

## Höchstgrenzen für die Wohnungsgrößen und Wohnflächen bei der Sozialen Wohnraumförderung

Auch die Festlegung der zulässigen Wohnflächen ist Sache der Bundesländer, die insbesondere bei der Eigentumsförderung von ihren Gestaltungsmöglichkeiten in erheblichem Umfang Gebrauch machen.

### Wohnflächenhöchstgrenzen beim Mietwohnungsbau

Beim Mietwohnungsbau werden für jede Haushaltsgröße Wohnflächen-Obergrenzen festgelegt. In Nordrhein-Westfalen werden diese nach der Art der Sanitäreinrichtungen differenziert, außerdem gibt es Flächenzuschläge für Wohnungen für RollstuhlfahrerInnen.

### Wohnflächenobergrenzen in NRW, Mietwohnungsbau (m<sup>2</sup>)

Wohnungsgröße	barrierefrei		RollstuhlfahrerInnen
	Dusche	Badewanne	
1 Zimmer, Küche, Nebenräume	47	52	55
2 Zimmer, Küche, Nebenräume	62	67	70
3 Zimmer, Küche, Nebenräume	77	82	87
4 Zimmer, Küche, Nebenräume	92	97	102
5 Zimmer, Küche, Nebenräume	107	112	117

Bei Wohnungen mit mehr als 5 Zimmern erhöhen sich die Grenzen um 15 m<sup>2</sup> für jede zusätzliche Person. Dabei gilt die Regel, dass ein Haushalt nur eine Wohnung beziehen kann, deren Zimmerzahl die Zahl der Personen im Haushalt nicht überschreitet. Alleinerziehenden mit einem mindestens sechsjährigen Kind wird ein zusätzlicher Raum zugestanden. Auch in Bayern ist – nicht zuletzt im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse von Alleinerziehenden, die Regel "Pro Person ein Zimmer" abgeschwächt – möglich ist für Ein- und Zweipersonenhaushalte auch der Bezug einer Wohnung mit einer die Personenzahl um eins übersteigenden Zimmerzahl, wobei die Wohnungen trotz des zusätzlichen Zimmers nicht größer sind als in NRW. Bayern setzt also auf Grundrisse mit deutlich kleineren Räumen als in NRW:

### Wohnflächenobergrenzen in Bayern, Mietwohnungsbau (m<sup>2</sup>)

Wohnungstyp	Haushaltsgröße	Wohnfläche
Ein-Zimmer-Wohnung	Eine Person	40
Zwei-Zimmer-Wohnung	Eine Person	50
Zwei-Zimmer-Wohnung	Zwei Personen	55
Drei-Zimmer-Wohnung	Zwei Personen	65
Drei-Zimmer-Wohnung	Drei oder vier Personen	75
Vier-Zimmer-Wohnung	Vier Personen	90

Für jede weitere Person erhöht sich die Grenze um bis zu 15 m<sup>2</sup>. Eine Wohnung muss mindestens 35 m<sup>2</sup> haben. In Schleswig-Holstein und in Niedersachsen werden Ein-Personen-Haushalten 50 m<sup>2</sup>, Zwei-Personen-Haushalten 60 m<sup>2</sup>, drei Personen 75 m<sup>2</sup> und jeder weiteren Person 10 m<sup>2</sup> zugestanden, wobei in Niedersachsen Alleinerziehenden ein Flächenzuschlag von 10 m<sup>2</sup> zugebilligt wird.

Hamburg ist bei kleinen Haushalten großzügiger und akzeptiert bis zu 60 m<sup>2</sup> für eine Person, steigert aber nur um 10 m<sup>2</sup> je Person, so dass fünf Personen in Hamburg sieben bis 12 m<sup>2</sup> weniger haben als in Nordrhein-Westfalen (aber 5 m<sup>2</sup> mehr als in Schleswig-Holstein).

