

Förderrichtlinie

ANKAUF VON BELEGUNGSBINDUNGEN

**Ankauf von Belegungsbindungen
im ungebundenen Wohnungsbestand
zur Förderung der Wohnungsversorgung
von Zielgruppen mit besonderen
Marktzugangsschwierigkeiten
(Segment BZ)**

gültig ab 09. April 2010

Aufgrund von § 2 Abs. 4 des Gesetzes über die Wohnraumförderung in der Freien und Hansestadt Hamburg (Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz – HmbWoFG) erlässt die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt die nachstehende Förderrichtlinie zum Ankauf von Belegungsbindungen im Wohnungsbestand zur Förderung der Wohnungsversorgung von Zielgruppen mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten in Hamburg.

Die Förderung erfolgt als soziale Wohnraumförderung nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 HmbWoFG. Es handelt sich um Förderungsmittel im Sinne des § 3 HmbWoFG. Die jeweiligen Fördermaßnahmen werden gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK-Gesetz) von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) durchgeführt.

Die WK 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.

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung wie auch auf Erhöhung bereits gewährter Fördermittel besteht nicht. Die WK entscheidet im Rahmen der verfügbaren Mittel.

In dieser Förderrichtlinie wird bei Personenbezeichnungen nur die männliche Form verwendet. Dies geschieht, um eine bessere Lesbarkeit zu erreichen. Die Angaben beziehen sich gleichermaßen auf beide Geschlechter.

Liebe Leserin, lieber Leser!

Mit dieser Förderrichtlinie möchten wir Sie detailliert über unsere Förderangebote im Bereich des Ankaufs von Belegungsbindungen informieren. Sie erfahren, welche Voraussetzungen und Bedingungen dazu eingehalten werden müssen.

Wir beraten Sie gerne

Gern beraten wir Sie im Vorfeld einer Antragstellung.

Bei der WK: Tel. 040 / 248 46 – 480

Bei den Bezirksämtern:

Bezirksamt Hamburg - Mitte - Fachamt Grundsicherung und Soziales - Allgemeine Wohnungsangelegenheiten, Tel.: 040 428 54-4558, Fax: 040 428 54-2526

E-Mail: Wohnungsamt@hamburg-mitte.hamburg.de

Bezirksamt Altona - Fachamt Grundsicherung und Soziales - Wohngeld, Wohnraumversorgung, Tel.: 040 428 11-3094/11-3095, Fax: 040 428 11-1466

E-Mail: Wohnberechtigungsscheine@altona.hamburg.de

Bezirksamt Eimsbüttel - Soziales Dienstleistungszentrum Eimsbüttel - Wohnberechtigungsscheine, Tel.: 040 428 01-3470, Fax: 040 428 01-2919

E-Mail: Wohnungsamt@eimsbuettel.hamburg.de

Bezirksamt Hamburg-Nord - Soziales Dienstleistungszentrum - Wohnraumversorgung, Tel.: 040 428 04-2563, Fax: 040 428 04-2579,

E-Mail: Wohnraumversorgung@hamburg-nord.hamburg.de

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

Tel.: 040 428 81-2496, Fax: 040 428 81-2097,

E-Mail: Wohnungsvergabe@wandsbek.hamburg.de

Bezirksamt Bergedorf - Wohnungsangelegenheiten,

Tel.: 040 428 91-3980, Fax: 040 428 91-3059, E-Mail: SDZ-

Bergedorf@bergedorf.hamburg.de

Bezirksamt Harburg - Fachamt Grundsicherung und Soziales - SDZ Harburg,

Tel.: 040 428 71-3447/71-3584, Fax: 040 42 79 07393,

E-Mail: Wohnraumversorgung@harburg.hamburg.de

Bei der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt,
Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung:
Frau Huhndorf, Tel. 040 / 428 40 - 2295

Weitere Informationsmöglichkeiten

Auf der Website www.wk-hamburg.de finden Sie weitere Informationen und können die Förderrichtlinien als PDF-Datei herunterladen.

1. Ziel der Förderung

Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat – vor dem Hintergrund abschmelzender Bestände im öffentlich geförderten Wohnungsbau – im Rahmen des Wohnungsbauentwicklungsplanes die Möglichkeit des Ankaufs von Belegungsbindungen im Wohnungsbestand als Instrument entwickelt, um die Förderung der Wohnraumversorgung von Zielgruppen mit besonderen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt zu verbessern (vgl. Bürgerschaftsdrucksache 19/2995).

