

Besondere Bedingungen bei Modernisierung von Wohnungen für Studierende und Auszubildende zur Förderrichtlinie Modernisierung von Mietwohnungen (B) 1. Förderweg

Präambel

Grundlage für die Förderung sind die Förderrichtlinien Modernisierung von Mietwohnungen (B) 1. Förderweg. Abweichend bzw. ergänzend dazu gelten folgende Bedingungen:

1. Was ist das Ziel der Förderung?

Das Ziel dieses Programmsegments ist die Förderung von Wohnraum in Wohngebäuden und Wohnheimen für

Studierende

- Immatrikulation in Hamburg an einer staatlichen oder staatlich in Hamburg oder einem anderen Bundesland anerkannten Hochschule
- oder**
- Besuch einer Berufsakademie nach dem Hamburgischen Berufsakademiegesetz (Hmb-BAG)
- und**
- Anmeldung des Erstwohnsitzes in Hamburg¹.

Bei dualen Studiengängen, bei denen der Praxisteil in einem Unternehmen mit Sitz in Hamburg erfolgt, können die Studierenden in einem anderen Bundesland an einer staatlich anerkannten Hochschule immatrikuliert sein.

Auszubildende

- Ausbildung in Hamburg in einem staatlich anerkannten Ausbildungsberuf
- oder**
- Ausbildung in Hamburg an einer Berufsfachschule mit Schüler-BAföG-Anerkennung oder Teilnehmer¹ an einer Einstiegsqualifizierung nach § 54a SGB III (EQ) in Hamburg
- und**
- Anmeldung des Erstwohnsitzes in Hamburg¹.

Staatlich anerkannte Ausbildungsberufe sind insbesondere Berufe, deren Ausbildung durch das Berufsbildungsgesetz, die Handwerksordnung, das Seemannsgesetz oder durch andere bundes-/landesrechtliche Vorschriften geregelt ist. Es kommt nicht darauf an, ob die Ausbildung betrieblich, schulisch oder in einem dualen System durchgeführt wird. Wird die Ausbildung in einem dualen System durchgeführt, muss entweder die schulische Ausbildung oder die betriebliche Ausbildung in einer Einrichtung stattfinden, die ihren Sitz oder eine Niederlassung in der Freien und Hansestadt Hamburg hat. Zur Zielgruppe zählen weiterhin Auszubildende im öffentlichen Dienst.

Gefördert werden Ausstattungsverbesserungen und umfassende Modernisierungen von Wohnraum für Studierende und Auszubildende in Mietwohngebäuden mit mindestens 3 Wohneinheiten, deren Baugenehmigung älter ist als 20 Jahre.

¹ Ausnahme: In Fällen, in denen die Personensorgeberechtigten von minderjährigen Studierenden/Auszubildenden ihren Wohnsitz außerhalb Hamburgs haben und diese Studierenden/Auszubildenden nach dem Bundesmeldegesetz nicht die Möglichkeit haben, ihren Hauptwohnsitz in Hamburg zu begründen, wird auch eine amtliche Bescheinigung über die Begründung eines Nebenwohnsitzes in Hamburg akzeptiert.

Die mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Änderung von Gebäuden kann nach der Richtlinie „Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende“ gefördert werden.

Es werden folgende Wohnformen unterschieden:

1. Wohnungen (Ein- und Zwei-Personen-Apartments) für Studierende und Auszubildende in Wohngebäuden
2. Wohnungen (Ein- und Zwei-Personen-Apartments) für Studierende und Auszubildende in Wohnheimen
3. Wohngemeinschaften für Studierende und Auszubildende mit individuellen und gemeinschaftlichen Flächen innerhalb einer Wohnung in Wohnheimen

5. Welche Bindungen entstehen?

5.1 Belegungsbindungen

Die Wohnungen oder Wohnheimplätze sind während des Bindungszeitraums nur an folgende Personen zu vergeben:

- Studierende, die an einer anerkannten Hamburger Hochschule immatrikuliert sind und
- Auszubildende, die in Hamburg in einem staatlich anerkannten Ausbildungsberuf oder einer Berufsfachschule mit Schüler-BAföG-Anerkennung ausgebildet werden.
- Teilnehmende an einer Einstiegsqualifizierung nach § 54a SGB III (EQ)

Im Falle einer Neuvermietung vor Ablauf der bestehenden Bindung beginnt die neue Bindung nach dieser Förderrichtlinie ab dem Zeitpunkt der Neuvermietung und endet planmäßig gemäß der vorstehenden Regelung.

