

Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung
Az.: BWSB675.111-042

Fachanweisung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes und des Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetzes

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Vorbemerkung	4
2. § 10 HmbWoFG und § 21 Abs. 1 HmbWoBindG: Untervermietung	4
3. § 16 HmbWoFG: Wohnberechtigungsschein (WBS)	4
3.1 Antragsberechtigung/Personenkreis	4
3.2 Haushaltszugehörigkeit	4
3.3 Besonderheiten bei Ausländerinnen/Ausländern	7
3.3.1 Grundsatz	7
3.3.2 Nicht berechtigter Personenkreis	9
3.3.3 Ausnahmen	11
3.3.4 Familien-/Haushaltsangehörige und Kinder	12
3.3.5 Sonderfälle	13
3.4 Prüfung der Einkommensverhältnisse	13
3.4.1 Nähere Einzelheiten zur Einkommensermittlung	13
3.4.1.1 Gesamteinkommen (§ 12 HmbWoFG)	14
3.4.1.2 Jahreseinkommen (§ 13 HmbWoFG)	14
3.4.1.3 Zeitraum für die Ermittlung des Jahreseinkommens (§ 14 HmbWoFG)	15
3.4.2 Ausnahmen von den Einkommensgrenzen	16
3.4.2.1 Härtefälle	16
3.4.2.2 Wohnungstausch	17
3.4.2.3 Kooperationsverträge, Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen	18
3.5 Vorbehalt für besondere Personengruppen	18
3.6 Angemessene Wohnungsgröße	18
3.7 Ablehnung des WBS	20
3.7.1 Ablehnung wegen großen Vermögens oder sonstiger vermögenswerter Rechtspositionen	20
3.7.2 Ablehnung wegen zu erwartender Einkommenserhöhung	22

3.8 Antragsverfahren/Aufbewahrungsfrist	22
4. § 16 Abs. 1 HmbWoFG und § 3 Abs. 2 bis 5 HmbWoBindG: Überlassung an Wohnberechtigte	23
4.1 Grundbindungen (WA, WS, WSH, WF)	24
4.2 Zusatzbindungen (BG, Bafrei [alt: BF, BafreiSenW, RE, AW, Behfrdl])	25
4.3 Überwachung der den Verfügungsberechtigten obliegenden Pflichten durch die Bezirksämter	25
5. § 4 HmbWoBindG: Sondervorschriften für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf	26
6. § 563 BGB und § 3 Abs. 7 HmbWoBindG: Überlassung an Angehörige	26
6.1 beim Tod der Mieterin/des Mieters	26
6.2 bei Auszug der Mieterin/des Mieters	27
7. § 17 HmbWoFG: Höchstzulässige Miete	27
8. § 17 HmbWoFG und § 8 HmbWoBindG: Mietpreisrechtliche Überwachung der höchst zulässigen Miete bzw. der Kostenmiete durch die Bezirksämter als zuständige Stellen	27
9. § 17 Abs. 1 HmbWoFG und § 10 HmbWoBindG: Einmalige Leistungen	28
10. § 18 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HmbWoFG, § 6 Abs. 3 Satz 2 HmbWoBindG: Selbstnutzung	28
11. § 18 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 2 und 3 HmbWoFG: Nichtvermietung, Zweckentfremdung, bauliche Veränderung	29
11.1 Nichtvermietung	29
11.2 Zweckentfremdung, bauliche Veränderung	29
11.3 Nebenbestimmungen	30
11.3.1 Befristung	30
11.3.2 Ausgleichszahlungen	30
11.3.3 Öffentlich-rechtlicher Vertrag/Ersatzwohnraum	30
12. § 18 Abs. 2 HmbWoFG und § 3 Abs. 8 HmbWoBindG: Kündigungs- und Räumungsverlangen	31
13. § 18 Abs. 5 Satz 1 HmbWoFG, § 2 HmbWoBindG: Mitteilungspflicht der Verfügungsberechtigten bei Veräußerung und Umwandlung gebundener Wohnungen und Unterrichtung der Mieter bei Umwandlung gebundener Mietwohnungen in Eigentumswohnungen	32
14. § 19 Abs. 1 HmbWoFG und § 16 HmbWoBindG: Ende der Belegungs- und Mietbindungen bei WoFG-Wohnungen bzw. Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei WoBindG-Wohnungen bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung der Fördermittel (Nachwirkungsfrist)	33
15. § 20 HmbWoFG: Einzelfreistellungen von Belegungsbindungen	34
15.1 Öffentliches Interesse	35
15.2 Interesse von Dritten/Verfügungsberechtigten	35
15.3 Nebenbestimmungen	36
15.3.1 Einräumung eines Belegungsrechts an einer anderen Wohnung für die Dauer der Freistellung	36
15.3.2 Geldausgleich in angemessener Höhe	36
15.3.3 Sonstiger Ausgleich	37
16. § 23 Abs. 1 HmbWoFG: Datenerhebung und Datenschutz	38
17. § 24 HmbWoFG und § 24 HmbWoBindG: Maßnahmen der IFB bei Gesetzesverstößen	40

18. § 24 HmbWoFG und § 25 HmbWoBindG: Maßnahmen der Bezirksämter bei Ordnungswidrigkeiten	41
19. Statistische Erfassung und Berichtswesen	41
20. Schlussbestimmungen	41

1. Vorbemerkung

Für die Wohnungen der sozialen Wohnraumförderung, die ausschließlich dem HmbWoFG unterfallen, wird im folgenden Text die Abkürzung **WoFG-Wohnungen**, für Wohnungen, die dem HmbWoBindG unterfallen, die Abkürzung **WoBindG-Wohnungen** verwendet.

Für die Aufgabenerfüllung im Rahmen dieser Fachanweisung ist das Fachverfahren Digitale Wohnraumakte (DiWA) zu nutzen, sofern dieses für die einzelnen Aufgabenbereiche Lösungen bietet.

2. § 10 HmbWoFG und § 21 Abs. 1 HmbWoBindG: Untervermietung

Für WoFG-Wohnungen ist nach den Bestimmungen der Förderzusage der IFB die Untervermietung von mehr als der Hälfte der Wohnung untersagt. Die Höhe der Untermiete für den untervermieteten Teil der Wohnung darf die nach der maßgeblichen Förderrichtlinie höchstzulässige Miete nicht überschreiten. Für WoBindG-Wohnungen gilt § 21 Abs. 1 HmbWoBindG. Danach kann eine Wohnung auch mit mehr als der Hälfte der Wohnfläche untervermietet werden. Die gesetzlichen Vorgaben des HmbWoBindG/HmbWoFG zur Belegung und Miethöhe sind in diesen Fällen zu beachten.

3. § 16 HmbWoFG/§ 5 HmbWoBindG: Bescheinigung über die Wohnberechtigung (WBS)

3.1 Antragsberechtigung/Personenkreis (gilt für WoFG- und WoBindG-Wohnungen; vgl. § 5 HmbWoBindG)

Antragsberechtigt sind volljährige Personen, die rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, für ihren Haushalt auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbstständigen Haushalt zu führen. Das gilt auch bei Personen, die von Obdachlosigkeit betroffen sind. Weitere Regelungen ergeben sich insoweit aus der *Fachanweisung über die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum (siehe Teil II Ziffer 2. der Fachanweisung)*.

Minderjährige, die das 16. Lebensjahr vollendet haben, sind antragsberechtigt, wenn die gesetzlichen Vertreter eingewilligt und bescheinigt haben, dass die/der Minderjährige zur eigenen Haushaltsführung in der Lage ist.

Zuständig für die Antragsbearbeitung ist das Bezirksamt, in dessen Bereich die/der Wohnungssuchende gemeldet ist, bzw. bei Wohnungssuchenden, die ihren Wohnsitz außerhalb Hamburgs haben und zuziehen wollen, das zuerst von der/dem Wohnungssuchenden kontaktierte Bezirksamt. Zuständig für die Antragsbearbeitung von Frauen, die ihren Aufenthalt in einem Frauenhaus haben, ist das Bezirksamt, in dem das jeweilige Frauenhaus belegen ist.

3.2 Haushaltszugehörigkeit (gilt für WoFG- und WoBindG-Wohnungen; vgl. § 5 HmbWoFG und § 5 HmbWoBindG)

Zum Haushalt rechnen nur die Personen, die im Zeitpunkt der Antragstellung zum Haushalt gehören oder alsbald - in der Regel innerhalb von sechs Monaten - nach Bezug der Wohnung in den

Haushalt aufgenommen werden sollen (§ 5 HmbWoFG). Das setzt jeweils voraus, dass eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft geführt wird bzw. werden soll.

Die Haushaltszugehörigkeit ist durch amtliche Nachweise zu belegen. Hierzu ist die Einwilligung der antragstellenden Person zur Abfrage aus dem Melderegister einzuholen. Haben sich Personen kurz vor der Antragstellung an- oder abgemeldet, ist zu prüfen, ob sie auf Dauer in den Haushalt aufgenommen wurden oder aus dem Haushalt ausgeschieden sind.

Zum Haushalt ist auch bereits ein Kind zu rechnen, dessen Geburt nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb von sechs Monaten erwartet wird.

Sofern volljährige Verwandte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Verschwägerete in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie bzw. Pflegekinder und Pflegeeltern, die sich nicht mehr in Ausbildung befinden, zusammenleben oder dies beabsichtigen, ist grundsätzlich nicht davon auszugehen, dass eine Wirtschaftsgemeinschaft besteht oder geführt werden soll, sofern nichts Gegenteiliges bewiesen wird (bspw. Nachweis eines gemeinsamen Kontos, Betreuungs- oder Pflegebedarf einer Person durch die verwandte Person).

Steht getrenntlebenden Eltern die elterliche Sorge für ihre Kinder gemeinsam zu, so gehören diese zum Haushalt jedes der beiden Elternteile, sofern das Sorgerecht in der Weise ausgeübt wird, dass sich die Kinder abwechselnd und regelmäßig (z.B. während der Woche/an den Wochenenden oder außerhalb/während der Ferien) in den Wohnungen der beiden Elternteile aufhalten und dort betreut werden. Dabei kommt es aber nicht darauf an, dass die Kinder an jedem Wochenende oder in jeder Ferienzeit oder in einem vorher festgelegten Rhythmus bei einem Elternteil wohnen. Es ist auch nicht darauf abzustellen, ob sich die Kinder bei einem Elternteil schwerpunktmäßig bzw. überwiegend (z.B. jeweils während der Woche oder außerhalb der Ferien) oder bei beiden Elternteilen in gleichem Umfang aufhalten.

