



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume
und Integration

Leitfäden Wohnraumförderung

Hinweise für Verfügungsberechtigte/
Vermieterinnen und Vermieter bei
der Vermietung von gefördertem Wohnraum

Herausgeber:

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration
des Landes Schleswig-Holstein

Kontakt:

E-Mail: maik.krueger@im.landsh.de

Tel: 0431 988 3217

Die Landesregierung im Internet:

www.landesregierung.schleswig-holstein.de

Wohnen Schleswig-Holstein im Internet:

www.schleswig-holstein.de/DE/Themen/W/wohnen.html

Bitte beachten Sie auch unsere Veröffentlichungen im Newsletter „Städtebau - Bauen - Wohnen“, den Sie unter http://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/IV/Service/rss_staedtebau_bauen_wohnen/rssStaedtebau_bauen_wohnen/RSSNewsfeed_Newsletter_Staedtebau_bauen_wohnen.xml als RSS-Feed abonnieren können.

Dezember 2017

Obwohl aus Gründen der besseren Lesbarkeit im Text an einigen Stellen nur eine Form gewählt wurde, beziehen sich alle Angaben auf Angehörige aller Geschlechter.

Leitfäden Wohnraumförderung

Hinweise für Verfügungsberechtigte / Vermieterinnen und Vermieter bei der Vermietung von gefördertem Wohnraum

Inhaltsverzeichnis

1 Überprüfung des Wohnberechtigungsscheins bei der Vermietung	2
2 Zusammenarbeit mit der Stelle, die den WBS ausstellt oder für das Wohnungskataster zuständig ist.....	4
2.1 Vorlage/Rücksendung des WBS	4
2.2 Genehmigung	5
2.2.1 Ihre geförderte Wohnung ist geringfügig größer als im WBS angegeben.....	5
2.2.2 Sie finden keine berechtigten Mieter.	5
2.2.3 Sie wollen an juristische Personen oder Unternehmen der freien Wirtschaft vermieten.	5
2.2.4 Sie wollen die geförderte Wohnung selbst nutzen (Zweckentfremdung).	6
2.2.5 Sie wollen die Wohnung zu anderen als Wohnzwecken nutzen.....	6
3 Zusammenarbeit mit der Investitionsbank (IB.SH).....	8
3.1 Sie vermieten erstmalig nach Bezugsfertigkeit.	8
3.2 Sie wollen Ihr Darlehen vorzeitig zurückzahlen.	8
3.3 Sie wollen Ihr Objekt verkaufen.	8
3.4 Ihre Wohnung fällt in die Stichprobenprüfung der IB.SH.....	9
4 Informationen von Vermietern an Mieterinnen und Mieter	9
5 Verwaltung der geförderten Wohnungen in Ihrem Wohnungsbestand	9



Quelle: Bilder ARGE e.V.

Sie haben sich entschlossen, geförderten Wohnraum zu errichten und zur Verfügung zu stellen. Bei der Vermietung der geförderten Wohnungen müssen eine Reihe von Punkten berücksichtigt werden, damit die Wohnungen an Berechtigte vermietet werden und die Zweckbindungen¹ während der in Ihrer Förderzusage festgelegten Dauer gesichert bleiben.² Die folgenden Hinweise informieren Sie über die Inhalte der wichtigsten gesetzlichen Regelungen und sollen Ihnen die Vermietung Ihrer geförderten Wohnungen sowie die Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen (Wohnungsämter/Sozialämter, IB.SH) erleichtern.

Der Wohnberechtigungsschein - das Wichtigste auf einen Blick

Überprüfung des Wohnberechtigungsscheins (WBS) bei der Vermietung

- Vermietung nur an Personen/Haushalte mit gültigem/zur Wohneinheit passendem WBS. Ausnahmen werden im Weiteren in diesem Leitfaden behandelt.
- Der WBS ist vor Mietvertragsabschluss beim Wohnungsunternehmen vorzulegen.
- Das Wohnungsunternehmen muss den WBS zu Nachweiszwecken dauerhaft verwalten/zur Akte nehmen.
- Mit dem WBS weist das Wohnungsunternehmen einmalig und über die gesamte Dauer des Mietvertrages die rechtskonforme Belegung der WE nach. (Mieter war zum Mietbeginn wohnberechtigt.)
- RÜCKSENDUNG DES WBS spätestens zwei Wochen nach Vermietung einer geförderten Wohnung an die zuständige Stelle, in deren Bereich die Wohnung liegt.

