

# Praxisbeispiele Wohnraumförderung

Wohnungsneubauprojekte in Mainz  
sowie  
Belegungsrechte zur sozialen Stabilisierung  
von Quartieren



# **Wohnungsneubauprojekt Mainz- Ebersheim, In den Teilern**

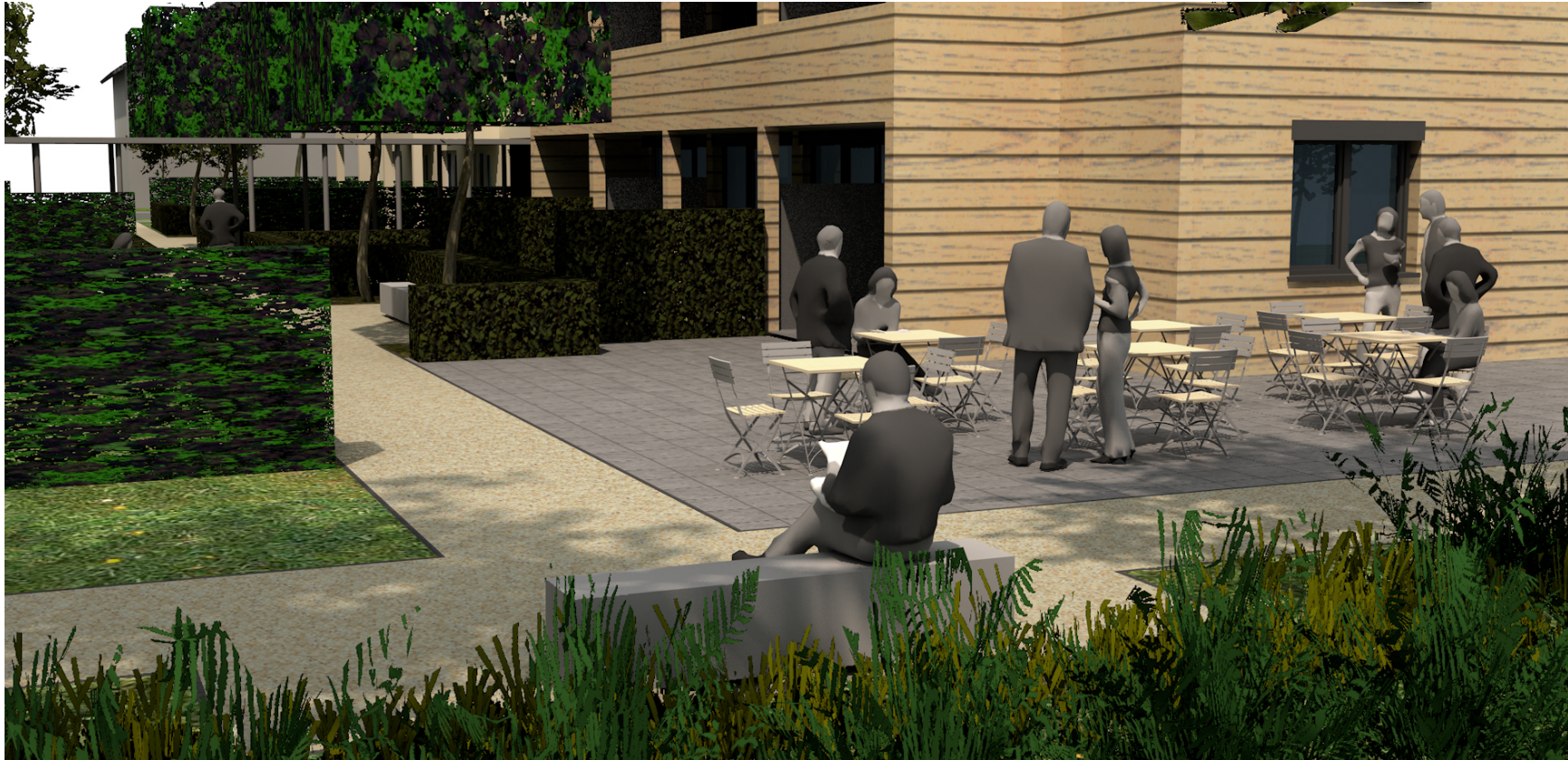
# Projekt Daten I

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Grundstück:                      | 6.097 qm            |
| Wohnfläche:                      | 4.700 qm            |
| Wohneinheiten:                   | 75                  |
| Gesamtinvestition o. Grundstück: | 9,1 Mio. €          |
| Baukosten KG 300 und 400:        | 1.570 €/qm (brutto) |
| Energie:                         | KfW 55              |









