

Weitere sozialrechtliche Informationen sowie Ratgeber zum kostenlosen Download finden Sie stetig aktualisiert unter www.betanet.de.

© 2023 beta Institut gemeinnützige GmbH | Kobelweg 95, 86156 Augsburg | www.betanet.de

Wohnraumförderung

1. Das Wichtigste in Kürze

Die Wohnraumförderung soll z.B. einkommensschwachen Haushalten, Familien mit mehreren Kindern, Alleinerziehenden oder Menschen mit Behinderungen dabei helfen, geeigneten Wohnraum zu finden. Auf diese Förderung besteht kein Rechtsanspruch und der Umfang kann je nach Bundesland unterschiedlich ausfallen.

Im Rahmen festgelegter Einkommensgrenzen gewähren die Bundesländer z.B. zinsvergünstigte Darlehen oder Zuschüsse für:

- den Bau oder Erwerb eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung, die selbst genutzt werden.
- die Finanzierung von Mehrkosten, die bei der Anpassung von Wohnraum an eine [Behinderung](#) durch besondere bauliche Maßnahmen entstehen.
- den Bau von Mietwohnungen, welche ausschließlich an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden.

2. Förderung

Die Förderung kann bei Erfüllen bestimmter Voraussetzungen gezahlt werden für

- den Wohnungsbau oder Ersterwerb.
- die Modernisierung von Wohnraum.
- den Kauf von bereits bestehendem Wohnraum.
- den Bau von Mietwohnungen, welche z.B. Menschen mit niedrigem Einkommen zur Verfügung gestellt werden. Dabei wird eine höchstzulässige Miete ermittelt, an die sich der Vermieter für eine vertraglich festgelegte Dauer halten muss (§ 28, 29 WoFG). Die Wohnung darf nur an Personen mit [Wohnberechtigungsschein](#) vermietet werden.

Fördermaßnahmen sind

- Vergünstigte Darlehen oder Zuschüsse,
- Bereitstellung von verbilligtem Bauland und
- Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen.

Der Wohnraum muss selbst genutzt werden oder dazu beitragen, dass einkommensschwache Haushalte bezahlbare Mietwohnungen bekommen (z.B. Förderung beim Bau von Sozialwohnungen).

3. Grundsätze

- Einen [Rechtsanspruch](#) auf eine Förderung gibt es nicht; im Rahmen der zur Verfügung stehenden Fördermittel entscheiden die Gemeinden und Länder nach [pflichtgemäßem Ermessen](#), das heißt nicht willkürlich, sondern nach sachlichen Kriterien und unter Berücksichtigung aller bedeutsamen Umstände.
- Ein Neubauvorhaben wird in der Regel nur dann unterstützt, wenn der Antrag vor Baubeginn gestellt wurde bzw. beim Kaufvorhaben der Kaufvertrag noch nicht unterschrieben ist.
- In der Regel muss Eigenkapital aufgebracht werden, dessen Höhe je nach Bundesland und Förderung unterschiedlich ist.
- Besonders hochwertige Neubauten werden grundsätzlich nicht gefördert. Je nach Bundesland gibt es unterschiedliche Wohnflächengrenzen.
- Eine zusätzliche Förderung ist z.B. möglich, wenn besonders ressourcenschonend und umweltfreundlich gebaut wird oder besondere bauliche Maßnahmen wegen Alters oder Behinderung nötig sind.
- Fördergelder werden nur genehmigt, wenn nach Abzug der monatlichen Belastung noch genug Geld für den Lebensunterhalt zur Verfügung steht. Der Bund legt mit seinem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) lediglich die Rahmenbedingungen, z.B. Einkommensgrenzen (s.u.), fest. Hiervon können die Bundesländer abweichen (§ 9 Abs. 3 WoFG).

4. Einkommensgrenzen (Bund)

In den Bundesländern gelten zumeist eigene Einkommensgrenzen, teilweise verweisen die Länder auf die folgende Bundesregelung.

Die Förderung darf nur Haushalte begünstigen, deren Jahreseinkommen bestimmte Grenzen nicht überschreitet (§ 9 WoFG):

- 12.000 € für einen Einpersonenhaushalt
- 18.000 € für einen Zweipersonenhaushalt
- zuzüglich 4.600 € für jedes im Haushalt lebende Kind (im Sinne des Einkommensteuergesetzes)
- zuzüglich 4.100 € für jede weitere zum Haushalt zu rechnende Person

Bei der Ermittlung des Einkommens können bestimmte **Freibeträge** abgesetzt werden (§ 24 WoFG). Als höchstmögliches Einkommen, um Wohnraumförderung zu erhalten, gelten also die zuvor genannten Einkommensgrenzen + Freibeträge:

- zuzüglich 4.500 € bei Schwerbehinderung mit einem [Grad der Behinderung](#) (GdB) von 100 oder von mindestens 80 und häuslicher [Pflegebedürftigkeit](#)
oder
zuzüglich 2.100 € bei einem GdB von 50 bis unter 80 und häuslicher Pflegebedürftigkeit
- zuzüglich 4.000 € bei jungen Ehepaaren unter 40 Jahren, die weniger als 5 Jahre verheiratet sind
- zuzüglich bis zu 600 € für Kinder
 - unter 12 Jahren, für die Kindergeld gewährt wird, wenn der Antragsteller allein mit den Kindern zusammenwohnt und wegen Beruf oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend ist
 - zwischen 16 und 24 Jahren, die im Haushalt wohnen und eigenes Einkommen haben

Die oben genannten Freibeträge für schwerbehinderte Menschen gelten auch für die Bewilligung eines Wohnberechtigungsscheines für zweckgebundene Wohnungen für Menschen mit Behinderungen (sog. Sozialwohnungen).

