



Ratgeber Sozialwohnung

Es gibt grundsätzlich zwei Arten von Wohnungen: freifinanzierte und öffentlich geförderte. Letztere sind besser bekannt unter dem Namen „Sozialwohnungen“. Wer so etwas baut, bekommt vom Staat ein Darlehen, das günstigstenfalls zinslos ist, maximal mit 6 % verzinst werden kann, auch nachträglich. Die Höhe des Darlehens richtet sich nach dem Förderweg, derer es viele gibt: Den „klassischen“ ersten Förderweg, den zweiten, der vor allem beim Werkwohnungsbau zur Anwendung kam, und seit den Zeiten der Kohl-Regierung auch den dritten, der in NRW aber nie zur Anwendung kam.

Als Gegenleistung für den günstigen Kredit geht der Bauherr eine Reihe von Verpflichtungen ein. So darf er während des gesamten Tilgungszeitraums - im ersten Förderweg sind das 30 Jahre, im dritten nur noch 10 bis 15 - mit der Vermietung keine Gewinne erwirtschaften - er darf nur die **Kostenmiete** verlangen. Außerdem darf die Wohnung nur an MieterInnen vergeben werden, die ein niedriges Einkommen beziehen und eine Wohnberechtigungsschein, im Volksmund **Sozialschein** genannt, vorlegen können. Die ersten 15 Jahre hat die Kommune sogar das Belegungsrecht an der Sozialwohnung, das heißt: Die Stadt bestimmt den Mieter oder die Mieterin.

Kostenmiete

Die Kostenmiete ist diejenige Miete, die die tatsächlichen Kosten der Bewirtschaftung des Hauses abdeckt. Der wichtigste Punkt darin sind **Zinsen** und **Tilgung** des Baudarlehens. Dazu kommt eine **Verwaltungskostenpauschale** (254,80 Euro pro Wohnung und 33,23 Euro pro Garage) sowie eine **Instandhaltungspauschale**, ohne die die EigentümerInnen keine Rücklagen für eventuelle Reparaturen bilden könnten. Zur Höhe später mehr. Außerdem ist ein **Mietausfallwagnis** in Höhe von 2 % der Gesamtmiete vorgesehen. Es soll die Verluste ausgleichen, die entstehen, wenn einzelne Wohnungen eventuell eine zeitlang leerstehen.

Die Höhe der Kostenmiete dürfen die Vermieter keineswegs einseitig festlegen. Sie muss vielmehr vom Wohnungsamt genehmigt werden. Hierzu legt der Bauherr eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vor, die alle Verpflichtungen auflistet. Eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung muss auch jedesmal vorgelegt werden, wenn sich an der Miethöhe etwas ändern soll - beispielsweise bei einer Mieterhöhung.

Um die Sache noch komplizierter zu machen, legen die Landesregierungen Mietobergrenzen fest. Abhängig von Baujahr und Förderprogramm ist die Höhe dieser **Bewilligungsmiete** sehr unterschiedlich. Sie wird außerdem von Zeit zu Zeit der Preisentwicklung angepasst. Sie steigt also immer wieder, hat aber den Vorteil, dass die tatsächlich zu zahlende Miete in vielen Fällen niedriger ausfällt, als sie nach der Wirtschaftlichkeitsberechnung sein könnte. Für die Finanzierungslücke

gab es früher den Härteausgleich, der aber 1997 abgeschafft wurde. Seither lohnt sich sozialer Wohnungsbau nur noch für Gesellschaften, die noch über baureife Grundstücke verfügen.

Wohnberechtigungsschein

In eine Sozialwohnung darf nur einziehen, wer den genannten Sozialschein vorlegen kann. Den kann man beim Wohnungsamt beantragen, bekommt ihn aber nur, wenn man unterhalb folgender Einkommensgrenzen liegt:

Haushaltsgröße: Jahreseinkommen (netto-ähnlich):

1 Person	12.000 Euro
2 Personen	18.000 Euro
Jede weitere	4.100 Euro mehr.

Bei Sozialwohnungen, die nach dem sogenannten zweiten Förderweg errichtet wurden, liegen diese Einkommensgrenzen allerdings jeweils 60 Prozent höher.

Das Einkommen muss gegenüber dem Wohnungsamt selbstverständlich nachgewiesen werden. Im günstigsten Fall erhält man den begehrten „WBS“ und kann sich damit auf die Suche nach einer geeigneten Sozialwohnung machen - oder von der Stadt selbst per Belegungsrecht in eine eingewiesen werden. Ohne Vorlage des Sozialscheins aber darf kein/e Vermieter/in einer Sozialwohnung einen Mietvertrag unterschreiben!

