

Sozialer Wohnungsbau

Als sozialen Wohnungsbau bezeichnet man den staatlich geförderten Bau von Wohnungen, insbesondere für soziale Gruppen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und daher auf Unterstützung angewiesen sind.

Daher ist eine besondere Förderung notwendig. Diese kann auf zwei Arten erfolgen: Förderung von Mietwohnraum oder Förderung zur Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum.

Bei der Förderung zu Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum geht es vor allem um die Unterstützung von Haushalten mit Kindern oder Menschen mit Behinderung, die aufgrund ihres Einkommens die Belastungen des Baus oder Erwerbs von Wohnraum ohne soziale Wohnraumförderung nicht tragen können.

Bei der Förderung von Mietwohnraum erklären sich Investoren, kommunalen Unternehmen oder Genossenschaften dazu bereit, Sozialwohnungen zu bauen. Dafür erhalten sie günstige Darlehen vom Staat, müssen jedoch im Gegenzug, den geschaffenen Wohnraum für einen bestimmten Zeitraum zu günstigen Mieten anbieten. Das alles wird als Belegungs- und Mietpreisbindung bezeichnet. Diese Form der Bindung ist mit einer vereinbarten jährlichen Mietpreissteigerung verbunden, zeitlich begrenzt und sorgt in diesem Zeitraum dafür, dass die Wohnungen nur an Personen vermietet werden dürfen, welche über einen Wohnberechtigungsschein verfügen.

Dauerhafte Mietpreisbindung

Vergleichsdarstellung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen der Wohnraumfördermittel gem. WFB zu I.D.G. - Genossenschaft		
	Mittel aus Wohnbauförderprogramm NRW	I.D.G. Genossenschaft
Begriff: Bewilligungsmiete	Kein Unterschied	
Entwicklung der Miete Innerhalb der Bindungsfrist	Jährliche Steigerung um 1,5% der Bewilligungsmiete für die Dauer der Bindungsfrist	Steigerung bis zu 0,20 € je qm Wohnfläche jährlich für 20 Jahre, in Abhängigkeit von der Gesamtfinanzierung.
Entwicklung der Miete nach Ablauf der Bindungsfrist	Anpassung an frei finanzierten Wohnungsbau	Reduzierung nach Entschuldung der Genossenschaft auf ca. 2,00 € je qm Wfl. monatlich.
Bindungsfrist	20 oder 25 Jahre	Dauerhaft
Einfluss der Stadt auf Bindungsfrist	Kein Einfluss	Einfluss bei Beteiligung an Genossenschaft
Mietnebenkosten	Kein Einfluss	Einfluss der Stadt auf Energie-Standard: a) Heizwärmebedarf der Gebäude max. 15 KWH b) Keine Heizkosten c) ca. 90% Reduzierung der Kosten für die Warmwasserbereitstellung durch thermische Solaranlagen d) Reduzierung der privaten Stromkosten durch eigenes Mieterstrommodell

Bei der dauerhaften Mietpreisbindung nach I.D.G.-Konzept besteht der Vorteil darin, dass keine Mieterpreiserhöhungen vorgenommen werden können. Denn diese sind dauerhaft festgeschrieben. Die Miete darf nur in zulässigen Höhen verlangt werden und wird als Bewilligungsmiete bezeichnet. Während beim Wohnbauförderprogramm NRW die Bewilligungsmiete jährlich stetig ansteigt, bleibt diese bei I.D.G. - Genossenschaften, bei Einbeziehung der Kommunen, bis zur Entschuldung konstant. Dazu kommt noch, dass sich der Aufwand nach Entschuldung auf ca. 3,50 € qm mtl. inkl. Nebenkosten (heutige Wertansätze) reduziert und nicht wie beim Wohnbauförderprogramm NRW nach Ablauf der Bindungsfrist auf die ortsübliche Miete angepasst wird.