Auf Basis dieser Zielsetzung hat die WK ein Förderprogramm zum Ankauf von Belegungsbindungen im Wohnungsbestand aufgelegt. Die vorliegende Förderrichtlinie ist eine Fortschreibung, die bereits erste Erfahrungen aus dem Förderjahr 2009 mit einbezieht. Der Ansatz ist, nicht oder nicht mehr sozial gebundene Bestandsmietwohnungen für die Wohnraumversorgung von Zielgruppen mit besonderem Integrationsbedarf verstärkt zu nutzen. Im Einzelfall können nach Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung – unter sinngemäßer Anwendung dieser Förderrichtlinie - auch Neubauobjekte in Betracht kommen. Die Förderrichtlinie richtet sich dabei an alle Wohnungseigentümer, insbesondere auch an die vielen engagierten Träger, Vereine, Verbände und sozialen Institutionen in Hamburg, die schon jetzt mit großem Einsatz damit befasst sind, die Integration ihrer Zielgruppen in eigenen Wohnraum zu unterstützen. Mit diesem Förderprogramm soll diese Wohnraumversorgung zielgerichtet erleichtert und verbessert werden.

Zielgruppen mit besonderem Integrationsbedarf sind insbesondere

- Menschen mit psychischen Erkrankungen und seelischen Behinderungen.
- Menschen mit geistigen oder mehrfachen Behinderungen, die im Rahmen der laufenden Ambulantisierungsprogramme nicht stationär untergebracht sein, sondern ambulant betreut in der eigenen Wohnung leben möchten.
- Menschen, die aus stationären Einrichtungen kommen - insbesondere Personen, die stationäre Leistungen nach §§ 67/68 SGB XII (Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten) erhalten haben - und nach erfolgreichem Abschluss der Maßnahme nunmehr in eigenen Wohnraum ziehen können.
- Unterstützungsbedürftige Jungerwachsene¹ in der Regel unter 25 Jahre in fortdauernder fester Betreuungsstruktur, die in betreuten Jugendwohnungen wohnen oder gewohnt haben und dringend auf Integration in eigenen Wohnraum angewiesen sind sowie Jungerwachsene aus öffentlicher Unterbringung, wenn sie nicht zeitnah über den Kooperationsvertrag mit Wohnraum versorgt werden können und die Voraussetzungen einer verfestigten Betreuungsstruktur durch Träger/Betreuer im Einzelfall gegeben sind. Auch nicht bzw. nicht mehr stationär untergebrachte Jungerwachsene können in Betracht kommen, wenn eine so verfestigte Betreuungsstruktur mit einem Träger besteht, dass dieser verlässlich bei Problemen im Rahmen der Wohnnutzung als Ansprechpartner fungieren kann.

¹ Für die Übernahme der Kosten der Unterkunft nach SGB II sind bei dieser Fallgruppe die Regelungen in der Fachanweisung zu § 22 SGB II unter Ziffer 8. 4. 1. zu den schwerwiegenden sozialen Gründen im Rahmen des § 22 Absatz 2 a SGB II zu beachten. Vgl. <http://www.hamburg.de/fa-sgbii-kap03-22/126382/fa-sgbii-22-kdu-hoehchstwerte.html>.

Wohnungssuchende aus den genannten Zielgruppen – meist handelt es sich um Ein-Personen-Haushalte - befinden sich alle in Betreuungszusammenhängen, so dass Vermietern bei auftretenden Problemen in der Regel auch Betreuer oder andere Kontaktpersonen aus dem Hilfezusammenhang als Ansprechpartner zur Verfügung stehen. Im Rahmen des Belegungsverfahrens nach Ziffer 6 werden den Antragstellern die entsprechenden Ansprechpartner genannt. Dies ist nicht Teil der Förderung. Trägern und Verfügungsberechtigten steht es frei, jenseits des Subventionsverhältnisses besondere Betreuungs- und Unterstützungsvereinbarungen abzuschließen.