Für die Zugehörigkeit der Kinder zum (Familien-)Haushalt ist es erforderlich, dass sie mit dem Elternteil eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen. Dies ist der Fall, wenn sie Wohnraum gemeinsam bewohnen und sich ganz oder teilweise gemeinsam mit dem täglichen Lebensbedarf versorgen, also dort der Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen ist.

Eine doppelte Haushaltszugehörigkeit von Kindern getrenntlebender Eltern mit gemeinsamem Sorgerecht ist aber **nicht** gegeben, wenn sie nur dem Haushalt eines Elternteils zuzurechnen sind, weil sie nur dort ihren einzigen Lebensmittelpunkt haben. Dieser ist nicht nur bei einem ausschließlichen Aufenthalt der Kinder bei dem Elternteil, sondern grundsätzlich auch dann anzunehmen, wenn sich die Kinder bei dem anderen Elternteil nur kurzzeitig, allenfalls insgesamt für einige Tage im Jahr aufhalten (also nur besuchsweise).

Maßgeblich für die Zurechnung zu einem Haushalt ist stets die tatsächliche Handhabung des gemeinsamen Sorgerechts der getrenntlebenden Eltern. Dabei kommt zwar der reinen Aufenthaltsdauer der Kinder im Haushalt eines Elternteiles eine hohe Indizwirkung zu, entscheidend sind aber letztlich die Gesamtumstände des Einzelfalles.

Gemeinsame WBS sind grundsätzlich zu erteilen für

- Ehepaare und Partner einer eingetragenen Lebenspartnerschaft **im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes**
(Der Nachweis ist durch eine amtliche Erklärung über die Eheschließung/Begründung der Lebenspartnerschaft zu erbringen. Im Vorfeld der Eheschließung kann der Nachweis durch die Anmeldung zur Eheschließung mit Eingangsbestätigung des Standesamts erbracht werden.) und
- Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft **mit Kind(ern)**.

Sie **können erteilt werden** für Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft **ohne Kind(er)**. Voraussetzung hierfür ist, dass die Lebensgemeinschaft sich u.a. durch innere Bindungen auszeichnet, die ein gegenseitiges Entstehen der Partner füreinander begründen, die also über die Beziehungen einer reinen Haushalts- und Wirtschaftsgemeinschaft hinausgehen, und eine gewisse Ausschließlichkeit aufweist, die keine weitere Lebensgemeinschaft gleicher Art zulässt. Vorausgesetzt ist somit eine eheähnliche Verbindung, deren Intensität über die Beziehung zwischen Freunden in einer reinen Begegnungsgemeinschaft hinausgeht. Ob eine solche Lebensgemeinschaft vorliegt, ist im Einzelfall zu prüfen. Von einer solchen Lebensgemeinschaft kann in der Regel ausgegangen werden, wenn sie bereits 2 Jahre bestanden hat. Auch eine kürzere Dauer (Zusammenleben länger als ein Jahr) kann unter Umständen das Vorliegen einer solchen Lebensgemeinschaft begründen. Dies ist jedoch einzelfallabhängig zu prüfen. Es wird empfohlen, eine schriftliche Erklärung der Antragsteller einzuholen, die auf ihre Schlüssigkeit überprüft werden sollte. Die Erklärung hat eine schriftliche Begründung zu enthalten, weshalb ein gemeinsamer WBS erteilt werden soll. Die schriftliche Begründung kann beispielsweise folgende Angaben beinhalten:

- Darlegung der Umstände des persönlichen Kennenlernens,
- Gemeinsame Lebensplanung (z.B. gemeinsame größere Anschaffungen z.B. Auto),
- Kenntnisse über Familienverhältnisse des Partners,
- Gemeinsame Zukunftsplanung (u.a. Kinderwunsch, Heirat),
- Verlobung,
- bei Paaren, die bereits zusammenleben, ggf. ergänzend: Darlegung einer gemeinsamen Haushalts- und Wirtschaftsführung (geteilte Übernahme gemeinsamer Kosten wie u.a. Strom, Wasser, gemeinsames Konto).

Die entsprechenden Angaben sind anhand von Nachweisen zu belegen.

Nachweise für eine auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft können u.a. sein:

- Meldedaten (bei bereits zusammenlebenden Paaren; Abfrage bedarf der Einwilligung der antragstellenden Person)
- Angaben über Zeuginnen und Zeugen (u.a. durch Eltern, enge Freunde)

- Belege über gemeinsame größere Anschaffungen
- Beleg über die Bestätigung eines standesamtlichen Trautermis
- Belege über die Führung einer gemeinsamen Haushalts- und Wirtschaftsführung

Bestehen Zweifel an der Darstellung, sollte eine tiefergehende Prüfung (beispielsweise durch Anfordern von schriftlichen Zeugenaussagen) erfolgen.

3.3 Besonderheiten bei Ausländerinnen/Ausländern

Ausländerinnen/Ausländer (einschließlich Staatenlose) sind Deutschen gleichgestellt, soweit sie sich nicht nur vorübergehend erlaubt in der Bundesrepublik Deutschland aufhalten. Dabei sind im Einzelnen folgende Grundsätze zu beachten:

3.3.1 Grundsatz

Unionsbürger(innen) (Staatsangehörige von Belgien, Bulgarien, Dänemark, Estland, Finnland, Frankreich, Griechenland, Irland, Italien, Kroatien, Lettland, Litauen, Luxemburg, Malta, Niederlande, Österreich, Polen, Portugal, Rumänien, Schweden, Slowakei, Slowenien, Spanien, Tschechien, Ungarn und Zypern), sowie ihnen gleichgestellte Personen (Staatsangehörige von Island, Liechtenstein, Norwegen und der Schweiz) sind bei der Erteilung von WBS einschließlich der Anerkennung als vordringlich Wohnungssuchende deutschen Wohnungssuchenden gleichgestellt. Als Nachweis der Staatsangehörigkeit ist ein Personalausweis oder Reisepass vorzulegen.

Sonderregelung für britische Staatsangehörige: Britische Staatsangehörige, die sich vor dem 01.01.2021 freizügigkeitsberechtigt in Deutschland aufgehalten haben und sich bis zum 30.06.2021 nicht länger als sechs Monate (in Ausnahmefällen auch länger) außerhalb Deutschlands aufgehalten haben, konnten ein Aufenthaltsrecht nach dem Austrittsabkommen geltend machen. Dazu mussten sie bis zum 30.06.2021 eine Aufenthaltsanzeige bei der Ausländerbehörde abgeben. Britische Staatsangehörige, die erstmalig nach dem 01.01.2021 nach Deutschland einreisen und sich zuvor nie freizügigkeitsberechtigt in Deutschland aufgehalten haben, können keine Rechte aus dem Austrittsabkommen ableiten. Sie gelten als Drittstaatsangehörige im Sinne des Aufenthaltsgesetzes und müssen nach diesem Gesetz einen Aufenthaltstitel in der zuständigen Ausländerdienststelle beantragen.

Sonstige ausländische Staatsangehörige sowie staatenlose Personen, die sich nicht nur zu einem zeitlich begrenzten Zweck erlaubt im Bundesgebiet aufhalten, sind bei der Erteilung von WBS einschließlich der Anerkennung als vordringlich Wohnungssuchende deutschen Wohnungssuchenden gleichgestellt.

Der Nachweis, dass es sich um einen nicht nur vorübergehenden erlaubten Aufenthalt handelt, ist durch Vorlage eines der folgenden Aufenthaltstitel

- Niederlassungserlaubnis (§ 9 AufenthG),
- Erlaubnis zum Daueraufenthalt-EU (§ 9 a AufenthG),
- auf mindestens 1 Jahr befristete Aufenthaltserlaubnis (§ 7 Abs. 1 S. 1 AufenthG i.V.m. der Erteilungsgrundlage zu dem jeweiligen Aufenthaltzweck),
- Blaue Karte EU (§ 18 b AufenthG),
- ICT-Karte (§ 19 AufenthG),
- Mobiler-ICT-Karte (§ 19 b AufenthG)
- Chancen-Aufenthaltsrecht (§ 104c AufenthG)

oder im Falle von freizügigkeitsberechtigten Drittstaatsangehörigen durch Vorlage einer

- Aufenthaltskarte gem. § 5 Abs. 1 FreizügG/EU oder
- Daueraufenthaltskarte nach § 5 Abs. 5 S. 2 FreizügG/EU

zu erbringen.

Wird als Aufenthaltstitel eine auf mindestens ein Jahr befristete Aufenthaltserlaubnis vorgelegt, ist bei der Entscheidung über die Erteilung eines WBS zusätzlich auf die der Aufenthaltserlaubnis zugrunde liegende Erteilungsgrundlage und ggf. dort benannte Auflagen abzustellen. Unter Nr. 3.3.2 sind die Erteilungsgrundlagen und Auflagen genannt, die eine Wohnberechtigung für den geförderten Wohnungsbestand ausschließen.

Ein WBS ist grundsätzlich nur dann auszustellen, wenn die Aufenthaltserlaubnis zum Zeitpunkt der Antragstellung noch mindestens 6 Monate gültig ist. Ist dies im Einzelfall nicht gegeben, kann der WBS nach Würdigung der Umstände des jeweiligen Einzelfalles erteilt werden.

Vor dem 01.01.2005 erteilte Aufenthaltsberechtigungen oder unbefristete Aufenthaltserlaubnisse gelten fort als Niederlassungserlaubnisse. Unbefristete Aufenthaltserlaubnisse nach § 1 Abs. 3 des Gesetzes über Maßnahmen für im Rahmen humanitärer Hilfsaktionen aufgenommene Flüchtlinge vom 22.07.1980 gelten fort als Niederlassungserlaubnisse nach § 23 Abs. 2 Aufenthaltsgesetz (besonders gelagerte politische Interessen der Bundesrepublik Deutschland; ggf. mit wohnsitzbeschränkender Auflage). Die übrigen Aufenthaltsgenehmigungen gelten fort als Aufenthaltserlaubnisse entsprechend dem ihrer Erteilung zu Grunde liegenden Aufenthaltzweck und Sachverhalt. Hier sind die Ausführungen unter Nr. 3.3.2 zu beachten.

3.3.2 Nicht berechtigter Personenkreis

Folgenden Personengruppen wird ein WBS **nicht** erteilt:

➤ **Personen, die im Besitz eines Visums sind**

Personen, die ein von einer deutschen Auslandsvertretung ausgestelltes Visum besitzen, gehören nicht zum berechtigten Personenkreis. Die Erteilung eines Aufenthaltstitels (siehe Nr. 3.3.1) durch die Ausländerbehörde ist abzuwarten.

