



Sozialer Wohnungsbau

von: Florian Arnold

Inhaltsverzeichnis

I. Einleitung.....	2
II. Historischer Hintergrund	2
III. Die Situation des sozialen Wohnungsbaus am Beispiel Hamburg.....	4
IV. Frauenhäuser:	4
V. AUSBLICK IN ANDERE LÄNDER	5
V.1. USA.....	5
V.2. BELGIEN	5
V.3. DÄNEMARK.....	5
V. 4 SPANIEN	6
V.5. FINNLAND.....	6
V.6. GRIECHENLAND.....	6
V.7. IRLAND.....	6
V.8. LUXEMBURG.....	6
V.9. NIEDERLANDE.....	7
V.10. PORTUGAL.....	7
V.11. SCHWEDEN.....	7
V.12. GROSSBRITANNIEN.....	7
VI. Förderungsmöglichkeiten in Deutschland	8
VI.1. Für einkommensschwache Mieter ergeben sich also folgende Fördermöglichkeiten ..	8
VI.2. Wer ist berechtigt?	8
VI.3. Statistisches Beispiel der Einkommensgrenzen für einen Wohngeldanspruch	9
VII. Weitere Förderungen:	9
VIII. Literaturverzeichnis:.....	10

I. Einleitung

Seit jeher braucht der Mensch sein berühmtes „Dach über dem Kopf“. Schon vor Tausenden von Jahren haben es sich unsere Vorfahren in Höhlen gemütlich gemacht. Die Behausung diente als Zufluchts- und Schutzort, als Rückzugsmöglichkeit vor Feinden oder wilden Tieren oder einfach nur zum Aufbewahren alltäglicher Gebrauchsgegenstände.

Mit dem Vorbeiziehen der Jahrhunderte änderte sich langsam der Aspekt der Wohnung als bloßer Zufluchtsort. Die Behausung wurde zunehmend zum Statussymbol. Je größer, prächtiger und teurer das Heim, desto größer waren Reputation und Ansehen der Person, die darin zu Hause war. In 90 Prozent aller Fälle hatte der Chef einer Sippe auch die größte Höhle.

Heutzutage ist es ähnlich. Wer Geld hat prahlt mit Quadratmetern, mindestens zwanzig Schlafzimmern und ebenso vielen Bädern.

Doch leider gehören nicht alle Menschen zu den wenigen glücklichen der Oberschicht. Wer kein eigenes Haus hat, wohnt zur Miete in irgendeinem Block. Und wer keine Miete bezahlen kann oder in sonst einem Falle benachteiligt ist, wohnt in einer Sozialwohnung.

II. Historischer Hintergrund

Nach dem zweiten Weltkrieg lag Deutschland in Schutt und Asche. Fast alle wichtigen Großstädte waren zerbombt, die Menschen lebten in Trümmern. Allein die Hauptstadt Berlin war zu 80 Prozent zerstört, München, Dresden und Hamburg standen vor ähnlichen Problemen. Millionen Menschen waren auf der Flucht. Angeblich fehlten nach Kriegsende im gesamten Bundesgebiet mehr als sechs Millionen Wohnungen.

Die Bereitstellung von neuem Wohnraum hatte für die Politik damals absolute Priorität. Deshalb definierte das erste Wohnungsbaugesetz von 1950, dass „breite Schichten der Bevölkerung gefördert werden sollten“.

Daraufhin griff der Staat nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges massiv in die Wohnungsbauförderung ein. Der private Kapitalmarkt lag vorerst am Boden und musste sich erst wieder entwickeln. Das geschah jedoch relativ zügig und so sank der Anteil der staatlichen / öffentlichen Mittel für die Wohnbauförderung Mitte der Fünfziger auf 27 Prozent.

