



Ankauf von Belegungsbindungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte

Förderrichtlinie für den Ankauf von WA-Belegungsbindungen im ungebundenen
Wohnungsbestand

Gültig ab 1. Januar 2024

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	Programmstruktur	3
4.	Welche Bindungen entstehen?	5
4.1	Belegungsbindungen	5
4.2	Mietbindungen	5
4.3	Mietvertragliche Regelungen	6
4.4	Kopplungsverbot für Stellplätze	6
4.5	Einmalige und sonstige Nebenleistungen der Mieterin oder des Mieters	6
4.6	Vorzeitige Beendigung der Bindung in Programm A	7
4.7	Mieterwechsel und Wiedervermietung im Programm B	7
5.	Wie erfolgt die Auszahlung?	7
5.1	Auszahlung im Programm A	7
5.2	Auszahlung bei Vermietung an Träger oder eine AöR im Programm A	8
5.3	Auszahlung im Programm B	8
5.4	Auszahlung im Programm B mit Neubau-Option	8
5.5	Verwaltungsgebühr	8
6.	Welche allgemeinen Förderbedingungen gelten?	8
6.1	Weitergabe der Bindungen	8
6.2	Prüfungsrecht	8
6.3	Ausnahmen	9
6.4	Haftungsausschluss	9
6.5	Kein Rechtsanspruch / Förderungsausschluss	9
6.6	Verstoß gegen die Bestimmungen der Förderzusage	9
7.	Welche Rechtsgrundlage gilt?	9
8.	Wer berät zu dem Programm und wo kann man die Förderung beantragen?	10

ANHANG

1.	Wie ist das Verfahren?	11
1.1	Antrag	11
1.2	Benennung einer Mieterin oder eines Mieters durch das Bezirksamt	12
1.3	Benennung einer Mieterin oder eines Mieters in Kooperation mit einem sozialen Träger oder einer AöR	12
2.	Wer übt das Benennungsrecht aus?	14
3.	Ausstattungsmerkmale der Wohnung	16

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. anerkannt 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. Die Anträge müssen vor dem Abschluss von Mietverträgen 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 insb. in Bezug auf ihre Größe erkennen lassen und nicht kleiner als 25 m² (Programm A) bzw. 30 m² (Programm B) sind.

Ausgenommen in Programm B 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.

Der Erwerb von langfristigen Belegungsbindungen in Programm B ist grundsätzlich auf höchstens 10 Wohnungen je Objekt beschränkt. Über Ausnahmen entscheidet die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen – Amt für Wohnen, Sstadterneuerung und Bodenordnung (BSW / WSB).

In Neubauwohnungen (Erstbezug) setzt der Erwerb von Belegungsbindungen voraus, dass es sich nicht um im Rahmen von Ausschreibungsbedingungen, Direktvergaben, städtebaulichen Verträgen oder Befreiungen zu errichtende öffentlich geförderte Wohnungen handelt.

Eine Anrechnung der in diesem Rahmen erbrachten Unterbringungsleistung auf andere Hilfe- und Versorgungssysteme – insb. Kooperationsvertrag mit BSW sowie der Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration (Sozialbehörde) – findet nicht statt.

3.2 Programmstruktur

3.2.1 Programm A: Erwerb von einmaligen Belegungsrechten mit einer Mietpreisbindung für max. 10 Jahre

Der Erwerb von einmaligen Belegungsrechten erfolgt durch einen einmaligen Zuschuss, der wie folgt nach Wohnungs- und Haushaltsgrößen gestaffelt ist:

Wohnungsgröße	1-Personen-Wohnung		2-Personen-Wohnung	3-Personen-Wohnung	4-Personen-Wohnung	5-Personen-Wohnung	ab 6-Personen-Wohnung
	bis 40 m ²	>40 bis 50 m ²	>50 bis 60 m ²	>60 bis 75 m ²	>75 bis 90 m ²	>90 bis 105 m ²	>105 m ²
Zuschuss	10.000 €	13.000 €	18.000 €	23.000 €	28.000 €	33.000 €	38.000 €

