



Foto: © Robert Herhold - stock.adobe.com

RICHTLINIE DER REGION HANNOVER ÜBER DEN ERWERB VON BELEGUNGSRECHTEN AN WOHNUNGEN IM WOHNUNGSBESTAND

Richtlinie der Region Hannover über den Erwerb von Belegungsrechten an Wohnungen im Wohnungsbestand

Beschluss der Regionsversammlung vom 17.12.2024

Präambel

Innerhalb des Gebietes der Region Hannover besteht ein erhöhter Wohnraumbedarf. Für zunehmend viele Haushalte sind die Mieten besonders in den städtischen Wohnlagen kaum mehr finanzierbar. Das Potential für die Ausweitung eines geschützten Mietmarktsegmentes ist im Bestand grundsätzlich höher als im Sozialen Mietwohnungsbau, da der Neubau insgesamt nur einen kleinen Teil des Wohnungsangebotes ausmacht. Die Förderung der Region Hannover soll einen wesentlichen Anreiz zur Einräumung von Belegungsrechten schaffen, um dem Effekt entgegenzuwirken, dass die Zahl der Sozialwohnungen trotz verstärkter Neubaubemühungen insgesamt sinkt, da gleichzeitig Bestandswohnungen aus der Bindungspflicht wegfallen. Die steigende Zahl an Haushalten mit Wohnberechtigungsschein verschärft dieses Problem zusätzlich. Um den Erwerb von Belegungsrechten an Wohnungen im Bestand attraktiv zu halten, wurde die bestehende Richtlinie aktualisiert und angepasst. Gemeinsam mit den regionsangehörigen Städten und Gemeinden versucht die Region Hannover vermehrt Belegungsrechte zu erwerben und in den neu gewonnenen Sozialwohnraum primär Wohnungsnotfälle, sowie an Menschen mit besonderen Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt die sich dort nur unzureichend mit Wohnraum versorgen können, zu vermitteln.

Das Instrument des Belegrechtsankaufes hat sich in den vergangenen Jahren bewährt und ist inzwischen ein verstärkt nachgefragtes Angebot an Vermietende, mit dem auch kurzfristig neue Belegrechte geschaffen werden können.

Inhaltsübersicht

1. Rechtsgrundlage und Zuwendungszweck
2. Förderziele
3. Gegenstand der Förderung
 - 3.1 Förderfähige Mietwohnungen
 - 3.1.1 Ausnahmeregelung zur Vermeidung von Wohnungsverlusten in besonderen Fällen
 - 3.2 Förderung von Qualifizierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
 - 3.2.1 Qualifizierungsmaßnahmen vor Erstvermietung
 - 3.2.2 Instandsetzungsmaßnahmen zwischen zwei Mietverhältnissen
 - 3.3 Ausgleich von Mietmindereinnahmen
 - 3.3.1 Ausgleich von Mietmindereinnahmen zwischen zwei Mietverhältnissen
 - 3.3.2 Mietausfallgarantie während eines Mietverhältnisses
4. Förderausschluss
5. Zuwendungsempfängerinnen und -empfänger
6. Art, Umfang und Höhe der Zuwendung
7. Miet- und Belegungsbindungen
 - 7.1 Dauer und Sicherung der Belegungsbindungen
 - 7.2 Mietpreisbindungen
 - 7.3 Untermietmodell
 - 7.3.1 Träger der freien Wohlfahrtspflege
 - 7.3.2 Städte und Gemeinden
 - 7.4 Haushalte
8. Auszahlung
9. Antrags-, Bewilligungs- und Vertragsverfahren
10. Belegungsverfahren
11. Allgemeine Förderbedingungen
 - 11.1 Auskunftspflicht und Prüfungsvorbehalt
 - 11.2 Rechtsnachfolge
 - 11.3 Vorzeitige Beendigung von Bindungen
 - 11.4 Vorzeitige Beendigung des Zuwendungsvertrages und Rückforderung
12. Inkrafttreten

1. Rechtsgrundlage und Zwecksetzung

Die Region Hannover erwirbt Belegungsrechte an freiem Mietwohnraum im Wohnungsbestand in den regionsangehörigen Städten und Gemeinden auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 3 Absatz 4 des Gesetzes 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.

