

Soziale Wohnraumförderung

Information über Rechte und Pflichten des Bauherren aus der Bewilligung von Förderdarlehen des Landes NW - Mietwohnungsbau -

Zweckbindung:	<p>Unter Zweckbindung ist der Zeitraum zu verstehen, während dem die Wohnungen Bindungen unterliegen, die in der Förderzusage näher bestimmt werden. Hierzu zählen hauptsächlich Belegungs- und Mietbindungen.</p> <p>Für die geförderten Wohnungen wird eine Miet- und Belegungsbindung für einen Zeitraum von 15, 20 bzw. 25 Jahren begründet und zwischen dem Bauherren und dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration festgelegt. Die Dauer des Bindungszeitraumes wird in der Gebäude-Wohnungs-Liste der Förderzusage festgelegt.</p> <p>Der Zeitraum der Bindungen beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnungen des Gebäudes folgt. Der Zeitraum wird einheitlich für alle geförderten Wohnungen festgelegt.</p>
Belegungsbindung: (Arten der Belegungsrechte)	<p>Bei der Belegungsbindung werden in Zusammenhang mit den verschiedenen Einkommensgruppen folgende Arten der Belegungsrechte unterschieden:</p> <p>Für die Einkommensgruppe A ein Besetzungsrecht.</p> <p>Für die Einkommensgruppe B eine allgemeine Belegungsbindung.</p> <p>- siehe Festlegung in der Gebäude-Wohnungs-Liste der Förderzusage -</p> <p>Eine allgemeine Belegungsbindung ist das Recht der zuständigen Stelle des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration, von dem Eigentümer des Förderobjektes zu fordern, eine bestimmte Wohnung einem Wohnungssuchenden zu überlassen, der seine Wohnberechtigung durch einen Wohnberechtigungsschein nachgewiesen hat.</p> <p>Ein Besetzungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration, einen wohnberechtigten Mieter zu bestimmen, dem der Eigentümer bzw. dessen Verwalter eine bestimmte Wohnung zu überlassen hat, die einer Belegungsbindung unterliegt.</p> <p>Der Bauherr ist verpflichtet,</p> <ol style="list-style-type: none"> a) im Falle der Ausübung des Besetzungsrechts mit den von der zuständigen Stelle benannten Mietern Mietverträge abzuschließen, b) im Übrigen die geförderten Wohnungen Mietern zu überlassen, die einen Wohnberechtigungsschein vorlegen u. c) bei Eigentumswechsel den Rechtsnachfolger auf diese Verpflichtungen hinzuweisen. d) jede freiwerdende Wohnung dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration unverzüglich frei zu melden, damit diese rechtzeitig belegt werden kann.
Einkommensgrenzen:	<p>Einkommensgruppe A</p> <p>Zur Einkommensgruppe A gehören die Haushalte/Personen, welche die Grenzen des allgemeinen Wohnberechtigungsscheines einhalten. Eine genaue Aufstellung finden Sie im Internet unter: www.aachen.de (Suchbegriff: `Allgemeiner WohnberechtigungsscheinA)</p> <p>Einkommensgruppe B</p> <p>Zur Einkommensgruppe B gehören die Haushalte/Personen, welche die Einkommensgrenzen des allgemeinen Wohnberechtigungsscheines um bis zu 40 v.H. übersteigen.</p>
Mietbindung:	<p>Höhe der Miete bei Erstbezug</p> <p>Die Gebäude-Wohnungs-Liste enthält für jede Wohnung eine Höchstmiete (Bewilligungsmiete), die nicht überschritten werden darf.</p> <p>Bei einer Förderung für Haushalte mit mittlerem Einkommen (Einkommensgruppe B) gilt als zusätzliche Kappungsgrenze für die zulässige Miete, dass diese die für eine gleichwertige Neubauwohnung erzielbare Miete um mindestens 20 % unterschreiten muss.</p> <p>Neben der Miete darf nur die Umlage der Betriebskosten und ggfls. eine Betreuungspauschale erhoben werden.</p> <p>Mietenentwicklung</p> <p>Der Bauherr hat sich im Darlehensvertrag zu verpflichten, für die Dauer der Mietbindung</p> <ol style="list-style-type: none"> a) im Mietvertrag höchstens eine Miete zu vereinbaren, die die in der Förderzusage festgelegte Miete nicht übersteigt; b) Mieterhöhungen höchstens in Höhe von 1,5 % / jährl. (jeweils berechnet von der Bewilligungsmiete) im Rahmen des BGB durchzuführen. <p>Während der Zweckbindungsdauer darf die zuvor beschriebene Höchstmiete auch bei einem Mieterwechsel nicht überschritten werden. Während der Zweckbindungsdauer ist es zulässig, eine Staffelmiete gemäß § 557 a BGB zu vereinbaren.</p>
Grundlagen:	Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB), Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), BGB
Information und Beratung:	<p>Stadt Aachen, Die Oberbürgermeisterin Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration Verwaltungsgebäude Bahnhofplatz 52058 Aachen</p> <p style="text-align: right;">Tel.: 432 - 56403 Frau Bertrand (Belegungsfragen) Tel.: 432 - 56404 Frau Kalinowski (Belegungsfragen)</p>
Weitere Informationen:	<p>www.aachen.de (Suchbegriff: Rechte und Pflichten)</p> <p>NRW.BANK www.nrwbank.de</p> <p>Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW www.mwebwv.nrw.de</p>