

Förderung von Wohnungen für Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf und für vordringlich Wohnungssuchende im Rahmen der Richtlinie Modernisierung von Mietwohnungen (B) 1. Förderweg Fördersegment III

Wohnungen für Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf

Wird die Belegung einem sozialen Träger übertragen und die geförderten Wohnungen an Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf vermietet, wird ein laufender Zuschuss in Höhe von monatlich 2,50 €/m² förderfähiger Wfl. gezahlt. Der Zuschuss wird so lange gewährt, wie die vertragliche Übertragung des Belegungsrechts besteht bzw. solange das jeweilige Mietverhältnis für die Wohnung andauert, für die das Belegungsrecht übertragen wurde.

Zielgruppen mit besonderem Integrationsbedarf sind insbesondere:

- Menschen mit psychischen Erkrankungen bzw. seelischen oder geistigen Behinderungen, die ambulant betreut in der eigenen Wohnung leben möchten.
- Menschen, die – in der Regel aus stationärer Unterbringung kommend – besondere Hilfe nach §§ 67 und 68 Sozialgesetzbuch, Zwölftes Buch (SGB XII) benötigen und nach Abschluss stationärer Maßnahmen in eigenen Wohnraum ziehen können.
- Menschen mit geistigen oder mehrfachen Behinderungen.
- Junge Erwachsene unter 27 Jahren, die zum Teil noch in öffentlicher Unterbringung oder in betreuten Jugendwohnungen wohnen und auf Integration in eigenen Wohnraum angewiesen sind.
- Frauen aus Frauenhäusern.
- Inhaftierte, deren Entlassung bevorsteht und die im Anschluss an die Haft in eigenen Wohnraum ziehen möchten.

Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte (WA-Bindung)

Werden geförderte Wohnungen an vordringlich wohnungssuchende Haushalte (Dringlichkeitschein/Dringlichkeitsbestätigung des Bezirksamts) vermietet, wird ein laufender Zuschuss in Höhe von monatlich 2,50 €/m² förderfähiger Wfl. über den gesamten Förderzeitraum gezahlt. Die WA-Bindung bleibt dabei über den gesamten Förderzeitraum bestehen.

Hier soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Änderung von preisgünstigen Mietwohnungen von Gebäuden bis zu 30 Wohneinheiten in Hamburg für alle Haushalte, die im Besitz eines gültigen Dringlichkeitsscheins oder einer Dringlichkeitsbestätigung sind (sog. vordringlich Wohnungssuchende) zu fördern.

Wird eine Förderung von mehr als zehn Wohneinheiten mit WA-Bindung angestrebt, ist ein formloses Nutzungskonzept gemäß Ziffer 2 vorzulegen, das mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen abzustimmen ist.

Die Schaffung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern wird mit Darlehen und laufenden Zuschüssen in Abhängigkeit von der förderfähigen Wohnfläche (Wfl.) gefördert. Die Zins- und Bindungslaufzeit beträgt 30 Jahre.

Die Mietpreis- und Belegungsbindungen beginnen mit dem Erlass der Förderzusage.

Die Laufzeit der Bindung endet 30 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit.

1.1 Belegungsbindungen

Innerhalb des Bindungszeitraums sind in der Regel nur Personen bezugsberechtigt, die im Besitz eines gültigen Dringlichkeitsscheins oder einer Dringlichkeitsbestätigung sind. Bei einer Erweiterung von Gebäuden bleiben die Wohnungen vorrangig den bisherigen Mieterinnen und Mietern vorbehalten. Bei Neuvermietungen gelten die allgemeinen Regelungen für den Neubau, dargestellt in dieser Förderrichtlinie.

Für Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende (WA-Bindung) besteht ein Benennungsrecht des zuständigen Bezirksamts (Wohnungsabteilung) gemäß § 15 Abs. 1 Satz 3 HmbWoFG. Für die Vermietung dieser Wohnungen benennt das zuständige Bezirksamt aus dem Kreis der anerkannten vordringlich Wohnungssuchenden (Dringlichkeitsfälle) mindestens 3 Haushalte zur Auswahl.

In Fällen, in denen ein sozialer Träger oder eine Anstalt öffentlichen Rechts Verfügungsberechtigter ist, der nachgewiesene Erfahrungen mit der Zielgruppe hat, kann in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde eine eigenverantwortliche Belegung der Wohnungen durch den Träger oder die Anstalt öffentlichen Rechts an die im Nutzungskonzept vorgesehene Zielgruppe erfolgen.

Andernfalls kann die oder der Verfügungsberechtigte die Belegung in Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen einem sozialen Träger übertragen. Die Belegung durch den sozialen Träger mit der vorgesehenen Zielgruppe erfolgt eigenverantwortlich. Die Mietverträge schließt der oder die Verfügungsberechtigte.