Zwecksetzung ist die Bereitstellung und Sicherung von Mietwohnraum für einkommensschwache und sozial benachteiligte Haushalte mit besonderen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt, insbesondere Haushalte ohne mietvertraglich abgesicherten Wohnraum. Um Haushalten mit besonderem Unterstützungsbedarf den Zugang zu Wohnraum zu erleichtern, führt die Region Hannover in Kooperation mit Trägern der freien Wohlfahrtspflege sowie den Städten und Gemeinden die erforderlichen Beratungs- und Hilfeangebote bedarfsorientiert zusammen.

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

Ein Anspruch auf Förderungen nach dieser Richtlinie besteht nicht. Die Region Hannover entscheidet vielmehr aufgrund pflichtgemäßen Ermessens und im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

2. Förderziele

Das Förderziel ist die Verbesserung der Wohnraumversorgung von, entsprechend der Wohnungsnotfalldefinition der Region Hannover (siehe Anlage) beschriebenen, Zielgruppen mit besonderen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt. Zielgruppen, die vorrangig mit Wohnraum zu versorgen sind insbesondere

- Wohnungs- und obdachlose Menschen
- Frauen aus Frauenhäusern
- Menschen mit psychischen Erkrankungen oder seelischen Behinderungen,
- Menschen mit geistigen, körperlichen oder mehrfachen Behinderungen,
- Menschen, die Leistungen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten (§§ 67 ff. SGB XII) erhalten können.

3. Gegenstand der Förderung

3.1 Förderfähige Mietwohnungen

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

- die Wohnungen sind oder werden als Wohnraum frei,
- entsprechen den Wohnbedürfnissen der zukünftigen Mieterinnen und Mieter,
- sind uneingeschränkt durch die zukünftigen Mieterinnen und Mieter nutzbar,
- weisen eine zur Erfassung im Mietspiegel notwendige Grundausstattung (Bad, WC, Sammelheizung) auf,
- decken einen durch die Region Hannover, die jeweilige regionsangehörige Stadt oder Gemeinde oder durch eine Institution sozialer Trägerschaft im Benehmen mit der Region Hannover festgestellten Bedarf nach Zielgruppe und Lage,
- die Nebenkosten dürfen die sozialrechtlich übernahmefähigen Kosten nicht übersteigen,
- die Wohnungen befinden sich innerhalb der Region Hannover,
- die Wohnungen entsprechen den jeweils aktuellen, baurechtlichen und technischen Anforderungen und verfügen über einen aktuellen Energieausweis.

3.1.1 Ausnahmeregelung zur Vermeidung von Wohnungsverlusten in besonderen Fällen

Droht einem Haushalt mit Bedarf und bestehender Unterstützung durch eine Fachberatung nach §§ 67 ff. SGB XII der Wohnungsverlust, kann das Belegungsrecht nach dieser Richtlinie, abweichend von Punkt 3.1 dieser Richtlinie, an diesem Wohnraum erworben werden, sofern das Mietverhältnis durch die Förderung dauerhaft erhalten werden kann. Der Bindungszeitraum muss in diesem Fall bei mindestens 10 Jahren liegen. Die Vermietenden müssen sich dazu bereit erklären, das Mietverhältnis nach den Regularien dieser Richtlinie fortzusetzen und bei zukünftigen Problemen Kontakt zur Koordinierungsstelle der Region Hannover und ggf. der unterstützenden Fachberatung aufzunehmen. Eine entsprechende Einverständniserklärung des mietenden Haushaltes sollte von den Vermietenden frühzeitig eingeholt werden.

