
Für Wohnprojekte relevante Förderungsangebote von Bund, Ländern und Kommunen

Bund	Bundesländer	Kommunen
Kredite der KfW	Soziale Wohnraumförderung	Verbilligte Abgabe von Grundstücken
Wohngeld	Sonderprogramme	Kommunale Wohnungsbauprogramme (nur wenig Kommunen)
Steuerermäßigungen für denkmalgeschützte Gebäude		
Informationsangebot/ Kompetenzzentrum "kostengünstig und qualitätsbewusst bauen"	Informationsangebot für Wohngruppen Beratungsstellen für Wohnen im Alter	Beratung von Baugemeinschaften und Wohnprojekten

Unterstützend: "Soziale Stadt" "Stadtumbau Ost/West", Europäischer Strukturfonds (EFRE)

Einkommensgrenzen im Sozialen Wohnungsbau

Zum Bezug einer mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung geförderten Wohnung sind nur solche Haushalte berechtigt, deren maßgebliches Haushaltseinkommen bestimmte Höchstbeträge nicht übersteigt.

Die Berechnung des maßgeblichen Haushaltseinkommens ist in §§ 20-24 des Wohnraumförderungsgesetzes bundeseinheitlich geregelt. Ausgangspunkt sind die Jahres-Bruttoeinkommen aller Haushaltsmitglieder. Hierzu zählen alle Arten von Einkommen, also neben Erwerbseinkommen auch Renten, Zinseinkommen, Transfereinkommen usw. Nicht angerechnet werden jedoch Kindergeld und Erziehungsgeld. Die Details sind in § 21 WoFG geregelt. Bei bestimmten Personengruppen werden von diesem Jahres-Bruttoeinkommen folgende Freibeträge abgezogen (§ 24 WoFG):

- 4 500 Euro für jeden schwerbehinderten Menschen
- 4 000 Euro bei jungen Ehepaaren bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung; junge Ehepaare sind solche, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat
- 600 Euro für jedes Kind unter zwölf Jahren, wenn die antragsberechtigte Person allein mit Kindern zusammenwohnt und wegen Erwerbstätigkeit oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend ist
- bis zu 600 Euro, soweit ein zum Haushalt rechnendes Kind eigenes Einkommen hat und das 16., aber noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet hat
- Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen bis zu bestimmten Höchstbeträgen.

Zur Ermittlung des maßgeblichen Jahres-Haushaltseinkommens werden dann noch folgende Abzüge vorgenommen: Jeweils

- 10 % des Bruttoeinkommens, wenn Einkommens-/bzw. Lohnsteuer bezahlt wird
- 10 % des Bruttoeinkommens, wenn Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Krankenversicherung bezahlt werden
- 10 % des Bruttoeinkommens, wenn Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung bezahlt werden.

Beim maßgeblichen Haushaltseinkommen im Sinne des § 21 des Wohnraumförderungsgesetzes handelt es sich also um ein pauschaliertes Nettoeinkommen.

Nach § 9 des Wohnungsbauförderungsgesetzes sind Haushalte nur dann zur Inanspruchnahme von Fördermitteln der Sozialen Wohnraumförderung berechtigt, wenn das maßgebliche Jahres-Haushaltseinkommen folgende Grenzen nicht überschreitet:

Einpersonenhaushalt	12 000 Euro
Zweipersonenhaushalt	18 000 Euro.

Für jedes weitere Haushaltsmitglied erhöht sich die Grenze um 4 100 Euro. Sind Kinder unter den Haushaltsmitgliedern, erhöht sich die Einkommensgrenze für jedes Kind um weitere 500 Euro.

Allerdings stellen die bundesgesetzlich festgelegten Einkommensgrenzen nur eine Art untere Grenze der möglichen Höchstgrenzen dar. Denn die Bundesländer haben vielfach von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Einkommensgrenzen gegenüber den bundesgesetzlichen Vorgaben "nach den örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen, insbesondere

- zur Berücksichtigung von Haushalten mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung,
- im Rahmen der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum oder
- zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen"

zu erhöhen (§ 9 WoFG), so dass auch ein deutlich über den oben angegebenen Höchstgrenzen liegendes Einkommen zur Inanspruchnahme von Fördermittel berechtigen kann. In der nachfolgenden Tabelle werden beispielhaft die Höchstgrenzen der in Schleswig-Holstein im Jahr 2008 maßgeblichen Einkommen sowie die dazugehörigen Bruttoeinkommen für die Inanspruchnahme der Sozialen Wohnraumförderung aufgezeigt.

