



Bindungsverlängerungen

Förderrichtlinie für die Verlängerung auslaufender Mietpreis- und Belegungsbindungen im geförderten Mietwohnungsbau (1. Förderweg)

Gültig ab 28. Januar 2025

| | | |
|-----------|----------------------------------------------------------------------|----------|
| 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 | Höhe der Förderung | 3 |
| 4. | Welche Bindungen entstehen? | 5 |
| 4.1 | Verlängerung der Bindungen bei HmbWoBindG-Wohnungen | 5 |
| 4.2 | Verlängerung der Bindungen bei HmbWoFG-Wohnungen | 6 |
| 5. | Weitere Regelungen | 6 |
| 5.1 | Verzicht auf weitere Auszahlungen der laufenden Zuschüsse | 6 |
| 5.2 | Umwandlungsverbot | 6 |
| 5.3 | Mietvertragliche Regelungen | 7 |
| 5.4 | Kopplungsverbot für Stellplätze | 7 |
| 5.5 | Einmalige und sonstige Nebenleistungen der Mieterin bzw. des Mieters | 7 |
| 5.6 | Weitergabe der Bindungen | 8 |
| 6. | Wie erfolgt die Auszahlung? | 8 |
| 6.1 | Auszahlung | 8 |
| 6.2 | Verwaltungsgebühr | 8 |
| 7. | Welche allgemeinen Förderbedingungen gelten? | 8 |
| 7.1 | Prüfungsrecht | 8 |
| 7.2 | Ausnahmen | 8 |
| 7.3 | Haftungsausschluss | 9 |
| 7.4 | Kein Rechtsanspruch | 9 |
| 7.5 | Verstoß gegen die Bestimmungen der Förderzusage | 9 |
| 8. | Welche Rechtsgrundlage gilt? | 9 |
| 9. | Wo kann man die Förderung beantragen? | 9 |

1. Was ist das Ziel der Förderung?

Auslaufende Mietpreis- und Belegungsbindungen an geförderten Mietwohnungen im 1. Förderweg werden durch die Förderung modifiziert verlängert.

2. Wer kann Anträge stellen?

Antragsberechtigte sind Eigentümerinnen oder Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigte von im 1. Förderweg geförderten Mietwohnungen. Der Förderantrag kann für die im Folgenden dargestellten Optionen 1 und 2 frühestens zwei Jahre vor dem Auslauf der ursprünglichen Bindungen gestellt werden. Für Option 3 gibt es keine zeitliche Begrenzung vor dem Bindungsauslauf. Nach Eintritt des Bindungsendes eingehende Anträge können in allen drei Optionen nicht berücksichtigt werden.

3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?

3.1 Förderfähige Wohnungen

Gefördert werden Wohnungen des 1. Förderungsweges, deren Bindung nach dem Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetz (HmbWoBindG) bzw. Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) in der Zukunft enden.

Teilbindungsverlängerungen von mindestens einem Drittel der Wohneinheiten aus der ursprünglichen Förderbewilligung sind möglich.

Ausgenommen 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.

3.2 Höhe der Förderung

Einzelheiten zu den Leistungen für die Darlehen und die Zuschüsse regeln die Förderzusage und ggf. der Darlehensvertrag.

Es kann zwischen drei alternativen Fördervarianten gewählt werden:

Option 1 – laufender Zuschuss

Die Option 1 ist sowohl für bisher nach dem Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetz (HmbWoBindG) als auch für bisher nach dem Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) geförderte Wohnungen wählbar. In dieser Variante besteht die Förderung aus einem laufenden Zuschuss in Höhe von 1,60 €/m² monatlich auf die von der IFB Hamburg festgelegte Wohnfläche. Der laufende Zuschuss wird für die Dauer der Bindungsverlängerung zwischen 10 und 20 Jahren in Ganzjahresschritten gewährt; beginnend ab dem 1. des Folgemonats, in dem die bisherigen gesetzlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen auslaufen.