➤ **Personen, die über einen der folgenden Aufenthaltstitel verfügen:**

- § 16 b AufenthG (Studium)
- § 16 c AufenthG (Mobilität im Rahmen des Studiums)
- § 16 f AufenthG (Sprachkurse und Schulbesuch)
- § 16 a AufenthG (Berufsausbildung, berufliche Weiterbildung)
- § 16 d AufenthG (Anerkennung ausländischer Berufsqualifikationen)
- § 16 e AufenthG (studienbezogene Praktika)
- § 19 c Abs. 1 AufenthG (Beschäftigung), wenn folgende Tatbestände der Beschäftigungsverordnung (BeschV) in der Aufenthaltserlaubnis in Bezug genommen sind:
 - § 8 BeschV (Anerkennung Berufsqualifikation)
 - § 12 BeschV (Au-Pair)
 - § 15 BeschV (Praktika)
 - § 15 a BeschV (Saisonbeschäftigung)
 - § 15 b BeschV (Schaustellergehilfen)
 - § 16 BeschV (Geschäftsreisende)
 - § 17 BeschV (Weiterbildung)
 - § 18 BeschV (Journalisten)
 - § 19 Abs. 1 BeschV (Werklieferverträge)
 - § 20 BeschV (Verkehr)
 - § 21 BeschV (Dienstleistungserbringung)
 - § 22 Nr. 1-3 und 6 und 7 BeschV (besondere Berufsgruppen)
 - § 23 BeschV (internationale Sportveranstaltungen)
 - § 24 BeschV (Schiffs- und Luftverkehr)
- § 20 Abs. 1 und 2 AufenthG (Arbeitsplatzsuche)
- § 19 a AufenthG (kurzfristig mobil unternehmensintern transferierte Arbeitnehmerinnen/Arbeitnehmer)
- § 25 Abs. 4 S. 1 AufenthG (Aufenthalt aus humanitären Gründen)

- **Personen, deren Aufenthalt im Bundesgebiet ausländerrechtlich nur geduldet ist**

Personen, die im Besitz einer Duldung sind, sind gesetzlich verpflichtet, das Bundesgebiet zu verlassen. Es wird lediglich vorläufig von einer zwangsweisen Durchsetzung dieser Ausreiseverpflichtung durch Abschiebung abgesehen (vgl. aber mögliche Rückausnahmen unter 3.3.3).
- **Personen, deren Asylverfahren andauert**

Ausländer/Ausländerinnen, welche um Asyl nachsuchen, erhalten nach erkennungsdienstlicher Behandlung zunächst einen Ankunftsnachweis nach § 63 a AsylG und nach förmlicher Asylantragstellung eine Aufenthaltsgestattung (§ 55 AsylG) für die Dauer ihres Asylverfahrens. Vor Abschluss des Asylverfahrens ist keine belastbare Prognose über die Perspektive möglich.
- **Personen, die lediglich über eine Grenzübertrittsbescheinigung verfügen**

Eine Grenzübertrittsbescheinigung berechtigt nicht zum Aufenthalt im Bundesgebiet, sondern dient zur Führung des Nachweises der Ausreise zu einem bestimmten Zeitpunkt. Personen im Besitz einer Grenzübertrittsbescheinigung sind daher stets ausreisepflichtig.
- **Personen, die im Rahmen der Wohnsitzregelung nach § 12 a AufenthG einem anderen Bundesland als Hamburg zugewiesen sind**

Besteht eine Wohnsitzverpflichtung nach § 12 a AufenthG, ist dieses durch einen Vermerk auf einem Zusatzblatt zum elektronischen Aufenthaltstitel (eAT) dokumentiert. Auf dem eAT selbst befindet sich dann der Hinweis „siehe Zusatzblatt“. Es ist daher das Vorliegen eines Zusatzblattes abzufragen.
- **Personen, deren Aufenthaltserlaubnis nach § 12 Abs. 2 AufenthG mit einer räumlichen Beschränkung zur Wohnsitznahme versehen ist, die sich nicht auf das Bundesland Hamburg erstreckt**

Besteht eine räumliche Beschränkung nach § 12 Abs. 2 AufenthG, ist diese Nebenbestimmung auf dem eAT oder (in der Regel) auf einem Zusatzblatt zum eAT dokumentiert – im Regelfall befindet sich daher auf dem eAT selbst der Hinweis „siehe Zusatzblatt“. Es ist daher das Vorliegen eines Zusatzblattes abzufragen.
- **Personen, die als Mitglieder oder sonstige Bedienstete von konsularischen Vertretungen vom Erfordernis eines Aufenthaltstitels nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 AufenthG ausgenommen sind**

3.3.3 Ausnahmen:

Im Ausnahmewege kann Flüchtlingen unter folgenden Voraussetzungen ein WBS erteilt werden:

- die Person ist im Besitz einer Duldung nach § 60 c AufenthG (Ausbildungsduldung), einer Beschäftigungsduldung nach § 60 d AufenthG oder einer Ermessensduldung nach § 60 a Abs. 2 Satz 3 AufenthG und
- im Falle einer Ausbildungsduldung oder Beschäftigungsduldung: Die Person geht der Ausbildungs- oder Qualifizierungsmaßnahme oder Beschäftigung, zu deren Zweck die Duldung ausgestellt wurde, tatsächlich nach oder die Aufnahme einer solchen Maßnahme steht unmittelbar bevor und
- die Person hält sich seit mehr als zwölf Monaten geduldet oder gestattet in Hamburg auf

Betreffend den Duldungsstatus der Person und die bisherige Dauer des in Hamburg geduldeten oder gestatteten Aufenthalts ist eine Auskunft der zuständigen Ausländerdienststelle einzuholen. Das Vorliegen der übrigen Voraussetzungen ist durch den Maßnahmeträger oder die Ausbildungsstätte zu bescheinigen.

Darüber hinaus können die Bezirksämter/Fachämter für Grundsicherung und Soziales in besonders herausragenden Sonderfällen, z.B. bei schwerer bzw. schwerster Erkrankung und ihrer notwendigen laufenden ärztlichen Behandlung, den Haushalten nach Nr. 3.3.2 im Ausnahmewege den Zugang zum Sozialwohnungsbestand ermöglichen.

Dies setzt jedoch voraus, dass zunächst das Bezirksamt eingehend prüft, ob die Erkrankung und ihre Schwere glaubhaft vorgetragen sind. Bei Weiterleitung an ein anderes Fachamt ist die schriftliche Einwilligung der antragstellenden Person einzuholen. Ist nach diesem Ergebnis nicht auszuschließen, dass das Verbleiben in der derzeitigen Gemeinschafts- oder sonstigen Unterkunft mit ernsthaften gesundheitlichen Beeinträchtigungen verbunden ist, ist unter Mitwirkung des Unterkunftsgebers F&W Fördern und Wohnen AöR zu prüfen, ob –eine den jeweiligen individuellen Umständen und Bedürfnissen entsprechende anderweitige Unterkunftsmöglichkeit besteht. Nur in den Fällen, in denen nachweislich eine Umquartierung in einem angemessenen Zeitraum nicht zu realisieren ist und ein weiteres Verbleiben in der jetzigen Unterkunft aus der Sicht von GA medizinisch nicht mehr verantwortet werden kann, kann der Ausnahmetatbestand gegeben sein. Erst in diesem Stadium sind derartige Fälle der BSW zur Stellungnahme zuzuleiten. In diesen Fällen besteht die Möglichkeit, im Ausnahmewege den betreffenden Haushalten über eine Freistellungsgenehmigung für eine bestimmte, bereits in Aussicht stehende Wohnung den Zugang zum Sozialwohnungsbestand zu ermöglichen. WBS können diesen Haushalten aus Rechtsgründen nicht erteilt werden.

3.3.4 Familien-/Haushaltsangehörige und Kinder

Für die Erteilung eines WBS ist es nicht erforderlich, dass **alle** Haushaltsangehörigen eines Wohnberechtigten i.S. der Nr. 3.3.1 einen Aufenthaltstitel bzw. Aufenthaltskarte haben. Die Erteilung kommt auch in Betracht, wenn nur ein Haushaltsmitglied die erforderlichen aufenthaltsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt. Die Haushaltszugehörigkeit bestimmt sich nach § 5 HmbWoFG. Im Ergebnis gilt die Regelung auch für auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften und Lebenspartnerschaften. Im Einzelfall kann das aufenthaltsberechtigende Haushaltsmitglied auch ein minderjähriges Kind sein. Es muss aber insbesondere bei Lebensgemeinschaften mit und ohne Kinder plausibel gemacht werden und zur Überzeugung des Bezirksamtes erwartbar sein, dass alle im Antrag aufgeführten Personen tatsächlich einen gemeinsamen Haushalt führen wollen. In Fällen, in denen das Kind bereits volljährig ist, ist nicht grundsätzlich von einer gemeinsamen Haushaltsführung auszugehen.

Auch ausländische Kinder bedürfen im Bundesgebiet grundsätzlich eines Aufenthaltstitels, soweit sie nicht als Unionsbürger freizügigkeitsberechtigt oder diesen als Staatsangehörige von Island, Liechtenstein oder Norwegen gleichgestellt sind. Wenn sie selbst Drittstaatsangehörige sind, aber ein Elternteil als Unionsbürger freizügigkeitsberechtigt oder diesen als Staatsangehöriger von Island, Liechtenstein oder Norwegen gleichgestellt ist, erhalten sie eine Aufenthaltskarte gem. § 5 Abs. 1 FreizügG/EU oder eine Daueraufenthaltskarte nach § 5 Abs. 5 S. 2 FreizügG/EU. In allen anderen Fällen bedürfen Kinder einer Aufenthalts- bzw. Niederlassungserlaubnis nach dem AufenthG.

Besitzt ein Antragsteller/eine Antragstellerin die deutsche Staatsangehörigkeit oder einen Aufenthaltstitel i.S. der Nr. 3.3.1, kommt es auf den Aufenthaltsstatus des Ehepartners/der Ehepartnerin bzw. des Lebenspartners/der Lebenspartnerin nicht an. Dabei macht es keinen Unterschied, ob der Antragsteller selbst oder der (Ehe-)Partner die aufenthaltsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt. Der Haushalt ist als deutscher Haushalt bzw. einem deutschen Haushalt gleichgestellt zu behandeln.