3.2 Förderung von Qualifizierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

3.2.1 Qualifizierungsmaßnahmen vor Erstvermietung

Im Zusammenhang mit dem Erwerb von Belegungsrechten im Gebäudebestand kann bei Notwendigkeit ein Qualifizierungszuschuss für Sanierungsmaßnahmen zu marktüblichen Preisen gefördert werden. Die maximale Höhe des Zuschusses ist von der Größe der Wohnung und der Bindungslaufzeit abhängig. Die Festlegung der Summe erfolgt im Einzelfall. Nachweise zum Verwendungszweck der durchgeführten Arbeiten sind seitens der Vermietenden vorzulegen.

Mit der vorbereitenden Wohnraumqualifizierung ist unverzüglich, spätestens jedoch zwei Monate nach Abschluss des Fördervertrags zu beginnen. Die Zuwendungsempfängerinnen und -empfänger sind verpflichtet, den Beginn und die Beendigung der Qualifizierungsmaßnahmen der Region Hannover schriftlich anzuzeigen.

Folgende Formel gilt für die Berechnung des maximalen Qualifizierungszuschusses:

$m^2 \cdot \text{Laufzeit in Jahren} \cdot 7,5 \text{ €}$

Beispielrechnung: 70 m²-Wohnung * 20 Jahre Bindungszeitraum * 7,5 € = 10.500 €
maximale Fördersumme.

3.2.2 Instandsetzungsmaßnahmen zwischen zwei Mietverhältnissen

Zuschüsse zur Wiederherstellung der Nutzbarkeit des geförderten Wohnraums zwischen zwei Mietverhältnissen mit berechtigten Haushalten (Instandsetzungsmaßnahmen) infolge einer Beschädigung der Wohnung durch die vorherigen Mieterinnen und Mieter können in Höhe von maximal 10.000,00 Euro je Wohnung auf Antrag gewährt werden. Die Gesamtsumme kann innerhalb des Bindungszeitraumes auch in Teilsummen beantragt werden. Förder- und Finanzierungsmittel anderer Stellen sind zum Zwecke der Wohnraumqualifizierung und bedarfsgerechten Wohnraumanpassung vorrangig abzurufen.

Mit notwendig gewordenen Instandsetzungsmaßnahmen ist unverzüglich nach Bestandskraft des entsprechenden Zuwendungsbescheides zu beginnen (spätestens nach einem Monat).

Die Zuwendungsempfängerinnen und -empfänger haben der Region Hannover eine Schlussabrechnung mit Belegen für die Wohnraumanpassung oder für durchgeführte Instandsetzungsmaßnahmen je einzelner geförderter Wohnung vorzulegen. Diese muss alle entstandenen und noch entstehenden Kosten in übersichtlicher Form enthalten. Für alle Ausgaben müssen ordnungsgemäße Rechnungs- und Zahlungsbelege vorgehalten werden.

Bereits begonnene Maßnahmen können nicht gefördert werden. In begründeten Einzelfällen kann auf Antrag ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn gestattet werden.

Diese Regelung gilt nicht für das in dieser Richtlinie beschriebene Untermietmodell (Punkt 7.3.2)

3.3. Ausgleich von Mietmindereinnahmen

3.3.1 Ausgleich von Mietmindereinnahmen zwischen zwei Mietverhältnissen

Kann eine nach dieser Richtlinie geförderte Wohnung während der Bindungslaufzeit bei Beendigung eines Mietverhältnisses länger als einen Monat nach dem Ende des Mietverhältnisses durch die belegungsrechtsausübende Stelle nicht mit einem berechtigten Haushalt belegt werden oder kommt es zwischen zwei Mietverhältnissen mit berechtigten Haushalten zu Mietmindereinnahmen aufgrund vorzunehmender Maßnahmen zur Instandsetzung im Sinne des Punktes 3.2.2 dieser Richtlinie, kann ein finanzieller Ausgleich für die hieraus resultierenden Mietmindereinnahmen auf Antrag bewilligt werden. Dieser kann in Höhe der zuletzt erhobenen richtlinienkonformen Nettokaltmiete für einen Zeitraum von höchstens drei Monaten gewährt werden.