Zusätzliches Angebot der Gewährung eines Anschlussdarlehens zu Marktkonditionen:

Bei Förderung nach HmbWoFG (ab 2003) wurde regelmäßig ein Förderdarlehen der IFB Hamburg bewilligt, welches zum Auslauf der bisherigen Bindung zur Rückzahlung fällig ist. Im Falle der Bindungsverlängerung durch Bewilligung vorstehend beschriebener laufender Zuschüsse

kann das Darlehen in Höhe des Restkapitals für den neuen Förderzeitraum als Anschlussdarlehen zu marktnahen Konditionen fortgeführt werden. Die Konditionen sind bei der IFB Hamburg zu erfragen.

Option 2 – IFB-Förderdarlehen als Anschlussfinanzierung für auslaufende Förderdarlehen nach HmbWoFG – ohne die Gewährung von laufenden Zuschüssen

Die Option 2 ist ausschließlich für nach dem HmbWoFG geförderte Wohnungen mit einem zum Auslauf der Bindungen noch bestehenden Restkapital wählbar. Das IFB-Förderdarlehen wird in dieser Fördervariante für die gewählte Dauer der Bindungsverlängerung zu folgenden Zins- und Tilgungskonditionen angeboten:

- Zinssatz: 1 % p. a. ohne Subventionsabbau
- Anfänglicher Mindesttilgungssatz: mindestens 2,0 % p. a.
- Laufzeit und Zinsbindung des IFB-Förderdarlehens: analog der gewählten Dauer der Bindungsverlängerung zwischen 10 und 20 Jahren in Ganzjahresschritten
- Auszahlung: 100 % des ursprünglichen Förderdarlehenrestkapitals am Ende der Ursprungsbindung

Zusätzlich zu dem zinsvergünstigten IFB-Förderdarlehen können weitere die Finanzierung der geförderten Mietwohnungen betreffende Darlehen zu marktnahen Konditionen prolongiert werden. Die Konditionen sind bei der IFB Hamburg zu erfragen.

Option 3 – IFB-Förderdarlehen als Anschlussfinanzierung für auslaufende „marktnahe IFB-Darlehen“ und/oder von der IFB durchgeleitete KfW-Darlehen – ohne die Gewährung von laufenden Zuschüssen

Die Option 3 ist sowohl für bisher nach dem Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetz (Hmb-WoBindG) als auch für bisher nach dem Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz (Hmb-WoFG) geförderte Wohnungen wählbar.

Bei einem Teil der bestehenden IFB-Förderungen des sozialen Wohnungsbaus wurden zusätzlich zu den bindungsgebenden Darlehen weitere ergänzende Darlehen gewährt, z. B. zu marktnahen IFB-Konditionen oder als von der IFB durchgeleitete KfW-Darlehen. Diese ergänzenden Darlehen können mit der Option 3 durch zinsvergünstigte Förderdarlehen ersetzt werden. Voraussetzung dafür ist, dass das Zins- oder Kapitalbindungsende der zu ersetzenden Darlehen innerhalb eines Jahres nach Bewilligung des Antrages auf Bindungsverlängerung ausläuft. Der genaue Zeitpunkt der Bewilligung erfolgt in Absprache mit der IFB Hamburg.

Die Antragstellung für die Option 3 ist auch möglich, sofern die Ursprungsbindung deutlich später als in einem Jahr endet, d. h. die mit dieser Option vereinbarte Bindungsverlängerung erst in ferner Zukunft beginnt.

Eine zusätzliche Bedingung für die Gewährung der Option 3 ist, dass die aktuelle Miete der für die Bindungsverlängerung vorgesehenen Wohneinheiten im Durchschnitt mindestens 1,00 €/m² unter dem Mittelwert des für die betreffende Immobilie einschlägigen Rasterfeldes des Hamburger Mietenspiegels liegen muss.