Die Zuschusshöhe richtet sich nach der Wohnungsgröße. Grundriss und Zuschnitt der Wohnung müssen jedoch für die angegebene Haushaltsgröße geeignet sein. Dabei gilt grundsätzlich die Kopf-Raum-Regelung, d.h. pro Person muss ein über 8 m² großer Raum zur Verfügung stehen – Näheres regelt die Fachanweisung zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes und des Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetzes (Punkt 3.6 Angemessene Wohnungsgröße). Ist eine angebotene Wohnung baulich nicht für die Belegung mit einem Haushalt der angegebenen Personenzahl geeignet, richtet sich die Zuschusshöhe nach der Personenzahl, für die die Wohnung angemessen ist.

Der Zuschuss ist an die Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses für mindestens 1 Jahr gebunden (Mindestbindungsfrist). Sofern eine befristete Zwischenvermietung über einen anerkannten sozialen Träger oder eine Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) für mehr als ein Jahr erfolgt, verlängert sich die Mindestbindungsfrist entsprechend der Dauer der Zwischenvermietung. Eine Mehrfachförderung von Wohnungen ist in Förderfällen, in denen die Mietverhältnisse kurz nach Ablauf der Mindestbindungsfrist enden, auf eine zweimalige Förderung innerhalb von 5 Jahren beschränkt.

3.2.2 Programm B: Erwerb von langfristigen Belegungsrechten mit einer Laufzeit von 20 Jahren

Der Erwerb von langfristigen Belegungsrechten mit einer Laufzeit von 20 Jahren erfolgt in Programm B durch einen Zuschuss, der wie folgt nach Wohnungsgrößen gestaffelt ist:

Wohnungsgröße	1-Personen-Wohnung		2-Personen-Wohnung	3-Personen-Wohnung	4-Personen-Wohnung	5-Personen-Wohnung	ab 6-Personen-Wohnung
	bis 40 m ²	>40 bis 50 m ²	>50 bis 60 m ²	>60 bis 75 m ²	>75 bis 90 m ²	>90 bis 105 m ²	>105 m ²
Zuschuss	25.000 €	35.000 €	46.000 €	57.500 €	69.000 €	80.500 €	92.000 €

Die Zuschusshöhe richtet sich nach der Wohnungsgröße. Grundriss und Zuschnitt der Wohnung müssen für die angegebene Haushaltsgröße geeignet sein. Dabei gilt grundsätzlich die Kopf-Raum-Regelung, d.h. pro Person muss ein über 8 m² großer Raum zur Verfügung stehen – Näheres regelt die Fachanweisung zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes und des Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetzes (Punkt 3.6 Angemessene Wohnungsgröße). Ist eine angebotene Wohnung baulich nicht für die Belegung mit einem Haushalt der angegebenen Personenzahl geeignet, richtet sich die Zuschusshöhe nach der Personenzahl, für die die Wohnung angemessen ist.

3.2.3 Neubau-Option im Programm B: Gebündelter Zuschuss für den Erwerb von langfristigen Belegungsrechten mit einer Laufzeit von 40 Jahren

Optional wird für Neubauobjekte (Erstbezug) der Erwerb von langfristigen Belegungsrechten mit einer Laufzeit von 40 Jahren gegen eine gebündelte Auszahlung des vorgenannten Zuschusses des Programms B angeboten (zu den regelhaft vorgesehenen Auszahlungsmodalitäten siehe Ziffer 5).

4. Welche Bindungen entstehen?

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

4.1 Belegungsbindungen

Inhalt der Belegungsbindung ist im Programm A die einmalige Belegung einer ungebundenen Mietwohnung und im Programm B eine 20-jährige Belegungsbindung (optional eine 40-jährige Belegungsbindung im Neubau). Innerhalb des Bindungszeitraums sind nur Haushalte bezugsberechtigt, die über einen Dringlichkeitsschein oder eine Dringlichkeitsbestätigung verfügen und vom zuständigen Bezirksamt im Rahmen des Benennungsverfahrens nach Ziffer 1.2 oder Ziffer 1.3 des Anhangs benannt wurden.

