



# Wohnen für Studierende und Auszubildende in Mümmelmannsberg

Förderrichtlinie zur Förderung des Wohnens für Studierende und Auszubildende in  
Mümmelmannsberg – Sanierungsgebiet Billstedt S3

Gültig vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2017 | Stand 1. April 2017

**Nur noch für bestehende Förderfälle**

## INHALT

---

|           |   |          |
|-----------|---|----------|
| <b>1.</b> | <b>Was ist das Ziel der Förderung? .....</b>          | <b>3</b> |
| <b>2.</b> | <b>Wer kann Anträge stellen? .....</b>                | <b>3</b> |
| <b>3.</b> | <b>Welche Maßnahmen werden wie gefördert? .....</b>   | <b>3</b> |
| 3.1       | Höhe der Miete.....                                   | 4        |
| 3.2       | Zuschuss .....  | 5        |
| 3.3       | Ausfallbürgschaften als Mietsicherheit.....           | 5        |
| <b>4.</b> | <b>Wie erfolgt die Auszahlung? .....</b>              | <b>6</b> |
| <b>5.</b> | <b>Welche allgemeinen Anforderungen gelten? .....</b> | <b>6</b> |
| 5.1       | Prüfungsrecht.....                                    | 6        |
| 5.2       | Ausnahmen .....                                       | 6        |
| 5.3       | Haftungsausschluss .....                              | 6        |
| 5.4       | Kein Rechtsanspruch .....                             | 6        |
| 5.5       | Versagung von Fördermitteln.....                      | 7        |
| <b>6.</b> | <b>Welche Rechtsgrundlage gilt? .....</b>             | <b>7</b> |
| <b>7.</b> | <b>Wo kann man die Förderung beantragen? .....</b>    | <b>7</b> |

## ANHANG

---

|           |                                     |          |
|-----------|-------------------------------------|----------|
| <b>1.</b> | <b>Wie ist das Verfahren? .....</b> | <b>8</b> |
| <b>2.</b> | <b>Gebietskarte .....</b>           | <b>8</b> |

## 1. Was ist das Ziel der Förderung?

Mit der Förderung sollen stadtteilentwicklungspolitische Ziele durch Ansiedlung von Studierenden und Auszubildenden in Billstedt-Mümmelmansberg unterstützt und gleichzeitig bei diesen Personengruppen vorhandene Wohnbedarfe befriedigt werden. Auf diese Weise kann ein Beitrag zur Veränderung der Bewohnerstruktur geleistet und in Ergänzung zu anderen Stadtteilentwicklungsmaßnahmen die Entwicklung hin zu einem nachgefragten und interessanten Wohnquartier befördert werden.

Das Programm umfasst Aufwendungen von 200.000,- € p. a. und ist auf den Zeitraum vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2017 begrenzt.

## 2. Wer kann Anträge stellen?

Anträge können Grundeigentümer oder sonst dinglich Verfügungsberechtigte (z. B. Erbbau-berechtigte) stellen.

## 3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?

Gefördert wird die Neuvermietung von Wohnraum in Mümmelmansberg – Sanierungsgebiet Billstedt S3 (gem. Anhang) an Studierende und Auszubildende (im Folgenden Mieter genannt).

Folgende Voraussetzungen müssen von den Studierenden bzw. Auszubildenden erfüllt werden:

### 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 (HmbBAG) **und**
- Anmeldung des Erstwohnsitzes für eine Wohnung des Verfügungsberechtigten im Fördergebiet.

### Auszubildende

- Ausbildung in Hamburg in einem staatlich anerkannten Ausbildungsberuf oder an einer Berufsfachschule mit Schüler-BAföG-Anerkennung **und**
- Anmeldung des Erstwohnsitzes für eine Wohnung des Verfügungsberechtigten im Fördergebiet.

Staatlich anerkannte Ausbildungsberufe sind insb. Berufe, deren Ausbildung durch das Berufsbildungsgesetz, die Handwerksordnung, das Seemannsgesetz oder andere bundes- bzw. 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 oder die betriebliche Ausbildung in einer Einrichtung stattfinden, die ihren Sitz oder eine Niederlassung in der Freien und Hansestadt Hamburg hat. Förderfähig sind auch Auszubildende im öffentlichen Dienst.