Mit der Zeit entwickelten die Bundesländer ihre eigenen Richtlinien. Lukrative Steuerabschreibungen lockten die Geldgeber. Diese konnten bei einer Investition ebenfalls Aufwandszuschüssen und –darlehen sowie zinsverbilligte Baudarlehen erwarten. Durch die Darlehen mit weniger Zinsen unterstützt man direkt das Kapital des Bauherren, nach dem Motto: Was er am Zins spart investiert er vielleicht. Anders hingegen bei den Aufwandszuschüssen und –darlehen: Hier bringt der Bauherr selbst das Kapital auf. Der Staat bietet hier aber Hilfen für Zins und Tilgung an. Trotzdem hielten sich viele Bundesländer mit den Aufwandszuschüssen und –darlehen zurück und unterstützten lieber die zinsverbilligten Baudarlehen.

Wiederum von Bundesland zu Bundesland verschieden ist jedoch die Höhe der Förderung. Im sozialen Wohnungsbau gilt das Prinzip der Kostenmiete, anders als im freifinanzierten Teil des Geschäftsbereichs Wohnen. Die Kostenmiete ist die Obergrenze dessen, was der mit öffentlichen Geldern unterstützte Bauherr von seinen Mietern verlangen darf. Sie ergibt sich aus der ebenfalls vom Bauherrn aufgestellten Wirtschaftlichkeitsrechnung, welche auflistet,

wie viel der Bau der Immobilie kosten wird inklusive aller Bau-, Nutzungs- und Grundstückskosten. Die Kostenmiete enthält also sämtliche Kapitalkosten (Eigen- und Fremdkapital) und Bewirtschaftungskosten (Abschreibung, Instandhaltung, Verwaltung).

Sollte die Kostenmiete zu hoch sein, zum Beispiel für einkommensschwachen Familien, trägt der Staat die Differenz zwischen der Miete, welche die Familie zahlen kann und der Kostenmiete.

Auf diesem Wege wurden insgesamt neun Millionen Wohnungen gefördert. Doch in den vergangenen Jahren ist die Zahl gesunken. 1955 wurden im alten Bundesgebiet circa 341.000 Wohnungen subventioniert, 2001 waren es lediglich nur noch 34.000.

Mittlerweile gibt es bundesweit nur noch 1,9 Millionen Sozialwohnungen und jährlich fallen weitere 100.000 weg. Die Sozialbindungen aus der Zeit des Neubaubooms aus den Sechzigern laufen langsam aus. Es wird also auf Dauer einen weiteren Abschwung der preisgebundenen Wohnungen geben.

Doch die öffentlichen Kassen werden immer leerer, es soll und wird an allen Ecken gespart werden. Als Ergänzung sei auf die Entwicklung der staatlichen Zuschüsse hingewiesen: 1993 knapp 4 Milliarden Mark, 1998 nur noch 1,4 Milliarden Mark. Das wird auch die staatliche objektorientierte Förderung, welche sich am Neubau von Wohnungen orientiert, weiter einschränken. So gilt seit dem 01. Januar 2002 das neue Wohnraumförderungsgesetz. Dies ist eine subjektorientierte Förderung. Sie richtet sich direkt an Personen mit Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche und soll diese unterstützen. Vor allem Behinderte, Geringverdiener und Arbeitslose fallen in diese Kategorie. Durch die sogenannten Belegungsrechte soll es dem Staat ermöglicht werden, diesen Mietern auch in freifinanzierten Wohnungen Wohnraum anbieten zu können. Die jeweilige Gemeinde kann in diesem Fall auch nach preiswerteren Wohnungen im freien Markt Ausschau halten, oder Lösungen finden, welche ganz auf ihre Bedürfnisse zugeschnitten sind.

Schon früher hat man versucht die mittlerweile allseits eingestandenen Mängel im sozialen Wohnungsbau in Deutschland zu beheben. Denn aufgrund der starren Regel, dass Bund und Länder die Wohnungen subventionieren, indem man dem Vermieter die Differenz aus Kosten- und Sozialmiete zahlt, ergibt sich jedoch ein Problem: Der Bauherr hat keinerlei Interesse daran möglichst kostengünstig zu bauen. So verliefen Millionen im Sande und die Förderung erwies sich als wenig effizient. Oft hatte sich der Staat auch noch auf dreißig Jahre Subvention und Hilfen für den Vermieter eingelassen.