In der Regel wird es sich bei den Wohnungssuchenden um Ein-Personen-Haushalte handeln, so dass – entsprechend den einschlägigen wohnraumförderungsrechtlichen Bestimmungen, über die wir bei Bedarf gerne näher informieren - vor allem kleine Wohnungen bis 50 qm Wohnfläche in Betracht kommen. Allerdings wird es auch Fälle geben, in denen Menschen aus den genannten Zielgruppen als Wohngemeinschaft eigenen Wohnraum anstreben. Da sich die Förderung auf die Wohnung und nicht auf die Zahl der Mieter bzw. Bewohner bezieht, bleibt die Fördersumme auch bei angebotenen größeren Wohnungen gleich. Gleichwohl werden interessierte Verfügungsberechtigte mit größeren Wohnungen ausdrücklich ermuntert, ebenfalls Wohnungen anzubieten, um auch Wohngemeinschaften eine Perspektive der Integration in Wohnraum zu bieten.

Zur Mobilisierung von Wohnungen zur Versorgung der o.g. Zielgruppen werden zwei unterschiedliche Programmsegmente angeboten:

- **Programm (A) – der Erwerb von einmaligen Belegungsrechten mit einer Mietpreisbindung für höchstens 10 Jahre**
- **Programm (B) – der Erwerb von langfristigen Belegungsrechten mit einer Förderlaufzeit von 20 Jahren**

2. Förderfähige Wohnungen

Gefördert wird in den Programmen A und B 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 wesentlichen Merkmale einer Normalwohnung gemäß Mietenspiegel (Ziff. 6.3.1 in der Mietenspiegelbroschüre) aufweisen und über eine Sammelheizung verfügen
- eine Eignung zur Nutzung durch die beabsichtigte Zielgruppe (Ein-Personenhaushalte) insbesondere im Bezug auf ihre Größe erkennen lassen.
- Ausgenommen von einer Förderung sind im Programm B Wohnungen in den Freistellungsgebieten Mümmelmannsberg, Steilshoop und Neuallermöhe-West

sowie Wilhelmsburg. Diese Gebiete kommen für das Förderprogramm aufgrund der entgegenstehenden Freistellungsregelung nicht in Betracht.

Eine Anrechnung der in diesem Rahmen erbrachten Unterbringungsleistung auf andere Hilfe- und Versorgungssysteme (insbesondere Kooperationsvertrag zwischen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz) findet nicht statt.

3. Förderberechtigung

Förderberechtigt sind natürliche und juristische Personen des privaten und des öffentlichen Rechts als Eigentümer/in bzw. Verfügungsberechtigte von Mietwohnungen.

4. Bindungen

Inhalt der Bindung ist eine Belegungs- und Mietbindung.

Inhalt der Belegungsbindung ist in Programm A die einmalige Belegung einer ungebundenen Mietwohnung und in Programm B eine 20 jährige Belegungsbindung. Die Vergabe der Wohnung ist an einen Haushalt aus den vorgegebenen Zielgruppen gemäß Ziffer 1 im Rahmen des Benennungsverfahrens gemäß Ziffer 6 vorzunehmen.

Inhalt der Mietbindung in beiden Programmen ist, dass die vereinbarte Netto-Kalt-Miete

- je m² Wohnfläche höchstens dem Mittelwert des aktuellen Mietenspiegels des betreffenden Mietenspiegelfeldes (normale Wohnlage) entspricht und
- insgesamt die maximal einschlägige Grenze für die Kosten der Unterbringung gemäß den Richtlinien der Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz (abrufbar bei <http://www.hamburg.de/infoline/115380/start.html>)

für die Dauer der Nutzung im Rahmen der genannten einmaligen Belegung, maximal für einen Zeitraum von 10 Jahren (in Programm A) bzw. im Rahmen der längerfristigen Belegung für einen Zeitraum von 20 Jahren (in Programm B) nach Bezug nicht überschreitet. Weist das einschlägige Mietenspiegelfeld ein Leerfeld aus, so ist unter Heranziehung der Nachbarfelder eine Netto-Kalt-Miete zur ermitteln, die im Übrigen im Einklang mit der Mietbindung steht.