Familienangehörige oder andere Personen, die in den Haushalt des Antragstellers/der Antragstellerin mit aufgenommen werden sollen, sich aber noch nicht bei einer nach Nr. 3.3.1 berechtigten Person oder z.B. als Besucher/Besucherin nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhalten, sind zunächst nicht zu berücksichtigen (**Ausnahme**: Angehörige sind freizügigkeitsberechtigte Unions-Bürger, da sie in diesem Kontext Deutschen gleichgestellt sind). Allerdings ist die Erteilung der WBS unter Einschluss dieser Personen schriftlich in Aussicht zu stellen, soweit die übrigen Voraussetzungen erfüllt werden. Damit besteht die Möglichkeit, sich bereits um eine entsprechend größere Wohnung zu bewerben. Für eine konkrete Wohnung ist ein WBS erst dann auszustellen, wenn nach den Vorschriften des

Ausländerrechts gegen den Nachzug der benannten Personen ausländerrechtliche Bedenken nicht bestehen. Vor einer entsprechenden Anfrage bei der zuständigen Ausländerdienststelle ist eine Einwilligung der antragstellenden Person einzuholen.

3.3.5 Sonderfälle

Staatenlose und heimatlose Mitbürgerinnen und Mitbürger (vgl. § 1 des Gesetzes über die Rechtsstellung heimatloser Ausländer vom 25. April 1951 - BGBl. I S. 269) sind den deutschen Wohnungssuchenden gleichgestellt. Sie haben lediglich ihre Rechtsstellung durch Vorlage eines entsprechenden Reiseausweises nachzuweisen.

3.4 Prüfung der Einkommensverhältnisse (gilt für WoFG- und WoBindG-Wohnungen; vgl. §§ 12 – 14 HmbWoFG, § 5 HmbWoBindG)

Bei der Prüfung der Einkommensverhältnisse ist nach den §§ 12 – 14 HmbWoFG das Gesamteinkommen aller zum gemeinsamen Haushalt rechnenden Personen festzustellen. Die ermittelten Einkommensdaten haben die Bezirksamter auf Anfrage der IFB zur Berechnung der einkommensbezogenen Zuschüsse zu übermitteln. Rechtsgrundlage für diese Datenübermittlung ist § 23 HmbWoFG.

Auswärtige WBS, bei denen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die für Hamburg maßgeblichen Einkommensgrenzen nach § 8 HmbWoFG überschritten werden, sind unter Beachtung der – ggf. abweichenden – hamburgischen Vorgaben zur angemessenen Wohnungsgröße und zur Haushaltszugehörigkeit (z.B. Partnerschaften) anzuerkennen. Bei WBS aus Bundesländern, in denen höhere Einkommensgrenzen gelten, ist auf jeden Fall **vor** Überlassung einer öffentlich geförderten Wohnung eine Einzelfallprüfung hinsichtlich der Einhaltung der in Hamburg maßgeblichen Einkommensgrenzen erforderlich.

Hamburg hat aufgrund der Ermächtigung in § 8 Abs. 3 HmbWoFG mit der Verordnung vom 21.03.2023 zur Änderung der Verordnung zur Festlegung der Einkommensgrenzen nach § 8 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (HmbGVBl. S. 126) festgelegt, dass als maßgebliche Einkommensgrenzen die Einkommensgrenzen des § 8 Abs. 2 HmbWoFG plus 60 v.H. gelten.

3.4.1 Nähere Einzelheiten zur Einkommensermittlung

Soweit auf Vorschriften des Wohngeldgesetzes (WoGG) bzw. der Wohngeld-Verwaltungsvorschrift 2017 (WoGVwV 2017) verwiesen wird, ergibt sich Näheres gegebenenfalls auch aus Erlassen des Bundesministeriums des Innern und für Heimat (BMI) und den fachbehördlichen Verlautbarungen zum Wohngeldgesetz, die bei der Prüfung der Einkommensverhältnisse analog anzuwenden sind. Die einschlägigen Vorschriften in der jeweils aktuellen Fassung sind unter folgendem Link im Internet abrufbar:

- WoGG: <http://www.gesetze-im-internet.de/wogg/>
- WoGVO: <http://www.gesetze-im-internet.de/wogv/index.html>
- WoGVwV: http://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/bsvwvbund_28062017_SWII4.htm

Auch einkommensteuerrechtliche Vorschriften und Regelwerke (z.B. BMF-Schreiben) sind anzuwenden, soweit das WoGG auf das Einkommensteuerrecht verweist.

3.4.1.1 Gesamteinkommen (§ 12 HmbWoFG)

Nach § 12 Abs. 1 Satz 2 HmbWoFG sind für die Einkommensermittlung die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend. Einkommensänderungen, deren Beginn oder Ausmaß bei Antragstellung nicht mit Sicherheit ermittelt werden können, bleiben nach § 14 Satz 3 Halbsatz 2 HmbWoFG außer Betracht. Besteht eine mögliche Einkommensänderung in der Bewilligung einer staatlichen Geldleistung (z.B. Elterngeld), ist eine entsprechende Änderung nur dann mit Sicherheit zu erwarten, wenn ein entsprechender Bewilligungsbescheid vorliegt. Bei einfach gelagerten Sachverhalten oder um Härtefälle zu vermeiden, kann zur Berechnung der zu erwartenden Leistung auf belastbare behördliche Auskünfte oder amtliche Online-Angebote zurückgegriffen werden (z.B. Elterngeldrechner des zuständigen Bundesministeriums). Bei ungeklärten Unterhaltsfragen ist zu prüfen, ob entsprechende Unterhaltsbeträge, die der „Düsseldorfer Tabelle“ entnommen werden können, fiktiv berücksichtigt werden können.

Bei der Anwendung des § 12 Abs. 2 HmbWoFG kann die Wohngeld-Verwaltungsvorschrift 2017 zu § 17 Nr. 1 WoGG (Nr. 17.03.1 Teil A WoGVwV 2017) hinzugezogen werden. Bei der Anwendung des § 12 Abs. 3 HmbWoFG kann die Wohngeld-Verwaltungsvorschrift 2017 zu § 18 WoGG (Nr. 18.01. ff. Teil A WoGVwV 2017) hinzugezogen werden. Zwischen Partnern einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft besteht keine gesetzliche Unterhaltspflicht.

3.4.1.2 Jahreseinkommen (§ 13 HmbWoFG)

Die dynamische Verweisung bezieht sich auf die wohngeldrechtlichen Vorschriften über das Jahreseinkommen des Wohngeldgesetzes vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856) in der jeweils geltenden Fassung. Dies ist insbesondere § 14 WoGG. Bei der Anwendung des § 14 Abs. 1 und 2 WoGG ist die Wohngeld-Verwaltungsvorschrift 2017 zu § 14 WoGG (Nr. 14.01 f., Nr. 14.101 ff., Nr. 14.21, 14.21.1 ff. Teil A WoGVwV 2017) zu beachten. § 14 Abs. 3 WoGG ist nicht anzuwenden, weil es sich dabei um wohngeldrechtliche Vorschriften handelt, die sich auf Wohnraum beziehen, für den Wohngeld beantragt wird (vgl. § 13 Abs. 1 Satz 2 HmbWoFG). Eine Rechtsverordnung nach § 13 Abs. 2 HmbWoFG hat der Senat bisher nicht erlassen. Bei der Berechnung des Jahreseinkommens kommt es auf die Einkünfte bzw. die Einnahmen eines einzelnen Haushaltsangehörigen an. Daraus folgt auch, dass es bei der Berücksichtigung von Kinderbetreuungskosten nur darauf ankommt, ob der bzw. die Haushaltsangehörige, dessen Jahreseinkommen ermittelt werden soll, die Voraussetzungen für die Berücksichtigung von Kinderbetreuungskosten erfüllt. Näheres über Kinderbetreuungskosten führt Nr. 14.115 Teil A WoGVwV 2017 aus.

§ 16 WoGG ist anzuwenden, weil § 14 Abs. 1 WoGG auf diese Vorschrift verweist. Bei der Anwendung des § 16 WoGG ist die Wohngeld-Verwaltungsvorschrift 2017 zu § 16 WoGG (Nr. 16.11 ff. Teil A WoGVwV 2017) zu beachten.

3.4.1.3 Zeitraum für die Ermittlung des Jahreseinkommens (§ 14 HmbWoFG)

Einkommensänderungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit Sicherheit zu erwarten sind. Eine Einkommensänderung ist auf Dauer, wenn sie mehr als vier Monate andauert. Die Änderung muss für mindestens mehr als vier Monate jeweils innerhalb des Zwölfmonatszeitraums vor bzw. nach der Antragstellung liegen. Der Antragsmonat zählt bei der zukunftsgerichteten Betrachtung zum Zwölfmonatszeitraum. Bei mehreren Einkommensänderungen ist nur die späteste Änderung zu berücksichtigen. Es ist kein Durchschnittseinkommen aus dem Zwölfmonatszeitraum zu bilden, sondern das 12-fache der späteren Änderung zugrunde zu legen.

Einmaliges Einkommen, z.B. eine Abfindung (Entlassungsentschädigung), ist auch dann nicht zu berücksichtigen, wenn es zum Jahreseinkommen gehört. Es sollen nur Einkünfte erfasst werden, die im Prinzip laufend bezogen werden und (nahezu) ausschließlich dem Lebensunterhalt des Haushalts dienen. Auf eine dem § 22 Abs. 4 Bundes-WoFG entsprechende Regelung zum einmaligen Einkommen hat der Gesetzgeber ausdrücklich verzichtet (vgl. Bü-Drs. 18/7191, S. 34). Der ausdrückliche Verzicht auf eine gesetzliche Vorschrift schränkt die Anwendung der wohngeldrechtlichen Vorschriften ebenso ein wie eine ausdrücklich getroffene gesetzliche Bestimmung im Sinne des § 13 Abs. 1 Satz 1 HmbWoFG. Eine analoge Anwendung des § 15 Abs. 2 WoGG ist daher ausgeschlossen. Zur Ablehnung wegen zu erwartender Einkommenserhöhung siehe Nr. 3.7.2.