Angeblich sind aufgrund dessen heute bis zu vierzig Prozent der knappen Sozialwohnungen fehlbelegt, da das Einkommen der Bewohner über die gesetzlich festgelegte Sozialgrenze gestiegen ist. Dafür müssen diese zwar eine Abgabe bezahlen, doch diese deckt den ungerechtfertigten Vorteil bei weitem nicht. Und auf der anderen Seite findet nur ein Bruchteil derer, welche tatsächlich berechtigt wären, ein Dach über dem Kopf.

Wie oben gehört, sind Kommunen für ihre Sozialwohnungen eigenverantwortlich. Ein daraus resultierendes Problem könnte unter Umständen die Ghettobildung sein. Sollten manche Städte ihre Sozialwohnungen zum Beispiel in einem Gebiet ballen oder gleich ganz aus der Stadt auslagern, läuft sie Gefahr ein ganzes Armenviertel sozusagen in Stein zu meißeln. Doch die Kommune kann diesem Problem entgegenwirken, wenn sie in verschiedenen Stadtteilen Sozialwohnungen kaufen würde. Soziologischen Untersuchungen zufolge ist diese Insellösung auf Dauer gesehen sogar um einiges effizienter und kostensparender. Leider ist es der Fall, dass die einkommensschwächsten meist auch die bildungsfernsten Schichten sind. Aber wenn ich nur einige Sozialwohnungen in einem sogenannten Mittelschichtengebiet installiere, profitieren auf Dauer die sozial Schwächeren davon.

III. Die Situation des sozialen Wohnungsbaus am Beispiel Hamburg

In Hamburg zahlte ein Mieter statistisch gesehen im Jahr 2001 5,12 Euro pro Quadratmeter für eine öffentlich geförderte Wohnung. Der Staat gibt weitere 4,95 Euro als Subvention hinzu. Für viele einkommensschwächere Personen sind die Wohnungen auf dem freien Markt zu teuer, wenn der günstigste Quadratmeterpreis bei circa 7,70 Euro liegt. Eine Einzelperson darf höchstens 14.400 Euro verdienen pro Jahr, um vom Bezirksamt den Wohnberechtigungsschein zu erhalten, mit welchem man eine Sozialwohnung erhält. Diesen Anspruch hat in Hamburg statistisch gesehen jeder dritte. Doch der Bestand an Wohnungen geht ständig zurück. Anfang der Achtziger Jahre gab es in Hamburg noch 300.000 Sozialwohnungen, zehn Jahre später nur noch circa 250.000 und Ende 2002 exakt 152.198. In den nächsten acht Jahren sollen weitere 55.000 Wohnungen wegfallen, vor allem wenn die Verträge mit den verschiedenen Bauherren auslaufen. Diese hatten vom Staat günstige Kredite für Bauinvestitionen erhalten, welche sie in einem gewissen Zeitraum (meist 30 Jahre) zurückzahlen mussten. In dieser Zeit hatten sie sich an Mietobergrenzen und staatliche Belegungsmittspracherechte zu halten. Zur Zeit gehören einem städtischen Unternehmen (SAGA/GWG) 45 Prozent der Wohnungen, die anderen sind Eigentum von Baugenossenschaften. Um die drohende Wohnungsnot einkommensschwacher Haushalte abzuwenden, müssten jährlich 6000 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Gebaut wurden 2002 aber nur 1.800. Mittlerweile erhalten sogar selbst Suchende mit Dringlichkeitsschein kaum mehr eine Wohnung. 2002 schaffte es nur jeder Dritte.