Baden-Württemberg begrenzt seine Mietwohnungsbauförderung auf "Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung, ... insbesondere soziale Randgruppen, z. B. Wohnsitzlose" und bietet diesen besonders bescheidene Wohnflächen. Diese sind zwischen 28,5 m<sup>2</sup> und 60 m<sup>2</sup> groß, wobei Ein-Personen-Haushalte maximal 45 m<sup>2</sup> und Zwei-Personen-Haushalte maximal 60 m<sup>2</sup> bewohnen dürfen.

### Maximale Wohnungsgrößen für Wohnungseigentum

Bei der Wohnungseigentumsförderung sind die Wohnflächen in vielen Bundesländern weitaus großzügiger bemessen als bei Mietwohnungen. So können in Bayern Eigentumswohnungen für einen Zweipersonenhaushalt bis 75 m<sup>2</sup> groß sein, Eigenheime sogar bis 100 m<sup>2</sup>. Für jede weitere Person können bis zu 15 m<sup>2</sup> hinzukommen, außerdem kann "der weiteren Familienplanung mit einer entsprechenden zusätzlichen Wohnfläche Rechnung getragen werden". In Schleswig-Holstein sind die Wohnungen noch etwas größer; hier werden 130 m<sup>2</sup> für Haushalte bis zu

4 Personen akzeptiert, für jede weitere Person sind weitere 15 m<sup>2</sup> zulässig. Dasselbe gilt für Hamburg, nur dass hier der fünften und jeder weiteren Person nur 10 m<sup>2</sup> zusätzlich zugebilligt werden. Besonders großzügig dürfen im Übrigen geförderte Haushalte, die Wohnungseigentum bilden, in Baden-Württemberg wohnen: Die Wohnflächen-grenze liegt bei 156 m<sup>2</sup> für einen Haushalt mit bis zu vier Personen, für jedes weitere Haushaltsmitglied dürfen es 15 m<sup>2</sup> mehr sein. In Hessen sind 150 m<sup>2</sup> für Eigenheime und 120 m<sup>2</sup> für Eigentumswohnungen zulässig. Niedersachsen dagegen zwingt kleinere Haushalte zu relativer Bescheidenheit und billigt Ein- und Zweipersonenhaushalten "nur" 90 m<sup>2</sup> zu, drei bis fünf Personen müssen sich mit 130 m<sup>2</sup> bescheiden. Das ist aber immer noch erheblich mehr als im Mietwohnungsbau.

Das heißt allerdings nicht, dass diese zulässige Wohnfläche auch gefördert wird. In den meisten Ländern ist die Höhe der Förderung ausschließlich von der Zahl der Haushaltsmitglieder abhängig. In Baden-Württemberg zählt nur die Zahl der Kinder, Alleinerziehende erhalten also das gleiche Darlehen wie ein Paar mit gleicher Kinderzahl. In Schleswig-Holstein wird dagegen bei der Eigentumsförderung bei Haushalten bis zu vier Personen überhaupt nicht differenziert und nur Familien ab drei Kindern eine zusätzliche Förderung gewährt. Wer also großzügig baut, muss einen höheren Kapitalanteil selbst aufbringen oder höhere Belastungen aus dem Kapitaldienst tragen. Indirekt setzt deshalb auch die Prüfung der Tragbarkeit der Belastung der Größe geförderter Wohnungen eine Grenze. Unabhängig davon kann sowohl im Mietwohnungsbau als auch bei der Eigentumsförderung in begründeten Fällen (z. B. bei Schwerbehinderten, oder wenn wegen häuslicher Erwerbstätigkeit ein Arbeitsraum benötigt wird) ein Flächenzuschlag gewährt werden.

