausgaben, das unbedingt geändert werden muss. Es wäre sinnvoller, preiswerten Wohnraum zu schaffen, statt steigende Mieten durch hohe Sozialleistungen zu bekämpfen.

*Welche Maßnahmen gibt es, um den sozialen Wohnungsbau zu fördern?*

Bei der momentanen Zinslage ist das Subventionieren der Kreditkosten jedenfalls ein unerotisches Mittel, um Investoren anzulocken. Die Baukosten zu bezuschussen, würde wohl eher zu Mitnahmeeffekten führen. Sinnvoller könnte es sein, städtische Grundstücke mit einer Bindung verbilligt zu verkaufen, die die Mieten langfristig sichert oder den Bau an bestimmte Wohnformen knüpft und Familien bevorzugt. In Hamburg werden beispielsweise Grundstücke nach einer so genannten Konzeptausschreibung veräußert. Je nach Lage und Art

des Grundstücks wird die Konzeptqualität eines Gebotes durch wohnungs- und sozialpolitische, energetische und städtebauliche Kriterien bestimmt. Es ist ein Versuch.

*Oft haben die Städte aber doch kaum noch Bauland zu vergeben...*

Um diese Knappheit zu beenden und Bauland zu mobilisieren, muss auch auf so genannte Konversionsflächen zurückgegriffen werden. Das sind zuvor gewerblich genutzte Areale. In Nürnberg betrifft das beispielsweise die ehemaligen Flächen von Quelle und AEG, auf denen nicht nur Gewerbe sondern auch Wohnungen entstehen.

*Haben Sie ein Patentrezept?*

Nein, grundsätzlich ist es aber erst mal wichtig, die für den Bau erforderlichen Grundstücke zu solchen Konditionen bereitzustellen und die Rahmenbedingungen für den Bau so zu gestalten, dass sich der Neubau rechnet. Denn auch im sozialen Wohnungsbau darf Geld verdient werden. Für Städte und Gemeinden bedeutet das, gegebenenfalls Preisabschläge beim Verkauf ihres Grundstücks in Kauf zu nehmen. Das goldene Schwert zum Durchschlagen des gordischen Knotens hat noch keiner gefunden.

*Das Interview führte Andrea Uhrig von der Immowelt-Redaktion.*



Klaus-Michael Dengler

## **„Platzressourcen sind bald ausgeschöpft“**

Die [städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewofag](#) ist mit einem Bestand von 35.000 Wohnungen Münchens größte Vermieterin. Seit über 85 Jahren stellt sie Münchnern Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung. Immowelt.de sprach mit dem kaufmännischen Geschäftsführer Klaus-Michael Dengler über die Probleme des sozialen Wohnungsbaus.

*Immowelt.de: Herr Dengler, das Credo der Gewofag lautet „Wir verbinden soziale und ökologische Verantwortung mit wirtschaftlichem Erfolg“. Die durchschnittliche Miete Ihrer Wohnungen liegt bei 6,67 Euro pro Quadratmeter. Wie schaffen Sie das in einer Stadt, in der auf dem freien Markt die Mieten im Schnitt mehr als doppelt so teuer sind?*

**Klaus-Michael Dengler:** Wir erhalten Fördergelder und zinsgünstige Darlehen von der Stadt für den Wohnungsbau und zusätzlich veräußert beispielsweise die Stadt München in bestimmten Fällen vergünstigte Grundstücke an uns. Diese liegen dafür nicht immer in Premiumlagen und wir verpflichten uns, die Wohnungen 40 bis 60 Jahre lang günstig zu vermieten. Außerdem haben wir sehr viele treue Mieter, die schon seit Jahrzehnten bei uns wohnen. Das wirkt sich auch auf die Durchschnittsmieten aus.

*Was passiert, wenn bei Wohnungen der Gewofag die Sozialbindung ausläuft?*

Wenn Wohnungen aus der Bindung fallen, könnten wir sie auf dem freien Markt vermieten. Das machen wir aber so gut wie nie. Fast alle Wohnungen, die frei werden, vermieten wir an Menschen mit Wohnberechtigungsschein, denn der Wohnungsmarkt ist hier extrem angespannt und die Nachfrage sehr hoch. Das haben wir so mit der Stadt München und auf der Basis von Stadtratsbeschlüssen vereinbart. Nur in wenigen Fällen vermieten wir Wohnungen auf dem freien Markt. Da verlangen wir auch marktgängige, aber immer noch moderate Mieten, die auf Grundlage des Münchner Mietspiegels berechnet werden.