# Projektdaten II

|                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| Wohneinheiten:             | 75                      |
| Geförderte Wohneinheiten:  | 27 (35%)                |
| - davon untere Einkommen   | 4                       |
| - davon mittlere Einkommen | 23                      |
| Mieten (Euro/qm):          | 6,40/7,25/9,37 bis 9,63 |

## Besonderheiten:

Pflegeservice „Zuhause in Mainz“

Wohngemeinschaft WfB 1

Pflegewohnungen 9

Nachbarschaftscafé (Kosten WBM)

# **Wohnungsneubauprojekt Mainz- Mombach, Westring**

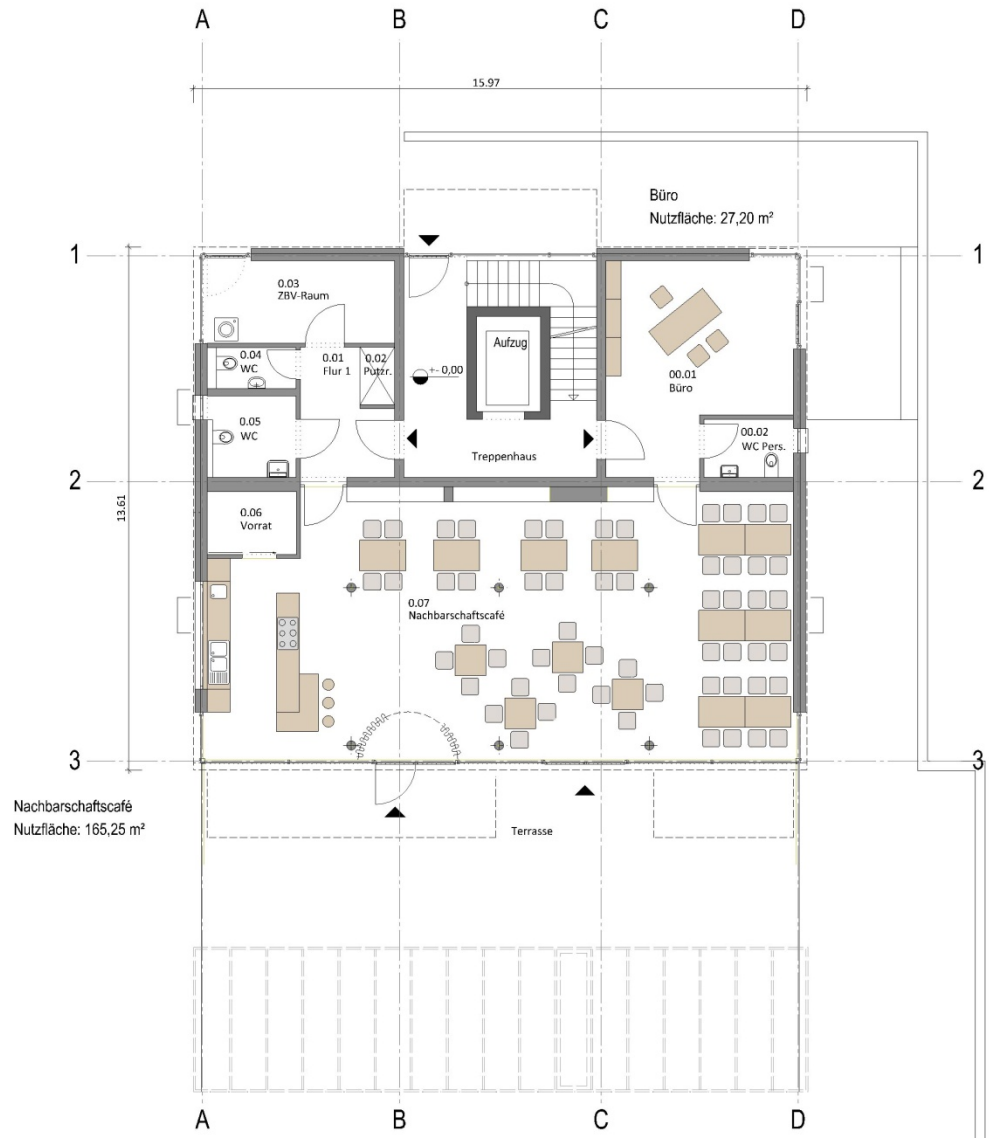
# Projekt Daten I

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Grundstück:                      | 1.690 qm            |
| Wohnfläche:                      | 807 qm              |
| Nutzfläche:*                     | 325 qm              |
| Wohneinheiten:                   | 15                  |
| Gesamtinvestition o. Grundstück: | 2,6 Mio. €          |
| Baukosten KG 300 und 400:        | 1.422 €/qm (brutto) |
| Energie:                         | KfW 55              |