## Quellen

### *Baden-Württemberg*

Wirtschaftsministerium des Landes Baden-Württemberg (2009): Verwaltungsvorschriften des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsprogramm 2009, [http://www.wm.baden-wuerttemberg.de/fm/1106/VwV\\_Landeswohnraumfoerederungsprogramm2009.pdf](http://www.wm.baden-wuerttemberg.de/fm/1106/VwV_Landeswohnraumfoerederungsprogramm2009.pdf) (letzter Zugriff 22.3.2009)

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, website Förderung von selbstgenutztem Wohnungseigentum, <http://www.wm.baden-wuerttemberg.de/foerderung-von-selbst-genutztem-wohnungseigentum/121591.html> (letzter Zugriff 4.4.2008)

### *Bayern*

Oberste Baubehörde im bayrischen Staatsministerium des Innern (2009): Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern, Stand Februar 2009, [http://www.stmi.bayern.de/imperia/md/content/stmi/bauen/wohnungswesen/foerderung/merkblatt/merkbl\\_mw\\_feb\\_2009.pdf](http://www.stmi.bayern.de/imperia/md/content/stmi/bauen/wohnungswesen/foerderung/merkblatt/merkbl_mw_feb_2009.pdf) (letzter Zugriff 22.3.2009)

Oberste Baubehörde im bayrischen Staatsministerium des Innern (2008): Förderung von Eigenwohnraum, Stand September 2008, [http://www.stmi.bayern.de/imperia/md/content/stmi/bauen/wohnungswesen/foerderung/merkblatt/merkbl\\_ew\\_sep\\_2008.pdf](http://www.stmi.bayern.de/imperia/md/content/stmi/bauen/wohnungswesen/foerderung/merkblatt/merkbl_ew_sep_2008.pdf) (letzter Zugriff 22.3.2009)

### *Hamburg*

Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (2008): Merkblatt I: Förderung von Mietwohnungsbau. Förderungsgrundsätze für Miet- und Genossenschaftswohnungen in Mehrfamilienhäusern, [http://www.wk-hamburg.de/fileadmin/pdf/mietwohnungen/download/Merkblatt\\_I\\_2008\\_01.pdf](http://www.wk-hamburg.de/fileadmin/pdf/mietwohnungen/download/Merkblatt_I_2008_01.pdf) (letzter Zugriff 4.4.2008)

Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (2009): Förderrichtlinie Eigenheim, <http://www.wk-hamburg.de/fileadmin/pdf/download/foerdeh..pdf> (letzter Zugriff 22.3.2009)

### *Hessen*

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landesentwicklung (2005): Richtlinien zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum, <http://www.lth.de/hlb/generator/Sites/LTHneu/wwwroot/Menue/Foerderangebote/Wohnungswesen/WE-Neubau/WENebau2/hsWENebau2.de.html> (letzter Zugriff 4.4.2008)

### *Niedersachsen*

Richtlinie über die Soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB) vom 19.10.2006, <http://www.recht-niedersachsen.de/23400/wfb2003.htm> (letzter Zugriff 4.4.2008)

### *Nordrhein-Westfalen*

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW (2009): Wohnraumförderungsbestimmungen 2009, [http://www.mbv.nrw.de/Service/Downloads/Wohnen/FOERDERPROGRAMM/WFB\\_Reintext\\_2009.pdf](http://www.mbv.nrw.de/Service/Downloads/Wohnen/FOERDERPROGRAMM/WFB_Reintext_2009.pdf) (letzter Zugriff 22.3.2009)

### *Rheinland-Pfalz*

Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz (2007): Soziale Wohnraumförderung – Mietwohnungen 2007, [http://www.fm.rlp.de/Service/DOC/Bauen\\_und\\_Wohnen/mietwohnungen.pdf](http://www.fm.rlp.de/Service/DOC/Bauen_und_Wohnen/mietwohnungen.pdf) (letzter Zugriff 4.4.2008)

### *Schleswig-Holstein*

Investitionsbank Schleswig-Holstein (2007): Soziale Wohnraumförderung in Schleswig Holstein. Wohnraumförderungsbestimmungen vom 7.3.2007, [http://www.ib-sh.de/fileadmin/ibank/Immobilien/Soziale\\_Wohnraumfoerderung/WFB\\_gesamt\\_07.03.2007.pdf](http://www.ib-sh.de/fileadmin/ibank/Immobilien/Soziale_Wohnraumfoerderung/WFB_gesamt_07.03.2007.pdf) (letzter Zugriff 4.4.2008)