Studierende reichen beim Verfügungsberechtigten eine aktuelle Immatrikulationsbescheinigung einer anerkannten Hamburger Hochschule bzw. die Bestätigung über den Besuch einer Berufsakademie nach dem Hamburgischen Berufsakademiegesetz und die amtliche Bestätigung über die Anmeldung mit Erstwohnsitz für eine Wohnung des Verfügungsberechtigten für das jeweilige Semester ein. Auszubildende weisen ihren Status gegenüber dem

Verfügungsberechtigten durch Vorlage des Ausbildungsvertrags bzw. einer aktuellen Schulbescheinigung nach. Der Nachweis der Anmeldung mit Erstwohnsitz erfolgt ebenfalls durch eine amtliche Bestätigung.

Es kann sich sowohl um preisgebundenen als auch freifinanzierten Wohnraum mit den nachfolgend genannten Einschränkungen handeln.

Die Förderung erfolgt durch Gewährung laufender Zuschüsse an die Verfügungsberechtigten zur Minderung der Zahllast des Mieters sowie Übernahme von Ausfallbürgschaften als Mietsicherheiten.

Von der Förderung ausgeschlossen sind:

- Substandard-Wohnungen (z. B. Nachtspeicherheizung),
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern,
- 1- und 1,5-Zimmer-Wohnungen sowie
- Wohnungen des 3. Förderwegs – Fallgruppen (Förderung nach den §§ 88 bis 88 c II. Wohnungsbaugesetz).

Der Mietvertrag ist grundsätzlich auf unbestimmte Zeit abzuschließen. Auf Wunsch des Mieters kann auch ein Zeitmietvertrag abgeschlossen werden.

### **3.1 Höhe der Miete**

Die zuschussfähige mietvertraglich geschuldete Miete umfasst die Nettokaltmiete zzgl. Betriebskosten gem. Betriebskostenverordnung (BetrKV), soweit dieses vertraglich vereinbart wurde, bis zu einer Kappungsgrenze von 7,15 € Nettokaltmiete/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete darf bei nicht preisgebundenen Wohnungen die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten. Im Übrigen darf der maßgebliche Mittelwert des jeweils einschlägigen Mietenspiegelfeldes um höchstens 10 % überschritten werden. Bei preisgebundenen Wohnungen ist die mietvertraglich geschuldete Miete die Kostenmiete.

Wird die Kappungsgrenze während der Mietdauer überschritten, soll eine Ausnahme von der Einhaltung der Kappungsgrenze für die Dauer des gleichen Mietverhältnisses bzw. der ununterbrochenen Förderberechtigung des Mieters zugelassen werden. In diesen Fällen bedarf es keiner Zustimmung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen – Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (BSW / WSB). In den vorgenannten Fällen erfolgt keine Beendigung der Förderung, sondern eine Begrenzung des Zuschusses auf den Betrag, der sich bei der Einhaltung der Kappungsgrenze ergeben würde.

Vorauszahlungen auf Betriebskosten müssen angemessen sein. Abrechnungen über die Vorauszahlungen für Betriebskosten finden nur im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter statt und berühren nicht die Höhe der Förderung.

Die vorgesehene Brutto-Warm-Zahllast (heruntersubventionierte Mietbelastung ohne individuellen Stromverbrauch) des Mieters bzw. der Mieter beträgt ab 01.01.2016 190,- € monatlich (bis 30.12.2015: 224,- €) je zu berücksichtigendes Zimmer mit einer Wohnfläche von mind. 10 m<sup>2</sup>. Küche und Bad zählen nicht zu den zu berücksichtigenden Zimmern.

Einen Sonderfall bilden solche Mietverträge, bei denen der förderberechtigte Mieter einen Fernwärmevertrag mit einem Fernwärmelieferanten abschließt und direkt mit diesem die Heizkosten abrechnet. In diesem Fall erfolgt die Bezuschussung auf der Basis der Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zzgl. Betriebskosten ohne Heizung und Warmwasser). Die Brutto-Warm-Zahllast wird um 1,20 €/m<sup>2</sup> monatlich herabgesetzt, wobei es sich hierbei um die durchschnittlichen Fernwärmekosten für Heizung und Warmwasser pro Quadratmeter handelt.

