

Richtlinie der Region Hannover über den Erwerb von Belegungsrechten an Wohnungen im Wohnungsbestand in den regionsangehörigen Städten und Gemeinden

Richtlinienbeschluss der Regionsversammlung vom 15.12.2015 in der Fassung des Änderungsbeschlusses der Regionsversammlung vom 06.03.2018

Inhaltsübersicht

1. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage
2. Gegenstand der Förderung
3. Zuwendungsempfängerinnen oder Zuwendungsempfänger
4. Zuwendungsvoraussetzungen
5. Art und Umfang, Höhe der Zuwendung
6. Miet- und Belegungsbindungen
7. Auszahlung
8. Antrags- und Belegungsverfahren
9. Allgemeine Förderbedingungen
10. Inkrafttreten

1. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage

Die Region Hannover erwirbt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 3 Absatz 4 Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) und nach Maßgabe dieser Richtlinie sowie der allgemeinen Richtlinie über die Bewilligung und Verwendung freiwilliger Zuwendungen der Region Hannover an Dritte Belegungsrechte an freiem Mietwohnraum im Wohnungsbestand in den regionsangehörigen Städten und Gemeinden.

Ziel ist die Sicherung von Mietwohnraum für einkommensschwache und sozial benachteiligte Haushalte mit besonderen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt.

Um Haushalten mit erhöhtem Unterstützungsbedarf den Zugang zu Wohnraum zu erleichtern, führt die Region Hannover in Kooperation mit freien Trägern die erforderlichen Beratungs- und Hilfeangebote bedarfsorientiert zusammen.

2. Gegenstand der Förderung

Gefördert wird der Erwerb von Belegungsrechten an Mietwohnungen im Bestand, die folgende Voraussetzungen erfüllen:

Die Wohnungen

- sind/ werden als Wohnraum frei,
- entsprechen den Wohnbedürfnissen zukünftiger Mieter,
- sind uneingeschränkt durch die zukünftigen Mieter nutzbar,
- weisen eine zur Erfassung im Mietspiegel notwendige Grundausstattung (Bad, WC, Sammelheizung) auf und
- decken einen durch die Region Hannover, die jeweilige regionsangehörige Stadt oder Gemeinde oder durch einen sozialen Träger im Benehmen mit der Region Hannover festgestellten Bedarf nach Zielgruppe und Lage.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb von Belegungsrechten im Mietwohnungsbestand können bei Notwendigkeit zusätzlich Maßnahmen zur Wohnraumqualifizierung und zur Anpassung des Wohnraums an Bedarfe zukünftiger Mieter gefördert werden.

Maßnahmen zur Wohnraumqualifizierung und zur Anpassung des Wohnraums an die Bedarfe zukünftiger Mieter umfassen jedoch nicht reine Schönheitsreparaturen.

3. Zuwendungsempfängerinnen oder Zuwendungsempfänger

Antragsberechtigt sind Eigentümerinnen oder Eigentümer von Mietwohnungen oder sonstige zur Einräumung von Belegungsrechten an diesem Mietwohnraum Berechtigte.

4. Zuwendungsvoraussetzungen

Belegrechtswohnungen sollen unter Berücksichtigung von Integrations- und Nachbarschaftspotentialen sowie vorhandenen Unterstützungsinfrastrukturen im Quartier und Wohnumfeld ausgewählt werden.

Zum Erhalt sozial gemischter und ausgewogener Mieter- und Quartiersstrukturen sollen Belegrechtswohnungen in Gebäuden mit unterschiedlichen Haushalts- und Wohnungsgrößen sowie unterschiedlichen Einkommens- und Nutzergruppen gefördert werden.

5. Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

Die Zuwendung wird in Form einer Festbetragsfinanzierung zur Projektförderung gewährt.

Die Höhe der Zuwendung richtet sich nach der gewählten Bindungslaufzeit und beträgt 1,50 Euro pro m² Wohnfläche und Monat.

6. Miet- und Belegungsbindungen

6.1 Dauer und Sicherung der Bindungen

Die Dauer der Miet- und Belegungsbindungen ist variabel wählbar und kann für einen Zeitraum zwischen 5 und 30 Jahren vereinbart werden. Die Bindungen beginnen mit dem bestimmungsgemäßen Bezug der geförderten Belegrechtswohnungen.