*Was passiert, wenn bei Wohnungen der Gewofag die Sozialbindung ausläuft?*

Wenn Wohnungen aus der Bindung fallen, könnten wir sie auf dem freien Markt vermieten. Das machen wir aber so gut wie nie. Fast alle Wohnungen, die frei werden, vermieten wir an Menschen mit Wohnberechtigungsschein, denn der Wohnungsmarkt ist hier extrem angespannt und die Nachfrage sehr hoch. Das haben wir so mit der Stadt München und auf der Basis von Stadtratsbeschlüssen vereinbart. Nur in wenigen Fällen vermieten wir Wohnungen auf dem freien Markt. Da verlangen wir auch marktgängige, aber immer noch moderate Mieten, die auf Grundlage des Münchner Mietspiegels berechnet werden.

*Die geförderten Wohnungen sind in München sicher sehr begehrt. Wie lang ist die Warteliste?*

Auf der Warteliste für Wohnungen mit Berechtigungsschein stehen im Moment 11.000 Familien, Paare und Singles. Der Bedarf ist also viel größer als das Angebot. Wir stellen jede frei werdende Wohnung jemandem von der Liste zur Verfügung. Dabei wird nach Dringlichkeitsstufen unterschieden. Diese ergeben sich aus Lebensumständen wie drohende Obdachlosigkeit und Familienzuwachs.

*Was sind die Schwierigkeiten beim geförderten Wohnungsbau?*

Wir brauchen Grundstücke, Baurechte und Geld. Das Geld bekommen wir vom Bund, dem Land Bayern, der Stadt München und natürlich aus unseren Mieteinnahmen. Aber mittel- bis langfristig wird es immer schwerer, Flächen zu finden. München ist bereits dicht bebaut und bis zum Jahr 2030 rechnen wir noch mit einem weiteren deutlichen Bevölkerungszuwachs – zeitgleich wird aber der Platz immer knapper.

*Um den Bedarf zu decken, müssten Sie aber die nächsten Jahre noch viel mehr bauen. Ist das möglich?*

Das wird nicht so einfach. Die letzten 20 Jahre konnten wir von der Schließung der Kasernenstandorte profitieren. Bis 2017 baut der Gewofag-Konzern bis zu 1.000 Wohnungen pro Jahr. Allein 2013 haben wir mit dem Neubau von 482 Wohnungen begonnen, 91 Wohnungen wurden fertig gestellt. Doch diese Platzressourcen sind bald ausgeschöpft. Deshalb ergreift die Stadt München vielfältige Maßnahmen: Teilweise werden bereits genehmigte Gewerbegebiete in Wohnbaugebiete umgewandelt. Außerdem werden natürlich immer wieder Wohnungen modernisiert.

*Gibt es einen Ausweg aus dem Dilemma?*

Im Moment haben wir noch kein Patentrezept. Die Stadtbaurätin Elisabeth Merk arbeitet an einer langfristigen Siedlungsentwicklung, es werden Randlagen geprüft und Nachverdichtungspotenzial wird ausgeschöpft.

*Städtetagspräsident Ulrich Maly machte auf ein eklatantes Missverhältnis aufmerksam: Es wird in Deutschland pro Jahr 10-mal mehr in Wohngeld und Unterkunftskosten investiert als in sozialen Wohnungsbau. Wie sehen Sie das?*

Ich stimme Ulrich Maly voll zu. Denn die Frage ist, wen man fördert, die Person oder das Objekt. Fördere ich die Person und zahle als Stadt oder Gemeinde die Miete, wird das die Preise meiner Ansicht nach immer mehr in die Höhe treiben und die Mietpreisspirale wird sich immer weiter nach oben drehen. Sinnvoller wäre es, über eine erhöhte Förderung in das Objekt zu investieren. So lässt sich die Entwicklung besser steuern.

*Das Interview führte Andrea Uhrig von der Immowelt-Redaktion.*



Axel Gedaschko

## **„Bitte nicht noch mehr Vorgaben bei Bau und Renovierung“**

Der [Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. \(GdW\)](#) vertritt bundesweit rund 3.000 Wohnungsunternehmen, die 6 Millionen frei finanzierte und geförderte Wohnungen vermieten. Die GdW-Unternehmen haben nach eigenen Angaben 2013 mehr als 13.000 Wohnungen neu gebaut, fast 8 Prozent mehr als im Jahr zuvor.