### **3.2 Zuschuss**

Der laufende monatliche Zuschuss errechnet sich aus der Differenz zwischen der mietvertraglich geschuldeten Miete und der in dieser Förderrichtlinie vorgesehenen Zahllast.

Ist die Wohnung unterbelegt, wird der Zuschuss anteilig gekürzt. Wird die Wohnung z. B. bei 2 zu berücksichtigenden Zimmern von nur einem förderberechtigten Mieter bewohnt, wird der laufende Zuschuss um 50 % reduziert. Bei 3 Zimmern und 2 förderberechtigten Mietern wird der laufende Zuschuss um 1/3 gekürzt. Der Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) von derartigen Umständen, die zu einer Kürzung der Förderung führen, unaufgefordert zu unterrichten.

Der laufende Zuschuss wird dem Verfügungsberechtigten für die Dauer des Mietverhältnisses bzw. der Förderberechtigung des Mieters, längstens für den Zeitraum bis zum 31.12.2017, bewilligt.

Das Vorliegen der Fördervoraussetzungen des Mieters ist vom Verfügungsberechtigten mit der monatlichen Zahlungsanforderung gem. Muster der IFB Hamburg zu bestätigen. Studierende legen dem Verfügungsberechtigten für das laufende Semester eine aktuelle Immatrikulationsbescheinigung einer anerkannten Hamburger Hochschule bzw. die Bestätigung über den Besuch einer Berufsakademie nach dem Hamburgischen Berufsakademiegesetz vor. Auszubildende müssen dem Verfügungsberechtigten ihre Eigenschaft als Auszubildende durch die Vorlage des Ausbildungsvertrags oder eine aktuelle Schulbescheinigung nachweisen. Daneben ist mit der ersten Zahlungsanforderung (einmalig) zu bestätigen, dass sich der Mieter für die betreffende Wohnung mit Erstwohnsitz angemeldet hat und der Vermieter die IFB Hamburg von ihm bekannt gewordenen / werdenden Ab- bzw. Ummeldungen unaufgefordert unterrichten wird.

### **3.3 Ausfallbürgschaften als Mietsicherheit**

Die IFB Hamburg übernimmt für den Zahlungszeitraum für die auf Basis dieser Förderrichtlinie abgeschlossenen Mietverträge gegenüber den Verfügungsberechtigten im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen zwischen förderberechtigten Mietern und Verfügungsberechtigten Ausfallbürgschaften als Mietsicherheit. Daneben darf von den förderberechtigten Mietern keine Mietsicherheit verlangt werden. Die Bürgschaften sichern die Ansprüche des Verfügungsberechtigten gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen, bei nicht preisgebundenen Wohnungen auch aus Mietforderungen. Sie sind der Höhe nach begrenzt auf 3 Monatsmieten (netto kalt) für nicht preisgebundene Wohnungen bzw. 2,5 Monatsmieten (netto kalt) für preisgebundene Wohnungen.

Die Bürgschaftserklärungen werden nach Vorlage aller für die Förderung erforderlichen Erklärungen des Verfügungsberechtigten erteilt. Ansprüche des Verfügungsberechtigten aus den Bürgschaften sind spätestens innerhalb eines halben Jahres nach dem Ende des Förderzeitraums (Ausschlussfrist) bei der IFB Hamburg geltend zu machen.

## **4. Wie erfolgt die Auszahlung?**

Der Förderzeitraum beginnt mit dem im Mietvertrag vereinbarten Mietbeginn und Vorlage einer gültigen Immatrikulationsbescheinigung, einer Bestätigung über den Besuch einer Berufsakademie nach dem Hamburgischen Berufsakademiesetz bzw. der Vorlage von Nachweisen für die Eigenschaft als Auszubildender durch den förderberechtigten Mieter sowie der Meldebestätigung über den Erstwohnsitz beim Verfügungsberechtigten.