Bei einer Gesamtförderung mehrerer Einzelwohnungen einer Zuwendungsempfängerin oder eines Zuwendungsempfängers ist die Bindungslaufzeit separat für jede einzelne Wohnung je nach Datum des jeweiligen Bezugs festzulegen.

Die Miet- und Belegungsbindungen können im gegenseitigen Einvernehmen zwischen Zuwendungsempfängerin oder Zuwendungsempfänger, der das Belegrecht ausübenden Stelle und der Region Hannover vor Ablauf verlängert werden. Voraussetzung ist, dass die Wohnungen zum Zeitpunkt der Verlängerung zweckentsprechend belegt sind oder belegt werden können und ein zukünftiger Bedarf an diesem Wohnraum existiert.

Die Miet- und Belegungsbindungen bestehen auch im Falle eines Mieterwechsels fort, wenn die Bindungen nicht durch Kündigung des Fördervertrages nach Nr. 9.5 aufgehoben werden

Wird der Erwerb des Belegungsrechts mit Maßnahmen zur Wohnraumqualifizierung und Anpassung nach Nr. 5 kombiniert, beträgt die Bindungsdauer mindestens 10 Jahre.

Sämtliche im Fördervertrag enthaltenen Förderbestimmungen zur Belegungs- und Mietbindung sind im Mietvertrag festzuhalten.

6.2 Miete

Die Nettokaltmiete für Belegrechtswohnungen darf die ortsübliche Vergleichsmiete in der regionsangehörigen Stadt oder Gemeinde gemäß gültigem qualifizierten Mietspiegel für die Dauer der Bindung nicht überschreiten.

Mietverträge sind vorbehaltlich der Ziffer 6.3 in der Regel unbefristet und ausschließlich mit natürlichen Personen abzuschließen.

6.3 Untermietmodell

Abweichend zur Regelung in Nr. 6.2 Satz 2 kann eine befristete Vermietung mit Zustimmung der Region Hannover an einen anerkannten sozialen Träger oder einen gemeinnützigen freien Träger (z.B. gemeinnützige Vereine und Gesellschaften (gGmbH), Stiftungen sowie freie Wohlfahrtsverbände), die sich der Vermittlung von Wohnraum an den sowie die Betreuung des mit dieser Richtlinie erfassten Personenkreises in der Region Hannover widmen, erfolgen.

Dies wird im Fördervertrag mit der Zuwendungsempfängerin oder dem Zuwendungsempfänger vereinbart. Die Zuwendungsgewährung wird unter den Vorbehalt gestellt, dass mit dem sozialen oder freien Träger als Zwischenmieter eine Vereinbarung über die Ausübung der Belegungsrechte und die entsprechenden Miet- und Belegungsbindungen sowie die Überwachung derselben durch die Region Hannover für den geförderten Wohnraum geschlossen wird, um eine richtlinienkonforme Belegung des geförderten Wohnraums zu gewährleisten.

Vorrangiges Ziel des Untermietmodells ist ein stabiles Einzelmietverhältnis. Das Mietverhältnis ist regelmäßig (alle zwei Jahre) dahingehend zu überprüfen, ob der Mietvertrag auf die Mieterin oder den Mieter übergehen kann. Die Entscheidung erfolgt im Einvernehmen zwischen Mieterin oder Mieter, Zuwendungsempfängerin oder Zuwendungsempfänger und der Region Hannover.

Kommt es zu einem direkten Mietverhältnis zwischen Mieterin oder Mieter und Zuwendungsempfängerin oder Zuwendungsempfänger und damit zu einer Auflösung des Hauptmietverhältnisses vor Ablauf der Bindungslaufzeit, kann die Wohnortkommune von der Region Hannover mit der Ausübung, Verwaltung und Überwachung des

Belegungsrechtes beauftragt werden.

Die Zwischenmieterin oder der Zwischenmieter hat die Mieterin/ den Mieter bei Abschluss bzw. im Untermietvertrag auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Regelungen des § 549 Abs 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) - Fehlen des Mieterschutzes - schriftlich hinzuweisen.

Auf Antrag kann die Zwischenmieterin/ der Zwischenmieter einen Verwaltungskostenzuschuss für die Kosten erhalten, die ihm im Zusammenhang mit der Verwaltung des geförderten Wohnraums entstehen.