IV. Frauenhäuser:

Ausgehend von der Frauenbewegung wurden die ersten Frauenhäuser 1976 errichtet. Vermutlich spielte auch der gesellschaftliche Umschwung, der mit der Studentenrevolution von 1968 einherging, eine Rolle, welche die Öffentlichkeit auch für solche Einrichtung sensibilisierte. Natürlich gab es die ersten in Großstädten wie Berlin, Frankfurt und Köln. . Mittlerweile unterstützen auch die Wohlfahrtsverbände die Einrichtungen finanziell. In Deutschland existieren heute ca. 400 Frauenhäuser, davon über 130 in den neuen Bundesländern. Diese werden pro Jahr von ca. 40.000 Frauen besucht, welche teils von Kindern begleitet werden. Träger der Frauenhäuser sind vereinzelt Kommunen, in der Regel aber selbstständig tätige Vereine und Projekte. Auch in der freien Wohlfahrtspflege finden sich Träger: Deutscher Caritasverband, Arbeiterwohlfahrt, Deutsches Rotes Kreuz, Diakonisches Werk und paritätischer Wohlfahrtsverband. Allerdings kämpfen auch die Mehrzahl der Frauenhäuser mit finanziellen und strukturellen Problemen. Doch teilweise müssen schutzsuchende Frauen aus Platzmangel abgewiesen werden. Speziell die nachher folgenden Arbeitsfelder „nachgehende Beratung“, Arbeit mit Kindern und Öffentlichkeitsarbeit sind nicht im notwendigen Umfang zu gewährleisten. Landesfördermittel, welche gewährt werden, decken die Kosten nur unzulänglich. Frauenhäuser bieten misshandelten Frauen und ihren Kindern Schutz, Hilfe und Beratung. Sie unterstützen sie bei der Krisenbewältigung, bei der Verarbeitung der Misshandlungserfahrungen und bei der Neuorientierung. Sie begleiten Mädchen und Jungen im Frauenhaus mit spezifischen Angeboten. Sie stärken die Bewohnerinnen durch den Austausch untereinander und durch „Hilfe zur Selbsthilfe“. Sie informieren über sozialrechtliche Fragen und begleiten bei Ämtergängen, der Wohnungssuche, etc.

Sie beraten Frauen im Vorfeld, extern und nach dem Frauenhaus-Aufenthalt. Und sie machen die Öffentlichkeit auf die Gewaltproblematik, ihre Ursachen und Folgen aufmerksam.

V. AUSBLICK IN ANDERE LÄNDER

V.1. USA

Die Amerikaner scheinen eben den Fehler gemacht zu haben, welcher im letzten Abschnitt beschrieben wurde. Die Isolation und Konzentration armer Menschen.

So wurde in den Sechzigern in Chicago der damals größte Sozialwohnungskomplex der Welt gebaut, die Robert Taylor Homes. Auf über 2 Meilen Länge erstrecken sich dort 28 Hochhäuser mit je 16 Stockwerken und insgesamt fast 5000 Wohnungen. Doch über die Jahre hinweg wurden auch diese Gebäude wahre Elendsviertel. Doch auch die Amerikaner hatten ihre Lektionen gelernt. 1992 verabschiedete der Kongress ein Zehnjahresprogramm zur Lösung der Probleme. Insgesamt sollten fast 100.000 Sozialwohnungen abgerissen werden. Kosten: 7,5 Milliarden Dollar. Ein Programm namens HOPE (Housing Opportunities For People Everywhere) wurde ins Leben gerufen. Es soll Sozialwohnungen in existierende Viertel integrieren und zwischen den Schichten ein soziales Netz weben. 52 Städte aus fast der Hälfte aller Bundesstaaten haben schon finanzielle Hilfen aus dem Programm bezogen. So bekam Chicago zum Beispiel 50 Millionen US-Dollar. Damit werden nun die Taylor Homes abgerissen und die Mieter in den freien Wohnungsmarkt integriert. Des Weiteren sollen diesmal die zukünftigen Bewohner schon in die Planungen miteinbezogen werden. Auch das spätere Umfeld der Wohnungen darf sich äußern und Wünsche vorbringen. Das staatliche Wohnungsbauministerium ist jedenfalls guter Dinge und bewirbt HOPE als innovativstes Programm seit Roosevelts New Deal 1937.