Im Programm B hat zur Sicherung der Belegungsbindung die Eintragung einer Dienstbarkeit (Benennungsrecht) in Abt. II des Grundbuches zu erfolgen.

4.2 Mietbindungen

Es gilt eine Mietbindung im Rahmen der einmaligen Belegung für die Dauer der Nutzung, höchstens aber für einen Zeitraum von 10 Jahren (Programm A), bzw. im Rahmen der längerfristigen Bindung für einen Zeitraum von 20 Jahren (Programm B, optional 40 Jahre im Neubau). Die Vermieterin oder der Vermieter darf eine Wohnung innerhalb des Bindungszeitraums nicht gegen eine höhere als die höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen.

Die höchstzulässige Miete bei Abschluss des Mietvertrags bestimmt sich anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Grenzen für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung:

- Die Nettokaltmiete je m² Wohnfläche darf die ortsübliche Vergleichsmiete gem. Hamburger Mietenspiegel¹ nicht überschreiten und
- die Bruttokaltmiete (inkl. Betriebs- und Wasserkosten, außer Heizkosten) je m² Wohnfläche muss innerhalb der einschlägigen Grenze für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß den Fachanweisungen der Sozialbehörde (abrufbar unter www.hamburg.de/sozialbehoerde/fa-sgbii-kap03-22/4269084/fa-sgbii-22-kdu) liegen.

Abweichend von den Bestimmungen des § 558 BGB darf die Nettokaltmiete erstmals zwei Jahre nach Abschluss des Mietvertrages und dann alle zwei Jahre um bis zu 0,20 €/m² Wfl. mtl. bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gem. Hamburger Mietenspiegel erhöht werden. Dabei ist zu beachten, dass die Bruttokaltmiete die einschlägige Grenze für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung weiterhin nicht überschreitet.

Hat die Vermieterin oder der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, so darf sie oder er die bisherige

¹ Sofern das einschlägige Rasterfeld des geltenden Hamburger Mietenspiegels nicht besetzt ist, ist die höchstzulässige Miete unter Beteiligung der BSW zu bestimmen. Für Neubauwohnungen, deren Baujahr noch nicht in der Mietenspiegel-Tabelle enthalten ist, findet die jüngste Baualtersklasse des Hamburger Mietenspiegels Anwendung.

Miete einschließlich der Modernisierungsumlage nach § 559 Abs. 1 bis 3 und § 559a Abs. 1 bis 4 BGB fordern. Wenn die Vermieterin oder der Vermieter während des laufenden Mietverhältnisses Modernisierungen durchführt, darf die ortsübliche Vergleichsmiete um die Modernisierungsumlage nach § 559 Abs. 1 bis 3 und § 559a Abs. 1 bis 4 BGB überschritten werden. Die einschlägige Grenze für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung ist bei Empfängerinnen und Empfängern davon unabhängig grundsätzlich einzuhalten. Die Modernisierungsmaßnahmen sind der IFB Hamburg anzuzeigen.

Staffelmietverträge sind ausgeschlossen.

4.3 Mietvertragliche Regelungen

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

Abweichend von diesem Grundsatz ist eine Vermietung für den Zeitraum von bis zu zwei Jahren an einen anerkannten sozialen Träger oder eine Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) möglich, der bzw. die die Wohnung einer oder einem oder mehreren von ihm bzw. ihr betreuten Wohnungssuchenden zunächst für bis zu zwei Jahre überlässt. Die IFB ist über die Zwischenvermietung und die Dauer der Befristung zu informieren. Nach Ablauf dieses Zeitraums ist der Mietvertrag, sofern das Mietverhältnis problemarm verlief, unbefristet und zu unveränderten Konditionen auf den oder die Bewohner zu überschreiben.