Die Entscheidung über die Gewährung eines solchen Zuschusses erfolgt per Zuwendungsbescheid. Ein Anspruch auf Bewilligung besteht nicht, die Region Hannover entscheidet auch hier aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

Der Verwaltungskostenzuschuss wird maximal in Höhe der jeweils durch die II.BV festgelegten Verwaltungskostenpauschale jährlich im Voraus pro geförderte Wohnung gewährt.

Die Auszahlung erfolgt zu Anfang der Bindungslaufzeit der einzelnen Wohnungen und dann jeweils zu Anfang eines Kalenderjahres, längstens bis zum Ende des Zwischenmietverhältnisses.

Bei Beendigung des Zwischenmietverhältnisses im Laufe eines Kalenderjahres ist der Zuschuss anteilig auf das betreffende Jahr gerechnet zurückzuerstatten.

Die Zwischenmieterin/ der Zwischenmieter hat jährlich auf Anforderung der Region Hannover eine Spitzabrechnung der ihr/ ihm in Zusammenhang mit dem geförderten Wohnraum angefallenen Verwaltungskosten vorzulegen. Sollte sich daraus eine Überzahlung gezahlter Zuschüsse im Verhältnis zu den entstandenen Kosten ergeben, ist diese von der Zwischenmieterin/ dem Zwischenmieter als Empfänger des Verwaltungskostenzuschusses an die Region Hannover zu erstatten

6.4 Belegungsbindungen

Geförderte Belegrechtswohnungen dürfen nur an Haushalte vermietet werden, welche durch einen Wohnberechtigungsschein (B-schein) nach § 8 Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG) die Einhaltung der festgelegten Einkommensgrenzen nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 NWoFG nachweisen. Bei gemeinschaftlichen Wohnformen (z.B. Wohnungsgemeinschaften, Wohngruppen) hat der Nachweis der Wohnberechtigung (B-schein) individuell je Bewohner zu erfolgen.

7. Auszahlung

Die Auszahlung des Förderzuschusses erfolgt als Einmalbetrag nach Abschluss des Mietvertrages und erfolgtem Bezug der Wohnung.

Bei Erwerb von Belegungsrechten in Kombination mit Maßnahmen der Wohnraumqualifizierung und –anpassung erfolgt die Auszahlung des Qualifizierungs- und Anpassungszuschusses einmalig zu Beginn der Maßnahme.

8. Antrags- und Belegungsverfahren

Die Antragstellerin oder der Antragsteller bietet der Region eine ungebundene Bestandswohnung zum Erwerb von Belegungsrechten an. Das Angebot (Förderantrag) kann laufend an die Region Hannover gerichtet werden:

Region Hannover
Team 50.08
Zentrale Fachbereichsangelegenheiten und Wohnraumförderung
Hildesheimer Str. 20
30169 Hannover

Förderanträge sind vor Maßnahmen- bzw. Vermietungsbeginn zu stellen.

Voraussetzung für die Förderung ist, dass die Mietverträge zur Vermietung des Belegrechtswohnraums bei Antragstellung und bei Vertragsabschluss noch nicht abgeschlossen sind und der Wohnraum noch nicht neu bezogen ist.

Bei Belegrechtserwerb in Kombination mit einer Förderung der Wohnraumqualifizierung und –anpassung an Bedarfe der zukünftigen Bewohner führt der Beginn der Baumaßnahme vor Vertragsabschluss zum Förderausschluss.

Für die Antragstellung ist der von der Region Hannover zur Verfügung gestellte Vordruck zu verwenden. Dem Angebot sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Mietvertragsentwurf der für den Belegrechtserwerb vorgesehenen Wohnung mit
- Angaben zum Baualter, zur Wohnungsgröße und zur Höhe der Nettokaltmiete und Betriebskosten,
- Wohnungsgrundriss und – fotos
- geeigneter Eigentumsnachweis bzw. Nachweis der Berechtigung zur Einräumung von Belegungsrechten.

Die Förderzusage erfolgt durch öffentlich- rechtlichen Vertrag. Das Belegungsverfahren wird per Belegungsvereinbarung im Fördervertrag festgelegt.

Mit der Ausübung und Verwaltung des Belegungsrechtes kann die jeweilige Kommune, in deren Bereich der Wohnraum liegt, beauftragt werden.

Die das Belegungsrecht ausübende Stelle (Region Hannover oder regionsangehörige Kommune) benennt der Zuwendungsempfängerin oder dem Zuwendungsempfänger zur Belegung der geförderten Wohnung mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl.

Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger ist während der Bindungslaufzeit verpflichtet, frei werdende Wohnungen unverzüglich der das Belegungsrecht ausübenden Stelle mit Angabe der Kaltmiete und der Betriebskosten zu melden.

Wird das Belegungsrecht von einem Zwischenmieter nach Punkt 6.3 dieser Richtlinie wahrgenommen, hat dieser die Region Hannover über das Freiwerden und den Mieterwechsel zu informieren.

9. Allgemeine Förderbedingungen

9.1 Erwerb von Belegungsrechten in Kombination mit Maßnahmen zur Wohnraumanpassung

Mit der vorbereitenden Wohnraumqualifizierung und -anpassung ist unverzüglich, spätestens jedoch zwei Monate nach Abschluss des Fördervertrags zu beginnen. Die Zuwendungsempfängerin/ der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, den Beginn und die Beendigung der Qualifizierungs- und Anpassungsmaßnahmen der Region Hannover schriftlich anzuzeigen.

Die Zuwendungsempfängerin/ der Zuwendungsempfänger hat der Region Hannover eine Schlussabrechnung mit Belegen für die Wohnraumanpassung vorzulegen. Diese muss alle entstandenen und noch entstehenden Kosten in übersichtlicher Form enthalten. Für alle Ausgaben müssen ordnungsgemäße Rechnungs- und Zahlungsbelege vorgehalten werden.

9.2 Auskunftspflicht und Prüfungsvorbehalt

Die Region Hannover behält sich die Prüfung der Einhaltung dieser Förderrichtlinie vor. Für die Prüfung hat die Zuwendungsempfängerin/ der Zuwendungsempfänger jederzeit Auskunft zu erteilen und die erforderlichen Unterlagen und Nachweise vorzulegen.

9.3 Rechtsnachfolge

Die Zuwendungsempfängerin/ der Zuwendungsempfänger hat sicher zu stellen, dass die sich aus dem Zuwendungsvertrag ergebenden Verpflichtungen bei einem Eigentumswechsel an der geförderten Wohnung auf den Rechtsnachfolger übergehen. Die Region Hannover ist unverzüglich über einen Eigentumswechsel zu informieren.

9.4 Vorzeitige Beendigung von Bindungen

Kann die geförderte Wohnung innerhalb von sechs Monaten nicht mit einer oder einem berechtigten Wohnungssuchenden belegt werden, erfordert dies die schriftliche Erklärung der das Belegungsrecht ausübenden Stelle an die Zuwendungsempfängerin oder den Zuwendungsempfänger und die Region Hannover. Ist dies der Fall, kann der Fördervertrag aufgehoben werden.

Sollten bei Beendigung eines Mietverhältnisses in Einzelfällen und im Verhalten des jeweiligen Mieters begründete Tatsachen vorliegen, die eine Fortführung des Zuwendungsvertrages für die Zuwendungsempfängerin/ den Zuwendungsempfänger unzumutbar erscheinen lassen, können die Bindungen gemäß Nr. 6 durch Kündigung des Fördervertrages aufgehoben werden. Grundsätzlich ist jedoch bei Beendigung des Mietverhältnisses während der Bindungslaufzeit vorrangig die Wiederbelegung vorgesehen.

9.5 Rückforderung

Bei Beendigung des Zuwendungsvertrages ist die Zuwendungsempfängerin/ der Zuwendungsempfänger verpflichtet, die gewährte Zuwendung anteilig, berechnet auf die noch verbliebene Bindungslaufzeit zurückzuzahlen. Dies gilt entsprechend für den Qualifizierungs- und Anpassungszuschuss, wenn der

Vertrag vor Ablauf des zehnten Bindungsjahres durch die Zuwendungsempfängerin oder den Zuwendungsempfänger gekündigt wird.

9.6 Vertragsverstöße

Die Region Hannover ist zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt, wenn gegen die Bestimmungen des Zuwendungsvertrages verstoßen wird. Es gilt die Rückzahlungsverpflichtung der Ziffer 9.5. Seitens der Region Hannover kann eine Verzinsung des Rückforderungsbetrags verlangt werden.

10 Inkrafttreten

Die Änderung der Richtlinie tritt mit der Beschlussfassung durch die Regionsversammlung in Kraft.