



Bindungsverlängerungen

Förderrichtlinie für die Verlängerung auslaufender Mietpreis- und Belegungsbindungen im geförderten Mietwohnungsbau (1. Förderweg)

Gültig ab 1. Januar 2020

1.	Was ist das Ziel der Förderung?	3
2.	Wer kann Anträge stellen?	3
3.	Welche Maßnahmen werden wie gefördert?	3
3.1	<i>Förderfähige Wohnungen</i>	3
3.2	<i>Höhe der Förderung</i>	3
4.	Welche Bindungen entstehen?	3
4.1	<i>Verlängerung der Bindungen bei HmbWoBindG-Wohnungen</i>	3
4.2	<i>Verlängerung der Bindungen bei HmbWoFG-Wohnungen</i>	4
5.	Weitere Regelungen	4
5.1	<i>Verzicht auf weitere Auszahlungen der laufenden Zuschüsse</i>	4
5.2	<i>Umwandlungsverbot</i>	4
5.3	<i>Mietvertragliche Regelungen</i>	4
5.4	<i>Kopplungsverbot für Stellplätze</i>	5
5.5	<i>Einmalige und sonstige Nebenleistungen des Mieters</i>	5
6.	Wie erfolgt die Auszahlung?	5
6.1	<i>Auszahlung</i>	5
6.2	<i>Verwaltungsgebühr</i>	5
7.	Welche allgemeinen Förderbedingungen gelten?	5
7.1	<i>Prüfungsrecht</i>	5
7.2	<i>Ausnahmen</i>	6
7.3	<i>Haftungsausschluss</i>	6
7.4	<i>Kein Rechtsanspruch</i>	6
7.5	<i>Verstoß gegen die Bestimmungen der Förderzusage</i>	6
8.	Welche Rechtsgrundlage gilt?	6
9.	Wo kann man die Förderung beantragen?	6

1. Was ist das Ziel der Förderung?

Auslaufende Mietpreis- und Belegungsbindungen an geförderten Mietwohnungen im 1. Förderweg werden durch die Förderung verlängert.

2. Wer kann Anträge stellen?

Antragsberechtigte sind Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigte von im 1. Förderweg geförderten Mietwohnungen. Der Förderantrag kann frühestens zwei Jahre vor dem Auslauf der ursprünglichen Bindungen gestellt werden. Nach Eintritt des Bindungsendes eingehende Anträge können nicht berücksichtigt werden.

3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?

3.1 Förderfähige Wohnungen

Gefördert werden Wohnungen des 1. Förderungsweges, deren Bindung nach dem Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetz (HmbWoBindG) bzw. Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) zeitnah innerhalb von zwei Jahren beendet ist.

Ausgenommen sind Wohnungen in den Freistellungsgebieten Mümmelmansberg, Steilshoop und Neuallermöhe-West sowie Wilhelmsburg. Diese Gebiete kommen für das Förderprogramm aufgrund der dem entgegenstehenden Freistellungsregelung nicht in Betracht.

3.2 Höhe der Förderung

Die Förderung besteht aus einem laufenden Zuschuss in Höhe von 1,50 €/m² monatlich auf die von der IFB Hamburg festgelegte Wohnfläche. Der laufende Zuschuss wird für die Dauer von 10 Jahren gewährt, beginnend ab dem 1. des Folgemonats, in dem die gesetzlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen auslaufen.

Bei Förderung nach HmbWoFG (ab 2003) wurde regelmäßig ein Förderdarlehen der IFB Hamburg bewilligt, welches zum Auslauf der bisherigen Bindung zur Rückzahlung fällig ist. Für den Fall der Bindungsverlängerung durch Bewilligung vorstehend beschriebener laufender Zuschüsse kann das Darlehen für den neuen Förderzeitraum in ein Darlehen mit marktnahen Konditionen umgewandelt werden. Die Konditionen sind bei der IFB Hamburg zu erfragen.

4. Welche Bindungen entstehen?

Zu unterscheiden sind Mietobjekte, die nach dem II. Wohnungsbaugesetz gefördert wurden und den Mietpreis- und Belegungsbindungen nach dem HmbWoBindG unterliegen und Mietobjekte, die nach dem HmbWoFG gefördert wurden und deren Mietpreis- und Belegungsbindungen in der Förderzusage festgelegt wurden.