Bei Gewerbetreibenden, Selbstständigen, Freiberuflern sowie Land- und Forstwirten (im Folgenden nur Selbstständige) ist vom Gewinn im letzten Kalenderjahr vor dem Monat der Antragstellung auszugehen. § 14 Satz 4 HmbWoFG bezweckt zwar eine Vereinfachung der Einkommensermittlung; diese Vorschrift ist aber nur anwendbar, wenn die selbstständige Tätigkeit im vollen letzten Kalenderjahr vor dem Monat der Antragstellung ausgeübt wurde. Wurde die selbstständige Tätigkeit noch nicht während des vollen letzten Kalenderjahres vor dem Monat der Antragstellung ausgeübt, ist das Einkommen zu Grunde zu legen, das innerhalb der letzten zwölf Monate vor dem Monat der Antragstellung erzielt worden ist. Das Jahreseinkommen umfasst dabei ggf. sowohl Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit als auch Einkünfte aus selbstständiger Arbeit, Gewerbebetrieb sowie Land- und Forstwirtschaft.

Der Bezugszeitraum für die Abzugsbeträge für Steuern und Sozialversicherungsbeiträge ist abweichend vom Wortlaut des § 16 Abs. 1 WoGG ebenfalls der Zeitraum für die Ermittlung des Jahreseinkommens im Sinne des § 14 HmbWoFG.

3.4.2 Ausnahmen von den Einkommensgrenzen

Bei den Ausnahmen von den Einkommensgrenzen (§ 16 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 HmbWoFG) ist wie folgt zu differenzieren:

3.4.2.1 Härtefälle [§ 16 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 HmbWoFG]

Ein WBS kann auch erteilt werden, wenn die Versagung für die Wohnungssuchenden eine besondere Härte bedeutet.

Die zuständige Stelle kann gemäß § 16 Abs. 3 S. 3 Nr.1 und 2 HmbWoFG bei Entscheidungen bezüglich der Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins abweichen von der

- Einkommensgrenze,
 - um eine besondere Härte für den Wohnungssuchenden zu vermeiden oder
 - wenn der Wohnungssuchende durch den Bezug der Wohnung eine andere geförderte Wohnung frei macht, deren Miete bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche niedriger ist oder deren Größe die für ihn maßgebliche Wohnungsgröße übersteigt.
- Größe des Wohnraums zur Berücksichtigung besonderer persönlicher oder beruflicher Bedürfnisse oder zur Vermeidung besonderer Härten (siehe hierzu Ziffer 3.6).

Bei dieser Art der Entscheidung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung. Bei der Abwägung ist grundsätzlich darauf abzustellen, ob die Versagung des WBS zu einer vom Gesetzgeber nicht gewollten Unbilligkeit führen würde.

Eine besondere Härte kann beispielsweise vorliegen, wenn ein Antrag darauf gerichtet ist,

- zur Betreuung von Eltern, Kindern oder sonstigen nahestehenden Personen eine Wohnung in unmittelbarer Nähe der zu Betreuenden anzumieten, und eine andere Wohnung nicht zur Verfügung steht oder
- aus gesundheitlichen oder sonstigen persönlichen Gründen in eine von der Lage her günstigere oder in eine anderweitig besser geeignete Wohnung zu ziehen oder
- eine bestimmte Wohnung anzumieten, auf die der betreffende Haushalt wegen der Lage oder Ausstattung angewiesen ist (z.B. Rollstuhlfahrer, Menschen mit chronischer Erkrankung oder Pflegebedarf)¹.

Bei Überschreitung der Einkommensgrenze soll vor Erteilung eines Ausnahme-WBS ggf. geprüft werden, ob der Zugang zu einer bestimmten Sozialwohnung über eine Freistellung ggf. auch

¹ Siehe Fachanweisung über die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum (Ziffer 3.3).

ohne Ersatzwohnraumgestaltung gem. § 20 Abs. 1 Nr. 2 HmbWoFG ermöglicht werden kann. Dies setzt jedoch das Einverständnis der Verfügungsberechtigten voraus.

3.4.2.2 Wohnungstausch

Die Bezirksämter sollen den Wohnungstausch als wichtiges wohnungspolitisches Instrument zur verbesserten Nutzung des Sozialwohnungsbestandes fördern und Angebote zum indirekten Tausch - sofern von den Tauschwilligen gewünscht - an geeigneter Stelle durch Aushang oder im Internet bekannt geben.

Voraussetzung für den Wohnungstausch ist, dass

- die Miete der zum Tausch angebotenen Wohnung mindestens 0,50 Euro/m² Wohnfläche unter der Miete der anzumietenden teureren Sozialwohnung (Zeitpunkt des Bezugs) liegt; als Mietpreis gilt die Netto-Kaltmiete (ohne Heizung und ohne Betriebskosten) gemäß Förderzusage,
- o d e r**
- die Nutzung des Sozialwohnungsbestandes verbessert werden kann; dies ist der Fall, wenn die anzumietende Wohnung mindestens einen abgeschlossenen Raum über 8 m² Wohnfläche weniger hat als die freizumachende Wohnung.

Eine Tauschbescheinigung kann auch erteilt werden, wenn das Gesamteinkommen der Wohnungssuchenden und Haushaltsangehörigen die maßgebliche Einkommensgrenze übersteigt. Voraussetzung ist, dass die Wohnungssuchenden eine öffentlich geförderte Wohnung im vorstehenden Sinne freimachen (Bindungsfrist noch mindestens drei Jahre). Die höchstzulässige Wohnungsgröße bzw. eine nicht zu unterschreitende Mietgrenze sind in der Tauschbescheinigung zu nennen.

Mieter einer unterbelegten ungebundenen Wohnung, die im direkten Tausch eine kleinere Sozialwohnung beziehen möchten, benötigen einen WBS oder eine Freistellungsgenehmigung. Die Vorgaben zur angemessenen Wohnungsgröße sind bei der Belegung der Sozialwohnung zu beachten.

Handelt es sich bei der im Tauschwege zu beziehenden Wohnung um eine WA-Wohnung und erfüllt der Antragsteller nicht die Voraussetzungen für die Anerkennung als vordringlich wohnungssuchend, ist eine Einzelfallentscheidung des zuständigen Bezirksamts im Einvernehmen mit der BSW zu treffen. Bei Wohnungen in verschiedenen Bezirken ist eine wohnungswirtschaftlich sinnvolle Entscheidung zwischen beiden Fachämtern herbeizuführen, die den tauschberechtigten Haushalt begünstigt.

Bei **WS**-gebundenen Wohnungen, die zum indirekten Tausch angeboten werden, hat das Fachamt für Grundsicherung und Soziales aus dem WA-Kontingent behilflich zu sein, wenn die Größendifferenz zwei Räume oder mehr bzw. mehr als 25 m² Wohnfläche beträgt oder die

Differenz der Kostenmiete bzw. der zulässigen Miete zwischen beiden Wohnungen mindestens 1 Euro/m² ausmacht. Das Fachamt Grundsicherung und Soziales ist gehalten, im Einvernehmen mit den Verfügungsberechtigten für die zum Tausch angebotene Wohnung als Nachmieterinnen/Nachmieter vorrangig Dringlichkeitsfälle zu benennen.

3.4.2.3 Kooperationsverträge [§ 11 HmbWoFG], Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen [§ 21 HmbWoFG]

Neben den direkten Tauschwünschen auf der Mieterseite sind die gesetzlichen und vertraglichen Möglichkeiten auszuschöpfen, um einseitigen Mieterstrukturen entgegenzuwirken. Soweit sich Kooperationsverträge anbieten, schalten die Bezirksämter die BSW/WSB ein.

3.5 Vorbehalt für besondere Personengruppen [§ 16 Abs. 1 HmbWoFG, § 3 Abs. 3 HmbWoBindG]

(gilt für WoFG- und WoBindG-Wohnungen; vgl. § 5 HmbWoBindG)

Gehören Wohnberechtigte zu einem Personengruppe, für den Wohnungen bei der Bewilligung der Fördermittel vorbehalten sind, ist dies in der Bescheinigung anzugeben.

3.6 Angemessene Wohnungsgröße [§ 16 Abs. 3 HmbWoFG] (gilt für WoFG- und WoBindG-Wohnungen; vgl. § 5 HmbWoBindG)

Die Wohnungsgröße ist in der Regel angemessen, wenn je Haushaltsmitglied **ein** Wohnraum über 8 m² zur Verfügung steht (sog. „Kopf-Raum-Regelung“). Küche, Bad/WC, Nebenräume und Räume bis zu 8 m² werden nicht mitgerechnet. Ebenfalls außer Betracht bleibt pro Wohneinheit ein Raum von bis zu 10 m².

Im WBS sind zur Vermeidung von Unterbelegungen folgende Wohnungsgrößen anzugeben:

- **Einpersonenhaushalt** eine **1-Raumwohnung**,
- **Zweipersonenhaushalt** eine **2-Raumwohnung**,
- **Dreipersonenhaushalt** eine **3-Raumwohnung** und
- **Vierpersonenhaushalt** eine **4-Raumwohnung**.

Bei mehr als vier zum Haushalt zählenden Personen kommt je zusätzlicher Person ein Raum mehr in Betracht.

Soll eine Wohnung im Sinne von § 9 HmbWoFG überlassen werden oder ist bereits eine Wohnung überlassen worden, bei der die im WBS genannte Raumanzahl zwar überschritten, jedoch folgende Gesamtwohnflächen eingehalten werden, gilt die Wohnung noch als angemessen belegt:

- Einpersonenhaushalt 50 m²,
- Zweipersonenhaushalt 60 m²,
- Dreipersonenhaushalt 75 m²,
- Vierpersonenhaushalt 90 m².

Bei mehr als vier zum Haushalt zählenden Personen erhöht sich die Wohnfläche um 15 m² pro zusätzlicher Person.

Eine Überschreitung der vorgenannten Wohnflächen ist möglich

- bei der Anmietung von barrierefreien Wohnungen (nach DIN 18040-2) für Menschen mit Behinderungen oder ältere Menschen (im Alter von über 60 Jahren) durch einen entsprechend berechtigten Haushalt um 5 m² und
- bei der Anmietung von WA/BG-Wohnungen für Rollstuhlbenutzer (nach DIN 18040-2R) durch einen entsprechend berechtigten Haushalt um 10 m².

Besonderheiten bei Maßnahmen im Gebäudebestand und bei selbstgenutztem Wohnungseigentum sowie besonderen persönlichen oder beruflichen Bedürfnissen von Haushaltsangehörigen und einem nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartenden zusätzlichen Raumbedarf ist Rechnung zu tragen (vgl. § 9 Abs. 1 Satz 2 HmbWoFG). Bei der Zubilligung von Mehrwohnraum sind strenge Maßstäbe anzulegen.