V.2. BELGIEN

In Belgien war die Wohnungspolitik früher staatlich organisiert. Mittlerweile ist die Verpflichtung weitestgehend an die drei Regionen Wallonien, Brüssel und Flandern übergegangen. Der Staat ist nur noch für das Miet- und Steuerrecht gesetzgebungsberechtigt. Bei den Belgiern ist die Wohnungspolitik auf Wohnungseigentum ausgerichtet. Dank der hohen Einkommensgrenzen sind die angebotenen Förderungen aber nahezu allgemein verfügbar. Weil ein großer Teil der geförderten Wohnungen später wieder verkauft wurde, spielen diese nur eine geringe Rolle. Die Mieten sind einkommensabhängig festgelegt und dienen als Ersatz für die Subjektförderung.

V.3. DÄNEMARK

Der gemeinnützige Wohnungsmarkt wird in Dänemark von den Gemeinden kontrolliert. Aufgrund der dänischen Sozialpolitik wurde der Ausbau gemeinnütziger Mietwohnungen verstärkt und diese stehen allen Einkommensschichten offen. Die Mieter können sich hier vor allem über weitreichende Mitbestimmungsrechte freuen. Diese Mietsiedlungen haben zwar in Zeiten relativ hoher Mieten und einer Nachfrageschwäche mit Leerständen zu kämpfen, doch gegenüber dem privaten Mietwohnungsbestand sind sie um ein vielfaches moderner und auf höheren Standards. Des Weiteren unterliegen die privaten oftmals auch mietrechtlichen Beschränkungen. Das Wohnbeihilfensystem in Dänemark ist insoweit zweiteilig, allerdings auf Mieter beschränkt.

V. 4 SPANIEN

Nach Franco ging die Wohnungspolitik in die Autorität der autonomen Regionen über. Nur das Festlegen der finanziellen Mittel verblieb beim Staat. Im spanischen Wohnungsmarkt dominiert das Eigentum, das durch Steuererleichterungen gefördert wird. Öffentliche Mietwohnungen sind praktisch gar nicht vorhanden, da viele Wohnungen mit der Zeit auch an ihre Mieter verkauft wurden, nicht zuletzt aufgrund von Bewirtschaftungsproblemen der Bauherren.

V.5. FINNLAND

Außer der finnischen Hauptstadt, welche die Ausnahme bildet, haben die finnischen Kommunen fast keinen eigenen Wohnbestand. Als Bauträger geförderter Wohnungen können dort alle Rechtspersonen fungieren. Eine weitere Besonderheit sind die sogenannten Wohnungsaktiengesellschaften, welche als Bauträger von Eigentumswohnungen eine große Rolle spielten. Anteile an diesen Aktiengesellschaften und somit indirektes Eigentum an der gebauten Wohnung kann wiederum jede Rechtsperson erwerben. In den 90er Jahren haben sich zudem sogenannte Wohnrechtswohnungen etabliert, welche ein unbeschränktes Dauermietrecht begründeten – gegen Einsatz von Eigenmitteln.

V.6. GRIECHENLAND

In Griechenland besteht der Wohnungsmarkt größtenteils aus Eigentumswohnungen sowie – häusern. Weitgehend ist es auch so, dass die Familien selbst das Geld für die Investition aufbringen. Die einzige Unterstützung, die sie erhalten, ist eine unbegrenzte Absetzbarkeit für Darlehenszinsen. Für die Wenigen, die zur Miete wohnen, existieren großzügige Freigrenzen. Wohnungsförderungsbeihilfen gab es zwar in früheren Jahren durch gesellschaftliche Interessenvertretungen, vergleichbar mit den hiesigen Gewerkschaften, die versuchten, damit ihre Mitglieder zu fördern. Doch diese Ströme flossen mangels Bedarf auch nicht lange und bis heute liegt die griechische Wohnbauförderung brach.

V.7. IRLAND

In Irland wurden früher große Reihenhäuser für die ärmeren Haushalte der Kommunen errichtet – vom Haushaltseinkommen abhängig wurde dort die Miete berechnet, was die Kosten für die Gebäude natürlich bei weitem nicht decken konnte. Leider führte dies hin und wieder zu teils doch sehr vernachlässigten Einheiten. Damals war die Förderung auch noch wesentlich mehr auf Eigentum ausgerichtet. Mittlerweile hat sich die Situation aber wieder merklich entspannt.