1 Belegungs- und Mietbindung

2 Die entsprechenden Rechtsgrundlagen finden sich im Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG), der Durchführungsverordnung (SHWoFG-DVO) und den Verwaltungsbestimmungen zum SHWoFG (VB-SHWoFG).

1 Überprüfung des Wohnberechtigungsscheins bei der Vermietung

Die geförderten Wohnungen dürfen nur an Personen, die aufgrund eines WBS berechtigt sind, vermietet werden. Dies gilt auch für Ersatzwohnungen nach § 10 Abs. 2 SHWoFG. Vor der Vermietung einer geförderten Wohnung müssen Sie die Angaben im WBS prüfen, und zwar hinsichtlich

- **der Gültigkeit des WBS.** Zu Beginn des Vertrages muss der WBS noch gültig sein (z. B. Anmietung zum 1.4. – die Gültigkeitsdauer des WBS muss sich mindestens auf dieses Datum erstrecken).
- **des Inhabers des WBS** und der genannten Haushaltsmitglieder (auf deren Identität – Personalausweis)
- **der im WBS genannten Einkommensgrenze.** Ggf. lässt Ihre Förderzusage abweichende Einkommensgrenzen zu, die dann Vorrang haben. Mindesteinkommensgrenzen kennt das SHWoFG nicht: Falls höhere Grenzen vereinbart sind, sind auch Bewerber, die die sonst üblichen Einkommensgrenzen nicht überschreiten, berechnete Mieter.
- **der im WBS genannten Wohnungsgröße und Anzahl der Personen.** Sie müssen prüfen, ob die im WBS ausgewiesene Wohnungsgröße zu der von Ihnen zu vermietenden Wohnung passt. Die zulässige Belegung wird in der Regel mit den Angaben der Wohnungsliste der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE e.V.), die Anlage und Bestandteil Ihrer Förderzusage ist, übereinstimmen. Es kann aber vorkommen, dass für die Anzahl der Personen aufgrund besonderer persönlicher Umstände größere Wohnflächen als die in Ihrer Wohnungsliste genannten im WBS ausgewiesen sind. Dann gilt der WBS.
 - Beispiel 1: Sie haben eine 3-Zimmer Wohnung mit 65 qm, die laut Ihrer Wohnungsliste mit drei Personen belegt werden muss. Mietinteressentin ist eine Alleinerziehende mit einem Kind über 6 Jahren, für die im WBS eine 3-Zimmerwohnung oder 70 qm Wohnfläche als angemessen ausgewiesen ist. In diesem Fall ist der WBS maßgeblich. Sie dürfen die 3-Zimmerwohnung auch an zwei Personen vermieten. Wäre Ihre Wohnung größer als 70 qm, wäre die Vermietung nicht zulässig (-> s. a. 2.2 Genehmigungen).
 - Beispiel 2: Sie haben eine 2-Zimmer Wohnung mit 58 qm Wohnfläche, die laut Ihrer Wohnungsliste mit zwei Personen belegt werden muss. Mietinteressent ist eine Person, für die im WBS eine 2-Zimmer Wohnung (oder 60 qm Wohnfläche) als angemessen ausgewiesen ist. Hier spielen in der Regel persönliche Bedürfnisse eine Rolle. Die Angaben des WBS sind maßgeblich.