Die Mietverträge dürfen keinen Kündigungsausschluss enthalten. Eine Vermittlungsgebühr darf nicht gefordert werden (§ 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung). Die Vermieterin oder der Vermieter hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag anzugeben.

- Die oder der Verfügungsberechtigte verpflichtet sich, mietvertraglich sicherzustellen, dass mit Ausnahme der vorstehenden Regelungen zur Vermietung über einen Träger 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.

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 der Mieterin oder 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 und Sicherheitsleistungen. Die Kosten für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen je m² Wohnfläche müssen innerhalb der Vorgaben der Fachanweisung „Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II“ der Sozialbehörde (abrufbar unter www.hamburg.de/sozialbehoerde/fa-sgbii-kap03-22/4269084/fa-sgbii-22-kdu) liegen.

Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung der Mieterin oder des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche der Vermieterin oder des Vermieters gegen die Mieterin oder 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 in Programm A

Die oder der Verfügungsberechtigte hat die IFB Hamburg unverzüglich über die Beendigung des Mietverhältnisses zu informieren. Bei Beendigung des Mietverhältnisses vor dem Ende der Mindestbindungsfrist kann die Bindung aufgehoben werden. Dieses erfolgt durch Aufhebung des Förderbescheids der IFB Hamburg.

Übersteigt die Mindestbindungsfrist ein Jahr aufgrund einer längeren befristeten Vermietung durch einen anerkannten sozialen Träger oder eine AöR, besteht die Möglichkeit, die Bindung durch die Vermietung an einen anderen anerkannt vordringlich wohnungssuchenden Haushalt unverändert aufrechtzuerhalten. Die Mindestbindungsfrist verlängert sich damit nicht. Die Benennung des Haushalts erfolgt im Rahmen des Benennungsverfahrens nach Ziffer 1.2 oder Ziffer 1.3 des Anhangs.

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

4.7 Mieterwechsel und Wiedervermietung im Programm B

Beim Programm B hat die oder der Verfügungsberechtigte während des Bindungszeitraums das Freiwerden der Wohnung dem Bezirksamt unaufgefordert und unverzüglich anzuzeigen. In diesem Wiedervermietungsfall wiederholt sich das genannte Belegungsverfahren entsprechend.

5. Wie erfolgt die Auszahlung?

Die Zahlung an die oder den Verfügungsberechtigten 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 der oder des Wohnungssuchenden vorzulegen, anschließend informiert das Bezirksamt die IFB Hamburg.

5.1 Auszahlung im Programm A

Die Auszahlung erfolgt im Programm A grundsätzlich in 2 Raten: 50 % nach Bezug der Wohnung, 50 % ein Jahr nach Bezug der Wohnung.

Der IFB Hamburg ist gem. Vordruck für die Auszahlung der zweiten Rate ein geeigneter Nachweis der Fortdauer des Mietverhältnisses unaufgefordert vorzulegen.

5.2 Auszahlung bei Vermietung an Träger oder eine AöR im Programm A

Bei der Vermietung an einen anerkannten sozialen Träger oder eine AöR erfolgt die Auszahlung der zwei Raten wie folgt: 15 % nach Bezug der Wohnung und 85 % nach Ende der Mindestbindungsfrist, wenn der Mietvertrag auf die Bewohnerin oder den Bewohner oder die Bewohnerinnen oder Bewohner überschrieben worden ist.

Erfolgt bei einer befristeten Zwischenvermietung für mehr als ein Jahr über einen anerkannten sozialen Träger oder eine AöR ein Mieterwechsel, wird eine zweite Rate von 15 % nach Bezug der Wohnung durch den neuen Haushalt ausgezahlt. Der verbleibende Zuschuss von 70 % wird nach Ende der Mindestbindungsfrist, wenn der Mietvertrag auf die Bewohnerin oder den Bewohner oder die Bewohnerinnen und Bewohner überschrieben worden ist, ausgezahlt.