3.3.2 Mietausfallgarantie

Die Region Hannover gewährt den Vermietenden im Falle eines nachweislich durch die jeweiligen Mieterinnen und Mieter zu vertretenden Mietausfalls eine Mietausfallgarantie für die ersten fünf Jahre eines Mietverhältnisses, wenn diese sich zur Vermietung der Wohnung an einen Haushalt im Rahmen einer Wohnungsnotfallhilfe bereit erklären und einen entsprechenden Mietvertrag mit dem Haushalt abschließen. Diese Mietausfallgarantie gilt für maximal drei Monate hintereinander und muss innerhalb von 12 Monaten nach Mietausfall beantragt werden. Die Mietausfallgarantie wird nachrangig gewährt. Die Vermietenden müssen daher eine Erklärung beibringen, den Mietausfall nicht bereits von anderer Stelle erhalten zu haben.

Diese Regelung gilt nicht für das in dieser Richtlinie beschriebene Untermietmodell (Punkt 7.3.2)

4. Förderausschluss

Eine Förderung nach den Maßgaben dieser Richtlinie ist ausgeschlossen, wenn:

- der Beginn der Sanierungsmaßnahme des jeweiligen Objektes bereits vor der Bewilligung der beantragten Fördermittel begonnen wurde, ohne dass ein vorzeitiger Maßnahmebeginn gestattet wurde,
- die Antragsstellenden bereits Fördermittel der Region Hannover für die beantragte Maßnahme erhalten haben,
- der Wohnraum bereits durch Förderungen Einschränkungen in der Belegung unterliegt,
- die Antragstellenden ihren vertraglichen Verpflichtungen im Zusammenhang mit früher gewährten kommunalen Wohnraumfördermitteln nicht in vollem Umfang nachgekommen sind,
- für ein Objekt zum Zwecke der Förderung Kündigungen an die bisherigen Mieterinnen und Mieter ausgesprochen wurden,
- die Wohnnutzung des Gebäudes, in dem sich die angebotene Wohnung befindet, nicht baurechtlich abgesichert ist.

Bereits geförderte Wohnungen können zudem nicht zum Zwecke des Abschlusses geänderter Förderbedingungen gekündigt werden.

Die Region Hannover behält sich vor, zur Prüfung dieser Maßgaben entsprechende Nachweise anzufordern.

5. Zuwendungsempfängerinnen und -empfänger

Antragsberechtigt für die Förderung nach dieser Richtlinie sind Eigentümerinnen und Eigentümer von Mietwohnungen. Antragsberechtigte können sich bei der Antragstellung und während des Antragsverfahrens durch hierfür Bevollmächtigte vertreten lassen.

6. Art, Umfang und Höhe der Zuwendung

Die Zuwendung zum Erwerb von Belegungsrechten wird in Form einer Festbetragsfinanzierung als Projektförderung gewährt.

Die Höhe der Zuwendung richtet sich bei Förderungen nach der gewählten Bindungslaufzeit und beträgt

- bei einer Bindungslaufzeit von 5 bis 9 Jahren 2,00 Euro und
- bei einer Bindungslaufzeit von 10 bis 30 Jahren 2,50 Euro

pro m² Wohnfläche und Monat innerhalb der gewählten Bindungslaufzeit.

Das Benennungsrecht ist das Recht der belegrechtsausübenden Stelle, entsprechend dem Punkt 10 dieser Richtlinie, der verfügungsberechtigten Person für die Vermietung einer bestimmten belegungsgebundenen Wohnung mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen.

Diese Regelung gilt nicht für das in Punkt 7.3 beschriebene Untermietmodell.

7. Miet- und Belegungsbindungen

7.1 Dauer und Sicherung der Belegungsbindungen

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 Belegungsrechtswohnungen.

Bei einer Gesamtförderung mehrerer Einzelwohnungen der Zuwendungsempfängerinnen und -empfänger ist die Bindungslaufzeit separat für jede einzelne Wohnung je nach Datum des jeweiligen Bezugs festzulegen.