4.1 Verlängerung der Bindungen bei HmbWoBindG-Wohnungen

Die gesetzlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen nach dem HmbWoBindG enden mit dem gemäß § 18 HmbWoBindG bestätigten Auslauf der Eigenschaft „öffentlich gefördert“. Die Fortsetzung der Bindungen erfolgt in modifizierter Form auf der Grundlage des HmbWoFG.

4.1.1 Mietbindungen

Die bisherige Kostenmiete als höchstzulässige Miete wird nicht fortgeführt. Die bei Auslauf der gesetzlichen Bindung zuletzt zulässige Miete darf erstmalig zu Beginn des neuen Förderzeitraumes und dann alle zwei Jahre um 0,20 € m² Wfl./mtl. angehoben werden. Der Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des Mietenspiegels (normale Wohnlage) darf nicht überschritten werden (siehe auch Ziffer 5.3. der Förderrichtlinie).

4.1.2 Belegungsbindungen

Im Förderzeitraum dürfen die geförderten Wohnungen nur an Haushalte, die im Besitz einer gültigen Wohnberechtigungsbescheinigung oder eines Dringlichkeitsscheins sind, vergeben werden (sog. WS-Wohnungen).

4.2 Verlängerung der Bindungen bei HmbWoFG-Wohnungen

Die Mietpreis- und Belegungsbindungen gemäß der bisherigen Förderzusage werden mit einer neuen Förderzusage wie folgt begründet:

4.2.1 Mietbindungen

Die bei Auslauf der gesetzlichen Bindung zuletzt zulässige Miete darf erstmalig zu Beginn des neuen Förderzeitraumes und dann alle zwei Jahre um 0,20 € m² Wfl./mtl. angehoben werden. Der Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des Mietenspiegels (normale Wohnlage) darf nicht überschritten werden (siehe auch Ziffer 5.3. der Förderrichtlinie).

4.2.2 Belegungsbindungen

Im Förderzeitraum dürfen die geförderten Wohnungen nur an natürliche Personen, die im Besitz einer gültigen Wohnberechtigungsbescheinigung oder eines Dringlichkeitsscheins sind, vergeben werden (sog. WS-Wohnungen).

5. Weitere Regelungen

5.1 Verzicht auf weitere Auszahlungen der laufenden Zuschüsse

Ein Verzicht auf die Auszahlung der laufenden Zuschüsse im Förderzeitraum führt nicht zu einer vorzeitigen Beendigung der Mietpreis- und Belegungsbindungen.

5.2 Umwandlungsverbot

Die geförderten Wohnungen dürfen im Förderzeitraum nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.

5.3 Mietvertragliche Regelungen

Für Neuvermietungen:

Die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557 a, 558 ff (BGB) sind zu beachten. Es gelten folgende Maßgaben:

- Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Ein Kündigungsausschluss ist nicht zulässig.
- Eine Staffelmiete darf nur insoweit vereinbart werden, als diese der höchstzulässigen Mietanhebung entspricht. Im Übrigen darf eine Staffelmiete nicht vereinbart werden.
- Der Vermieter hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag anzugeben.

- Der Verfügungsberechtigte verpflichtet sich, mietvertraglich sicherzustellen, dass Untervermietungen von mehr als der Hälfte der jeweiligen Wohnung untersagt sind.
- Die Höhe der Untermiete für den untervermieteten Teil der Wohnung darf die nach dieser Förderrichtlinie höchstzulässige Miete (€/m²) nicht überschreiten.

Für Bestandsmietverträge:

Die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557 a, 558 ff (BGB) sind zu beachten. Der Vermieter hat die Mieter über die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende zu informieren.

5.4 Kopplungsverbot für Stellplätze

Der Abschluss von Mietverträgen über Wohnungen darf nicht von dem Abschluss eines Vertrages über die Anmietung von Kfz-Stellplätzen abhängig gemacht werden (sog. Kopplungsverträge). Geförderte Stellplätze sind vorrangig den Mietern der geförderten Wohnungen zu überlassen.

