

Soziale Wohnraumförderung Informationsblatt für Vermieter / Eigentümer und Mieter bei der Umwandlung von geförderten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen			
Allgemein:	Für öffentlich geförderte Wohnungen gilt auch nach der Umwandlung in eine Eigentumswohnung die Kostenmiete grundsätzlich weiter. Diese Bindung bleibt auch nach der vorzeitigen Rückzahlung der Wohnungsbaumittel während der sogenannten „Nachwirkungsfrist“ bestehen. Die Nachwirkungsfrist beträgt in der Regel 10 Jahre, es sei denn, die Wohnungen hätten ein früheres planmäßiges Bindungsende.		
Mitteilungspflicht:	Der derzeitige Eigentümer hat die zuständige Stelle, den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration über die Begründung von Wohneigentum an einer belegungs- oder mietgebundenen Wohnung unverzüglich schriftlich zu informieren (§ 21 Abs. 6 WFNG NRW)		
Mietvertrag:	Der bisherige Mietvertrag behält auch nach Umwandlung und Verkauf der Wohnung in vollem Umfang – mit seinen Rechten und Pflichten - seine Gültigkeit. Es ist kein neuer Mietvertrag erforderlich.		
Kostenmiete: bei öffentlicher Förderung bis 31.12.2002	Die Umwandlung bzw. der Verkauf ist kein Grund für eine Mieterhöhung. Der bisherige bzw. neue Eigentümer ist nach wie vor verpflichtet, die Kostenmiete nach den im öffentlich geförderten Wohnungsbau geltenden Bestimmungen zu errechnen (Wirtschaftlichkeitsberechnung). Mit der Umwandlung in Eigentumswohnungen muss der Eigentümer unverzüglich für jede einzelne Wohnung eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufstellen, auch wenn die Wohnung nicht verkauft werden soll. Anderenfalls gilt die zuletzt genehmigte Kostenmiete weiter und ist von Mieterhöhungen ausgeschlossen. Die so für jede einzelne Wohnung ermittelte Kostenmiete muss dann noch vom Fachbereich Wohnen genehmigt werden.		
Bewilligungsmiete: bei öffentlicher Förderung ab 01.01.2003	Wohnungen, die der Bewilligungsmiete unterliegen, also solche, für die eine Förderzusage ab 2003 erteilt worden ist, sind von der oben genannten Regelung der Kostenmiete und der daraus resultierenden Genehmigungspflicht ausgenommen. Für diese Wohnungen gelten die Mieterhöhungsvorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) auf der Grundlage der in der Förderzusage zugelassenen Prozentsätze.		
Selbstnutzung des Eigentümers:	Möchte der neue Eigentümer oder einer seiner Angehörigen die Wohnung selber beziehen, benötigt er während der Zeit der öffentlichen Bindung die Genehmigung des Fachbereiches Wohnen. Es kommt also auch bei ihm auf Einkommen, Haushalts- und Familiengröße an.		
Vorkaufsrecht:	Das Gesetz räumt dem von der Umwandlung betroffenen Mieter das Recht ein, seine Wohnung zu kaufen. Er kann dieses Vorkaufsrecht schriftlich bis zum Ablauf von 2 Monaten seit Mitteilung über einen Kaufvertrag einmalig ausüben. Der Vermieter ist dem Mieter gegenüber verpflichtet ihn über sein Vorkaufsrecht zu informieren, andernfalls kann ein Schadensersatz begründet werden.		
Kündigungsschutz:	Es gilt der Kündigungsschutz nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Hier erhalten Sie weitere Informationen: http://www.mbv.nrw.de/Wohnen/datenUndFakten/SozMietrechtmitKSVO/index.php		
Schutz durch Sozialklausel:	In besonderen Härtefällen kann der Mieter Widerspruch gegen eine Kündigung einlegen, vor allem, wenn angemessener Ersatzwohnraum unter zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.		
Weitere Hinweise:	Der Mieter alleine entscheidet, ob er seine Wohnung kaufen oder in dieser weiter als Mieter wohnen wird. Wenn er die Wohnung kauft, kann er ggf. die öffentlichen Mittel übernehmen, soweit diese noch nicht zurückgezahlt worden sind. Darüber hinaus besteht unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit, durch den Fachbereich Wohnen eine Förderung zum Eigenerwerb zu erhalten. Ohne Genehmigung darf der Eigentümer eine freigewordene Wohnung nicht länger als 3 Monate leer stehen lassen, zu anderen als Wohnzwecken nutzen oder durch bauliche Maßnahmen für Wohnzwecke unbrauchbar machen.		
Information und Beratung:	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">Stadt Aachen, Die Oberbürgermeisterin, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration Verwaltungsgebäude Bahnhofplatz 52058 Aachen</td> <td style="width: 40%;">Auskunft erteilen: Frau Bertrand Tel.: 432 - 56403 Frau Kalinowski-Jung Tel.: 432 - 56404</td> </tr> </table>	Stadt Aachen, Die Oberbürgermeisterin, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration Verwaltungsgebäude Bahnhofplatz 52058 Aachen	Auskunft erteilen: Frau Bertrand Tel.: 432 - 56403 Frau Kalinowski-Jung Tel.: 432 - 56404
Stadt Aachen, Die Oberbürgermeisterin, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration Verwaltungsgebäude Bahnhofplatz 52058 Aachen	Auskunft erteilen: Frau Bertrand Tel.: 432 - 56403 Frau Kalinowski-Jung Tel.: 432 - 56404		
Weitere Informationsquellen:	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">Förderportal für das Land Nordrhein-Westfalen Ministerium für Bauen und Wohnen (MBV)</td> <td style="width: 40%; text-align: right;"> www.nrwbank.de www.mbv.nrw.de </td> </tr> </table>	Förderportal für das Land Nordrhein-Westfalen Ministerium für Bauen und Wohnen (MBV)	www.nrwbank.de www.mbv.nrw.de
Förderportal für das Land Nordrhein-Westfalen Ministerium für Bauen und Wohnen (MBV)	www.nrwbank.de www.mbv.nrw.de		