V.8. LUXEMBURG

In Luxemburg wird seit über zwanzig Jahren am gleichen System der Förderung festgehalten. Der allgemeine Wunsch nach Eigentum überwiegt, deshalb werden vor allem Zins- und Baukostenzuschüsse sowie Bausparprämien angeboten. Die Mieten im Feld des sozialen Wohnungsbaus werden auch hier einkommensabhängig festgelegt, doch dies nur in sehr geringen Kapazitäten.

V.9. NIEDERLANDE

In den 90ern wurden in den Niederlanden die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen wirtschaftlich selbstständig, denen knapp 40 % am gesamten Wohnungsbestand gehörten, den sie gemeinsam mit kommunalen Mitteln förderten. Nun musste sich die Wohnungspolitik umstellen. Die Mieten mussten kostendeckend sein und ergaben sich aus einem Punktesystem. Der Richtwert dieses Punktesystems wurde jährlich neu festgelegt und bezog sich auf den Wohnwert eines Objekts. Ebenso musste nur Darlehen auf dem Markt aufgenommen werden. Auch die kommunalen Wohnbestände wurden diesem Sektor übertragen. Im Wesentlichen ist in den Niederlanden die individuelle Wohnbeihilfe ein wichtiger Bestandteil des wohnungspolitischen Systems. In den letzten neun Jahren entfallen auf sie mehr als vierzig Prozent der zur Verfügung stehenden Geldmittel eines Haushaltsjahres, da sie fast allen Mietern zugänglich sind. Ebenfalls ist der Steuervorteil bei Darlehenszinsen weiterhin unbegrenzt wirksam, was vor allem das Wohnungseigentum begünstigt.

V.10. PORTUGAL

Portugal besitzt ebenfalls nur einen kleinen staatlich geförderten Wohnbausektor. Seine beschränkten Hilfen stehen fast nur jüngeren Eigentumswilligen zur Verfügung. Wohingegen früher die Vergabe von Zuschüssen winkte, werden heute eher Darlehen oder verbilligtes Bauland der Kommunen angeboten. Der Gesamtbestand an öffentlich geförderten Wohnungen blieb auch eher gering, da diese laufend an Mieter verkauft wurden. Sie sind meist der weitere Schritt auf dem Weg zum Eigentum. Auch hier werden die Mieten wieder ans Einkommen gekoppelt. Einige besser verdienende Haushalte taten sich zwar teilweise als Wohnungsbaugenossenschaften zusammen und fungierten als Bauträger, doch werden solche Arrangements gleich nach dem Bau wieder getrennt.

V.11. SCHWEDEN

In Schweden sind die Wohnungen der kommunalen Wohngesellschaften allen Haushalten zugänglich und spielen eine entscheidende Rolle auf dem Wohnungsmarkt. Die Miete wird nach sozialpartnerschaftlichen Regeln erstellt und gilt auch als Richtlinie für den privaten Wohnungsmarkt. Dieses System gewährt den Mietern auch sehr viel Mitspracherecht. Allerdings stehen in ländlichen Gebieten sehr viele der Wohnungen leer, da vor allem die jungen Schweden in die Großstädte zu ziehen beginnen. Dies betrifft sogar sehr moderne Objekte, die die Kommunen errichtet hatten. Als kleinerer Teil des gesamten Wohnbaus existiert der genossenschaftliche Wohnungssektor, der mittlerweile privatwirtschaftlich anmutet. Er dient als Ersatz für Eigentumswohnungen, welche es aber rein rechtlich gesehen in Schweden nicht gibt. Für alle Wohnformen gibt es dort Möglichkeiten auf Wohnbauhilfe, falls das Einkommen nicht reicht.

