



Ankauf Belegungsbindungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte

Förderrichtlinie für den Ankauf von WA- Belegungsbindungen im ungebundenen
Wohnungsbestand

Gültig ab 1. Januar 2019

INHALT

1.	Was ist das Ziel der Förderung?	3
2.	Wer kann Anträge stellen?	3
3.	Welche Maßnahmen werden wie gefördert?	3
3.1	Förderfähige Wohnungen	3
3.2	Laufender Zuschuss	3
4.	Welche Bindungen entstehen?	3
4.1	Belegungsbindungen	4
4.2	Mietbindungen	4
4.3	Mietvertragliche Regelungen	4
4.4	Kopplungsverbot für Stellplätze	4
4.5	Einmalige und sonstige Nebenleistungen des Mieters	4
4.6	Vorzeitige Beendigung der Bindung	5
5.	Wie erfolgt die Auszahlung?	5
5.1	Verwaltungsgebühr	5
6.	Welche allgemeinen Förderbedingungen gelten?	5
6.1	Weitergabe der Bindungen	5
6.2	Prüfungsrecht	5
6.3	Ausnahmen	5
6.4	Haftungsausschluss	6
6.5	Kein Rechtsanspruch	6
6.6	Verstoß gegen die Bestimmungen der Förderzusage	6
7.	Welche Rechtsgrundlage gilt?	6
8.	Wo kann man die Förderung beantragen?	6

ANHANG

1.	Wie ist das Verfahren?	7
1.1	Antrag	7
1.2	Benennung eines Mieters	7
2.	Wer berät zu diesem Programm?	8
3.	Ausstattungsmerkmale der Wohnung zur Förderung im Rahmen des Programms Ankauf von WA-Bindungen	9

1. Was ist das Ziel der Förderung?

Ziel ist die Verbesserung der Wohnraumversorgung in Hamburg für alle Haushalte, die im Besitz eines gültigen Dringlichkeitsscheins oder einer Dringlichkeitsbestätigung sind (sog. vordringlich Wohnungssuchende).

2. Wer kann Anträge stellen?

Die Förderrichtlinie richtet sich an alle Wohnungseigentümer in Hamburg. Anträge können von Grundeigentümern bzw. sonstigen Verfügungsberechtigten von Mietwohnungen gestellt werden.

3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?

3.1 Förderfähige Wohnungen

Gefördert wird der Erwerb von Belegungsbindungen an Mietwohnungen, die

- zur Vermietung als Wohnraum frei sind,
- keinen anderweitigen Belegungsbindungen unterliegen,
- in sich abgeschlossen sowie zur dauernden Wohnnutzung bestimmt und geeignet sind,
- die Mindestanforderungen nach dem Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz erfüllen und die Ausstattungsmerkmale einer Normalwohnung gem. Mietenspiegel (ausgenommen Kabel- / Satellitenanschluss, Gegensprechanlage mit Türöffner sowie Balkon, Loggia oder Terrasse) aufweisen sowie über eine Sammelheizung verfügen (siehe Anlage in Anhang),
- eine Eignung zur Nutzung durch die beabsichtigte Zielgruppe insb. in Bezug auf ihre Größe erkennen lassen und nicht kleiner als 25 m² sind.
- Ausgenommen sind Wohnungen in den Freistellungsgebieten Mümmelmannsberg, Steilshoop und Neuallermöhe-West sowie Wilhelmsburg. Diese Gebiete kommen für das Förderprogramm aufgrund der dem entgegenstehenden Freistellungsregelung nicht in Betracht.

Eine Anrechnung der in diesem Rahmen erbrachten Unterbringungsleistung auf andere Hilfe- und Versorgungssysteme – insb. Kooperationsvertrag mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen – Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (BSW / WSB) sowie der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) – findet nicht statt.

Im Einzelfall kommen nach Abstimmung mit der BSW / WSB – unter sinngemäßer Anwendung dieser Förderrichtlinie – auch Neubauobjekte in Betracht.