4.1. Berechnungsbeispiel

In einem Haushalt lebt ein junges Ehepaar (weniger als 5 Jahre verheiratet) mit 4 Kindern. Ein Kind hat einen [Grad der Behinderung \(GdB\)](#) von 100. Die Einkommensgrenze berechnet sich wie folgt:

- 18.000 € für einen Zweipersonenhaushalt +
- 18.400 € für 4 Kinder +
- Freibetrag in Höhe von 4.000 €, weil das junge Ehepaar weniger als 5 Jahre verheiratet ist +
- Freibetrag in Höhe von 4.500 €, weil ein schwerbehindertes Kind mit einem GdB von 100 im Haushalt lebt.

Das Ehepaar darf also maximal über ein Jahreseinkommen von 44.900 € verfügen, um die Wohnraumförderung zu erhalten.

4.2. Praxistipp

Die Einkommensermittlung ist sehr komplex. Es lohnt sich eine Beratung beim Wohnungsförderungsamt, welches in der Regel dem Landratsamt angegliedert ist.

5. Behinderungsgerechte Umbaumaßnahmen

Mieter mit Behinderungen haben grundsätzlich einen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zu **behinderungsgerechten Umbaumaßnahmen**, allerdings auf eigene Kosten. Der Zustimmungsanspruch besteht nicht, wenn das Interesse des Vermieters oder anderer Mieter daran, dass die Umbaumaßnahmen nicht durchgeführt werden, höher ist, als das des Mieters an der Durchführung. Zudem kann der Vermieter den Anspruch davon abhängig machen, dass der Mieter ihm eine Sicherheit in Höhe der Kosten leistet, die beim Rückbau der Maßnahmen anfallen. Am Ende der Mietzeit ist der Mieter verpflichtet, den Umbau auf eigene Kosten wieder rückgängig zu machen.

Die Voraussetzungen und die Höhe von Zuschüssen, sog. leistungsfreien Darlehen, für behinderungsgerechte Neu- oder Umbauten sind vom jeweiligen Bundesland abhängig.

6. Praxistipps

- Für **behinderungsbedingte bauliche Sondermaßnahmen** können von Bund, Ländern oder Kommunen Darlehen bzw. Zuschüsse zur Verfügung gestellt werden. Eine Nachfrage vor Ort kann sich in jedem Fall lohnen.
- Die **KfW-Gruppe** legt regelmäßig Programme zum Immobilienkauf oder alten- oder behinderungsgerechten Umbau auf. Dabei handelt es sich in der Regel um zinsgünstige Kredite, die über die eigene Hausbank zu beantragen sind und auch auf diesem Weg ausgezahlt werden. Infos bei der Hausbank oder auf www.kfw.de > [Privatpersonen](#).
- **Anschubfinanzierung für ambulant betreute Wohngruppen**
Pflegekassen fördern die Gründung von ambulant betreuten Wohngruppen pro pflegebedürftiger Person mit bis zu 2.500 € und pro Wohngruppe mit maximal 10.000 € (§ 45e SGB XI). Näheres unter [Wohnen im Alter](#).
- **Projektbörse des Forums Gemeinschaftliches Wohnen**
Das Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. bietet unter <https://verein.fgw-ev.de> > [Projektbörse](#) die Möglichkeit,

nach Wohnprojekten zu suchen oder die Beteiligung an Wohnprojekten anzubieten.

- Wenn eine Schwerbehinderung eintritt, können Betroffene unter bestimmten Voraussetzungen früher über ihre **Bauspar- oder Sparbeträge** verfügen.
- Die Kosten von behinderungsgerechten Umbaumaßnahmen sind als "außergewöhnliche Belastungen" steuerlich absetzbar.

7. Wer hilft weiter?

- Der Antrag auf Wohnraumförderung erfolgt beim Wohnungsförderungsamt der Gemeinde oder des Landkreises (in der Regel ans Landratsamt angegliedert), das auch weitere **Auskünfte** erteilt.
- Der Verein Barrierefrei Leben e.V. bietet neutrale und kostenlose Beratung unter www.online-wohn-beratung.de .

8. Verwandte Links

[Wohnumfeldverbesserung](#)

[Wohngeld](#)

[Wohnberechtigungsschein](#)

[Sozialhilfe > Kosten der Unterkunft KdU](#)

[Mietschulden](#)

[Wohnungshilfe](#)

[Wohnen im Alter](#)

Rechtsgrundlagen: WoFG