Zahl der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder	Erwerbsbeteiligung (in der Regel ein Verdiener)	EkGrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG	EkGrenze nach § 3 Abs. 1,2 EkGrenzVO (Basis-EkGr.)	zzgl. Sockelbetr. 1PHH=3.000 € 2PHH=2.000 €	BruttoEk bei BasisEkGr. + Sockelbetrag	EkGrenze nach § 3 Abs. 3,4 EkGrenzVO + Sockel + 40 %	BruttoEk bei EkGrenze nach § 3 Abs. 3,4 EkGrenzVO + Sockel + 40 %
Einpersonenhaushalt	Beamte/r	12.000	14.200	17.200	22.420	24.080	31.020
	Angestellte/Arbeiter	12.000	14.200	17.200	25.491	24.080	36.320
	Erwerbslose	12.000	14.200	17.200	17.200	24.080	24.080
	Nichterwerbspersonen (Soz.Rentner)	12.000	14.200	17.200	19.213	24.080	26.858
Zweipersonenhaushalt	Beamte/r	18.000	21.300	23.300	30.045	32.620	41.695
	Angestellte/Arbeiter	18.000	21.300	23.300	34.206	32.620	47.520
	Ehepaar	18.000	21.300	23.300	23.300	32.620	32.620
	Nichterwerbspersonen (Soz.Rentner)	18.000	21.300	23.300	26.093	32.620	36.448
Zweipersonenhaushalt							
Alleinerz. mit 1 Kind unter 12 J.	Angestellte/Arbeiter	18.500	21.900	23.900	35.663	33.460	49.320
3-PersHaushalt	Beamte/r	22.600	26.800		34.420	37.520	47.820
	Ehepaar + 1 Kind	Angestellte/Arbeiter	22.600	26.800		39.206	37.520
3-PersHaushalt							
Alleinerz. + 2 Ki. unter 12 J.	Angestellte/Arbeiter	23.100	27.300		41.120	38.220	56.720
4-PersHaushalt	Beamte/r	27.200	32.200		41.170	45.080	57.270
	Ehepaar + 2 Ki.	Angestellte/Arbeiter	27.200	32.200		46.920	45.080
5-PersHaushalt	Beamte/r	31.800	37.600		47.920	52.640	66.720
	Ehepaar + 3 Ki.	Angestellte/Arbeiter	31.800	37.600		54.634	52.640

Bei zwei Verdienern erhöht sich das Einkommen um die weiteren Werbungskosten (Pauschale von 920 € Höchstwert)

Bei "jungen Ehepaaren" (beide unter 40 Jahre, nicht länger als 5 Jahre verheiratet) kann vom Gesamteinkommen ein Freibetrag von 4 000 € abgezogen werden.

Die Tabelle zeigt: Während die Grenze des maßgeblichen Einkommens eines Fünfpersonen-Haushalts eines Angestellten mit drei Kindern 31 800 € beträgt, kann dieser Haushalt in Schleswig-Holstein auf Grund der in diesem Land gewährten "Sockelerhöhung" sowie eines Einkommenszuschlags von 40 % für bestimmte Programme und wegen der Abzugsbeträge vom Bruttoeinkommen bei der Berechnung des maßgeblichen Einkommens auch dann noch gefördert werden, wenn das Bruttoeinkommen 76 120 € beträgt. Handelt es sich um ein junges Ehepaar, dann kann das Bruttoeinkommen sogar bei 80 000 € liegen. Die im WoFG ausgewiesenen Einkommensgrenzen sind also wenig aussagefähig. Genaue Erkundigungen über die jeweils geltenden Bedingungen lohnen sich also. Auskünfte erteilen die örtlichen Wohnungsämter, außerdem bieten die für die Kreditvergabe zuständigen Bewilligungsbehörden teilweise interaktive Einkommensberechnungstools an, z. B. die Website der NRW-Bank, die eine interaktive Prüfung der Berechtigung für die Eigentumsprogramme des Landes NRW anbietet.

Quellen:

Tabelle: Website Innenministerium Schleswig-Holstein, <http://www.schleswig-holstein.de/IM/DE/PlanenBauenWohnen/StaedteBauenWohnung/Wohnraumfoerderung/Downloads/Finanzierungsrichtlinien,templateId=raw,property=publicationFile.pdf> (letzter Zugriff 28.3.2008)

Wohnraumportal der NRW-Bank <http://www.nrwbank.de/de/wohnraumportal/selbst-genutztes-Wohneigentum/neu-bau-ersterwerb/foerderberater.html> (letzter Zugriff 20.3.2009)