

Anlage Mietpreis- und Belegungsbindungen

Die Zustimmung zu Vorhaben wird nur mit der Bedingung erteilt, dass sich der Antragstellende zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Einhaltung eines Anteils von insgesamt 20 %¹ mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums schriftlich bereit erklärt. Dabei wird abgestuft in Abhängigkeit von der Vorhaben-größe vorgegangen:

- A) Bei Vorhaben, die als Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser errichtet werden, wird von der Vereinbarung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum abgesehen.
- B) Bei Vorhaben bis unter 510 qm Wohnfläche (entsprechend bis ca. 6 Wohnungen²) wird von der Vereinbarung von Mietpreis- und Belegungsbindungen abgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass unterhalb dieser Mindestvorhaben-größe Abstimmungsaufwand und Zugewinne für das bezahlbare Wohnen nicht im ausgewogenen Verhältnis stehen, und auch die Bewirtschaftung von gebundenem Wohnraum nicht sinnvoll möglich ist. Diese untere Anwendungsschwelle dient auch der Beförderung des v.a. privaten und kleinteiligen Wohnungsneubaus.
- C) Wenn mit dem Vorhaben neuer Wohnraum mit einer Wohnfläche ab einschließlich 510 qm und bis unter 3.500 qm (nach WBLM bis zu ca. 40 Wohnungen³) geschaffen wird, sind 20 % der Wohnfläche
 - a) für Haushalte, die die Einkommensgrenze nach § 10 Abs. 2 und 3 ThürWoFG um bis zu 80 % überschreiten (kurz: „WBS⁴+80“) mit einer Einstiegsmietsmiete von maximal 14,00 €/qm (nettokalt) vorzusehen.
 - b) Für die so gebundenen Wohnungen sind Allgemeine Belegungsrechte zu vereinbaren.
 - c) Die Bindungsdauer beträgt 20 Jahre nach Fertigstellung und erstmaliger Freimeldung der Wohnungen.
- D) Wenn mit dem Bauvorhaben neuer Wohnraum mit einer Wohnfläche ab einschließlich 3.500 qm (WBLM) geschaffen wird⁵,
 - a) sind 5 % der Wohnfläche für Haushalte mit gültigem Wohnberechtigungsschein gem. § 19 ThürWoFG (kurz: WBS) mit einer Einstiegsmietsmiete von derzeit maximal 6,10 €/qm (nettokalt) vorzusehen und Benennungsrechte für die Landeshauptstadt Erfurt zu vereinbaren.
 - b) Weitere 15 % der Wohnfläche sind für Haushalte, die die Einkommensgrenze nach § 10 Abs. 2 und 3 ThürWoFG um bis zu 80 % überschreiten (kurz: „WBS

¹ Berechnungsannahmen des Erfurter Wohnbaulandmodells (WBLM): Quote der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen

² Berechnungsannahmen des Erfurter Baulandmodells: mittlere Wohnungsgröße im Geschoßwohnungsbau beträgt ca. 85 qm Wohnfläche, 6 Wohnungen * 85 qm = 510 qm

³ Standardisierte Berechnungsannahmen nach WBLM ca. 40 Wohnungen * 85 qm = 3.500 qm)

⁴ WBS = Wohnberechtigungsschein

⁵ Bei über ca. 40 Wohnungen je Vorhaben wird davon ausgegangen, dass hier komplexere Bindungsvereinbarungen, die auch auf die wirtschaftlich besonders Unterstützungsbedürftigen unteren Einkommensgruppen abzielen, möglich sind und zugleich eine relevante städtebauliche Wirkung auf den Mietwohnungsmarkt zu erwarten ist.

+80“) mit einer Einstiegsrente von maximal 14,00 €/qm (nettokalt) vorzusehen.

- c) Für die so gebundenen Wohnungen sind Allgemeine Belegungsrechte zu vereinbaren.
- d) Die Bindungsdauer beträgt 20 Jahre nach Fertigstellung und erstmaliger Freimeldung der Wohnungen.

Für den Wohnraum für Haushalte, die die Einkommensgrenze nach § 10 Abs. 2 und 3 ThürWoFG um bis zu 80 % überschreiten (kurz: „WBS +80“) mit einer Einstiegsrente von maximal 14,00 €/qm (nettokalt), sind Mieterhöhungen maximal in einer Höhe der allgemeinen Preissteigerung (Verbraucherpreisindex) zulässig.

Für den Wohnraum für Haushalte mit gültigem Wohnberechtigungsschein gem. § 19 ThürWoFG (kurz: WBS) mit einer Einstiegsrente von derzeit 6,10 €/qm (nettokalt) sind Mieterhöhungen abweichend von § 558 BGB innerhalb von jeweils drei Jahren während der Zweckbindung auf 10 Prozent, maximal bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete, zu begrenzen. Für diesen Wohnraum gilt auch, dass abweichende Vereinbarungen nach § 557 BGB, die Vereinbarung einer Staffelmiete nach § 557a BGB sowie die Vereinbarung einer Indexmiete nach § 557b BGB nicht zulässig sind.

Voraussetzung für die Vereinbarung von Bindungen ist die Planung angemessener Wohnungsgrößen gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 ThürWoFG und die Berücksichtigung der Wohnbedarfe der Bevölkerung. Damit wird sichergestellt, dass die Gesamtmiete der gebundenen Wohnungen jeweils eine Mietbelastung von ca. 30%, und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Berechtigten, nicht überschreitet. Es wird empfohlen, sich bereits vor der Bauantragstellung mit den Amt für Soziales und Gesundheit, Abteilung Leistung zur Bindungsvereinbarung abzustimmen.

Die Sicherung der Bindungen erfolgt regelmäßig durch Eintragung in das Grundbuch. Die Verfügbarkeit der Wohnraumförderung des Landes Thüringen ist keine Voraussetzung für die Vereinbarung der Bindungen.

Mehrere Vorhaben des gleichen Antragstellers im räumlichen Zusammenhang werden bei der Ermittlung der neu entstehenden Wohnfläche gemeinsam betrachtet.