Die Miet- und Belegungsbindungen können im Einvernehmen zwischen Zuwendungsempfängerin oder -empfänger 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 Ziffer 11.4 dieser Richtlinie aufgehoben werden.

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

7.2 Mietpreisbindungen

Die Nettokaltmiete für Belegungsrechtswohnungen darf die ortsübliche Vergleichsmiete in der regionsangehörigen Stadt oder Gemeinde gemäß gültigem Mietspiegel für die Dauer der Bindung nicht überschreiten. Darüber hinaus soll sich die Summe aus Nettokaltmiete und kalten Nebenkosten (Bruttokaltmiete) im gesamten Förderzeitraum an der sozialhilferechtlichen Mietobergrenze orientieren. Innerhalb

dieser Grenzen sind Mieterhöhungen im Rahmen der gültigen Rechtsvorschriften möglich.

Mietverträge sind vorbehaltlich der Ziffer 7.3 dieser Richtlinie in der Regel unbefristet und ausschließlich mit natürlichen Personen abzuschließen.

7.3 Untermietmodell

Abweichend zur Regelung in Ziffer 7.2 Satz 4 dieser Richtlinie kann eine befristete Vermietung mit Zustimmung der Region Hannover an einen Träger der freien Wohlfahrtspflege, der sich der Vermittlung von Wohnraum an den mit dieser Richtlinie erfassten Personenkreis in der Region Hannover widmet, oder an die jeweilige regionsangehörige Stadt oder Gemeinde, in deren Gebiet der geförderte Wohnraum liegt, als Hauptmieter mit dem Zweck der Weitervermietung an einen Haushalt mit besonderem Unterstützungsbedarf als Untermieterin oder Untermieter erfolgen (Untermietmodell).

Vorrangiges Ziel des Untermietmodells ist seine Überführung in ein unmittelbares und stabiles Mietverhältnis zwischen den Vermietenden und den Untermieterinnen oder Untermietern bzw. dem ordnungsrechtlich untergebrachten Haushalt. Das Untermietverhältnis oder die ordnungsrechtliche Unterbringung ist daher mindestens alle zwei Jahre dahingehend zu überprüfen, ob die vorgenannte Überführung stattfinden kann. Die Entscheidung erfolgt im Einvernehmen zwischen den Haupt- und Untermieterinnen oder -mietern, den Zuwendungsempfängerinnen und -empfängern und der Region Hannover.

Kommt es zu der vorgenannten Überführung und damit zu einer Auflösung des Hauptmietverhältnisses mit dem Träger der freien Wohlfahrtspflege, der Stadt oder Gemeinde vor Ablauf der Bindungslaufzeit, kann die jeweilige Stadt oder Gemeinde, in deren Bereich der geförderte Wohnraum liegt, von der Region Hannover mit der Ausübung, Verwaltung und Überwachung des Belegungsrechtes beauftragt werden.

Die Hauptmieterinnen und -mieter haben den Untermieterinnen und Untermietern bei Abschluss des Mietvertrages und im Mietvertrag gemäß § 549 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den dort genannten Vorschriften hinzuweisen.

7.3.1 Träger der freien Wohlfahrtspflege

Die Anwendung des Untermietmodells wird im Fördervertrag mit den Zuwendungsempfängerinnen und -empfängern vereinbart. Die Zuwendung wird unter den Vorbehalt gestellt, dass der Träger der freien Wohlfahrtspflege als Hauptmieterin oder Hauptmieter eine Vereinbarung mit der Region Hannover über die richtlinienkonforme Belegung des geförderten Wohnraums schließt.

Auf Antrag können die Hauptmieterin oder der Hauptmieter einen angemessenen Verwaltungskostenzuschuss für die Kosten erhalten, die ihnen durch die Verwaltung des geförderten Wohnraums entstehen.