\* Tagespflegestation und Nachbarschaftscafé

Westring





Büro  
Nutzfläche: 27,20 m<sup>2</sup>

Nachbarschaftscafé  
Nutzfläche: 165,25 m<sup>2</sup>

15.97

13.61

+0.00

Terrasse

A

B

C

D

1

1

2

2

3

3

A

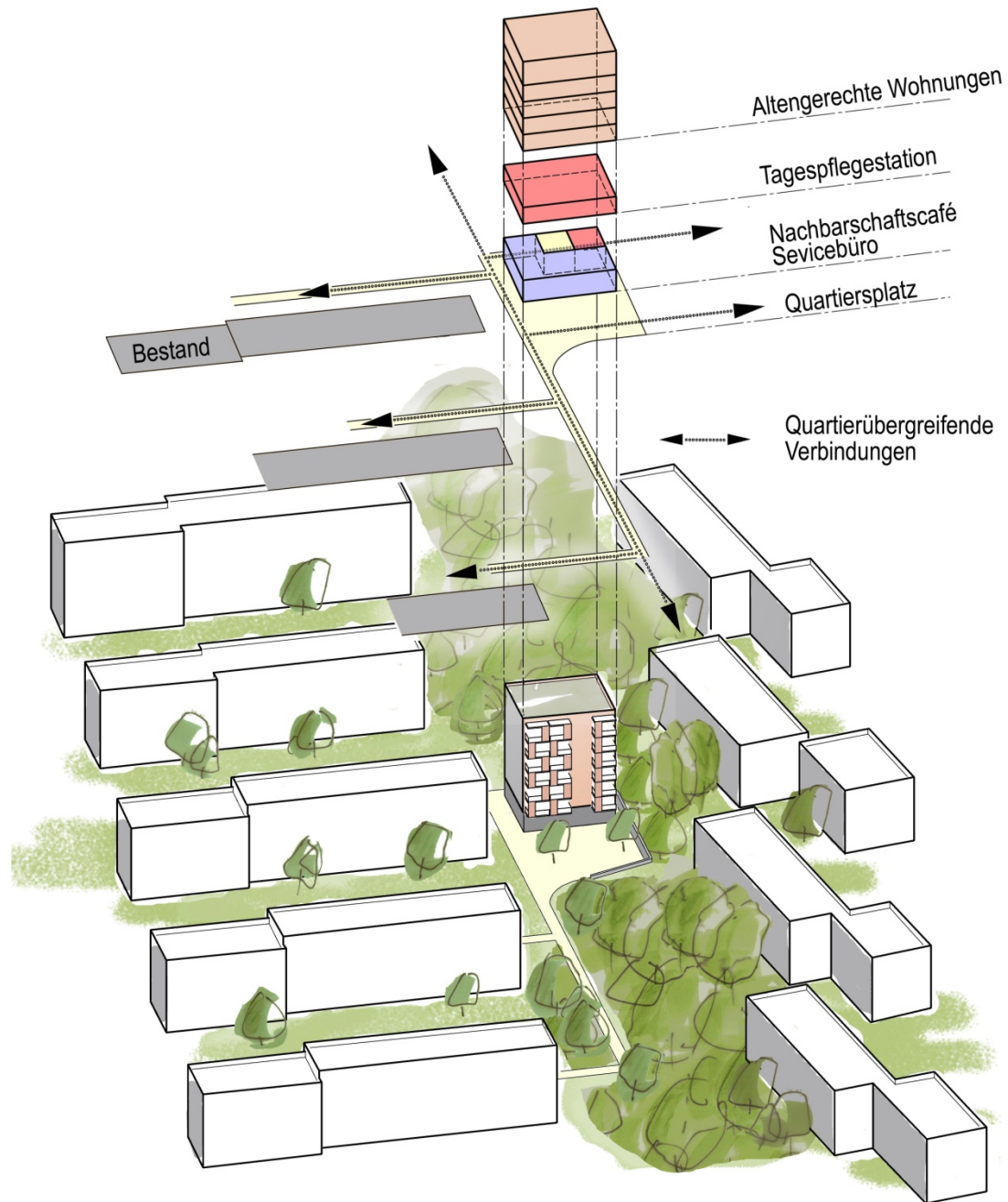
B

C

D







# Projektdaten II

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Wohneinheiten:             | 15                 |
| Geförderte Wohneinheiten:  | 6 (40%)            |
| - davon untere Einkommen   | 0                  |
| - davon mittlere Einkommen | 6                  |
| Mieten (Euro/qm):          | 7,25/9,70 bis 9,96 |

## Besonderheiten:

Pflegeservice „Zuhause in Mainz“/  
kombiniert als Tagespflegestation  
Nachbarschaftscafé (Kosten WBM)

# **Belegungsrechte zur sozialen Stabilisierung von Quartieren**

# Erwerb von Belegungsrechten - Recht

Gefördert wird der Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten, die keinen anderweitigen Belegungs- oder Mietbindungen unterliegen.

Belegungsrecht ist auch in vermieteter Wohnung möglich, wenn der Mieterhaushalt einen Wohnberechtigungsschein vorlegt (Gesamteinkommen übersteigt die Einkommensgrenze um nicht mehr als 40%).

Belegungsrecht kann für heutigen Mieter gelten oder bei Wohnungswechsel (mit Vorlage Wohnberechtigungsschein) aktiviert werden.