Der Förderzeitraum endet mit der der IFB Hamburg nachzuweisenden Exmatrikulation (Hinweis auf das Fehlen einer Nachfolgebescheinigung für das folgende Semester) oder mit dem der IFB Hamburg nachzuweisenden Abschluss oder Abbruch der Ausbildung des Mieters bzw. dem der IFB Hamburg nachzuweisenden Ende des Mietverhältnisses, spätestens jedoch am 31.12.2017.

Die Auszahlung der Zuschüsse erfolgt monatlich nachträglich jeweils am 25. eines Kalendermonats auf der Basis einer vom Verfügungsberechtigten vorgelegten Auflistung der förderberechtigten Mieter nach Muster der IFB Hamburg auf das Konto des Verfügungsberechtigten.

Eine Verwaltungsgebühr für die Bewilligung und Amtshandlungen im Rahmen der Verwaltung der Fördermittel gemäß der Gebührenordnung für die Hamburgische Investitions- und Förderbank wird nicht erhoben.

## **5. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?**

Der Vermieter wählt den Mieter in alleiniger Verantwortung aus. Er kann sich geeignete Mieter z. B. vom Studierendenwerk Hamburg vorschlagen lassen.

Modernisierungen während der Förderung bedürfen der Zustimmung der IFB Hamburg.

### **5.1 Prüfungsrecht**

Der Antragsteller ist verpflichtet, der IFB Hamburg, der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) sowie dem Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg auf Verlangen jederzeit Auskunft über die für die Gewährung und Belassung der Zuschüsse und der übernommenen Bürgschaften maßgeblichen Umstände zu erteilen und die entsprechenden Unterlagen vorzulegen.

### **5.2 Ausnahmen**

In begründeten Einzelfällen können mit Zustimmung der BSW / WSB Ausnahmen von den Regelungen dieser Förderrichtlinie zugelassen werden, sofern sie für den Förderzweck erforderlich werden.

### **5.3 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. darauf beruhende Auskünfte berufen.

### **5.4 Kein Rechtsanspruch**

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung der Zuschüsse und / oder Übernahme von Ausfallbürgschaften besteht nicht. Die IFB Hamburg entscheidet im Rahmen der verfügbaren Mittel.

## **5.5 Versagung von Fördermitteln**

Die Gewährung der Fördermittel kann versagt werden, wenn auch bei Einhaltung der Fördervoraussetzungen die Förderung offensichtlich nicht gerechtfertigt ist.

## **6. Welche Rechtsgrundlage gilt?**

Aufgrund von § 2 Abs. 4 des Gesetzes über die Wohnraumförderung in der Freien und Hansestadt Hamburg (Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz – HmbWoFG) erlässt die BSW diese Förderrichtlinie. Die Förderung erfolgt als soziale Wohnraumförderung nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 HmbWoFG. Es handelt sich um Fördermittel i. S. d. § 3 HmbWoFG. Die jeweiligen Fördermaßnahmen werden gem. § 4 Abs. 1 des Gesetzes über die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFBG) von der IFB Hamburg durchgeführt.

## **7. 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 sowie Förderrichtlinien und Formulare finden Sie unter [www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de).

Hamburgische Investitions- und Förderbank  
Besenbinderhof 31  
20097 Hamburg  
Tel. 040/248 46-0 | Fax 040/248 46-432  
[info@ifbhh.de](mailto:info@ifbhh.de) | [www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de)

## 1. Wie ist das Verfahren?

Die Zuschüsse und Ausfallbürgschaften sind bei der IFB Hamburg unter Verwendung von Antragsvordrucken vor dem Abschluss von Mietverträgen zu beantragen. Die IFB Hamburg bewilligt nach Maßgabe ihrer Einschätzung der kurzfristigen Belegungsfähigkeit der Wohnung(en) unter der aufschiebenden Bedingung des Nachweises der bestimmungsgemäßen Belegung der Wohnung(en) auf einer Mieterliste gem. Muster der IFB Hamburg innerhalb eines Zeitraums von 3 Monaten.

Wird der vorgenannte Nachweis nicht fristgerecht erbracht, entfällt die Finanzierungszusage der IFB Hamburg entsprechend.

## 2. Gebietskarte

### Mümmelmannsberg - Sanierungsgebiet Billstedt S3