3.2 Laufender Zuschuss

Bei Belegung der Wohnung mit einem vordringlich wohnungssuchenden Haushalt, der zuvor seitens des örtlich zuständigen Bezirksamts im Rahmen eines Dreivorschlags dem Verfügungsberechtigten zur Auswahl aufgegeben wurde, kann ein Zuschuss in Höhe von 2,00 €/m² förderfähiger Wfl. mtl. über einen Zeitraum von maximal 10 Jahren gezahlt werden, sofern das Mietverhältnis mit dem betreffenden Haushalt bestehen bleibt.

4. Welche Bindungen entstehen?

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

4.1 Belegungsbindungen

Inhalt der Belegungsbindung ist die einmalige Belegung einer ungebundenen Mietwohnung. Bezugsberechtigt im Rahmen der einmaligen Belegung sind nur Haushalte, die zu den vorgegebenen Zielgruppen gehören und vom zuständigen Bezirksamt im Rahmen des Bennenungsverfahrens nach Ziffer 1.2 des Anhangs benannt wurden.

4.2 Mietbindungen

Es gilt eine Mietbindung für die Dauer der Nutzung im Rahmen der einmaligen Belegung für einen Zeitraum von maximal 10 Jahren. Der Vermieter darf eine Wohnung innerhalb des Bindungszeitraums nicht gegen eine höhere als die höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen. In diesem Zeitraum darf eine Netto-Kaltmiete je m² Wohnfläche bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, maximal jedoch bis zum Mittelwert des betreffenden Mietenspiegelfeldes der normalen Wohnlage vereinbart werden.

Weiterhin darf die vereinbarte monatliche Miete (Brutto-Kalt, ohne Wasser- und Heizkosten) insgesamt die einschlägige Grenze für die Kosten der Unterkunft gem. den Richtlinien der BASFI (abrufbar unter www.hamburg.de/basfi/fa-sgbii-kap03-22/4269084/fa-sgbii-22-kdu) für die Dauer der Mietpreisbindung nicht überschreiten.

Staffelmietverträge sind ausgeschlossen.

4.3 Mietvertragliche Regelungen

Für die geförderten Wohnungen sind grundsätzlich unbefristete Miet- und Nutzungsverträge mit natürlichen Personen zur ausschließlichen Selbstnutzung abzuschließen.

Die Mietverträge dürfen keinen Kündigungsausschluss enthalten. Eine Vermittlungsgebühr darf nicht gefordert werden (§ 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung). 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.
- Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB) sind während der Laufzeit der Belegungsbindungen ausgeschlossen.

4.4 Kopplungsverbot für Stellplätze

Der Abschluss von Mietverträgen über Wohnungen darf nicht von dem Abschluss eines Vertrages über die Anmietung von Kfz- oder Fahrrad-Stellplätzen abhängig gemacht werden (sog. Kopplungsverträge).

4.5 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.

4.6 Vorzeitige Beendigung der Bindung

Der Verfügungsberechtigte hat die IFB Hamburg unverzüglich über jede Beendigung des Mietverhältnisses zu informieren. Bei Beendigung des Mietverhältnisses endet die Bindung und damit die Zahlung des laufenden Zuschusses.

5. Wie erfolgt die Auszahlung?

Die Zahlung an den Förderberechtigten erfolgt nach Erteilung der Förderzusage und Abschluss des Mietvertrags und erfolgtem Bezug der Wohnung. Dem Bezirksamt ist hierzu gem. Vordruck der Nachweis des Vertragsabschlusses und des Einzugs des Wohnungsuchenden vorzulegen, anschließend informiert das Bezirksamt die IFB Hamburg. Die Auszahlung erfolgt in Vierteljahresraten jeweils zum Ende eines Quartals.

