

DEFINITION: SOZIALER WOHNUNGSBAU



Alle 350 Immobilien Definitionen gratis als PDF herunterladen

Was bedeutet Sozialer Wohnungsbau?

Hier erkläre ich Dir ganz einfach, was die Bezeichnung öffentliche Förderung des Wohnungsbaus im Bereich Immobilie / Immobilien / Immobilien kaufen bedeutet. Vielleicht hast Du Dir schon mal die Frage „Was ist öffentliche Förderung des Wohnungsbaus?“ oder „Was bedeutet öffentliche Förderung des Wohnungsbaus?“ oder „Was ist die Definition / Erklärung von öffentlicher Förderung des Wohnungsbaus?“ gestellt. Dies beantworte ich hier in diesem Video oder in meinem kostenlosen Immobilienlexikon der Grundlagen.

Definition „Sozialer Wohnungsbau“ gemäß Immobilienlexikon

Der Staat fördert den Wohnungsbau außer durch steuerliche Maßnahmen durch zinsgünstige Darlehen, laufende Zuschüsse und Bürgschaften. Die meisten Arten der Förderung sind an bestimmte Einkommensgrenzen gebunden. Auskünfte erteilen die örtlichen Ämter für Wohnungswesen.

„Umgangssprachlich wird hier auch Sozialförderung oder sozialer Wohnungsbau zu gesagt. Und zwar fördert der Staat durch besondere Mittel, Zuschüsse oder vergünstigte Darlehen den Bau von Wohnungen bzw. Mehrfamilienhäusern.“

Hintergrund

Der Staat müsste sonst alternativ selber den Wohnungsbau für die sozial schwächeren übernehmen. Er macht das nicht selber, weil er dann die ganze Managementkapazität usw. aufstellen müsste. Stattdessen fördert er das einfach eben durch günstige Darlehen, Kredite und Zuschüsse.

Der Wohnberechtigungsschein

Die meisten Arten dieser Förderungen sind übrigens auch an Einkommensgrenzen der zukünftigen Mieter gebunden. Dafür braucht man einen sogenannten B-Schein, also einen Wohnberechtigungsschein.

Um diesen Schein vom Wohnungsamt zu bekommen, muss jemand ein entsprechend niedriges oder gar kein Einkommen haben.

Du als Vermieter darfst dann allerdings auch nur an Mieter vermieten, die einen Wohnberechtigungsschein haben. Hälst du dich nicht an diese Regel, dann muss der fälschlicher Weise eingezogene Mieter eine sogenannte Fehlbelegungsabgabe zahlen. Das gilt auch für Mieter, die dann auf einmal wieder sehr, sehr gut verdienen.

Du bist also verpflichtet, zu günstigen Mieten an die sozial schwachen Mieter zu vermieten. Wenn Du aber mehr einnimmst, als diese sogenannte Kostenmiete, musst Du das zurückzahlen und Strafe zahlen.

GRATIS VIDEOS

GRATIS PODCASTS

IMMOBILIENBLOG

ZUR WEBSEITE

DEFINITION: SOZIALER WOHNUNGSBAU



Alle 350 Immobilien Definitionen gratis als PDF herunterladen

Die Gefahr des sozialen Wohnungsbaus

Die Gefahr beim öffentlich geförderten Wohnraum ist, dass sich dort dann sehr, sehr starke soziale Strukturen bilden. Diese sind leider etwas niedriger angesiedelt und dann entsteht auch teilweise Ghetto-Bau. Die Problematik für den Vermieter hierbei ist, dass bei diesen Objekten, bei denen eben nur Leute mit Wohnberechtigungsschein rein kommen, das soziale Niveau natürlich teilweise etwas niedriger ist.

Auch sind diese Leute mehr gefrustet, weil sie z. B. keine Arbeit haben oder eine schlecht bezahlte Arbeit. Hier muss man bei der Mieterauswahl wirklich aufpassen, dass sich dort nicht eine soziale Ghettoisierung oder ein sozialer Brennpunkt bildet. Und gerade hier habe ich schon viele Neubauten gesehen, die nach 5 Jahren nicht mehr wiederzuerkennen waren.

Die Nachbindungsfrist

Noch eine Sache, die wichtig ist: wenn jemand diese günstigen Fördermittel in Anspruch nimmt und sie dann zurückzahlt, dann hat er eine sogenannte Nachbindungsfrist. Das bedeutet, selbst wenn er die günstigen Kredite des Staates nicht mehr in Anspruch nimmt, muss er sich trotzdem 10 Jahre (so ist es aktuell) weiter an die niedrige Kostenmiete gebunden halten.

Sollte Dir also ein Objekt angeboten werden, das sozial gefördert ist, dann solltest Du vorher sehr genau fragen, wann denn die Mittel abgelöst wurden bzw. das im Grundbuch nachschauen. Und dann weißt Du, dass Du hier 10 Jahre Nachbindungsfrist hast. In dieser Zeit kannst Du die Miete einfach nicht anpassen, wie Du es möchtest, sondern nur auf Basis der Kostenmiete.

GRATIS VIDEOS

GRATIS PODCASTS

IMMOBILIENBLOG

ZUR WEBSEITE