Die Maßgaben zur zulässigen Miethöhe gelten dann nicht, wenn aus einer anderen Förderung nur eine niedrigere Miete zulässig ist. In diesem Fall bildet die jeweils zulässige niedrigere Miete die Mietobergrenze. Staffel- und Indexmieterhöhungen sind während der Laufzeit der Mietbindung ausgeschlossen. Der zulässige Mietanstieg ergibt sich ausschließlich aus § 558 Absatz 1 BGB und ist auf den Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des jeweils aktuellen Hamburger Mietenspiegels für die normale Wohnlage begrenzt. Über diesen Wert hinausgehende modernisierungsbedingte Mieterhöhungen bedürfen der Genehmigung der WK.

Für die geförderten Wohnungen dürfen nur unbefristete Miet- und Nutzungsverträge gemäß Ziffer 6 mit natürlichen Personen zur ausschließlichen Selbstnutzung abgeschlossen werden. Die Einbeziehung von Trägern als Zwischenvermieter ist ausgeschlossen.

5. Förderart und Förderhöhe

Der Erwerb von (einmaligen) Belegungsrechten erfolgt in **Programm A** durch einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 15.150,- Euro. Nach Abzug des Verwaltungskostenbeitrags für die WK von 150,- Euro ergibt sich damit ein beim Fördernehmer verbleibender Förderbetrag von 15.000,- Euro. Dieser ist an die Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses für mindestens ein Jahr gebunden (Mindestbindungsfrist). Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in zwei Raten: 50% nach Bezug der Wohnung – 50% nach einem Jahr (siehe auch Ziffer 7).

Der Erwerb von langfristigen 20jährigen Belegungsrechten erfolgt in **Programm B** durch einen Zuschuss von insgesamt 25.500,- € je Wohnung. Nach Abzug des Verwaltungskostenbeitrags für die WK von 500,- Euro ergibt sich damit ein beim Fördernehmer verbleibender Förderbetrag von 25.000,- Euro. Davon werden 5.000,- € nach Begründung der Belegungsbindung (nachgewiesener Ersteinzug) sowie jeweils 1.000,- € zu Beginn jedes Bindungsjahres (nachgewiesene Fortdauer der richtlinienkonformen Belegung) ausgezahlt.

6. Antrags- und Belegungsverfahren

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

Dem Angebot (Erklärung bzw. Antrag, Anlage 1) sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Liegenschafts- und Wohnungsbeschreibungen gemäß 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 zu ggf. weiteren mietenspiegelrelevanten Merkmalen,
- Wohnungsgrundriss und (sofern verfügbar, insbesondere bei leerstehenden Wohnungen) Fotos der Wohnung sowie Nachweis des entsprechenden Grundbucheintrags (die Benennung der Fundstelle ist ausreichend)
- Die WK 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.

Dieses Förderprogramm soll insbesondere die vielfältig engagierten Träger in ihrer Vermittlungsarbeit unterstützen. Deswegen ist das Belegungsverfahren hierauf besonders zugeschnitten worden. Im Idealfall hat der anerkannte, mit der Betreuung der unter Ziffer 1 genannten Zielgruppen befasste Träger das genannte Wohnungsangebot im Rahmen seiner Vermittlungsarbeit bereits selbst akquiriert und kann in diesem Zusammenhang auch einen konkreten Belegungsvorschlag für die Wohnung zur Benennung durch das Bezirksamt unterbreiten. Dabei muss es sich um einen geeigneten, über einen gültigen Dringlichkeitschein verfügenden Wohnungssuchenden aus einer Zielgruppe gemäß Ziffer 1 handeln. Kann ein solches richtlinienkonformes „Doppelangebot“ (Wohnung plus Belegung) beigebracht oder veranlasst werden, erkennt das Bezirksamt ohne aufwändiges Bewerberpoolverfahren an, wenn alle anderen Voraussetzungen vorliegen (vereinfachtes Antrags- und Belegungsverfahren auf Basis eines Trägervorschlags). In diesem Fall bestätigt das zuständige Bezirksamt der WK das Vorliegen der Fördervoraussetzungen. Die WK erteilt daraufhin die Förderzusage, die das Benennungsrecht entsprechend § 15 Abs. 1 Satz 3 HmbWoFG formell begründet.