V.12. GROSSBRITANNIEN

In Großbritannien wurde der Wohnungsmarkt 1979 umgewälzt. (Thatcher?) und die Kommunen, die bis dahin große Wohnbestände aufgebaut hatten, verloren an Boden. Den Mietern wurden hohe Preisabschläge beim Kauf einer der kommunalen Objekte gewährt und so ging vieles in Eigentum von Privathaushalten über. Den Rest der Wohnungen mussten die Gemeinden an Gemeinnützige Wohnungsgesellschaften übergeben, welche des weiteren für die Zukunft auch als Bauträger fungieren sollten. Da es im privaten Wohnungsmarkt nur geringen Mieterschutz und kurze Verweildauer gab, spielte dieser Sektor kaum eine Rolle.

Trotzdem existieren für beide Möglichkeiten Beihilfen. Allerdings seien diese noch relativ unausgewogen gestaltet, so dass meist auch die Aufnahme bezahlter Arbeit zu keiner Verbesserung der Situation führt.

VI. Förderungsmöglichkeiten in Deutschland

VI.1. Für einkommensschwache Mieter ergeben sich also folgende Fördermöglichkeiten

- **Wohngeld:** Zuschuss zu den Mietkosten, abhängig vom Familieneinkommen, der Zahl der Familienmitglieder und der Höhe der Miete (oder der Belastung durch das Wohneigentum). Zuständig sind die Wohngeldstellen der Gemeinde- bzw. Kreisverwaltung
- **Lastenschutz:** Ist das gleiche wie Wohngeld, allerdings für selbst nutzende Wohnungseigentümer
- **Sozialwohnung:** Die Berechtigung, bei der Vermittlung von Sozialwohnungen berücksichtigt zu werden, ist abhängig vom Einkommen und der Zahl der Familienmitglieder. Bei der Vermittlung von Sozialwohnungen werden Schwangere vorrangig vorgeschlagen. Die Entscheidung trifft der Vermieter.

VI.2. Wer ist berechtigt?

Wohngeld kann erhalten:

- Der Mieter, bzw. die Mieterin einer Wohnung oder eines Zimmers
- Der Bewohner, bzw. die Bewohnerin eines Wohnheims (z.B. Altenheims)
- Der Inhaber, bzw. die Inhaberin eines mietähnlichen Dauerwohnrechts
- Der Eigentümer, bzw. die Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses, oder eines Geschäftshauses, wenn er / sie in diesem Haus wohnt
- Der Eigentümer, bzw. die Eigentümerin eines Ein- oder Zweifamilienhauses, in dem er / sie wohnt, das jedoch auch Geschäftsräume in einem solchen Umfang enthält, dass es nicht mehr als Eigenheim angesehen werden kann.

Lastenzuschuss kann erhalten:

- Der Eigentümer, bzw. die Eigentümerin eines Eigenheims, einer Eigentumswohnung, einer Kleinsiedlung
- Der Eigentümer, bzw. die Eigentümerin einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle oder, unter bestimmten Voraussetzungen, auch einer landwirtschaftlichen Vollerwerbsstelle.
- Der Inhaber eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts

Die Höhe des Wohngeldes hängt von der Zahl der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder, von der Höhe des Gesamteinkommens sowie von der Höhe der zuschussfähigen Miete oder Belastung ab. Das Gesamteinkommen ergibt sich aus der Summe der Jahreseinkommen aller zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder abzüglich bestimmter Abzugs- und Freibeträge. Zum Einkommen rechnen die steuerpflichtigen

Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 Einkommenssteuergesetz, ergänzt um einen Katalog zu berücksichtigender steuerfreier Einnahmen.

VI.3. Statistisches Beispiel der Einkommensgrenzen für einen Wohngeldanspruch

Die folgende Übersicht zeigt die Höchstbeträge des Gesamteinkommens, bei deren Überschreitung kein Wohngeldanspruch mehr besteht

Zahl der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder	Höchstbetrag des monatlichen Familieneinkommens in Euro (nach den Wohngeldtabellen)
1	830,00
2	1140,00
3	1390,00
4	1830,00
5	2100,00
6	2370,00
7	2630,00
8	2900,00