5.1 Verwaltungsgebühr

Bei diesem Förderprogramm wird keine Verwaltungsgebühr für die Bewilligung und Amtshandlungen im Rahmen der Verwaltung der Fördermittel gemäß der Gebührenordnung für die Hamburgische Investitions- und Förderbank erhoben (Nr. 1 der Anlage zur Gebührenordnung). Alle übrigen Gebühren der Gebührenordnung werden erhoben.

6. Welche allgemeinen Förderbedingungen gelten?

6.1 Weitergabe der Bindungen

Der Investor ist verpflichtet, seine sich aus der Inanspruchnahme von Zuschüssen ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und zwar in der Weise, dass dieser wiederum gehalten ist, seine Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

6.2 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.

6.3 Ausnahmen

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

6.4 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.

6.5 Kein Rechtsanspruch

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

6.6 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.

7. Welche Rechtsgrundlage gilt?

Aufgrund von § 2 Abs. 4 HmbWoFG erlässt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) diese Förderrichtlinie für den Ankauf von WA-Belegungsbindungen im Wohnungsbestand zur Förderung der Wohnungsversorgung von vordringlich wohnungssuchenden Haushalten in Hamburg.

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.

8. Wo kann man die Förderung beantragen?

Die IFB Hamburg berät Sie bei allen Fragen zur Förderung 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 46-0 | 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 – 18.00 Uhr
Freitag 08.00 – 16.00 Uhr

1. Wie ist das Verfahren?

1.1 Antrag

Der Verfügungsberechtigte bietet dem zuständigen Bezirksamt eine ungebundene Mietwohnung aus seinem Bestand zum Ankauf von WA-Bindungen in Form eines besonderen Benennungsrechts entsprechend § 15 Abs. 1 Satz 3 HmbWoFG an.

Dem Angebot sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Liegenschafts- und Wohnungsbeschreibungen gem. Anlage 1,
- Mietvertragsentwurf (jeweils aktueller und unveränderter Hamburger Standardmietvertrag bzw. – bei Genossenschaften – entsprechende Nutzungsverträge mit vergleichbarem Schutzniveau) der für den Bindungsankauf vorgesehenen Wohnung mit Angaben zur Wohnungsgröße, zum Baualter und zur Miethöhe netto-kalt sowie ggf. weiteren mietenspiegelrelevanten Merkmalen,
- Wohnungsgrundriss und Fotos der Wohnung (sofern verfügbar, insb. bei leerstehenden Wohnungen) sowie Nachweis des entsprechenden Grundbucheintrags (die Benennung der Fundstelle ist ausreichend),
- Formular zu Ausstattungsmerkmalen der Wohnung (siehe Anlage)
- Legitimationsnachweis des Verfügungsberechtigten (z. B. Kopie des Personalausweises oder Handelsregisterauszug).

Die IFB Hamburg behält sich vor, die Förderfähigkeit einzelner Wohnungen im Wege einer Besichtigung vor Ort zu überprüfen.

Anträge, die unvollständig sind oder sonstige Mängel aufweisen, werden nur unter dem Vorbehalt der Ergänzung und Überarbeitung durch den Antragsteller durch das zuständige Bezirksamt entgegengenommen. Sofern sie nicht binnen eines Monats danach vollständig und mängelfrei eingereicht sind, können sie abgelehnt werden.

1.2 Benennung eines Mieters

Das zuständige Bezirksamt benennt der IFB Hamburg nach Abstimmung mit dem Verfügungsberechtigten zur Belegung der entsprechenden Wohnung einen geeigneten, über einen gültigen Dringlichkeitsschein verfügenden Wohnungssuchenden. Kommt auf Basis des ersten Benennungsvorschlags ein Einvernehmen mit dem Verfügungsberechtigten über die Belegung nicht zustande, unterbreitet das Bezirksamt dem Verfügungsberechtigten bis zu 2 weitere Benennungsvorschläge. Kommt ein Einvernehmen mit dem Verfügungsberechtigten zustande, bestätigt das zuständige Bezirksamt der IFB Hamburg das Vorliegen der Fördervoraussetzungen. Die IFB Hamburg erteilt daraufhin die Förderzusage, die auch das Benennungsrecht entsprechend § 15 Abs. 1 Satz 3 HmbWoFG formell begründet.