5.5 Einmalige und sonstige Nebenleistungen des Mieters

Finanzierungsbeiträge dürfen von Wohnungssuchenden für geförderte Wohnungen nicht gefordert und / oder entgegengenommen werden. Das Gleiche gilt für sämtliche Sonderleistungen, insb. Mietvorauszahlungen, Maklergebühren oder sonstige Geldbeträge, unabhängig von dem Zeitpunkt, zu dem sie entrichtet werden sollen.

Ausgenommen sind Genossenschaftsanteile (60,- €/m² Wfl. dürfen insgesamt nicht überschritten werden) und Sicherheitsleistungen. Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Die Sicherheitsleistung darf das Zweieinhalbfache der monatlichen Nettokaltmiete nicht überschreiten.

6. Wie erfolgt die Auszahlung?

6.1 Auszahlung

Die laufenden Zuschüsse werden in Vierteljahresraten jeweils zum Ende des Quartals ausgezahlt. Die Auszahlungsvoraussetzungen der laufenden Zuschüsse sind in der Förderzusage geregelt.

6.2 Verwaltungsgebühr

Eine Verwaltungsgebühr gemäß Nr. 1 der Anlage zu § 1 der Gebührenordnung für die Hamburgische Investitions- und Förderbank wird nicht erhoben.

7. Welche allgemeinen Förderbedingungen gelten?

7.1 Prüfungsrecht

Die IFB Hamburg, die Behörden und der Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg sind berechtigt, die Verwendung der gewährten Förderung zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Antragsteller hat jederzeit auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht zu gewähren und die Unterlagen vorzulegen.

7.2 Ausnahmen

In Fällen besonderer städtebaulicher, wohnungs- oder sozialpolitischer Bedeutung kann von den Anforderungen der Förderrichtlinie abgewichen werden. Die IFB Hamburg entscheidet im Einvernehmen mit BSW / WSB.

7.3 Haftungsausschluss

Die IFB Hamburg erteilt im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit nach bestem Wissen Rat und Auskunft. Dies geschieht unter Ausschluss jeder Verbindlichkeit. Insbesondere können sich Antragsteller nicht auf Förderrichtlinien, die zum Zeitpunkt des Bewilligungsbeschlusses ungültig geworden sind, bzw. auf darauf beruhende Auskünfte, berufen. Änderungen bleiben vorbehalten.

7.4 Kein Rechtsanspruch

Es besteht weder Rechtsanspruch auf Gewährung noch Erhöhung bereits gewährter Fördermittel. Die IFB Hamburg entscheidet im Rahmen der verfügbaren Mittel.

7.5 Verstoß gegen die Bestimmungen der Förderzusage

Wird gegen Bestimmungen der Förderzusage verstoßen, kann ganz oder teilweise die Rückzahlung und / oder Verzinsung der Förderung verlangt werden.

8. Welche Rechtsgrundlage gilt?

Aufgrund von § 2 Abs. 4 HmbWoFG erlässt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen diese Förderrichtlinie für den Bindungsankauf für auslaufende Bindungen im Wohnungsbestand.

Die Förderung erfolgt im Rahmen von Art. 2 lit c) des Beschlusses der Kommission vom 20.12.2011 über die Anwendung von Art. 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind, als soziale Wohnraumförderung nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 HmbWoFG.

Es handelt sich um Fördermittel i. S. d. § 3 HmbWoFG.

In Bezug genommene Gesetze und Verordnungen gelten in ihrer jeweiligen Fassung.

9. Wo kann man die Förderung beantragen?

Die Darlehensbetreuung (Geschäftskunden) der IFB Hamburg berät Sie bei allen Fragen zur Bindungsverlängerung und begleitet Sie beim Antragsverfahren. Informationen zu allen Programmen der IFB Hamburg, Förderrichtlinien und Formulare finden Sie unter www.ifbhh.de.

Hamburgische Investitions- und Förderbank
Besenbinderhof 31
20097 Hamburg
Tel. 040/248 46-222 | Fax 040/248 46-432
info@ifbhh.de | www.ifbhh.de

Beratungstermine – nur nach telefonischer Absprache – in der Zeit von:

Montag bis Donnerstag 08.00 – 17.00 Uhr

Freitag 08.00 – 15.00 Uhr