- **der angemessenen Wohnflächengrenze.** In Ihrer Förderzusage können abweichend von den angemessenen Wohnflächengrenzen höhere Wohnflächengrenzen vereinbart sein (z. B. im zweiten Förderweg nach SHWoFG). Falls höhere Grenzen vereinbart sind, gelten diese. Damit sind auch Bewerber, für die der WBS eigentlich niedrigere Grenzen ausweist, berechnete Mieter. Bei Förderungen nach § 88d II. Wohnungsbau-gesetz ist die Einhaltung der Wohnflächengrenzen nicht mehr erforderlich.
=> Regel: Immer die höhere Wohnflächengrenze gilt!
- **ggf. weiterer in Ihrer Förderzusage bestimmten Regelungen.** Vergleichen Sie hierzu auch bitte die Angaben aus der Wohnungsliste, z. B. :
 - Vorbehalt für einen bestimmten Personenkreis (z. B. ältere Menschen, Alleinerziehende, Schwerbehinderte). Bei einem Vorbehalt für einen bestimmten Personenkreis ist es ausreichend, wenn eines der im WBS aufgeführten Haushaltsmitglieder zu diesem Personenkreis gehört.
 - Förderung für eine bestimmte Zielgruppe wie Studenten oder besondere Wohnformen. Bei Studenten ist die Vorlage von Studienbescheinigungen für die Dauer des Studiums erforderlich. Ein WBS ist entbehrlich.

Hinweis - Alternativen zum WBS

Anstelle eines WBS kann auch ein aktueller Leistungsbescheid nach § 8 Abs. 6 SHWoFG (SGBII / XII / Wohngeld) zum Bezug der Wohnung berechtigen. Der Bescheid muss noch gültig sein. Er darf sich auf die Wohnung beziehen, aus der der Inhaber des Leistungsbescheides auszieht. Es muss geprüft werden, ob die im Leistungsbescheid aufgeführten Personen einen Haushalt nach § 8 Abs. 5 SHWoFG bilden und die angegebene Wohnungsgröße der Größe Ihrer Wohnung entspricht.



Quelle: Bilder ARGE e.V.

2 Zusammenarbeit mit der Stelle, die den WBS ausstellt oder für das Wohnungskataster zuständig ist

Die zuständige Stelle, häufig das Wohnungsamt oder Sozialamt, führt ein Wohnungskataster, in dem die geförderten Wohnungen in ihrem Zuständigkeitsbereich mit allen Informationen, die für die Zwecksicherung der Bindungen wichtig sind, erfasst werden (vgl. Ziffer 8 Verwaltungsbestimmungen zum SHWoFG, VB-SHVoFG). Sie sind verpflichtet, die Informationen über die Belegung der geförderten Wohnungen zu geben und als Nachweis der rechtmäßigen Belegung die jeweiligen WBS vorzulegen. Bei Erstbezug und jeder weiteren Vermietung einer geförderten Wohnung muss die zuständige Stelle über das voraussichtliche Bezugsdatum oder Datum der Neuvermietung unverzüglich informiert werden. Dies ist besonders wichtig, falls ein Besetzungs- oder Benennungsrecht besteht (s. o.). Grundsätzlich kann die zuständige Stelle Ihnen ggf. auch berechnete Mietinteressenten vermitteln.

2.1 Vorlage/Rücksendung des WBS

Nach jeder Vermietung muss der WBS (in Kopie) und die damit abgefragten für das Wohnungskataster relevanten Informationen bezüglich der Wohnung innerhalb von zwei Wochen an die zuständige Stelle geleitet werden. Es ist die Stelle zuständig, in deren Zuständigkeitsbereich Ihre Förderwohnung liegt. Für einen Leistungsbescheid nach § 8 Abs. 6 SHVoFG (SGB II / XII / Wohngeld) gilt Entsprechendes. Hier muss aber für die Weiterleitung zuvor die schriftliche Einwilligung des Leistungsempfängers vorliegen. Falls dieser nicht einverstanden ist, kann er sich auch einen WBS bei der zuständigen Stelle ausstellen lassen.

Sind Studenten Mieter in Wohnungen, die für Wohngemeinschaften freigestellt sind, müssen die jeweiligen Studienbescheinigungen in Kopie an die zuständige Stelle geleitet werden.

Hinweis

Ein Nachweis der Wohnberechtigung, bzw. die Kopie eines Leistungsbescheids (SGBII / XII/ Wohngeld), verbleibt bei der zuständigen Stelle und auch **immer bei Ihnen**. Er wird mit verwaltet, solange das jeweilige Mietverhältnis besteht.