VII. Weitere Förderungen:

Die Eigenheimzulage ist eine der bekanntesten Fördermaßnahmen. Als Voraussetzung für die Zulage gilt, dass man seinen Wohnsitz in Deutschland haben und Bauherr oder Käufer einer selbst genutzten Immobilie sein muss. Die Zulage existiert auch für Aus- und Umbauarbeiten. Sie ist an folgende Einkommensgrenzen gebunden: Alleinstehende dürfen zusammen bis zu 81.807 Euro verdienen, Verheiratete bis zu 163.614 Euro. Maßgeblich ist das Einkommen von zwei Jahren: des betreffenden Jahres plus des Jahrs davor. Die Zulage wird über acht Jahre vom Finanzamt ausgezahlt und beträgt fünf Prozent (bei Neubauten bzw. Kauf eines Neubaus) des Kaufpreises, maximal jedoch 2.556 Euro pro Jahr. Als Neubau gelten auch Objekte im zweiten Jahr nach der Fertigstellung. Alle anderen Immobilien gelten als Altbauten und werden mit 2,5 Prozent des Preises bzw. maximal 1.278 Euro jährlich gefördert. Die genannten Mittel gibt es aber pro Person nur einmal. Also beispielsweise zwei Zulagen für ein Ehepaar, allerdings nicht beim gleichen Objekt.

- Hierzu kommt noch das Baukindergeld für alle Eltern mit Anspruch auf Kindergeld oder Kinderfreibetrag. Egal ob Alt- oder Neubau: Pro Kind gibt es vom Staat 767 Euro jährlich, also insgesamt 6.136 Euro über acht Jahre.
- Bausparen: Der Bausparvertrag stellt einen wichtigen Bestandteil der Wohnbaufinanzierung dar. Außerdem wird Bausparen vom Staat mit der Arbeitnehmersparzulage und der Wohnungsbauprämie gleich zweifach gefördert. Ein Bausparvertrag gilt dadurch als sichere Geldanlageform. Durch ihn erhält man ein zinsgünstiges und –festes Darlehen.
- Beträgt das zu versteuernde Einkommen maximal 25.000 Euro bei Alleinstehenden, bzw. 50.000 Euro bei Verheirateten, haben Bausparer Anspruch auf eine Wohnungsbauprämie. Diese beträgt seit 01. Januar 2004 8,8 Prozent der begünstigten Aufwendungen. Diese betragen höchstens 512 Euro bei Ledigen und 1024 Euro bei Verheirateten. Ledige können damit über sieben Jahre 45 Euro im Jahr, Verheiratete

90 Euro im Jahr Wohnungsbauprämie erhalten. Die Prämie wird beim Finanzamt angefordert. Sie begünstigt also eigene Einzahlungen auf einen Bausparvertrag. Die seit ersten Januar geltenden Werte haben auch für vor dem 01.01.04 geschlossene Bausparverträge Relevanz.

- Staatliche Förderungen beim Kauf, Bau oder der Modernisierung gibt es nicht nur in Form von Zuschüssen oder Prämien. Über zahlreiche Sonderprogramme vergeben Bund und Länder eine Reihe zinsgünstiger Kredite. Wichtigster Förderer auf Bundesebene ist die Kreditanstalt für Wiederaufbau, die zahlreiche Programme aufgelegt hat. So gibt es beispielsweise Kredite für Erwerber eigengenutzter Immobilien mit einer tilgungsfreien Zeit von bis zu fünf Jahren. Die Zinsen liegen weit unter Marktniveau. Oder Kredite für Investitionen in CO2 Minderung oder zur Energieeinsparung. Dazu gehören z.B. die Wärmedämmung der Fassade, Wärmeschutzfenster oder neue Heizkessel. Allerdings werden öffentliche Fördermittel nicht doppelt gewährt. Wer also Bundesmittel erhält, darf keine Landesmittel ausschöpfen.

VIII. Literaturverzeichnis:

Literatur

Paulick, Siegrun; Der Brockhaus, Mannheim 2003

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Eltern und Freunde

Internet:

www.zeit.de

www.behindertensport.de

www.bund.de

www.regensburg.de

www.bmgev.de