Neue IFB-Förderdarlehen werden in dieser Fördervariante für die Dauer der gewählten Anzahl bindungsverlängernder Jahre zu folgenden Zins- und Tilgungskonditionen angeboten:

- Zinssatz: Der Förderzins p. a. richtet sich nach folgendem Zinsraster. Es erfolgt kein Subventionsabbau.

| Förderzinsraster | |
|---------------------------------------------------------|----------------|
| Darlehensrestkapital pro gebundenem m ² Wfl. | Förderzinssatz |
| bis 750 € | 1,00 % |
| > 750 € bis 1.000 € | 1,30 % |
| > 1.000 € bis 1.250 € | 1,60 % |
| > 1.250 € bis 1.500 € | 1,90 % |
| > 1.500 € bis 1.750 € | 2,20 % |
| > 1.750 € bis 2.000 € | 2,50 % |
| > 2.000 € | 2,80 % |

- Anfänglicher Mindesttilgungssatz: mindestens 2,0 % p. a.
- Laufzeit und Zinsbindung des/der Förderdarlehen: analog der gewählten Anzahl bindungsverlängernder Jahre zwischen 10 und 20 Jahren in Ganzjahresschritten
- Auszahlung: 100 % des Restkapitals bei Auslauf des bisherigen Darlehens
- Vorzeitige Rückzahlungen des IFB-Förderdarlehens verkürzen nicht die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Zusätzlich zu dem/den zinsvergünstigten IFB-Förderdarlehen können weitere die Finanzierung der geförderten Mietwohnungen betreffende Darlehen zu marktnahen Konditionen prolongiert werden. Die Konditionen sind bei der IFB Hamburg zu erfragen.

4. Welche Bindungen entstehen?

Die oder der Antragstellende kann in allen drei Optionen die Dauer der Anschlussbindung an das bisherige Bindungsende in Ganzjahresschritten so wählen, dass die Dauer der Bindungsverlängerung mindestens 10 und maximal 20 Jahre beträgt.

Zu unterscheiden sind Mietobjekte, die nach dem II. Wohnungsbaugesetz gefördert wurden und den Mietpreis- und Belegungsbindungen nach dem HmbWoBindG unterliegen, und Mietobjekte, die nach dem HmbWoFG gefördert wurden und deren Mietpreis- und Belegungsbindungen in der Förderzusage festgelegt wurden.

4.1 Verlängerung der Bindungen bei HmbWoBindG-Wohnungen

Die gesetzlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen nach dem HmbWoBindG enden mit dem gemäß § 18 HmbWoBindG bestätigten Auslauf der Eigenschaft „öffentlich gefördert“. Die Fortsetzung der Bindungen erfolgt in modifizierter Form auf der Grundlage des HmbWoFG.

4.1.1 Mietbindungen

Die bisherige Kostenmiete als höchstzulässige Miete wird nicht fortgeführt. Die bei Auslauf der gesetzlichen Bindung zuletzt zulässige Miete darf erstmalig zu Beginn des neuen Förderzeitraumes und dann alle zwei Jahre um 0,30 €/m² Wfl./mtl. angehoben werden. Der Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des Mietenspiegels (normale Wohnlage) darf nicht überschritten werden (siehe auch Ziffer 5.3. der Förderrichtlinie).

4.1.2 Belegungsbindungen

Der Eintritt der Bindungsverlängerung hat keinen Einfluss auf die bestehende Belegung der Wohnung. Leerstehende oder freiwerdende Wohnungen dürfen im Förderzeitraum nur an Haushalte, die im Besitz einer gültigen Wohnberechtigungsbescheinigung oder eines Dringlichkeitsscheins sind, vergeben werden (sog. WS-Wohnungen). Sofern bindungsverlängerte Wohnungen vor der Verlängerung über Zusatzbindungen wie z. B. für rollstuhlgerechtes oder barrierefreies Wohnen verfügten, so bestehen diese grundsätzlich für die Dauer der Bindungsverlängerung fort. Die genauen Auswirkungen sind bei der IFB Hamburg zu erfragen.