Der WBS ist Ihr Nachweis gegenüber der zuständigen Stelle und der IB.SH, dass Sie die rechtmäßige Vermietung der Wohnung vorgenommen haben und der jeweilige Mieter/ die Mieterin bei Bezug der Wohnung wohnberechtigt war. Für falsche Angaben im Wohnberechtigungsschein, die zu einer nicht rechtmäßigen Belegung führen, sind Sie nicht verantwortlich.

2.2 Genehmigung

Für folgende Fälle müssen Sie einen **Antrag auf Genehmigung bei der für die Wohnungen zuständigen Stelle** stellen. Dies ist die Stelle, die auch die WBS für den Bereich, in dem Ihre Wohnung liegt, ausstellt.

2.2.1 IHRE GEFÖRDERTE WOHNUNG IST GERINGFÜGIG GRÖßER ALS IM WBS ANGEGEBEN.

Falls Ihre geförderte Wohnung die im WBS angegebene Wohnfläche nur geringfügig (bis zu 5 qm) überschreitet, können Sie einen formlosen Antrag auch per E-Mail auf Genehmigung dieser geringfügigen Überschreitung stellen. Falls dies aus Sicht der zuständigen Stelle aus wohnungswirtschaftlichen Gründen vertretbar ist, wird die zuständige Stelle Ihnen in der Regel diese Genehmigung erteilen. Überschreitungen bis zu 1 qm sind nicht genehmigungspflichtig.

2.2.2 SIE FINDEN KEINE BERECHTIGTEN MIETER.

Wenn Sie keine berechtigten Mieter für die geförderte Wohnung finden, kommt auch eine Vermietung an Nichtberechtigte in Frage. Dann können Sie einen sogenannten Antrag auf Freistellung der Wohnung stellen. In Ihrem Antrag müssen Gründe für die Nichtvermietbarkeit angegeben und auch der Nachweis erbracht werden, dass Sie ernsthaft bemüht waren, diese Wohnung an Berechtigte zu vermieten (z. B. Zeitungsinserte, Vermietungsportale im Internet). Wenn der Antrag positiv beschieden wird, kann damit eine Ausgleichsleistung verbunden sein.

Falls die Vermietung an Nichtberechtigte nicht in Frage kommt, kann auch ein Leerstand der Wohnung genehmigt werden. Auch in diesem Fall kann mit der Genehmigung eine Ausgleichsleistung verbunden sein. Ein Leerstand ab sechs Monate ist immer genehmigungspflichtig.

2.2.3 SIE WOLLEN AN JURISTISCHE PERSONEN ODER UNTERNEHMEN DER FREIEN WIRTSCHAFT VERMIETEN.

In der Regel findet die Vermietung nur an natürliche Personen, die berechtigt sind, statt. Untervermietungen an juristische Personen oder Unternehmen der freien Wirtschaft sind im Einzelfall bei besonders begründeten konzeptionellen Projekten möglich und werden geprüft. Ebenso ist die Vermietung an kommunale Gebietskörperschaften möglich (z. B. bei Vermietung an Flüchtlinge).

2.2.4 SIE WOLLEN DIE GEFÖRDERTE WOHNUNG SELBST NUTZEN (ZWECKENTFREMUNG).

Die Selbstnutzung einer geförderten Wohnung ist unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Ihr Antrag wird von der zuständigen Stelle anhand der rechtlichen Bestimmungen überprüft. Normalerweise kann eine Genehmigung nicht erteilt werden, wenn bei Ihrer Wohnung ein Vorbehalt zu Gunsten von Angehörigen eines bestimmten Personenkreises oder eine sonstige Verpflichtung zu Gunsten Dritter besteht. Der Vorbehalt ist in der Förderzusage und in der Wohnungsliste der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE e.V.), die Anlage und Bestandteil Ihrer Förderzusage ist, festgehalten.