Belegungsbindungen bei Rollstuhlbenutzer-Wohnungen mit BG-Bindung

Die Rollstuhlbenutzer-Wohnung ist bei Erst- und Folgebezügen ausschließlich an Personen zu vergeben, die Inhaberin oder Inhaber eines sogenannten Dringlichkeitsscheins für eine Rollstuhlbenutzer-Wohnung sind bzw. durch ein ärztliches Attest nachweisen können, dass diese Notwendigkeit innerhalb des nächsten Jahres eintreten wird.

5.2 Mietpreisbindungen

Eine Mieterhöhung nach Modernisierung kann nach § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vorgenommen werden, wobei die anteilig auf Modernisierung entfallenden Zuschüsse abzuziehen sind (§ 559 a BGB). Die sich daraus ergebende Miethöhe kann alternativ auch nach § 557 oder § 558 BGB vereinbart werden. Die höchstzulässige monatliche Nettokaltmiete für Wohnungen und Wohnheimplätze staffelt sich nach der anrechenbaren Wohnfläche je Platz für eine Person.

Anrechenbare Wohnfläche	Miete (netto kalt) je Platz
< 24 m ²	175,00 €
24 m ² - 29 m ²	200,50 €
> 29 m ²	219,00 €

Die anrechenbare Wohnfläche setzt sich zusammen aus der Fläche der Wohneinheit zzgl. gemeinschaftlich nutzbarer Flächen wie Küchen, Wohnräume, Sanitärräume, Hausgemeinschaftsflächen, Freisitze in Verbindung mit Hausgemeinschaftsflächen etc.

Die höchstzulässige Nettokaltmiete darf alle 2 Jahre erhöht werden, erstmalig nach 2 Jahren, gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf den Bauabschluss der geförderten Maßnahmen folgt. Dabei ist die Mietanhebung auf den nachfolgend genannten Betrag begrenzt:

Anrechenbare Wohnfläche	max. Mietanhebung je Platz
< 24 m ²	3,00 €
24 m ² - 29 m ²	3,50 €
> 29 m ²	4,00 €

Neben dieser Miete dürfen nur Betriebskosten gem. den §§ 556, 556 a und 560 BGB erhoben werden.

Soweit der Verfügungsberechtigte den Wohnraum den Mietern möbliert überlässt (Siehe Anforderung im Anhang Nr. 4.6), darf ein Möblierungszuschlag von höchstens 30,00 €/Platz monatlich erhoben werden. Der Zuschlag bedarf der Zustimmung durch die IFB Hamburg.

Ausnahmsweise dürfen in Wohnheimen auch Inklusivmieten je Platz vereinbart werden. Die Festlegung der monatlichen Pauschalbeträge für die Betriebskosten bedarf der Zustimmung durch die IFB Hamburg.

Bei noch preisgebundenem Wohnraum regelt der bestehende Förderbescheid die Anrechenbarkeit der Modernisierungskosten und damit die maximal zulässige Höhe der Nettokaltmiete. Nach Beendigung der Altbindung ergibt sich die maximal zulässige Miete aus der oben genannten höchst zulässigen Nettokaltmiete zuzüglich der bis zu diesem Zeitpunkt aufgelaufenen maximal zulässigen Mietanhebung.

