



Dierig baut in Pfersee 211 Wohnungen, 85 davon sind gefördert. Ein Teil der Wohnungen ist bereits bezogen. Andere sind kurz vor der Fertigstellung. Fotos: Marcus Merk

Mietzuschuss trotz hohen Einkommens

Geförderte Wohnungen in Augsburg stehen auch für manche Gutverdienende offen.
Wer kann hiervon profitieren?

Von Andrea Wenzel

Augsburg In strahlendem Weiß reihen sich die neuen Häuser aneinander, moderner Baustil, die Balkonelemente glitzern in der Sonne. Die kleinen Beete vor den Eingängen sind hübsch bepflanzt, es ist sauber und auf den Terrassen und Balkonen haben es sich die Bewohner mit Sitzgruppen und Deko gemütlich gemacht. Dass die Wohnungen in diesen Häusern in der Dierig-Straße in Pfersee geförderter Wohnraum sind, würde man auf den ersten Blick nicht vermuten. „Es gibt viele Klischees über geförderten Wohnbau, aber viele treffen nicht zu“, sagt Bauherr Benjamin Dierig. Beispielsweise, dass hier nur Menschen mit niedrigen Einkommen leben würden und man ihnen das auch anmerke. Dierig hat andere Erfahrungen gemacht und in seinem Neubauprojekt auch Wohnungen, für die manche Mieter selbst mit einem sechsstelligen Jahresbruttoeinkommen einen Mietzuschuss bekommen.

Der Mietmarkt ist angespannt, vor allem bezahlbarer Wohnraum fehlt - auch in Augsburg. Die Zahl der Wohnungen im geförderten Wohnbau ist laut Stadt seit 2005 deutlich gesunken. Waren es damals noch 12.023 geförderter Wohnungen, sind es Ende 2025 nur noch 7500. Auf eine solche Wohnungen warten derzeit Tausende

Haushalte - beispielsweise auch für den WBG-Neubau im „Puppenkistenviertel“. Dass die Zahl der geförderten Wohnungen sinkt, hat damit zu tun, dass diese nach einer bestimmten Zeit aus der Bindung fallen und in den freien Markt gehen. Wegen Baupreissteigerungen und fehlender staatlicher Förderungen sind zudem zu wenig neue Wohnungen gebaut worden. Auch Dierig hatte zunächst mit der Förderthematik zu tun, hat dann aber doch gebaut. Insgesamt entstehen 211 neue Wohnungen, in 85 davon können Menschen mit Wohnberechtigungsschein einziehen, die Miete wird dann - je nach Jahresbruttoeinkommen und ermittelter Förderstufe (es gibt die Stufen eins bis drei) - vom Staat bezuschusst.

Dass geförderter Wohnbau nicht immer ein gutes Image hat, weiß Benjamin Dierig. Menschen nach ihrem Einkommen zu bewerten, hält er dabei für schwierig. „Nur weil jemand wenig finanzielle Mittel hat, bedeutet das nicht, dass er sich sozial oder menschlich danebenbenimmt.“ Er selbst habe mit den neuen Mietern bislang gute Erfahrungen gemacht und kenne durchaus auch Gutverdiener, die menschlich nicht immer überzeugen. Und: Nicht nur Haushalte mit niedrigen Einkommen sind im geförderten Wohnungsbau wohnberechtigt. Für eine Familie mit zwei Kindern gibt die Stadt Augsburg ein

maximales Jahresbrutto von bis zu 102.000 Euro an. Das entspricht der Förderstufe drei. Insgesamt hätten weit über 50 Prozent der Augsburgerinnen und Augsburger Anspruch auf eine geförderte Wohnung, schreibt die Stadt auf ihrer Homepage.

Trotz fehlendem Wohnraum sei es nicht ganz einfach, Wohnungen in der Förderstufe drei zu vermieten. Darauf hatte in der Vergangenheit auch Mark Dominik Hoppe von der städtischen Wohnbaugesellschaft, dem größten Augsburger Vermieter, hingewiesen. Haushalte mit diesem

teten Neubau-Wohnungen falle bei Dierig eine Miete von im Mittel 16,50 Euro pro Quadratmeter an. Bei Immoscout werden auch ältere Objekte zu diesen Konditionen angeboten. Im geförderten Wohnbau sind es nur 14 Euro, 4 Euro erhält man in Stufe drei an Zuschuss. „10 Euro zu 16,50 Euro macht dann doch etwas aus“, findet Dierig.

Natürlich müssen Mieter im geförderten Wohnbau Abstriche machen. Große, vorgeschriebene barrierefreie Bäder gehen zulasten der Gesamtwohnfläche. Diese ist zudem je nach Haushaltsgröße begrenzt. Wohnungen für eine Familie mit vier Zimmern haben bei Dierig 95 Quadratmeter, eine Zweizimmerwohnung hat etwa 55 Quadratmeter. Ein Paar kann nicht in eine Vierzimmerwohnung ziehen. Dierig war es dennoch wichtig, wo möglich, keine Unterschiede zum frei finanzierten Wohnen zu machen. „Alle geförderten Wohnungen haben einen Balkon oder eine Terrasse, alle Wohnungen haben den gleichen Boden, die gleiche technische Ausstattung und in den Bädern eine ebenerdige Dusche mit Glaswand“, zählt er auf. Manche der geförderten Wohnungen haben sogar einen eigenen Eingang, Mieter müssen nicht durchs Treppenhaus. In der Förderstufe eins und zwei gibt es solche Wohnungen in der obersten Etage, mit eigener großer Dachterrasse.

So viele Zuschüsse fließen in den einzelnen Stufen.

Jahreseinkommen konnten sich meist auf dem freien Wohnungsmarkt versorgen. Viele wüssten auch nicht, dass sie förderberechtigt wären, heißt es von der Stadt. In der Stufe drei sind daher aktuell nur 133 Wohnberechtigungsscheine vergeben. Dazu kam: Der Unterschied zwischen den Kosten für eine frei vermietete und eine bezuschusste Wohnung war in dieser Förderstufe lange eher gering. Suchende entschieden sich dann für mehr Freiheit bei der Auswahl, so Dierig. Mittlerweile habe sich die Situation verändert. Für die frei vermie-