Sonderregelungen

In Sozialwohnungen sind viele Dinge anders geregelt als in freifinanzierten. Außerdem gibt es etliche Dinge, die überhaupt nur für Sozialwohnungen gesetzlich geregelt sind, im freifinanzierten Wohnungsbau aber dem „freien Spiel der Kräfte“ überlassen werden - sprich der Gestaltung des Mietvertrags. Hier die wichtigsten Beispiele:

Mieterhöhung

Im freifinanzierten Wohnungsbau wird die Miethöhe im Vertrag festgelegt. Jede Mieterhöhung ist deshalb eine Vertragsänderung, die nur wirksam wird, wenn beide VertragspartnerInnen zustimmen. Im sozialen Wohnungsbau gilt jedoch die Kostenmiete als vertraglich vereinbart. Ändert sie sich - mit behördlicher Genehmigung - wird die Mieterhöhung auch ohne Zustimmung der MieterInnen wirksam - eventuell sogar rückwirkend. Näheres enthält der Ratgeber „Mieterhöhung Sozialwohnung“.

Wichtig: Sinken die Kosten für die Bewirtschaftung des Hauses, etwa weil das Baudarlehen günstiger verzinst werden kann, muss auch die Miete sinken!

Bindungsauslauf

Nach Tilgung der öffentlichen Darlehen fällt die Sozialwohnung aus der Mietpreisbindung. Dann kann es Mieterhöhungen geben wie im freifinanzierten Wohnungsbau üblich. Bei der Errechnung der **Kappungsgrenze**, die hier gilt, müssen aber die letzten Erhöhungen der Kostenmiete mit berücksichtigt werden. Im Zweifelsfall ebenfalls den Ratgeber Mieterhöhung zu Rate ziehen!

Betriebskosten

Im sozialen Wohnungsbau sind Bruttomieten verboten. Alle Neben- oder Betriebskosten müssen gesondert ausgewiesen werden.

Außerdem ist - anders als bei freifinanzierten Wohnungen - gesetzlich vorgeschrieben, dass die Nebenkostenabrechnung alljährlich vorgelegt wird. Ausführliche Informationen enthält der Ratgeber „Nebenkosten“.

Instandhaltungskosten

Wie bereits erwähnt: Instandhaltungskosten sind bereits in der Kostenmiete enthalten. Dafür gibt es Pauschalen:

- 8,16 Euro für Wohnungen bis 22 Jahren Alter;
- 10,34 Euro für Wohnungen zwischen 22 und 32 Jahren;
- 13,22 Euro für Wohnungen mit mehr als 32 Jahren Alter.

Seit 2008 werden die Pauschalen jeweils zum 1. Januar dem Lebenshaltungskostenindex angepasst. Zum 1. Januar 2014 ist mit höheren Pauschalen zu rechnen. Außerdem gibt es Zu- und Abschläge für bestimmte Ausstattungsmerkmale. Näheres dazu enthält der Ratgeber „Instandhaltung“.

Umwandlung

Auch Sozialwohnungen können in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Vor den Folgen der Privatisierung - etwa Eigenbedarfskündigungen der neuen EigentümerInnen - sind die MieterInnen jedoch besser geschützt als die von freifinanzierten Wohnungen: Sie haben ein gesetzlich verbrieftes Vorkaufsrecht. Näheres dazu enthält der Ratgeber „Umwandlung“.

Makler

Auch Sozialwohnungen werden manchmal über MaklerInnen angeboten. Eine Provision, auch Courtage genannt, darf hier jedoch nicht verlangt werden (siehe Ratgeber „Makler“).

Wohngeld

Auch Sozialmieter können Wohngeld erhalten. Aber die hier geltenden Einkommensgrenzen sind noch niedriger als die des sozialen Wohnungsbaus. Das Einkommen muss also noch erheblich niedriger sein als ohnehin bei SozialmieterInnen. Mehr dazu enthält der Ratgeber „Wohngeld“.

Sozialmieter, die gleichzeitig auch Sozialhilfe beziehen, erhalten kein Tabellenwohngeld, sondern ein sogenanntes pauschaliertes Wohngeld. Es wird zusammen mit der Sozialhilfe ausgezahlt, so dass kein extra Behördengang erforderlich ist.

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Büro Bochum:
Brückstraße 58
44787 Bochum
Tel.: 0234/961140
Info-Ansage:

Öffnungszeiten:
mo - do 9 - 18 Uhr
fr 9 - 12 Uhr
0234 / 9611414

Büro Hattingen:
Bahnhofstraße 37
45525 Hattingen
Tel.: 02324/52524
Internet: www.mieterverein-bochum.de

Öffnungszeiten:
di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.

Stand: Januar 2014