Der Verwaltungskostenzuschuss wird maximal in Höhe der jeweils durch die Zweite Berechnungsverordnung (II.BV) in ihrer aktuell gültigen Fassung festgelegten Verwaltungskostenpauschale jährlich im Voraus pro geförderter Wohnung gewährt.

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

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

Die Hauptmieterin oder der Hauptmieter hat jährlich auf Anforderung der Region Hannover eine Spitzabrechnung der 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 an die Region Hannover zu erstatten.

7.3.2 Städte und Gemeinden

Ist eine regionsangehörige Gemeinde oder Stadt Hauptmieterin des geförderten Wohnraums, kann der Wohnraum auch zu einer zeitlich befristeten ordnungsrechtlichen Unterbringung von Haushalten genutzt werden, die sich in akuter Wohnungsnot befinden. Hierfür bedarf es der Zustimmung der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers und der Region Hannover.

7.4 Haushalte

Geförderte Belegungsrechtswohnungen dürfen nur an Haushalte vermietet werden, welche

- a) 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 je Bewohner zu erfolgen.
und
- b) den unter Punkt 2 dieser Richtlinie genannten Zielgruppen entsprechen.

Zur Behebung von akuten Wohnungsnotfällen kann im Einzelfall auf das Vorlegen eines Wohnberechtigungsscheines im Einvernehmen mit der Region Hannover verzichtet werden. Die Bindungslaufzeit bleibt davon unberührt.

8. Auszahlung

Die Auszahlung des Förderzuschusses erfolgt als Einmalbetrag nach Abschluss des Mietvertrages und erfolgtem Bezug der Wohnung, im Falle der Verlängerung bereits aus früheren Förderungen bestehender, nach Abschluss des neuen Fördervertrages.

Bei Erwerb von Belegungsrechten in Kombination mit Maßnahmen der Wohnraumqualifizierung und -anpassung erfolgt die Auszahlung des Qualifizierungs- und Anpassungszuschusses einmalig nach Vorlage und Prüfung der Originalrechnungen der ausführenden Fachfirmen.

Bewilligte Zuschüsse zu Instandsetzungskosten und zum Ausgleich von Mietmindereinnahmen oder Mietausfällen werden nach Bestandskraft des jeweiligen Zuwendungsbescheides sowie nach Rechnungslegung ausgezahlt.

9. Antrags- und Bewilligungsverfahren

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

Region Hannover
Fachbereich Soziales
Team Wohnen (50.16) - Wohnraumförderung
Hildesheimer Str. 20
30169 Hannover

Dem Angebot sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Mietvertragsentwurf der für den Belegungsrechtserwerb vorgesehenen Wohnung,
- Kopien der Ausweisdokumente aller Eigentümerinnen und Eigentümer,
- ausgefüllter Vordruck zur Identitätsfeststellung
- Angaben zum Baualter, zur Wohnungsgröße, zur Höhe der Nettokaltmiete und Betriebskosten,
- Bemaßte Wohnungsgrundrisse,
- Wohnflächenberechnung gemäß WoFIV,
- Fotos der Wohnung,
- ein aktueller Energieausweis nach gültigem Recht,
- Wohnungsausstattungsmerkmale,
- ggf. Gesellschaftervertrag.

Für die Antragstellung ist der von der Region Hannover zur Verfügung gestellte Vordruck zur Identitätsfeststellung zu verwenden.

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

Förderanträge sind vor Maßnahmen- bzw. Vermietungsbeginn zu stellen. Dies gilt nicht für die unter 3.2.1 dieser Richtlinie beschriebenen Maßnahmen.

Bei einem Belegungsrechtserwerb in Kombination mit einer Förderung der Wohnraumqualifizierung für Bedarfe der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner oder bei der Inanspruchnahme eines Instandsetzungskostenzuschusses führt der Beginn der Baumaßnahme vor Vertragsabschluss bzw. vor dem Erlass des Zuwendungsbescheides zum Förderausschluss.