4.2 Verlängerung der Bindungen bei HmbWoFG-Wohnungen

Die Mietpreis- und Belegungsbindungen gemäß der bisherigen Förderzusage werden mit einer neuen Förderzusage wie folgt begründet:

4.2.1 Mietbindungen

Die bei Auslauf der gesetzlichen Bindung zuletzt zulässige Miete darf erstmalig zu Beginn des neuen Förderzeitraumes und dann alle zwei Jahre um 0,30 €/m² Wfl./mtl. angehoben werden. Der Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des Mietenspiegels (normale Wohnlage) darf nicht überschritten werden (siehe auch Ziffer 5.3. der Förderrichtlinie).

4.2.2 Belegungsbindungen

Der Eintritt der Bindungsverlängerung hat keinen Einfluss auf die bestehende Belegung der Wohnung. Leerstehende oder freiwerdende Wohnungen dürfen im Förderzeitraum nur an Haushalte, die im Besitz einer gültigen Wohnberechtigungsbescheinigung oder eines Dringlichkeitsscheins sind, vergeben werden (sog. WS-Wohnungen). Sofern bindungsverlängerte Wohnungen vor der Verlängerung über Zusatzbindungen wie z. B. für rollstuhlgerechtes oder barrierefreies Wohnen verfügten, so bestehen diese grundsätzlich für die Dauer der Bindungsverlängerung fort. Die genauen Auswirkungen sind bei der IFB Hamburg zu erfragen.

5. Weitere Regelungen

5.1 Verzicht auf weitere Auszahlungen der laufenden Zuschüsse

Ein Verzicht auf die Auszahlung der laufenden Zuschüsse (Option 1) im Förderzeitraum führt nicht zu einer vorzeitigen Beendigung der Mietpreis- und Belegungsbindungen.

5.2 Umwandlungsverbot

Die geförderten Wohnungen dürfen im Förderzeitraum nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.

Darüber hinaus dürfen im Falle einer Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz die in einem Wohnungseigentumsrecht zusammengefassten geförderten Wohnungen für die Dauer der Bindungen auch nicht in einzelne Wohnungseigentumsrechte aufgeteilt werden.

5.3 Mietvertragliche Regelungen

Für Neuvermietungen:

Die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557a, 558 ff. BGB sind zu beachten. Es gelten folgende Maßgaben:

- Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Ein Kündigungsausschluss ist nicht zulässig. Bei geplanten Instandsetzungen oder Modernisierungen können auf Antrag ausnahmsweise befristete Mietverträge gemäß § 575 Abs. 1 Nr. 2 BGB zugelassen werden, wenn die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert werden würden. Dies ist durch den Verfügungsberechtigten bei dem jeweils zuständigen Bezirksamt zu beantragen. Über entsprechende Anträge wird von der IFB Hamburg im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg beschieden.
- Eine Staffelmiete darf nur insoweit vereinbart werden, als diese der jeweils höchstzulässigen Mietanhebung im Förderzeitraum entspricht. Im Übrigen darf eine Staffelmiete nicht vereinbart werden.
- 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 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.

Für Bestandsmietverträge:

Die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557a, 558 ff. BGB sind zu beachten. Die Vermieterin oder der Vermieter hat die Mieterinnen oder Mieter über die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende zu informieren.

5.4 Kopplungsverbot für Stellplätze

Der Abschluss von Mietverträgen über Wohnungen darf nicht von dem Abschluss eines Vertrages über die Anmietung von Kfz-Stellplätzen abhängig gemacht werden (sog. Kopplungsverträge). Geförderte Stellplätze sind vorrangig den Mieterinnen und Mietern der geförderten Wohnungen zu überlassen.

