

Kostenobergrenzen der Sozialen Wohnraumförderung

Die Soziale Wohnraumförderung soll den Begünstigten zu "angemessenem" Wohnraum verhelfen, gleichzeitig soll aber verhindert werden, dass die öffentliche Förderung zu einer zu aufwendigen Bauweise führt. Aus diesem Grund legen die Bundesländer Obergrenzen für die Kosten vor, die bei geförderten Objekten nicht überschritten werden dürfen. Es geht also nicht um die Frage, welche Kosten gefördert werden, vielmehr dürfen die Investoren diese Kostenobergrenzen auch dann nicht überschreiten, wenn sie bereit sind, die Mehrkosten selbst zu tragen.

Bei der Festlegung von Kostenobergrenzen gibt es unterschiedliche Methoden:

Bei der Eigentumsförderung werden häufig vom Gebäudetyp abhängige Kostenobergrenzen festgelegt. So gelten beispielsweise in Schleswig-Holstein folgende nach Gebäudeform differenzierten Gesamtkosten:

Kostenobergrenzen in Schleswig-Holstein (€)

Hausform	Gesamtkosten
freistehendes Einfamilienhaus	190 000
Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus	178 000
Reihenmittelhaus und Eigentumswohnung	163 000

In bestimmten Gebieten können die Kostengrenzen um 15 % bzw. 25 % überschritten werden, auch dürfen kinderreiche Haushalte und Haushalte mit Schwerbehinderten die Kostengrenzen um bis zu 10 % überschreiten. In Hessen darf ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung 190 000 € kosten. Wird zusätzlich noch eine Einliegerwohnung gebaut, liegt die Grenze bei 240 000 €. Gehören zum Haushalt der Antragstellerin mehr als vier Personen, dann wird für jede weitere Person die Kostenobergrenze um 20 000 € erhöht. In Nordrhein-Westfalen und in Bayern gelten regional differenzierte Kostenobergrenzen.

Manche Länder differenzieren die Kostenobergrenzen nach Neubau- und Gebrauchtwohnungen, andere Länder verzichten auf eine solche Differenzierung. Schleswig-Holstein verzichtet beispielsweise auf eine solche Differenzierung, das benachbarte Hamburg dagegen fördert Eigentumsmaßnahmen nicht, wenn die Gesamtkosten einschließlich Grundstück, aber ohne Finanzierungskosten und Grunderwerbssteuer bei Neubauten 360 000 €, bei Gebrauchtwohnungen 300 000 € überschreiten.

Außerdem werden in manchen Ländern die Obergrenzen nicht auf die Gesamtkosten, sondern auf die Kosten pro m² Wohnfläche bezogen. In anderen Fällen werden sowohl Kostenobergrenzen pro m² Wohnfläche als auch für die Wohnung, das Gebäude festgelegt:

In Rheinland-Pfalz liegen bei der Eigentumsförderung die Obergrenzen für die Baukosten bei 1 500 € je m² Wohnfläche für Neubauten (wobei Mehrkosten für besonders energiesparende Bauweisen bzw. Maßnahmen unberücksichtigt bleiben). In Baden-Württemberg liegt die Obergrenze der Gesamtkosten ohne Grundstücks- und Finanzierungskosten und ohne Garagen- bzw. Stellplatzkosten bei 2 000 € je m² Wohnfläche, wobei Eigentumswohnungen höchstens 225 000 € und Einfamilienhäuser höchstens 275 000 € kosten dürfen. Bei "ökologisch wirksamer Bauausführung" (z. B. Energiesparmaßnahmen) ist eine Kostenüberschreitung bis zu 25 000 € möglich. Bayern hat regional differenzierte Kostenobergrenzen für die Kostengruppen 300 und 400 (Kosten der Baukonstruktion und der technischen Anlagen) in Höhe von 1 316 € bis 1 439 € je m² Wohnfläche festgelegt.

Quellen:

Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (2009): Förderrichtlinie Eigenheim 2009. Gültig ab 1.1.2009, <http://www.wk-hamburg.de/fileadmin/pdf/download/foer deh.pdf> (letzter Zugriff 22.3.2009)

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 (letzter Zugriff 28.3.2008)

Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz (2007): Soziale Wohnraumförderung – Wohneigentum 2007, http://www.fm.rlp.de/Service/DOC/Bauen_und_Wohnen/wohneigentum.pdf (letzter Zugriff 28.3.2008)

Wirtschaftsministerium des Landes Baden-Württemberg (2009): Verwaltungsvorschriften des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsprogramm 2009, http://www.wm.baden-wuerttemberg.de/fm7/1106/VwV_Landeswohnraumfoerderungsprogramm2009.pdf (letzter Zugriff 22.3.2009)

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 (letzter Zugriff 22.3.2009)