Immowelt.de sprach mit dem GdW-Präsidenten Axel Gedaschko, der mit einer Baukostensenkungskommission und anderen Ideen den Bau von Wohnungen ankurbeln und mit Wohnungsunternehmen als Kraftwerksbetreibern die Nebenkosten senken will.

### *Immowelt.de: Herr Gedaschko, wie viele Wohnungen fehlen in Deutschland?*

Axel Gedaschko: In Deutschland gibt es nach unseren Berechnungen insgesamt 500.000 geförderte und frei finanzierte Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich zu wenig und der Bedarf steigt schneller als neu gebaut wird. Das liegt an den immer höher werdenden Kosten: Vor 8 Jahren musste man 1.700 Euro brutto pro Quadratmeter Wohnraum auf den Tisch legen, heute sind es 2.400 Euro – zwischen diesen Preisen liegen Welten.

### *Was ist der Grund für diese Preisexplosion?*

Preiswertes Bauen ist in Deutschland nicht mehr möglich. Dafür gibt es mehrere Gründe: Die energetischen Anforderungen sind höher geworden, die Grundstückspreise sind gestiegen und die Grunderwerbssteuer in allen Ländern – außer in Bayern und Sachsen – ebenfalls. 2010 wurden in Deutschland insgesamt 5,3 Milliarden Euro Grunderwerbssteuer gezahlt, 3 Jahre später waren es schon 8,4 Milliarden. Dazu kommen höhere Handwerkerlöhne und Materialpreise, die die Baukosten zusätzlich nach oben treiben. Dabei ist es aber so, dass die Handwerkerlöhne nicht so stark gestiegen sind wie die Preise für Dämmmaterial, Rohre, Wärmepumpen und Brennwertkessel. Hier liegen die Steigerungen innerhalb von 15 Jahren bei über 50 Prozent. Diese Preisspirale muss ein Ende haben.

### *Was könnte Ihrer Ansicht nach das Bauen attraktiver machen?*

Kommunen können die Grundstücksvergabe fördern und im Gegenzug die Bauherren verpflichten, langfristig verbilligt zu vermieten. Bewährt hat sich das so genannte Konzeptvergabeverfahren, bei dem inhaltliche Konzeption und Projektidee des Kaufinteressenten entscheidend sind. Außerdem fordern wir, dass sich die Bundesländer verpflichten, die Fördergelder vom Staat auch eins zu eins in den Wohnungsbau zu investieren. Denn eigentlich sind die Rahmenbedingungen zum Bauen bei den aktuell niedrigen Zinsen hervorragend. Auch die Länder müssen etwas zur Ursachenbekämpfung beitragen.

### *Der GdW hat den Einsatz einer Baukostensenkungskommission vorgeschlagen. Was genau ist das?*

Alle am Bau Beteiligten sollen erkennen können, wie Kosten entstehen und warum sie steigen. Es gibt unzählige DIN- und Euronormen, die immer wieder geändert und neu aufgestellt werden. Allein die Neuerung der EnEV treibt die Baukosten um 8 Prozent in die Höhe. Wir fordern, klare Transparenz zu schaffen, welche Faktoren die Kostenschraube hochdrehen. In Sachen Energieeffizienz kann man nur sagen: Bitte nicht noch mehr Vorgaben bei Bau und Renovierung. Mit den jetzigen Vorgaben ist das Optimum erreicht. Es bringt nichts, Häuser noch dicker in Styropor zu verpacken.

*Nach den Berechnungen des GdW belasten die Nebenkosten die Mieter derzeit deutlich stärker als der Anstieg der Mieten, vor allem die Stromkosten steigen. Bei den GdW-Mitgliedern haben sich die Netto-Kaltmieten seit 2000 um 17 Prozent verteuert, die Preise für Gas- und Heizöl sowie Strom aber um 112 Prozent. Kennen Sie einen Ausweg?*

Die Stromkosten sind für einen großen Teil unserer Mieterhaushalte mittlerweile höher als für Warmwasser und Heizung. Wir plädieren für eine staatliche Nebenkostenbremse. Zudem müsste man die Mieter an der Energiewende beteiligen, indem man den Wohnungsbaugesellschaften erlaubt, vor Ort selbst Energie zu erzeugen. Sie könnten sich als Kraftwerksbetreiber betätigen und den durch Solar, Wärmepumpen und Blockheizkraftwerke erzeugten Strom an die Mieter weitergeben. Denn viele Kommunen hängen noch an der Fernwärme, die Preise sind mit den normalen Energiekosten nicht vereinbar.