Sollten dem sozialen Träger oder der Anstalt öffentlichen Rechts im Einzelfall für die Belegung der Wohnungen keine Wohnungssuchenden, die der Zielgruppe angehören, zur Verfügung stehen, ist das zuständige Bezirksamt zu informieren, das für die Belegung anerkannte vordringlich Wohnungssuchende benennt.

Für die mietvertragliche Ausgestaltung sind die Maßgaben unter Punkt 1.1.1 zu beachten, sofern sie nicht in der Förderrichtlinie Modernisierung von Mietwohnungen (B) 1. Förderweg geregelt sind.

1.1.1 Mietvertragliche Regelungen

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.
- Bei geplanten Instandsetzungen oder Modernisierungen innerhalb der Bindungslaufzeit können auf Antrag ausnahmsweise befristete Mietverträge gem. § 575 Abs. 1 Nr. 2 BGB zugelassen werden, wenn die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden. Dies ist durch Verfügungsberechtigte bei dem jeweils zuständigen Bezirksamt zu beantragen. Über entsprechende Anträge wird von der IFB Hamburg im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen beschieden.
- Eine Staffelmiete darf nur insoweit vereinbart werden, als diese der jeweils höchstzulässigen Mietanhebung im Förderzeitraum entspricht. Im Übrigen darf eine Staffelmiete nicht vereinbart werden.
- Die Vermieterin oder der Vermieter hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchst zulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag anzugeben.

- Die oder der Verfügungsberechtigte verpflichtet sich, mietvertraglich sicherzustellen, dass Untervermietungen von mehr als der Hälfte der jeweiligen Wohnung untersagt sind.
- Die Höhe der Untermiete (€/m²) für den untervermieteten Teil der Wohnung darf die nach dieser Förderrichtlinie höchstzulässige Miete (€/m²) nicht überschreiten.
- Den Mieterinnen und Mietern einer jeden geförderten Wohnung ist ein Abstellraum mit der bauordnungsrechtlich erforderlichen Grundfläche kostenfrei zu überlassen. Werden Abstellflächen innerhalb der Wohnung nachgewiesen, sind maximal 2 m² Abstellfläche auf die Wohnfläche anrechenbar.
- Abweichend von vorstehenden Bestimmungen darf der Wohnraum zur Wohnraumversorgung von Haushalten mit besonderen sozialen Schwierigkeiten (Haushalte, die von den Fachstellen für Wohnungsnotfälle auf der Grundlage des Drei-Stufen-Konzeptes zur Wohnraumversorgung in Stufe 3 eingestuft sind) befristet auf in der Regel zwölf Monate (zuzüglich konzeptgerechter Verlängerungen) an einen sozialen Träger (nur durch die Sozialbehörde beauftragte Stufe-3-Träger) vermietet werden. Im Rahmen dieser Vermietung sind befristete Untervermietungen der Gesamtwohnfläche zulässig. Bei problemlosem Verlauf des Untermietverhältnisses ist nach in der Regel 12 Monaten zuzüglich etwaiger konzeptgerechter Verlängerungen ein direkter unbefristeter Mietvertrag zu unveränderten Konditionen zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern und der oder dem Verfügungsberechtigten zu schließen.

2. Nutzungskonzept für den Neubau von Mietwohnungen für vor- dringlich wohnungssuchende Haushalte

Name der oder des Investierenden:

Vertreten durch:

Adresse der oder des Investierenden:

Adresse des Bauvorhabens:

Zuständiges Bezirksamt:

Zahl der Wohneinheiten (Gesamtprojekt):

Zahl der Wohneinheiten mit WA-Bindung:

1. An wen beabsichtigen Sie den WA-gebundenen Wohnraum zu vermieten? Bitte beschreiben Sie die Zielgruppe(n).
2. Inwieweit bestehen bei Ihnen bereits Erfahrungen mit der Vermietung an diese Zielgruppe(n)?
3. Beabsichtigen Sie bei der Vermietung mit einem sozialen Träger zusammenzuarbeiten?
4. Wenn ja, inwiefern? Mit welchem Träger? Inwieweit hat dieser Erfahrungen mit der Zielgruppe?
5. Falls nicht, nach welchen Kriterien beabsichtigen Sie die Wohnungen zu belegen?
6. Sind Ihnen die für die Zielgruppe zuständigen bezirklichen Stellen und das Einzugs- und Begleitteam von F&W Fördern und Wohnen AöR sowie deren Unterstützungsmöglichkeiten im Rahmen der Vermietung bekannt? Verfügen Sie über Erfahrungen mit diesen Stellen?
7. Sind besondere Angebote für die Mieterinnen und Mieter vorgesehen (bspw. Beratungsangebote)? Falls ja, welche?

8. Wie fügen sich die geplanten Wohnungen in den Sozialraum ein? Welche Angebote bestehen im Umfeld (Nahversorgung, soziale Angebote, ÖPNV, sofern relevant: Kitas und Schulen)?