5.3 Auszahlung im Programm B

Im Programm B erfolgt die Auszahlung in 21 Raten: 20 % nach Begründung der Belegungsbindung (nachgewiesener Ersteinzug) sowie jeweils 4 % nach Ablauf jedes Bindungsjahrs (nachgewiesene Fortdauer der richtlinienkonformen Belegung). Der IFB Hamburg ist gem. Vordruck für die Auszahlung der weiteren Raten ein geeigneter Nachweis der Fortdauer der Belegungsbindungen unaufgefordert vorzulegen.

5.4 Auszahlung im Programm B mit Neubau-Option

Wird die Neubau-Option mit 40-jähriger Bindungsdauer gewählt (siehe Ziff. 3.2.3), erfolgt im Programm B abweichend von Abschnitt 5.3 eine gebündelte Auszahlung des Zuschusses (100 %) nach Begründung der Belegungsbindung (nachgewiesener Ersteinzug).

5.5 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

Verfügbare Berechtigten sind verpflichtet, sich aus der Inanspruchnahme von Zuschüssen ergebende Verpflichtungen Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und zwar in der Weise, dass diese wiederum gehalten sind, Rechtsnachfolgerinnen oder 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. Die Antragstellerin oder 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. Es besteht die Möglichkeit, außerhalb der Förderrichtlinie besondere Regelungen mit den Kooperationsvertragspartnern zu treffen.

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 Antragstellerinnen und 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 / Förderungs-ausschluss

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

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn die Antragstellerin oder der Antragsteller ohne schriftliche Zustimmung der Bewilligungsstelle bereits einen Mietvertrag über die Wohnung geschlossen hat.

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 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. Wer berät zu dem Programm und 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 – 16.00 Uhr
Freitag 08.00 – 13.00 Uhr

1. Wie ist das Verfahren?

1.1 Antrag

Die oder der Verfügungsberechtigte bietet der IFB Hamburg eine ungebundene Mietwohnung aus seinem Bestand zum Ankauf von WA-Bindungen in Form eines besonderen Benennungsrechts entsprechend § 15 Abs. 1 Satz 3 HmbWoFG an.

Hamburgische Investitions- und Förderbank

Besenbinderhof 31

20097 Hamburg

Ansprechpartnerin: Kirsten Wörmcke

040/248 46-365

k.woermcke@ifbh.de

Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Liegenschafts- und Wohnungsbeschreibungen
- Nachweis über das Baujahr der Wohnung
- 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 brutto-kalt (netto-kalt und Betriebskosten ohne Heizungskosten) sowie ggf. weiteren mietenspiegelrelevanten Merkmalen
- jüngste Betriebskostenabrechnung
- 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
- Legitimationsnachweis der oder 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 die Antragstellerin oder den Antragsteller durch das zuständige Bezirksamt entgegengenommen. Sofern sie nicht binnen eines Monats danach vollständig und mängelfrei eingereicht sind, können sie abgelehnt werden. Die Anträge können per E-Mail als gescanntes PDF-Dokument eingereicht werden.

Bei Anträgen im Programm B ist die BSW / WSB einzubeziehen.

Sofern die Wohnung förderfähig ist, erteilt die IFB Hamburg die Förderzusage, die auch das Benennungsrecht entsprechend § 15 Abs. 1 Satz 3 HmbWoFG formell begründet. Die oder der Verfügungsberechtigte erhält mit der Förderzusage Kontaktdaten der zuständigen Dienststelle

des Bezirksamts, in dessen Bezirk die Wohnung liegt, und wendet sich an diese zur Klärung der Belegung (vgl. 1.2 und 1.3). Sofern die Wohnung an Geflüchtete, Wohnungslose oder obdachlose Personen vermietet werden soll, ist die Fachstelle für Wohnungsnotfälle zuständig, anderenfalls ist es die Wohnungsabteilung. Die Förderzusage wird der zuständigen Dienststelle und jedenfalls der zuständigen Wohnungsabteilung von der IFB Hamburg zur Kenntnis gegeben.