*Das Interview führte Andrea Uhrig von der Immowelt-Redaktion.*

## **Staatliche Eigenheimförderung beantragen – so geht's**

Mit staatlicher Unterstützung ins Eigenheim – das geht vor allem für junge Familien mit mittlerem Einkommen. Wer die Fördervoraussetzungen erfüllt, erhält zinsverbilligte Darlehen sowie Zuschüsse aus dem Wohnungsbauprogramm des jeweiligen Landes.

Ob eine Förderung möglich ist, hängt maßgeblich vom Jahresbruttoeinkommen ab, von dem Pauschalbeträge abgezogen werden. Dazu gehören – je nach Bundesland – etwa Beträge wie Kinderbetreuungskosten sowie Steuern und Krankenkassenbeiträge. Wie hoch diese Einkommensgrenze ist, lässt sich nicht allgemeinverbindlich sagen. Mit dem Förderlotsen der jeweils zuständigen Landesbank kann vor einer persönlichen Beratung grob geprüft werden, ob eine Bewilligung realistisch ist.

Alle Programme setzen einen gewissen Anteil an Eigenleistung voraus. Daneben spielen weitere Faktoren wie zum Beispiel das Alter der Antragsteller eine Rolle. Zudem muss die finanzielle Belastung auf Dauer tragbar sein. Ist dies nicht gewährleistet, kommt eine Förderung nicht in Frage.

## **Einkommensgrenzen der Eigenheimförderung: Einige Berechnungsbeispiele aus den Bundesländern**

Bei diesen Berechnungen handelt es sich lediglich um mögliche Beispiele, bei denen eine Förderung möglich ist. Einige Bundesländer, wie NRW oder Thüringen, begrenzen ihre Förderung allerdings auf bestimmte Städte oder Regionen. Eine persönliche Beratung bei der Bewilligungsstelle im zuständigen Landratsamt oder auch bei der jeweiligen Landesbank ist also unerlässlich.

## **Berechnungsbeispiel für Baden-Württemberg**

**Familie mit zwei Kindern (vier Personen)**

Jahresbruttoeinkommen der Familie	66.000 Euro
Werbungskosten	- 1.000 Euro
Jahreseinkommen	65.000 Euro
Einkommensgrenze	65.495 Euro

Das Bruttoeinkommen eines Haushalts in Baden-Württemberg darf eine bestimmte Grenze nicht überschreiten. Zudem muss die finanzielle Belastung aus dem Förderdarlehen auf Dauer tragbar sein und ein Teil der Kosten muss mit eigenen Mitteln finanziert werden. Die maximal zulässige Monatsbelastung kann der sogenannten [Belastungstabelle](#) entnommen werden. Im obigen Beispiel läge sie bei rund 1.500 Euro.

Die Eigenleistungen – also Eigenkapital und handwerkliche Eigenleistungen – müssen mindestens 25 Prozent der Gesamtkosten ausmachen. Mindestens 8,5 Prozent der Gesamtkosten müssen durch Eigenkapital (Spar- oder Bausparguthaben, Aktienkapital, Grundstücke) finanziert, der Rest kann durch handwerkliche Eigenleistungen erbracht werden.

Weitere Informationen zur Förderung des Eigenheims finden Sie auf der [Seite der Landeskreditbank Baden-Württemberg](#).

## Berechnungsbeispiel für Bayern

### Familie mit zwei Kindern (vier Personen)

Jahresbruttoeinkommen der Familie	70.000 Euro
Werbungskosten (pauschal)	- 1.000 Euro
<b>Jahresbetrag</b>	<b>69.000 Euro</b>
10 Prozent Steuern (pauschal)	- 6.900 Euro
10 Prozent Rentenversicherung (pauschal)	- 6.900 Euro
10 Prozent Beiträge zur Krankenversicherung (pauschal)	- 6.900 Euro
<b>Jahreseinkommen</b>	<b>48.300 Euro</b>
Freibetrag junges Ehepaar (Beide Partner jünger als 40 Jahre und noch keine zehn Jahre verheiratet)	- 5.000 Euro
<b>Gesamteinkommen</b>	<b>43.300 Euro</b>
<b>Einkommensgrenze</b>	<b>44.000 Euro</b>

Weitere Informationen zur Förderung des Eigenheims finden Sie auf der Seite der

Bayerischen Landesboden Kreditanstalt – eine erste Orientierung bietet der [Förderlotse der BayernLabo](#).