5.3 Weitere Regelungen

5.3.8 Mietvertragliche Regelungen für Wohngebäude und Wohnheime

- Bei Studierenden- und Auszubildendenwohnungen (1- und 2-Personen-Apartments) sind die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557 a, 558 ff. BGB zu beachten.
- In Studierenden- und Auszubildendenwohnungen in Wohngebäuden sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Ein Kündigungsausschluss ist nicht zulässig.
- Der Betrieb eines Wohnheims setzt voraus, dass der Betreiber ein gemeinnütziger Träger ist, der auf Grundlage eines Gesetzes oder seiner Satzung mit der Wohnungsversorgung für Studierende bzw. Auszubildende betraut worden ist.
- Für Studierenden- und Auszubildendenwohnungen (1- und 2-Personen-Apartments) und bei Wohngemeinschaften in Wohnheimen gilt § 549 Abs. 3 BGB.
- Der Verfügungsberechtigte hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag anzugeben.
- Der Verfügungsberechtigte verpflichtet sich, mietvertraglich sicherzustellen, dass eine Untervermietung der jeweiligen gesamten Wohnung (Weitervermietung) untersagt ist.
- Der Verfügungsberechtigte verpflichtet sich, mietvertraglich sicherzustellen, dass sich der Mieter verpflichtet, in der betreffenden Wohnung den Hauptwohnsitz im Sinne des Melderechts zu begründen, sich bei der zuständigen Behörde entsprechend anzumelden und dem Verfügungsberechtigten diese Anmeldung durch eine amtliche Bestätigung nachzuweisen.

- Vermittlungsentgelte/Finanzierungsbeiträge dürfen von Wohnungssuchenden für geförderte Wohnungen nicht gefordert und/oder entgegengenommen werden. Das Gleiche gilt für sämtliche Sonderleistungen, insbesondere Mietvorauszahlungen, Maklergebühren oder sonstige Geldbeträge, unabhängig von dem Zeitpunkt, zu dem sie entrichtet werden sollen.
- Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung der Mieterin oder des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche der oder des Verfügungsberechtigten gegen die Mieterin oder den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Die Sicherheitsleistung darf das 2,5-fache der monatlichen Nettokaltmiete nicht überschreiten.
- Eine weitere Mieterhöhung wegen Modernisierung während des Bindungszeitraums ist nur möglich, wenn die hierfür erforderliche Zustimmung der IFB Hamburg vorliegt.

6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?

6.3 Allgemeine Bedingungen

6.3.7 Zwischenvermietung

Um während einer zeitlich begrenzten Abwesenheit des Mieters eine befristete Zwischenvermietung des Wohnraums zu ermöglichen, darf von dieser Förderrichtlinie abgewichen werden. Nach § 22 Abs. 1 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) wird abweichend von § 18 Abs. 1 HmbWoFG zugelassen, dass Wohnraum im Rahmen einer Zwischenvermietung auch für einen Zeitraum von weniger als 3 Monaten genutzt und vermietet werden darf.

Die Zwischenvermietung darf nur durch den Verfügungsberechtigten erfolgen; eine Weitervermietung durch den Mieter ist unzulässig (vgl. 5.3.8). Die Zwischenvermietung erfolgt nur an Personen, die

- an einer Hochschule im In- oder Ausland studieren,
- sich in einer Aus- oder Fortbildung (einschließlich Praktikum und Sprachunterricht) befinden oder
- einer Tätigkeit in Wissenschaft, Lehre oder Forschung nachgehen.

Wohnraum für wiederholte Zwischenvermietungen vorzuhalten, ist unzulässig.

Anhang

4. Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?

4.5 Besondere Anforderungen bei Grundrissänderung, Dachgeschossausbau und Aufstockung

4.5.1 Wohnungsgrößen

Die Wohnungsgrößen müssen innerhalb der folgenden Flächenkorridore liegen:

Zahl der Personen	förderfähige Wohnfläche (Wfl.)
Wohngemeinschaften und Wohnungen für eine Person	Maximal 28 m ² Wfl./Person
Wohnungen für 2 Personen	Maximal 54 m ²

Eine Überschreitung der Wohnfläche innerhalb einzelner Wohnungen bis zu maximal 2 m² ist zulässig, wenn die zulässige Wohnfläche aller 1- und 2-Personen-Wohnungen in der Summe nicht überschritten wird.

4.5.2 Grundrissanforderungen

Es gelten die Anforderungen wie in der Neubauförderung für Studierende und Auszubildende.

4.6 Anforderungen an die Möblierung

Grundausstattung für möblierte Zimmer:

- Neuwertige Möbel ausgelegt für eine Nutzungsdauer von 15 Jahren
- Mindestaustattung für eine Person: Bett, Kleiderschrank, Arbeitstisch, Arbeitsstuhl, Regal
- Für Paare oder Alleinerziehende mit Kind ist eine entsprechende zusätzliche Möblierung vorzusehen.
- Nachweis der Anschaffungskosten auf Anforderung