Es besteht jedoch die Möglichkeit seitens der Antragsstellenden, mit dem Förderantrag oder nach Vorliegen des Förderantrags einen Antrag auf Zustimmung zu einem vorzeitigen Maßnahmenbeginn zu stellen. Nach Zustimmung zu einem vorzeitigen Maßnahmenbeginn durch die Region Hannover kann mit den beantragten Maßnahmen vor Abschluss des Fördervertrags oder Zugang des Zuwendungsbescheides auf eigenes Risiko der Antragstellenden begonnen werden. Die Zustimmung zu einem vorzeitigen Maßnahmenbeginn beinhaltet keine Förderabsicht und stellt keine Förderzusage der Region Hannover dar.

Die Förderzusagen für das Belegungsrecht sowie für den Qualifizierungszuschuss erfolgen durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag. Das Belegungsverfahren wird durch eine Belegungsvereinbarung im Fördervertrag festgelegt.

Zur Sicherung der Belegungs- und Mietpreisbindung kann seitens der Region Hannover von den Zuwendungsempfängerinnen und -empfängern die Eintragung einer entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Grundschuld im Grundbuch verlangt werden.

Mit der Ausübung und Verwaltung des Belegungsrechtes kann die jeweilige Stadt oder Gemeinde, in deren Bereich der Wohnraum liegt, oder ein Träger der freien Wohlfahrtspflege beauftragt werden.

10. Belegungsverfahren

Die belegungsrechtsausübende Stelle benennt den Zuwendungsempfängerinnen und -empfängern zur Belegung der geförderten Wohnung mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl (s. Punkt 6). Im Einvernehmen mit den Vermietenden kann hiervon abgesehen werden. Mit einer oder einem der vorgeschlagenen Wohnungssuchenden ist von den Zuwendungsempfängerinnen oder -empfängern ein Mietvertrag zu schließen.

Eine Ablehnung aller vorgeschlagenen Wohnungssuchenden durch Zuwendungsempfängerinnen oder -empfänger ist nur möglich, wenn der Abschluss des Mietvertrages für die Zuwendungsempfängerinnen oder -empfänger unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der Interessen aller Beteiligten nicht zumutbar ist. Eine Unzumutbarkeit liegt nicht allein deshalb vor, weil Wohnungssuchende sich in schwierigen finanziellen Verhältnissen befinden, z.B. verschuldet sind oder eine negative Auskunft über die Bonität (z.B. SCHUFA-Auskunft) vorliegt.

Die Ablehnung ist der belegungsrechtsausübenden Stelle gegenüber nachvollziehbar schriftlich zu begründen. Die belegungsrechtsausübende Stelle überprüft die

Zumutbarkeit nach pflichtgemäßem Ermessen und beurteilt das Vorliegen einer Zumutbarkeit oder Unzumutbarkeit im Einvernehmen mit der Region Hannover.

Die Zuwendungsempfängerinnen und -empfänger sind während der Bindungslaufzeit verpflichtet, freiwerdende Wohnungen unverzüglich der belegungsrechtsausübenden Stelle mit Angabe der Kaltmiete und der Betriebskosten zu melden. Im Rahmen des Untermietmodells haben die Hauptmieterinnen und -mieter die Region Hannover über das Freiwerden und den Wechsel der Untermieterinnen und -mieter zu informieren.

Darüber hinaus haben Zuwendungsempfängerinnen und -empfänger die belegungsrechtsausübende Stelle unverzüglich zu informieren, sollte das Mietverhältnis in einer Weise belastet werden, dass bei Fortdauern der Belastung eine Kündigung des Mietverhältnisses droht oder seitens der vermietenden Partei eine Kündigung des Mietverhältnisses ausgesprochen wird. Die belegungsrechtsausübende Stelle wiederum hat diesen Sachverhalt der Koordinierungsstelle der Region Hannover unverzüglich mitzuteilen. Zudem hat die belegungsrechtsausübende Stelle nachzuweisen, dass die geförderten Wohnungen an die vorgesehenen Zielgruppen nach Punkt 2. dieser Richtlinie vermietet werden.