Alternativ benennt das zuständige Bezirksamt der WK nach Abstimmung mit dem Verfügungsberechtigten zur Belegung der entsprechenden Wohnung einen geeigneten, über einen gültigen Dringlichkeitschein verfügenden Wohnungssuchenden aus einem gemäß Ziffer 1 ermittelten zielgruppenorientierten Bewerberpool, der in Zusammenarbeit der beteiligten Stellen und Träger zusammengestellt wird (Belegung auf Basis des Bewerberpools). Kommt auf Basis des ersten Benennungsvorschlags ein Einvernehmen mit dem Verfügungsberechtigten über die Belegung nicht zustande, unterbreitet das Bezirksamt dem Verfügungsberechtigten bis zu zwei weitere Benennungsvorschläge. Kommt ein Einvernehmen mit dem Verfügungsberechtigten zustande, bestätigt das zuständige Bezirksamt der WK das Vorliegen der Fördervoraussetzungen. Die WK erteilt daraufhin die Förderzusage, die auch das Benennungsrecht entsprechend § 15 Abs. 1 Satz 3 HmbWoFG formell begründet.

In diesem Zusammenhang informiert das Bezirksamt den Verfügungsberechtigten auch über Ansprechpartner aus den Betreuungszusammenhängen des Wohnungssuchenden, die bei auftretenden Problemen kontaktiert werden können.

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

Beim Programm B hat der Verfügungsberechtigte während des 20jährigen Bindungszeitraums das Freiwerden der Wohnung dem Bezirksamt unaufgefordert und unverzüglich anzuzeigen. Im diesem Wiedervermietungsfall wiederholt sich das genannte Belegungsverfahren entsprechend. Das Bezirksamt kann im Wiedervermietungsfall dem Verfügungsberechtigten auch drei Haushalte aus dem Kreis der vordringlich Wohnungssuchenden insgesamt zur Auswahl aufgeben (Dreiervorschlag), wenn kein zielgruppenorientiertes Bewerberverfahren (mehr) existiert.

7. Auszahlung

Die Zahlung an den Förderberechtigten erfolgt nach Erteilung der Förderzusage und Abschluss des Mietvertrages und erfolgtem Bezug der Wohnung. Dem Bezirksamt ist hierzu gemäß Vordruck aus Anlage 2 der Nachweis des Vertragsabschlusses und des Einzugs des Wohnungssuchenden vorzulegen; es informiert anschließend die WK.

Kommt es trotz einvernehmlicher Benennung im Belegungsverfahren nicht zum Abschluss des Mietvertrages, so können dem Verfügungsberechtigten gemäß Ziffer 6 bis zu zwei weitere Vorschläge einer erneuten Benennung unterbreitet werden.

Die Auszahlung erfolgt in Programm A in zwei Raten: 50% nach Bezug der Wohnung – 50% ein Jahr nach dem Bezug der Wohnung. Der WK ist gemäß Vordruck aus Anlage 3 für die Auszahlung der zweiten Rate ein geeigneter Nachweis der Fortdauer des Mietverhältnisses unaufgefordert vorzulegen.

In Programm B erfolgt die Auszahlung in einundzwanzig Raten: 5.000,- € nach Begründung der Belegungsbindung (nachgewiesener Ersteinzug) sowie jeweils 1.000,- € zu Beginn jedes Bindungsjahres (nachgewiesene Fortdauer der richtlinienkonformen Belegung). Der WK ist gemäß Vordruck für die Auszahlung der weiteren Raten ein geeigneter Nachweis der Fortdauer der Belegungsbindungen unaufgefordert vorzulegen.

8. Vorzeitige Beendigung der Bindung in Programm A

Der Verfügungsberechtigte hat die WK unverzüglich über jede Beendigung des Mietverhältnisses zu informieren. Bei Beendigung des Mietverhältnisses vor dem Ende der Mindestbindungsfrist von einem Jahr kann die Bindung gemäß Nummer 4 aufgehoben werden. Dieses erfolgt durch Aufhebung des Förderbescheides der WK.

9. Rückforderung

Wird die Wohnungsnutzung in Programm A entsprechend dieser Förderrichtlinie vor dem Ablauf der Mindestbindungsfrist einvernehmlich durch Aufhebungsvertrag beendet, wird eine im Voraus gezahlte Förderung anteilig zurückgefordert. Näheres regelt die Förderzusage.

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