Ein zusätzlicher Raum

- kann auf Antrag gewährt werden
 - für besondere persönliche Bedürfnisse der Wohnungssuchenden oder ihrer Angehörigen (§ 16 Abs. 3 S. 3 Nr. 2 HmbWoFG), z.B. bei einer Behinderung oder dauerhaften Erkrankung oder nach Abstimmung mit der BSW in besonderen Einzelfällen, in denen Personen mit schwersten Beeinträchtigungen der Selbständigkeit oder der Fähigkeiten (Pflegegrad 4) auf eine 24-stündige Betreuung in ihrer Wohnung durch eine Pflegekraft angewiesen sind;
 - für besondere berufliche Bedürfnisse (§ 16 Abs. 3 S. 3 Nr. 2 HmbWoFG), die einen zusätzlichen Raum tatsächlich erforderlich machen. Besondere berufliche Bedürfnisse sind dann anzunehmen, wenn beispielsweise ein Haushaltsangehöriger eine zusätzliche Wohnfläche zur beruflichen Mitbenutzung benötigt. Dies kann im Falle der Heimarbeit eines Blinden der Fall sein. Besondere berufliche Bedürfnisse liegen jedoch nicht vor, wenn der zusätzliche Raum regelmäßig für gewerbliche Zwecke (z.B. Prostitution, Firma mit häufigem Kundenverkehr) genutzt werden soll, ohne dass besondere Umstände hinzutreten. Selbiges gilt für typische Home-Office-Tätigkeiten (z.B. Computerarbeit, Telefonieren), ohne dass besondere Umstände hinzutreten;
 - zur Vermeidung besonderer Härten (§ 16 Abs. 3 Satz 3 Nr. 2 HmbWoFG);
- ist ohne Antrag zu gewähren
 - alleinstehenden Elternteilen mit Kind(ern) bis zur Beendigung der Berufsausbildung, ggf. einschließlich Studium.

Für Paare mit Kinderwunsch, die sich einer Baugemeinschaft anschließen und die damit i.d.R. an einem längeren Planungsprozess teilnehmen und eine längere Wohnperspektive mit genossenschaftlichem oder sogar individuellem Wohneigentum haben, soll es auch künftig die Möglichkeit geben, einen zusätzlichen Raum zugebilligt zu bekommen. Dies bleibt auf Basis der Härtefall-Regelung der Fachanweisung möglich und es ist in der Förderrichtlinie der Baugemeinschaftsförderung selbst verankert

Aufgrund der Regelung über das Zubilligen von Mehrwohnraum darf einem Haushalt grundsätzlich nur ein zusätzlicher Raum zuerkannt werden. Die Gesamtwohnfläche für einen Zweipersonenhaushalt darf dabei 72 m² nicht überschreiten. Diese Wohnflächenbegrenzung gilt nicht für Rollstuhlnutzerinnen/-benutzer sowie 2-Personenhaushalte mit Mehrwohnraumanspruch, die eine Wohnung in einem Gebiet der Freistellung von der angemessenen Wohnungsgröße beziehen wollen.

Für Leistungsbezieher nach dem SGB II, SGB XII und AsylbLG sind auch die Vorgaben aus den fachlichen Vorgaben und Hinweisen der Sozialbehörde bzgl. der Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach SGB II, SGBXII und AsylbLG zu beachten.

3.7 Ablehnung des WBS (§ 16 Abs. 3 HmbWoFG)

(gilt für WoFG- und WoBindG-Wohnungen; vgl. § 5 HmbWoBindG)

Die Bescheinigung über die Wohnberechtigung ist abzulehnen, wenn die Voraussetzungen für die Ausstellung nicht gegeben sind. Die Ablehnung ist in einem mit Rechtsbehelfsbelehrung versehenen Bescheid zu begründen. Die Erteilung des WBS ist nach § 16 Abs. 3 Satz 4 HmbWoFG auch abzulehnen, wenn sie trotz Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenze offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre. Dies wird regelmäßig der Fall sein, wenn im Haushalt großes Vermögen vorhanden ist, das bei der Einkommensermittlung nicht berücksichtigt wird (siehe dazu Nr. 3.7.1) oder wenn sich die Einkommensverhältnisse des Haushalts alsbald wesentlich verbessern werden (siehe Nr. 3.7.2). Bei Vorliegen entsprechender erkennbarer Anhaltspunkte darf das zuständige Bezirksamt zur Prüfung vom Antragsteller im Rahmen seiner Mitwirkungspflicht auch Angaben über die Vermögensverhältnisse und die absehbare Entwicklung des Einkommens verlangen. Mangels anderslautender Vorschriften sind § 12 Abs. 1 Satz 2 und § 14 Satz 3 Halbsatz 2 HmbWoFG auf Ablehnungen nach § 16 Abs. 3 Satz 4 HmbWoFG entsprechend anzuwenden. Bei Angelegenheiten, die noch nicht geklärt sind, z.B. die naheheliche Aufteilung von Vermögen, ist der rechtliche Zustand (z.B. die Eigentumsverhältnisse) zum Zeitpunkt der Antragstellung zu Grunde zu legen.

3.7.1 Ablehnung wegen großen Vermögens oder sonstiger vermögenswerter Rechtspositionen

Bei der ersten Kontaktaufnahme wohnungssuchender Personen, die einen Antrag auf einen WBS stellen wollen, hat das zuständige Bezirksamt diese darauf hinzuweisen, dass größere Vermögen der Erteilung eines WBS entgegenstehen.

Bei der Prüfung der Antragsunterlagen - insbesondere der Einkommenserklärungen - ist darauf zu achten, ob auf Grund der Vermögensverhältnisse die Zuerkennung der Wohnberechtigung abzulehnen ist. Die Erteilung des WBS zum Bezug einer mit erheblichen Steuergeldern geförderten Wohnung ist bei großem Vermögen nicht gerechtfertigt.

In einem solchen Fall sind die antragstellenden Personen darauf hinzuweisen, dass der beantragte WBS mit hoher Wahrscheinlichkeit zu versagen ist, weil die Erteilung des WBS nicht mit den Zielen der Wohnraumförderung im Einklang steht.

Die antragstellenden Personen sollen somit in die Lage versetzt werden zu entscheiden, ob sie auf den Antrag verzichten, den Antrag mangels Erfolgsaussicht zurücknehmen oder ggf. auf einem Ablehnungsbescheid bestehen wollen. Im Ergebnis soll möglichst vermieden werden, dass weitgehende personenbezogene Daten zu den Einkommensverhältnissen erhoben werden, deren Kenntnis sich im Nachhinein als nicht erforderlich herausstellt, etwa weil der Antrag schon wegen großen Vermögens abzulehnen war.

Bei der Vermögensprüfung sind nicht nur die Summe des Vermögens, sondern auch die jeweiligen Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen. So können z.B. Ersparnisse für den seniorenge-rechten oder barrierefreien Umbau einer Wohnung bei der Betrachtung unberücksichtigt bleiben. Bei Selbstständigen, insbesondere Einzelunternehmern, ist das Erfordernis, Ersparnisse aus betrieblichen Gründen zu bilden, angemessen zu berücksichtigen. Die erforderliche Einzelfallbetrachtung schließt einen allgemeinen Verweis auf die für die Anwendung des § 21 Nr. 3 WoGG in Nr. 21.36 Abs. 1 Teil A WoGVwV 2017 getroffene Regelung aus.

In folgenden Fällen sollte jedoch eine Ablehnung wegen großen Vermögens näher geprüft werden:

- das Vermögen erreicht mehr als das zehnfache der in § 8 Abs. 2 festgelegten Einkommensgrenzen (z.B. bei einem Einpersonenhaushalt: also mehr als 120.000),
- die jährlichen Kapitalerträge übersteigen 40 Prozent der Einkommensgrenze (z.B. bei einem Einpersonenhaushalt: Kapitalerträge in Höhe von mehr als 4.800 Euro),
- die antragstellende Person bzw. der Haushalt verfügt über Wohneigentum mit einer angemessenen Wohnfläche, das zur Selbstnutzung (ggf. durch Geltendmachung von Eigenbedarf) zur Verfügung steht, oder könnte sich dieses durch Vermögensverwertung beschaffen. Dies bedarf jedoch einer Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung des Ziels der sozialen Wohnraumförderung. Zur Vermeidung von missbräuchlicher Inanspruchnahme in den Fallgestaltungen, in denen die Inanspruchnahme eines Wohnberechtigungsscheins aus der Perspektive eines objektiven Beobachters mit Blick auf das Gebot einer sparsamen und effektiven Verwendung staatlicher Mittel als unangemessen und damit sozialwidrig erscheint (BVerwG, Urteil vom 18.04.2013, 5 C 21/12, Rn. 9), ist es dem Antragsteller zumutbar zunächst erhebliches Vermögen zu verwerten.

Sonstige vermögenswerte Rechtspositionen sind beispielsweise Unterhaltsansprüche. Um eine Ablehnung des WBS zu vermeiden, weil Unterhaltsansprüche noch nicht geltend gemacht oder durchgesetzt wurden, können bei der Einkommensermittlung die entsprechenden Unterhaltsbeträge aus

der „Düsseldorfer Tabelle“ fiktiv berücksichtigt werden, es sei denn, die antragstellende Person macht glaubhaft, dass die Unterhaltsansprüche nicht durchsetzbar sind.

3.7.2 Ablehnung wegen zu erwartender Einkommenserhöhung

In einem ersten Schritt wird das Einkommen nach §§ 12 ff. HmbWoFG ermittelt, wobei dauerhafte Änderungen in den zwölf Monaten vor bzw. in den zwölf Monaten ab dem Monat der Antragstellung berücksichtigt werden. Nur wenn danach die Einkommensgrenze eingehalten wird, erfolgt in einem zweiten Schritt eine Prüfung nach § 16 Abs. 3 Satz 4 HmbWoFG.

Im Regelfall ist der Bezug einer nur mit einem WBS anzumietenden Wohnung insbesondere nicht gerechtfertigt, wenn mit Sicherheit zu erwarten ist, dass das Gesamteinkommen innerhalb von zwei Jahren nach Antragstellung die Einkommensgrenze auf Dauer, d.h. für mehr als vier Monate, übersteigen wird, z.B. wegen Eintritts in das Berufsleben oder der Wiederaufnahme einer vorübergehend unterbrochenen Beschäftigung. Die Einkommenserhöhung muss mindestens für mehr als vier Monate innerhalb des Zweijahreszeitraums nach der Antragstellung liegen. Bei Selbstständigen kann die Prüfung einer zu erwartenden Einkommenserhöhung in der Regel entfallen, weil in diesen Fällen eine solche Einkommenserhöhung nicht mit Sicherheit erwartet werden kann. Maßgeblich sind die jeweils anzuwendenden Einkommensgrenzen, d.h. ggf. sind die Einkommensgrenzen zu Grunde zu legen, die der Senat in der Verordnung zur Festlegung der Einkommensgrenzen nach § 8 HmbWoFG abweichend festgelegt hat.