2.2.5 SIE WOLLEN DIE WOHNUNG ZU ANDEREN ALS WOHNZWECKEN NUTZEN.

Hierunter fallen auch bauliche Änderungen, die die Wohnung für Wohnzwecke ungeeignet machen. Ein Antrag auf Zweckentfremdung kann unter bestimmten Voraussetzungen genehmigt werden und ist in der Regel mit einer Gegenleistung verbunden, normalerweise mit einem Geldausgleich in Form einer Abstandssumme oder einer Ausgleichszahlung.



Quelle: Bilder ARGE e.V.

Inhalt eines perfekten Freistellungsantrages (Einzelfreistellung)

Angaben zur Wohnung

- Anschrift
- Lage
- Wohnungs-Nr.
- Größe (qm & Zimmerzahl)
- Aktueller Leerstand im Objekt & dieser Wohnung

Angaben zum Mietinteressenten

- Name
- Anzahl der einziehenden Personen
- Datum des voraussichtlichen Mietbeginns
- Welche Bindungen werden nicht eingehalten?
- ggfs. vorhandenen WBS beifügen

- Aktuell vereinbarte Miete/qm bzw. Basismiete am 30.06.2009 + aktuell vereinbarte Miete/qm
- Werbemaßnahmen für diese Wohnung? Was und wie lange?
- Grund für die Freistellung
- Welche Ausgleichsart ist gewünscht?
- Aktenzeichen der IB.SH

Nach Prüfung können noch weitere Unterlagen und Informationen nachgefordert werden (z.B. über Ersatzwohnungen).

Quelle: IB.SH

Genehmigungen für die geringfügige Überschreitung der Wohnungsgröße und die Vermietung an juristische Personen erteilt die entsprechende Kommune, bei der Sie den Antrag auf Genehmigung gestellt haben.

Genehmigungen für Freistellungen, Leerstand, Selbstnutzung und Nutzung zu anderen als Wohnzwecken erteilt die IB.SH im Einvernehmen mit den zuständigen Stellen der amtsfreien Gemeinden und Ämter. Sie schließt mit Ihnen ggf. entsprechende Verträge ab und setzt ggf. auch die Ausgleichsleistungen fest.

Auch bei Vorliegen der Voraussetzungen besteht bei Anträgen auf die geringfügige Überschreitung der Wohnungsgröße, Vermietung an juristische Personen, Freistellung, oder Leerstand kein Anspruch auf eine Genehmigung. Ein Antrag auf Selbstnutzung wird in der Regel gewährt, wenn die oder der Verfügungsberechtigte und ihre oder seine Haushaltsangehörigen die Voraussetzung für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines nach § 8 SHWoFG erfüllen.

Anträge müssen immer gestellt und entschieden werden, **bevor** eine Wohnung vermietet oder mit anderen Maßnahmen begonnen wird.

Falls Sie die Genehmigungspflicht verletzen, ist die entsprechende Stelle berechtigt, dies als Verstoß zu ahnden und Geldleistungen zu erheben.

3 Zusammenarbeit mit der Investitionsbank (IB.SH)

Die IB.SH ist in allen Fragen, die Ihre Förderzusage und den Darlehensvertrag betreffen, Ansprechpartnerin. Daneben prüft sie stichprobenartig, ob Förderwohnungen an Berechtigte vermietet sind.

3.1 Sie vermieten erstmalig nach Bezugsfertigkeit.

Wenn Sie das Objekt, in dem Wohnungen gefördert werden, fertig gestellt haben, sind Sie verpflichtet, der IB.SH innerhalb von drei Monaten nach Bezugsfertigkeit die Mieter- / Wohnungsliste zuzusenden. Ebenso müssen die entsprechenden WBS (Kopie ist ausreichend) bei Erstvermietung der IB.SH vorgelegt und innerhalb von zwei Wochen nach einer Vermietung auch der Stelle, die für Ihre Wohnung zuständig ist, vorgelegt werden (s. 2.1).