1.2 Benennung einer Mieterin oder eines Mieters durch das Bezirksamt

Die Wohnungsabteilung oder die Fachstelle für Wohnungsnotfälle des zuständigen Bezirksamts benennt der oder dem Verfügungsberechtigten zur Belegung der entsprechenden Wohnung bis zu drei geeignete, über einen gültigen Dringlichkeitsschein oder eine gültige Dringlichkeitsbestätigung verfügende wohnungssuchende Haushalte. Die Haushaltsgröße richtet sich nach den Vorgaben der Fachanweisung zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes und des Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetzes. In diesem Rahmen kann die Mitgliederzahl der benannten Haushalte von der unter 3.2 genannten Personenzahl abweichen. Die Zuschusshöhe bleibt davon unberührt. Kommt auf Basis des ersten Benennungsvorschlags kein Einvernehmen mit der oder dem Verfügungsberechtigten über die Belegung zustande, unterbreitet die Wohnungsabteilung oder die Fachstelle für Wohnungsnotfälle des Bezirksamts der oder dem Verfügungsberechtigten bis zu zwei weitere berechnete Haushalte. Kommt ein Einvernehmen mit der oder dem Verfügungsberechtigten zustande, bestätigt die Wohnungsabteilung oder die Fachstelle für Wohnungsnotfälle des Bezirksamts der IFB Hamburg nach Abschluss des Mietvertrags und Einzug der oder des Wohnungssuchenden (Nachweis gem. Vordruck) das Vorliegen der Voraussetzungen für die Auszahlung des Zuschusses.

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

Wird das Belegungsverfahren nicht erfolgreich abgeschlossen, widerruft die IFB Hamburg die Förderzusage, wenn diese nicht von der oder dem Verfügungsberechtigten selbst zurückgezogen wird.

1.3 Benennung einer Mieterin oder eines Mieters in Kooperation mit einem sozialen Träger oder einer AöR

Erfolgt die Vermietung für einen befristeten Zeitraum an einen anerkannten sozialen Träger und hat dieser das genannte Wohnungsangebot im Rahmen seiner Vermittlungsarbeit bereits selbst akquiriert, kann der Träger auch einen konkreten Belegungsvorschlag für die Wohnung zur Benennung durch die Wohnungsabteilung bzw. Fachstelle für Wohnungsnotfälle im zuständigen Bezirksamt unterbreiten. Dasselbe gilt für die oder den Verfügungsberechtigten, wenn sie oder er mit einem anerkannten Träger kooperiert, sie oder er aber direkt an einen entsprechenden Haushalt vermieten möchte. Dabei muss es sich um eine geeignete oder einen geeigneten, über einen gültigen Dringlichkeitsschein oder eine gültige Dringlichkeitsbestätigung verfügende Wohnungssuchende oder verfügenden Wohnungssuchenden oder einen Haushalt, der offensichtlich berechnete ist, handeln.

Kann ein solches richtlinienkonformes „Doppelangebot“ (Wohnung plus Belegung) beigebracht oder veranlasst werden, erkennt die Wohnungsabteilung bzw. Fachstelle für Wohnungsnotfälle im zuständigen Bezirksamt den Belegungsvorschlag an, wenn die IFB die Wohnung als

förderfähig anerkannt und die Förderzusage erteilt hat (vereinfachtes Belegungsverfahren auf Basis eines Trägervorschlags). In diesem Fall bestätigt die Wohnungsabteilung bzw. Fachstelle für Wohnungsnotfälle im zuständigen Bezirksamt der IFB Hamburg nach Abschluss des Mietvertrags und Einzug der oder des Wohnungssuchenden (Nachweis gem. Vordruck) das Vorliegen der Voraussetzungen für die Auszahlung des Zuschusses.

