

## 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 private Investoren, kommunalen Unternehmen oder Genossenschaften dazu bereit, Sozialwohnungen zu bauen. Dafür erhalten sie günstige Darlehen vom Staat, müssen jedoch im Gegenzug, den geschaffenen Wohnraum günstig anbieten. Diese Unterstützung ist an Bedingungen, wie die Belegungs- und Mietpreisbindung geknüpft. Die Belegungsbindung sorgt 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. - Genossenschaften		
	Mittel aus Wohnbauförderprogramm NRW	I.D.G. Genossenschaft
<b>Bewilligungsmiete</b>	Kein Unterschied	
<b>Entwicklung der Miete innerhalb der Bindungsfrist</b>	<b>Jährliche Steigerung</b> um 1,5% der Bewilligungsmiete für die Dauer der Bindungsfrist	<b>Keine Steigerung</b> für den Zeitraum bis zur Entschuldung der Genossenschaft (Planziel = 35 Jahre)
<b>Entwicklung der Miete nach Ablauf der Bindungsfrist</b>	Frei vereinbar gem. Mietspiegel	Reduzierung auf Betriebs- und Verwaltungskosten der Genossenschaft (ca. 2,00 € mtl.)
<b>Bindungsfrist</b>	20 oder 25 Jahre	35 Jahre
<b>Einfluss der Stadt auf Bindungsfrist</b>	Kein Einfluss der Stadt	Einfluss der Stadt
<b>Mietnebenkosten</b>	Kein Einfluss der Stadt auf den Energiestandard der Gebäude	Einfluss der Stadt auf: a. Heizwärmebedarf der Gebäude (max. 15KWH) b. Warmwasserkosten mit ca. 60% Eigenproduktion durch Solarzellen gesichert c. Stromkosten wegen Mieterstrommodell

Bei der dauerhaften Mietpreisbindung besteht der Vorteil darin, dass keine Mietpreiserhöhungen 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 3,50 € qm mtl. inkl.

Nebenkosten reduziert und nicht wie beim Wohnbauförderprogramm NRW nach Ablauf der Bindungsfrist weiter ansteigt.