5.5 Einmalige und sonstige Nebenleistungen der Mieterin bzw. des Mieters

Finanzierungsbeiträge dürfen von Wohnungssuchenden für geförderte Wohnungen nicht gefordert und/oder entgegengenommen werden. Das Gleiche gilt für sämtliche Sonderleistungen, insbesondere Mietvorauszahlungen, Maklergebühren oder sonstige Geldbeträge; unabhängig von dem Zeitpunkt, zu dem sie entrichtet werden sollen.

Ausgenommen sind Genossenschaftsanteile (60 €/m² Wfl. dürfen insgesamt nicht überschritten werden) und Sicherheitsleistungen. 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.

5.6 Weitergabe der Bindungen

Eigentümerinnen oder Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigte sind verpflichtet, sich aus der Inanspruchnahme von Darlehen und/oder Zuschüssen ergebende Verpflichtungen Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass diese wiederum gehalten sind, Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

6. Wie erfolgt die Auszahlung?

6.1 Auszahlung

Sofern die Option 1 der laufenden Zuschüsse gewählt wurde, so werden diese in Vierteljahresraten jeweils zum Ende des Quartals ausgezahlt. Die Auszahlungsvoraussetzungen der laufenden Zuschüsse sind in der Förderzusage geregelt.

Sofern die Option 2 eines IFB-Förderdarlehens gewählt wurde, erfolgt die Auszahlung durch Verrechnung in Höhe des bestehenden Restkapitals zum planmäßigen Bindungsauslauf als neues Nominalkapital unter gleichzeitiger Rückführung des ursprünglichen Förderdarlehens. Näheres regelt der Darlehensvertrag.

Sofern die Option 3 eines oder mehrerer IFB-Förderdarlehen(s) gewählt wurde, erfolgt die Auszahlung durch Verrechnung in Höhe des jeweils bestehenden Restkapitals des auslaufenden Ursprungsdarlehens zu dessen planmäßigen Auslaufdatum als neues Nominalkapital unter gleichzeitiger Rückführung des ursprünglichen Darlehens. Näheres regelt der Darlehensvertrag.

6.2 Verwaltungsgebühr

Eine Verwaltungsgebühr für die Bewilligung und Amtshandlungen im Rahmen der Verwaltung der Fördermittel gemäß Nr. 1 der Anlage zu § 1 der Gebührenordnung für die Hamburgische Investitions- und Förderbank wird nicht erhoben. Alle übrigen Gebühren der Gebührenordnung werden erhoben.

7. Welche allgemeinen Förderbedingungen gelten?

7.1 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.

7.2 Ausnahmen

In Fällen besonderer städtebaulicher, wohnungs- oder sozialpolitischer Bedeutung kann von den Anforderungen der Förderrichtlinie abgewichen werden. Die IFB Hamburg entscheidet im Einvernehmen mit BSW/WSB.

7.3 Haftungsausschluss

Die IFB Hamburg erteilt im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit nach bestem Wissen Rat und Auskunft. Dies geschieht unter Ausschluss jeder Verbindlichkeit. Insbesondere können sich Antragstellende nicht auf Förderrichtlinien, die zum Zeitpunkt des Bewilligungsbeschlusses ungültig geworden sind, bzw. auf darauf beruhende Auskünfte berufen. Änderungen bleiben vorbehalten.

7.4 Kein Rechtsanspruch

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

7.5 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.

8. Welche Rechtsgrundlage gilt?

Aufgrund von § 2 Abs. 4 HmbWoFG erlässt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg diese Förderrichtlinie für den Bindungsankauf für auslaufende Bindungen im Wohnungsbestand.

Die Förderung erfolgt im Rahmen von Art. 2 lit c) des Beschlusses der Kommission vom 20. Dezember 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.

9. Wo kann man die Förderung beantragen?

Die Darlehensbetreuung (Geschäftskunden) der IFB Hamburg berät Sie bei allen Fragen zur Bindungsverlängerung 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 46-222

info@ifbhh.de | www.ifbhh.de

Beratungstermine nach telefonischer Absprache.