Für die befristete Vermietung über eine AöR gilt ebenfalls, dass diese einen konkreten Belegungsvorschlag mit einer oder einem im o.g. Sinne geeigneten Wohnungssuchenden für die Wohnung unterbreiten kann. Dabei ist nicht erforderlich, dass auch die Wohnung durch die AöR akquiriert worden ist. Die Wohnungsabteilung bzw. Fachstelle für Wohnungsnotfälle im zuständigen Bezirksamt erkennt dies an und bestätigt der IFB Hamburg nach Abschluss des Mietvertrags und Einzug der oder des Wohnungssuchenden (Nachweis gem. Vordruck) das Vorliegen der Voraussetzungen für die Auszahlung des Zuschusses.

2. Wer übt das Bennenungsrecht aus?

Die Wohnungsabteilungen der Bezirksamter

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. 040/428 01 - 3470 | Fax 040/42 79 03 - 471

Wohnberechtigungsscheine@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 – Soziales Dienstleistungszentrum Wohnungsangelegenheiten

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

Wohnungsangelegenheiten@bergedorf.hamburg.de

Bezirksamt Harburg – Fachamt Grundsicherung und Soziales – SDZ Harburg

Tel. 040/428 71 - 2164/ - 2814/ - 3409/ - 3154/ -2897 | Fax 040/42 79-07 950

Wohnraumversorgung@harburg.hamburg.de

Die Fachstellen für Wohnungsnotfälle der Bezirksämter

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Caffamacherreihe 1-3, 20355 Hamburg
Telefon: 040/428 54 - 20 88 | Fax 040/42 79 08 - 487
Di, Do 8.30 - 12.30 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung
wohnungsnotfaelle@hamburg-mitte.hamburg.de

Bezirksamt Altona

Alte Königstraße 29-39, 22767 Hamburg
Telefon: 040/428 11 - 39 72 | Fax 040/42 79 02 - 998
Mo, Di, Fr 8.00 - 12.00 Uhr, Do 8.00 - 16.00 Uhr
wohnungsnotfaelle@altona.hamburg.de

Bezirksamt Eimsbüttel

Grindelberg 62- 66, 20144 Hamburg
Telefon: 040/428 01 - 19 61 | Fax 040/42 79 03 - 052
Mo, Di 8.00 - 14.00 Uhr, Mi 8.00 - 12.00 Uhr, Do 8.00 - 18.00 Uhr
wohnungsnotfaelle@eimsbuettel.hamburg.de

Bezirksamt Hamburg-Nord

Kümmellstraße 7, 20249 Hamburg
Telefon: 040/428 04 - 53 61 oder - 53 62 | Fax 040/42 79 04 - 637
Di 10.00 - 12.00 Uhr, Do 14.00 - 16.00 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung
wohnungsnotfaelle@hamburg-nord.hamburg.de

Bezirksamt Wandsbek

Wandsbeker Allee 71-73, 22041 Hamburg
Telefon: 040/428 81 - 27 72 | Fax 040/42 79 05 - 984
Di 10.00 - 12.00 Uhr, Do 13.30 - 15.00 Uhr
wohnungssicherung@wandsbek.hamburg.de

Bezirksamt Bergedorf

Weidenbaumsweg 21, Eingang C, 21029 Hamburg
Telefon: 040/428 91 - 21 21 | Fax 040/42 79 06 - 008
Mo, Do 8.00 - 16.00 Uhr, Di, Fr 8.00 - 13.00 Uhr
wohnungsnotfaelle@bergedorf.hamburg.de

Bezirksamt Harburg

Harburger Rathausforum 1, 21073 Hamburg
Telefon: 040/428 71 - 49 01 | Fax 040/42 79 07 - 950
Mo, Fr 8.00 - 12.00 Uhr, Di, Do 8.00 - 16.00 Uhr
nach telefonischer Vereinbarung
wohnungsnotfaelle@harburg.hamburg.de

3. Ausstattungsmerkmale der Wohnung

Die Wohnungen zur Förderung im Programm Ankauf von Belegungsbindungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte müssen folgende Ausstattungsmerkmale erfüllen:

- 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 (Programm A) bzw. 30 m² Wohnfläche (Programm B) 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