Kommt es trotz einvernehmlicher Benennung im Belegungsverfahren nicht zum Abschluss des Mietvertrags, so können dem Verfügungsberechtigten bis zu 2 weitere Vorschläge einer erneuten Benennung unterbreitet werden.

Wird das Belegungsverfahren nicht erfolgreich abgeschlossen, lehnt die IFB Hamburg den Förderantrag ab, wenn er nicht vom Verfügungsberechtigten selbst zurückgezogen wird.

2. Wer berät zu diesem Programm?

Bei den Bezirksamtern:

Bezirksamt Hamburg-Mitte – Fachamt Grundsicherung und Soziales – Allgemeine
Wohnungsangelegenheiten

Tel. 040/428 54-4558 | Fax 040/42 79 01 893

Wohnungsamt@hamburg-mitte.hamburg.de

Bezirksamt Altona – Fachamt Grundsicherung und Soziales – Wohngeld,
Wohnraumversorgung

Tel. 040/428 11-1476

Wohnberechtigungsscheine@altona.hamburg.de

Bezirksamt Eimsbüttel – Soziales Dienstleistungszentrum Eimsbüttel
– Wohnberechtigungsscheine

Tel. 040/42 73 11 - 210 | Fax 040/42 79 03 - 471

Wohnungsamt@eimsbuettel.hamburg.de

Bezirksamt Hamburg-Nord – Soziales Dienstleistungszentrum – Wohnraumversorgung

Tel. 040/428 04-2563 | Fax 040/42 79 04 - 636,

Wohnraumversorgung@hamburg-nord.hamburg.de

Bezirksamt Wandsbek – Dezernat Soziales, Jugend und Gesundheit – Soziales
Dienstleistungszentrum Wandsbek – Wohnberechtigungsscheine

Tel. 040/428 81-2473 | Fax 040/42 79 05 - 096

Wohnungsvergabe@wandsbek.hamburg.de

Bezirksamt Bergedorf – Wohnungsangelegenheiten

Tel. 040/428 91-3980 | Fax 040/42 79 06 - 008

SDZ-Bergedorf@bergedorf.hamburg.de

Bezirksamt Harburg – Fachamt Grundsicherung und Soziales – SDZ Harburg

Tel. 040/428 71-3447/71-3584/2897/3409/3154 | Fax 040/42 79-07 950

Wohnraumversorgung@harburg.hamburg.de

3. Ausstattungsmerkmale der Wohnung zur Förderung im Rahmen des Programms Ankauf von WA-Bindungen

- funktionsfähige Küche mit Mindestausstattung (Spüle, Herd) und zusätzlichen Stellflächen bei Wohnungen zwischen 25 bis 50 m², die nur an 1-Personen-Haushalte vermietet werden, genügen Kochnischen mit Spüle und Herd
- Warmwasserversorgung in Bad und Küche
- Wasserzähler
- Fußboden aus Dielen, PVC, Linoleum oder gleichwertigem Belag, in Küche, Bad und WC auch aus keramischen Platten/Steinzeug
- Abstellflächen innerhalb und/oder außerhalb der Wohnung
- Aufzug in Gebäuden ab 6. Geschoss
- überwiegend Isolierverglasung oder Doppelfenster
- Sammelheizung
- Möglichkeit des Anschlusses von elektrischer Beleuchtung und elektrischen Geräten in allen Räumen
- Bad und Toilette
- Mindestgröße der geförderten Wohnung von 25 m² Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- wenigstens ein zum Wohnen bestimmter Raum hat eine Wohnfläche von mindestens 10 m²
- alle zum Wohnen bestimmten Räume müssen ausreichend natürlich belichtet und belüftet sein, Deckenunterkante im Mittel mehr als 1,4 m über Geländeoberfläche, Raumhöhe mindestens 2,4 m