3.8 Antragsverfahren/Aufbewahrungsfrist

(gilt für WoFG- und WoBindG-Wohnungen; vgl. § 5 HmbWoBindG)

Der WBS ist mit dem hierfür vorgesehenen Vordruck zu beantragen. Dem Antrag sind alle zur Feststellung der Voraussetzungen für das Erlangen einer Bescheinigung erforderlichen Unterlagen, insbesondere über die Einkünfte aller zum Haushalt rechnenden Personen, beizufügen.

Übersteigt das Jahreseinkommen der zum Haushalt rechnenden Personen nicht die maßgebliche Einkommensgrenze (siehe § 8 Abs. 2 und 3 HmbWoFG), ist der WBS zu erteilen. In ihm sind die Namen aller Haushaltsangehörigen bzw. sonstigen Personen anzugeben, die gemeinsam eine Wohnung beziehen wollen.

Der WBS soll in der Regel auf zwei Jahre befristet erteilt werden (§ 16 Abs. 3 Satz 1 HmbWoFG). Die Frist beginnt am Ersten des auf die Ausstellung des WBS folgenden Monats. Das Ende der Frist ist auf dem WBS zu vermerken.

Die Antragsunterlagen und die maßgeblichen Belege sind nach

- der Wohnraumversorgung oder
- nach Ablauf der Gültigkeit des WBS oder
- nach rechtskräftiger Ablehnung eines WBS

6 Monate aufzubewahren.

Wohnungsvergabevorgänge (z.B. Rückläufe der WBS) können jeweils nach Abschluss des Vergabeverfahrens für eine Wohnung vernichtet werden, wenn alle nach den Bestimmungen dieser Fachanweisung notwendigen Daten vorher EDV-technisch erfasst worden sind.

4. § 16 Abs. 1 HmbWoFG und § 3 Abs. 2 bis 5 HmbWoBindG: Überlassung an Wohnberechtigte (gilt für WoFG- und WoBindG-Wohnungen)

Die Verfügungsberechtigten sind verpflichtet, die Wohnungen ausschließlich natürlichen Personen als Hauptwohnung zur Selbstbenutzung zu überlassen, wenn diese vor Überlassung einen WBS nach § 16 HmbWoFG/§ 5 HmbWoBindG oder einen Dringlichkeitsschein übergeben oder deren Wohnberechtigung sich aus einer Benennung durch das zuständige Bezirksamt ergibt. Die Selbstbenutzung bedingt, dass den Mietparteien für den Gebrauch als Hauptwohnung zu Wohnzwecken die fortdauernde Gewährung des unmittelbaren Besitzes durch ein auf Dauer angelegtes Miet- oder Nutzungsverhältnis zur Bildung des Lebensmittelpunktes einzuräumen ist. Folglich dürfen keine befristeten und keine nur einen Nebenwohnsitz begründenden Miet- und Nutzungsverträge abgeschlossen werden. In besonders gelagerten Fällen kann die BSW/WSB Ausnahmen zulassen. Ein Ausnahmefall ist beispielsweise die zeitlich befristete Zwischenvermietung an einen sozialen Träger zugunsten von Haushalten, die auf der Grundlage des Stufenkonzepts zur Wohnungsversorgung der Stufe 3 zugeordnet sind.

Als Hauptwohnsitz gilt nur ein einziger Wohnsitz. Ausnahmen können ggf. gegeben sein in Fällen weit vom Wohnort entfernter Arbeitsplätze mit entsprechend langen Anfahrtswegen und wenn die Nebenwohnung hinsichtlich ihrer Größe nicht geeignet ist, alle haushaltszugehörigen Familienangehörigen zu beherbergen.

Ferner dürfen Wohnungen nur in der im WBS nach § 16 HmbWoFG/§ 5 HmbWoBindG oder im Dringlichkeitsschein genannten Wohnungsgröße nach Raumzahl und bei Mehrpersonenhaushalten nur zusammen mit den in den Bescheinigungen genannten Haushaltsangehörigen zum Gebrauch überlassen werden (Ausführungen zur angemessenen Wohnungsgröße siehe Nr. 3.6 dieser Fachanweisung).

Für Wohnungen, die bis zum 31.12.1973 bezugsfertig geworden sind, darf von Wohnungssuchenden ein von der IFB zugelassener Finanzierungsbeitrag gefordert werden. Liegt die Bezugsfertigkeit nach dem 31.12.1973, sind Forderungen von Finanzierungsbeiträgen **nicht** zulässig.

Die Forderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen ist für WoBindG-Wohnungen nach § 10 Abs. 1 Satz 2 HmbWoBindG bzw. für WoFG-Wohnungen nach den Bestimmungen der Förderzusage (§ 17 Abs. 1 Satz 2 HmbWoFG) zulässig.

4.1 Grundbindungen (WA, WS, WF):

- WA-gebundene Wohnungen

dürfen aufgrund des Benennungsrechts gemäß § 15 Abs. 1 Satz 3 HmbWoFG und § 3 Abs. 4 HmbWoBindG von Verfügungsberechtigten nur Wohnungssuchenden überlassen werden, deren Wohnberechtigung sich aus einem gültigen Dringlichkeitsschein/einer gültigen Dringlichkeitsbestä-

tigung oder über einen auf die betreffende Wohnung vom Bezirksamt ausgestellten Besichtigungs- und Anmietungsschein verfügen. Wird das Benennungsrecht nicht ausgeübt, haben die Verfügungsberechtigten die Wohnungen gemäß **§ 16 Abs. 1 HmbWoFG** zu überlassen.

Das Benennungsverfahren und weitere Regelungen ergeben sich aus der *Fachanweisung über die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum*.

- **WS-gebundene Wohnungen**

dürfen von Verfügungsberechtigten nur Wohnungssuchenden überlassen werden, die einen WBS nach § 16 HmbWoFG/§ 5 HmbWoBindG oder einen gültigen Dringlichkeitsschein/eine gültige Dringlichkeitsbestätigung vorlegen.

- **WSH-gebundene Wohnungen**

Mit dem Beschluss des Senats vom 26.1.2021 ist die Aufhebung der WSH-Bindungen beschlossen worden. Die bisher festgelegten WSH-Bindungen gelten daher ab sofort als WS-Bindungen.

- **WF-gebundene Wohnungen**

sind Wohnungen, für die ein vertraglich eingeräumtes oder in der Förderzusage geregeltes Besetzungsrecht zugunsten eines Betriebes oder des öffentlichen Dienstes besteht.

Es wird dem mitfördernden Betrieb zugunsten der Wohnungsversorgung seiner Betriebsangehörigen zugestanden. Die Wohnberechtigung ist gleichwohl anhand des WBS nach § 16 HmbWoFG/§ 5 HmbWoBindG nachzuweisen.

Die Regelungen in § 3 Abs. 5 HmbWoBindG betreffen Wohnungen, die mit Fördermitteln und mit Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige des öffentlichen Dienstes oder ähnliche Personengruppen im Rahmen der bestehenden Fürsorgepflicht gefördert worden sind. Bei Ausübung dieses Besetzungsrechts entfällt die Übergabe eines WBS. Allerdings darf das Besetzungsrecht nur ausgeübt werden, wenn die Voraussetzungen zur Erlangung des WBS nach § 16 HmbWoFG/§ 5 HmbWoBindG erfüllt sind.

Von allen Vermietungsvorgängen ist das jeweils zuständige Bezirksamt zu unterrichten. Es entscheidet allein über alle Ausnahmen von den hier maßgeblichen Bestimmungen.

Wird das Besetzungsrecht nicht ausgeübt oder ist es abgelaufen, haben die Verfügungsberechtigten die Wohnungen gemäß **§ 16 Abs. 1 HmbWoFG** zu überlassen.

4.2 Zusatzbindungen (BG, Bafrei [alt: BF, BafreiSenW, RE, AW, Behfrdl])

- BG-gebundene rollstuhlgerechte Wohnungen dürfen nur Haushalten überlassen werden, in denen mindestens eine Person auf den Rollstuhl angewiesen ist. Die Benennung erfolgt ausschließlich durch das Bezirksamt Wandsbek, Soziales Dienstleistungszentrum, zentrale Vermittlungsstelle für rollstuhlgerechten Wohnraum aus dem Kreis der anerkannten vordringlich Wohnungssuchenden.

- Bafrei (barrierefrei)-gebundene Wohnungen sind vorgesehen für Menschen mit Behinderungen, die langfristige körperliche, seelische, geistige oder Sinnesbeeinträchtigungen haben, welche sie in Wechselwirkung mit verschiedenen Barrieren an der vollen, wirksamen und gleichberechtigten Teilhabe an der Gesellschaft hindern können, sowie für ältere Menschen (Seniorenhaushalte), von denen im Regelfall mindestens eine Person das 60. Lebensjahr vollendet hat. Dies gilt auch für die ehemaligen BafreiSenW-, BF-, RE-, AW- und Behfrdl-gebundenen Wohnungen im Bestand. Für Menschen mit Behinderungen ist der Nachweis, dass sie auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen sind oder voraussichtlich innerhalb des nächsten Jahres sein werden, durch einen Schwerbehindertenausweis mit Merkzeichen G oder aG oder ein ärztliches Attest zu führen.

Läuft der Vorbehalt für einen bestimmten Personenkreis aus, so richtet sich das Belegungsrecht, soweit nichts anderes bestimmt ist, nach den Ausführungen zu Nr. 4. bzw. 5. dieser Fachanweisung. Das Auslaufen eines Vorbehaltes hat keine Auswirkungen auf bestehende Mietverhältnisse.