## Berechnungsbeispiel für Hamburg

### Familie mit zwei Kindern (vier Personen)

Jahresbruttoeinkommen der Familie	55.000 Euro
Werbungskosten (pauschal)	- 1.000 Euro
Kinderbetreuungskosten (pauschal)	- 8.000 Euro
<b>Jahresbetrag</b>	<b>46.000 Euro</b>
10 Prozent Steuern (pauschal)	- 4.600 Euro
10 Prozent Rentenversicherung (pauschal)	- 4.600 Euro
10 Prozent Beiträge zur Krankenversicherung (pauschal)	- 4.600 Euro
<b>Gesamteinkommen</b>	<b>32.300 Euro</b>
<b>Einkommengrenze</b>	<b>33.840 Euro</b>

Weitere Informationen zur Förderung des Eigenheims finden Sie auf der Seite der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt – eine erste Orientierung bietet der [Förderlotse](#).

## Berechnungsbeispiel für NRW

### Familie mit zwei Kindern (vier Personen)

Jahresbruttoeinkommen der Familie	58.000 Euro
Werbungskosten (pauschal)	- 1.000 Euro
<b>Jahresbetrag</b>	<b>57.000 Euro</b>
12 Prozent Steuern (pauschal)	- 6.840 Euro
12 Prozent Rentenversicherung (pauschal)	- 6.840 Euro
10 Prozent Beiträge zur Krankenversicherung (pauschal)	- 5.700 Euro
<b>Jahreseinkommen</b>	<b>37.620 Euro</b>
Freibetrag junges Ehepaar (Beide Partner jünger als 40 Jahre und noch keine fünf Jahre verheiratet)	- 4.000 Euro
Kinderbetreuungskosten	- 1.800 Euro
<b>Gesamteinkommen</b>	<b>31.820 Euro</b>
<b>Einkommengrenze</b>	<b>32.950 Euro</b>

**Euro**

Weitere Informationen zur Förderung des Eigenheims finden Sie auf der Seite der NRW Bank – eine erste Orientierung bietet der [Förderberater](#).

## **Berechnungsbeispiel für Thüringen**

### **Familie mit zwei Kindern (vier Personen)**

Jahresbruttoeinkommen der Familie	55.000 Euro
Werbungskosten (pauschal)	- 1.000 Euro
<b>Jahresbetrag</b>	<b>54.000 Euro</b>
10 Prozent Steuern (pauschal)	- 5.400 Euro
10 Prozent Rentenversicherung (pauschal)	- 5.400 Euro
10 Prozent Beiträge zur Krankenversicherung (pauschal)	- 5.400 Euro
<b>Jahreseinkommen</b>	<b>37.800 Euro</b>
Freibetrag junges Ehepaar (Beide Partner jünger als 40 Jahre und noch keine zehn Jahre verheiratet)	- 5.000 Euro
<b>Gesamteinkommen</b>	<b>32.800 Euro</b>
<b>Einkommengrenze</b>	<b>33.600 Euro</b>

Weitere Informationen zur Förderung des Eigenheims finden Sie auf der Seite der Thüringer Aufbaubank – eine erste Orientierung bietet der [Finanzierungsassistent](#).

## **Berechnungsbeispiel für Niedersachsen**

### **Familie mit zwei Kindern (vier Personen)**

Jahresbruttoeinkommen der Familie	55.000 Euro
Werbungskosten (pauschal)	- 1.000 Euro
<b>Jahresbetrag</b>	<b>54.000 Euro</b>

10 Prozent Steuern (pauschal)	- 5.400 Euro
10 Prozent Rentenversicherung (pauschal)	- 5.400 Euro
10 Prozent Beiträge zur Krankenversicherung (pauschal)	- 5.400 Euro
<b>Jahreseinkommen</b>	<b>37.800 Euro</b>
Freibetrag junges Ehepaar (Beide Partner jünger als 40 Jahre und noch keine fünf Jahre verheiratet)	- 5.000 Euro
<b>Gesamteinkommen</b>	<b>32.800 Euro</b>
<b>Einkommengrenze</b>	<b>35.000 Euro</b>

Weitere Informationen zur Förderung des Eigenheims finden Sie auf der [Seite der Investitions- und Förderbank Niedersachsen \(NBank\)](#).