3.2 Sie wollen Ihr Darlehen vorzeitig zurückzahlen.

Bei einer vorzeitigen Rückzahlung Ihres Darlehens bleibt die Zweckbindung in der Regel bis zum Ende der aufgrund der ursprünglichen Förderungen entstandenen Bindungen bestehen, d. h., die Vermietung nur an Berechtigte gilt weiter.³ Auf Verlangen der IB.SH sind Sie verpflichtet, auf Ihre Kosten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der IB.SH zu bestellen mit dem Inhalt, dass die geförderten Wohnungen einer Zweckbindung unterliegen. Abweichend hiervon können in Ihrer Förderzusage oder Ihrem Darlehensvertrag andere Regelungen bestimmt sein.

3.3 Sie wollen Ihr Objekt verkaufen.

Falls Sie Ihr Objekt verkaufen oder auch durch einen Verkauf die geförderten Wohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln möchten, benötigen Sie die **vorherige** Zustimmung der IB.SH.

Bei einem Eigentumswechsel gehen alle Rechte und Pflichten aus der Förderzusage auf den Rechtsnachfolger über. Dies betrifft geförderte Wohnungen oder ggf. auch vereinbarte Ersatzwohnungen. Der Rechtsnachfolger muss von Ihnen über die bestehenden Zweckbindungen informiert werden und erhält eine Kopie Ihrer Förderzusage. Dies ermöglicht eine gute weitere Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen und der IB.SH, um die Zweckbindungen zu sichern. Falls Darlehen vorzeitig zurückgezahlt wurden oder beabsichtigt ist, sie beim Eigentumswechsel zurückzuzahlen, sind Sie verpflichtet, den Rechtsnachfolger auch auf die entsprechend geregelte weitere Dauer der Zweckbindungen hinzuweisen.

³ Bei älteren Beständen gilt gemäß § 16 Abs. 10 SHWoFG eine Nachwirkungsfrist von 10 Jahren.

3.4 Ihre Wohnung fällt in die Stichprobenprüfung der IB.SH.

In diesem Fall sind Sie verpflichtet, der IB.SH alle geforderten Unterlagen und Informationen zur Verfügung zu stellen. Mit dem bei der Vermietung geprüften und einbehaltenen WBS können Sie immer eine rechtmäßige Belegung nachweisen (s.a. Ziffer 5).

4 Informationen von Vermietern an Mieterinnen und Mieter

Sie erhalten von der IB.SH zusammen mit der Förderzusage eine Mieterinformation mit der Aufforderung, diese dem jeweiligen Mieter bei der erstmaligen und jeder weiteren Vermietung auszuhändigen. Über verschiedene Bestimmungen der Förderzusage und anderer Regelungen, die die Förderwohnung betreffen, werden Mieterinnen und Mieter durch **den Mietvertrag informiert**. Dies betrifft im Einzelnen:

- die Vermietung der Förderwohnung nur an berechtigte Mieter,
- Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und Dauer der Zweckbindung,
- Einschränkungen, die sich aus dem Inhalt von Freistellungsverträgen ergeben, z.B: befristete Freistellungen zugunsten von Wohngemeinschaften.
- für Ersatzwohnungen, die an die Stelle von Förderwohnungen treten, gilt Entsprechendes.

5 Verwaltung der geförderten Wohnungen in Ihrem Wohnungsbestand

Aus der Wohnungsliste der ARGE e.V., die Bestandteil Ihrer Förderzusage ist, geht hervor, welche Wohnungen in Ihrem Objekt gefördert sind. Die Zuordnung, bzw. Nummerierung, der Wohnungen sollte erhalten und nicht abgeändert werden. Sie erleichtert die Kommunikation mit der für das Wohnungskataster zuständigen Stelle und der IB.SH in allen weiteren Angelegenheiten, die konkret die Förderwohnungen betreffen. Sofern sich eine Änderung nicht vermeiden lässt, sollten die IB.SH und die zuständige Stelle darüber informiert werden.

Hinweis

Ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter oder die der Verwaltungsgesellschaften, die Sie für die Vermietung Ihrer Objekte beauftragt haben, müssen über die Lage der Förderwohnungen und ggf. Ersatzwohnungen in Ihrem Objekt informiert sein, um eine Belegung mit Berechtigten vornehmen und die WBS für aktuelle Mietverhältnisse der geförderten Wohnungen verwalten zu können.