Soweit möglich sollen bereits im Förder- und Belegungsverfahren datenschutzrechtliche Einwilligungserklärungen seitens der Mietparteien eingeholt werden, die es der Koordinierungsstelle ermöglichen, Fachberatungen über die Bedrohung des Mietverhältnisses zu informieren und mit der Kontaktaufnahme der Mietparteien zu beauftragen.

11. Allgemeine Förderbedingungen

11.1 Auskunftspflicht und Prüfungsvorbehalt

Die Region Hannover behält sich die Prüfung der Einhaltung der im Fördervertrag oder im Zuwendungsbescheid festgelegten Verpflichtungen vor. Für die Prüfung haben die Zuwendungsempfängerinnen und -empfänger jederzeit Auskunft zu erteilen und die erforderlichen Unterlagen und Nachweise vorzulegen.

11.2 Rechtsnachfolge

Die Zuwendungsempfängerinnen und -empfänger haben sicherzustellen, dass die sich aus dem Zuwendungsvertrag ergebenden Verpflichtungen bei einem Eigentumswechsel an der geförderten Wohnung auf die Rechtsnachfolgenden übergehen. Die Region Hannover ist im Falle eines Eigentumsüberganges bereits vor dem entsprechenden Vertragsabschluss über den Eigentumswechsel zu informieren.

11.3 Vorzeitige Beendigung von Bindungen

Kann die geförderte Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach Ende eines Mietvertragsverhältnisses laut vereinbarter Kündigungsfrist oder bei berechtigter fristloser Kündigung innerhalb von sechs Monaten nach dem Tag des Auszugs der

Mieterinnen und Mieter nicht mit berechtigten Wohnungssuchenden belegt werden, erfordert dies die schriftliche Erklärung der belegungsrechtsausübenden Stelle an die Zuwendungsempfängerinnen oder -empfänger und die Region Hannover. Ist dies der Fall, kann der Fördervertrag aufgehoben werden.

Mit vorheriger Zustimmung der belegungsrechtsausübenden Stelle und der Region Hannover besteht in diesem Fall die Möglichkeit, dass die Zuwendungsempfängerinnen und -empfänger den geförderten Wohnraum richtlinienkonform und unter Beachtung der vereinbarten Miet- und Belegungsbindungen und in Abstimmung mit der belegungsrechtsausübenden Stelle selbst an einen Haushalt vermietet, der einer der in dieser Richtlinie genannten Zielgruppe angehört.

11.4 Vorzeitige Beendigung des Zuwendungsvertrages und Rückforderung

Bei vorzeitiger Beendigung des Zuwendungsvertrages sind die Zuwendungsempfängerinnen und -empfänger verpflichtet, die gewährte Zuwendung anteilig, berechnet auf die noch verbliebene Bindungslaufzeit zurückzuzahlen. Dies gilt entsprechend für den Qualifizierungszuschuss. Instandsetzungskostenzuschüsse und Zahlungen zum Ausgleich von Mietmindereinnahmen können zurückgefordert werden, wenn die Vermietung des Wohnraums nach dem Abschluss der bezuschussten Maßnahmen nicht an einen laut dieser Richtlinie berechtigten Haushalt erfolgt, oder es zu einer Auflösung des Fördervertrages im Anschluss der Instandsetzungsmaßnahmen oder während des Mietverhältnisses, das direkt auf die Instandsetzungsmaßnahmen folgt, kommt.

11.5 Vertragsverstöße

Die Region Hannover ist zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt, wenn gegen die Bestimmungen des Zuwendungsvertrages oder dieser Richtlinie verstoßen wird. Es gilt die Rückzahlungsverpflichtung der Ziffer 11.4. Seitens der Region Hannover kann eine Verzinsung des Rückforderungsbetrags verlangt werden.

12. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt zum 1. Januar 2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Richtlinie über den Erwerb von Belegungsrechten an Wohnungen im Wohnungsbestand in den regionsangehörigen Städten und Gemeinden in der Fassung vom 22. September 2020 außer Kraft.