# Erwerb von Belegungsrechten – Praxis I

## Belegungsrecht:

- Bindungsdauer für 10 Jahre
- Mietenbegrenzung auf 15% unter Median Mietspiegel

## Förderung:

Einmaliger Zuschuss = Preisunterschied X Multiplikator (Barwert) X Wohnfläche

## Beispiel – Mieter mit Wohnberechtigungsschein (70 qm):

Miete aktuell: 5,30 €/Miete Median: 6,30 €

Miete mit Belegungsrecht 15% unter Median: 5,35 €

Vermieter erwirbt Belegungsrecht. Miete darf auf 5,35 € erhöht werden; danach 10 Jahre fest (außer bei Veränderung Mietspiegel).

ISB gewährt Zuschuss:  $0,95 \text{ €} \times 111,5083 \times 70 = 7.415,30 \text{ €}$

# Erwerb von Belegungsrechten – Praxis I

## Vorteil Vermieter:

- Zuschuss ist gleich verbarwertete Mieterhöhung bis zum Median
- Weniger Administration
- Vermeidung Mietstreitigkeiten um Mieterhöhungen
- Soziale Steuerung in Wohnquartieren möglich

## Vorteil Mieter:

- Verminderte Miete grundsätzlich auf 10 Jahre fest (Ausnahme: Veränderung Mietspiegel)
- Hohe Einsparungen an Mieten, weil Mietengrenze

## Vorteil Kommune:

- Bezahlbarer Wohnraum
- Soziale Steuerung in Wohnquartieren möglich

## Beispiel Wohnbau Mainz:

- Insgesamt rund 700 neue Belegungsrechte bis Ende 2017 in Vorbereitung

# Und nun Ihre Fragen und Anregungen