4.3 Überwachung der den Verfügungsberechtigten obliegenden Pflichten durch die Bezirksamter [§§ 18 Abs. 2 Satz 1 und 18 Abs. 4 HmbWoFG sowie Förderzusage für WoFG-Wohnungen; § 18 Abs. 4 HmbWoFG/§ 2 HmbWoBindG sowie § 3 Abs. 1 und 6 HmbWoBindG für WoBindG-Wohnungen]

(gilt für WoFG- und WoBindG-Wohnungen)

Die Bezirksamter haben in geeigneter Weise zu überwachen, dass sowohl anhand der erstmaligen Mieterverzeichnisse als auch der Unterlagen bei Wiedervermietungen die bestimmungsgemäße Überlassung der Wohnungen durch die Verfügungsberechtigten erfolgt. Insbesondere sind die WBS in einer Rücklaufkontrolle auf ihre Gültigkeit und daraufhin zu überprüfen, ob die angemessene Belegung im Hinblick auf die Wohnungsgröße auch personenbezogen dadurch dokumentiert wurde, dass der Einzug aller in der Bescheinigung aufgeführten Personen bestätigt worden ist (Vordruck-Rückseite). Daneben ist im Rahmen der zu überwachenden Belegungsbindung auf die bestimmungsgemäße Überlassung der Wohnungen an die dafür vorgesehenen Personengruppen zu achten. Sind die Verfügungsberechtigten ihren Verpflichtungen nach § 18 Abs. 2 Satz 1 und § 18 Abs. 4 HmbWoFG oder der Förderzusage bzw. für WoBindG-Wohnungen nach § 18 Abs. 4 HmbWoFG/§ 2 HmbWoBindG und § 3 Abs. 1 und 6 HmbWoBindG offensichtlich nicht nachgekommen, sind sie aufzufordern, hierzu Stellung zu nehmen bzw. bisher nicht übersandte Unterlagen unverzüglich beizubringen.

Nur für WoBindG-Wohnungen:

Nach der erstmaligen Vermietung haben die Verfügungsberechtigten innerhalb von zwei Wochen nach Bezugsfertigkeit dem örtlich zuständigen Bezirksamt Mieterverzeichnisse für jedes Gebäude vorzulegen. Das Mieterverzeichnis hat die Lage der Wohnungen im Gebäude, die Größe der Wohnungen und die monatliche Miete nebst Umlagen zu enthalten. Dem Mieterverzeichnis sind die WBS beizufügen. Bei jeder Wiedervermietung ist der WBS ebenfalls innerhalb einer Frist von zwei Wochen vorzulegen.

5. § 4 HmbWoBindG: Sondervorschriften für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf

(gilt für WoBindG-Wohnungen)

Die Verordnung des Senats zu § 5 a WoBindG gilt mit dem Inkrafttreten des HmbWoBindG nicht mehr. Freiwerdende WA-gebundene Sozialwohnungen dürfen nach den Aufteilungsplänen der BSW/WSB mit Ausnahme der Wohnungen, für die bei der ersten Überlassung ein Finanzierungsbeitrag gefordert werden durfte oder die als werkgeförderte Wohnungen anerkannt worden sind, nur an Wohnungssuchende überlassen werden, die von den Bezirksämtern benannt werden (siehe Ausführungen zu Nr. 4).

6. § 563 BGB und § 16 Abs. 4 HmbWoFG/§ 3 Abs. 7 HmbWoBindG: Überlassung an Angehörige

(gilt für WoFG- und WoBindG-Wohnungen)

6.1 beim Tod der Mieterin/des Mieters

Das HmbWoFG sieht ein Erfordernis eines WBS für Haushaltsangehörige, die nach dem Tod der Mieterin/des Mieters in das Mietverhältnis gemäß § 563 BGB eintreten, nicht vor.

Nach § 563 Abs. 1 BGB treten beim Tod der Mieterin/des Mieters die haushaltszugehörige Ehegattin/der haushaltszugehörige Ehegatte oder die haushaltszugehörige Lebenspartnerin/der haushaltszugehörige Lebenspartner in das Mietverhältnis ein. Lebenspartnerinnen/Lebenspartner in diesem Sinne sind **gleichgeschlechtliche** Partnerinnen/Partner, die eine Lebenspartnerschaft nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz begründet haben.

Nach § 563 Abs. 2 BGB treten haushaltszugehörige Kinder der Mieterin/des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht die Ehegattin/der Ehegatte eintritt. Der Eintritt der Lebenspartnerin/des Lebenspartners bleibt vom Eintritt der Kinder unberührt. Andere haushaltszugehörige Familienangehörige treten in das Mietverhältnis ein, wenn nicht die Ehegattin/der Ehegatte oder die Lebenspartnerin/der Lebenspartner eintreten. Dasselbe gilt für Personen, die mit der Mieterin/dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt haben, z.B. nichteheliche heterosexuelle Lebenspartnerinnen/Lebenspartner.

Voraussetzung ist, dass die Lebensgemeinschaft auf Dauer angelegt ist und sich u.a. durch innere Bindungen ausgezeichnet hat, die ein gegenseitiges Entstehen der Partnerinnen/Partner füreinander begründen, die also über die Beziehungen einer reinen Haushalts- und Wirtschaftsgemeinschaft hinausgeht. Von einer Lebensgemeinschaft auf Dauer kann in der Regel ausgegangen werden, wenn sie bereits zwei Jahre bestanden hat. Die Prüfung soll im Regelfall anhand der Meldedaten erfolgen. Hierzu ist eine Einwilligung der antragstellenden Person einzuholen.

Eine Überlassung an andere Familienangehörige ohne WBS ist zulässig, wenn zuvor ein gemeinsamer Haushalt geführt wurde und nicht die Ehegattin/der Ehegatte oder haushaltszugehörige Kinder oder die Lebenspartnerin/der Lebenspartner der Mieterin/des Mieters, die wie oben ausgeführt nach § 563 BGB ein vorrangiges Eintrittsrecht haben, in das Mietverhältnis eintreten.

6.2 bei Auszug der Mieterin/des Mieters

Wenn die Inhaberin/der Inhaber des WBS oder die/der entsprechend Berechtigte aus der Wohnung ausgezogen ist, darf die/der Verfügungsberechtigte die Wohnung deren/dessen Haushaltsangehörigen im Sinne des § 5 HmbWoFG nur nach Maßgabe des § 16 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 HmbWoFG bzw. § 3 Abs. 7 HmbWoBindG zum Gebrauch überlassen.

In Fällen, in denen Ehepartnerinnen/Ehepartner bzw. Lebenspartnerinnen/Lebenspartner, die die maßgebliche Einkommensgrenze überschreiten, in der Wohnung verbleiben wollen, gilt, dass Ehegattinnen/Ehegatten bzw. Lebenspartnerinnen/Lebenspartner beim Bezug einer Sozialwohnung für die Anwendung des § 16 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 HmbWoFG bzw. § 3 Abs. 7 HmbWoBindG als gleichberechtigt anzusehen sind, unabhängig davon, wer im WBS als dessen Inhaber aufgeführt ist. Bei BG-gebundenen Wohnungen gilt dieser Grundsatz nur, wenn die Ehegattin/der Ehegatte bzw. die Lebenspartnerin/der Lebenspartner selbst auf die Benutzung eines Rollstuhls angewiesen ist. Bei sonstigen Haushaltsangehörigen, die die maßgebliche Einkommensgrenze überschreiten, ist zu prüfen, ob aus sozialen Gründen ein Ausnahme-WBS erteilt werden kann; dieser soll im Falle von Alleinerziehenden regelhaft erteilt werden.

7. § 17 HmbWoFG: Höchstzulässige Miete (gilt für WoFG-Wohnungen)

Die zulässige Miete einer nach dem WoFG/HmbWoFG geförderten Wohnung (Sozialwohnung) bestimmt sich nach den Regelungen der Förderzusage der IFB.

8. § 17 HmbWoFG und § 8 HmbWoBindG: Mietpreisrechtliche Überwachung der höchstzulässigen Miete bzw. der Kostenmiete durch die Bezirksamter

(gilt für WoFG- und WoBindG-Wohnungen)

Bei WA-gebundenen Wohnungen ist die Höhe der in der Freimeldung genannten Miete/Kostenmiete auf Plausibilität hin zu überprüfen.

Werden im Einzelfall, z.B. durch die Mietparteien, begründete Zweifel an der zulässigen Höhe der Miete/Kostenmiete bekannt, hat das Bezirksamt die IFB zu informieren, damit diese ggf. von den Verfügungsberechtigten die Vorlage eines aktuellen Mietvertrages/einer aktuellen Wirtschaftlichkeitsberechnung fordern kann. Soweit die Mieterin/der Mieter nicht ausdrücklich zugestimmt hat, muss sowohl das Bezirksamt bei seiner Meldung an die IFB als auch die IFB bei der Informationsabforderung vom Verfügungsberechtigten auf einen Personenbezug (Nennung von Mieternamen, Vorlage eines ungeschwärzten Mietvertrages) verzichten.

9. § 17 Abs. 1 Satz 2 HmbWoFG und § 10 HmbWoBindG: Einmalige Leistungen

(gilt für WoFG- und WoBindG-Wohnungen)

Für die Forderung von Finanzierungsbeiträgen sowie für die Sicherung von Ansprüchen von Verfügungsberechtigten gegen Mietparteien, die sich aus dem Mietvertrag ergeben, gelten die in den Förderzusagen/Bewilligungsbescheiden, Darlehens- und Zuschussverträgen der IFB enthaltenen Regelungen. Für die Übernahme von Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen gilt § 17 Abs. 1 Satz 2 HmbWoFG i.V.m. § 10 Abs. 6 HmbWoBindG.

Eine Koppelung von Mietverträgen an die Vermietung von Garagen, Garagenstellplätzen oder Stellplätzen für Fahrräder ist nicht zulässig. Dies gilt nicht für offene Stellplätze (auch Obergeschoß einer Parkpalette oder über einer Tiefgarage).

Soll in Einzelfällen von den oben genannten Regelungen abgewichen werden, bedarf dies der Genehmigung durch die IFB.

Einzahlungen auf Geschäftsanteile, z.B. Genossenschaftsanteile oder ähnliche Mitgliedsbeiträge, sind nach den Bestimmungen der Förderzusage bzw. § 10 Abs. 1 Satz 2 HmbWoBindG zulässig.

Genossenschaftsanteile sollen grundsätzlich den Gesamtbetrag von 52,-- Euro/m² Wohnfläche nicht überschreiten. Bei Verstößen der Verfügungsberechtigten ist

- bei WoFG-Wohnungen und bei WoBindG-Wohnungen, für die die Förderungsgrundsätze 2000 oder spätere Förderungsgrundsätze gelten, die IFB und
- bei sonstigen WoBindG-Wohnungen die BSW/WSB einzuschalten.

Die nach den Bestimmungen der Förderzusage bzw. § 10 Abs. 5 HmbWoBindG erlaubten Sicherheitsleistungen sind für WoFG-Wohnungen und für WoBindG-Wohnungen, für die die Förderungsgrundsätze 2000 ff. gelten, ebenfalls zugelassen. Für die sonstigen WoBindG-Wohnungen gilt, dass Sicherheitsleistungen ab dem 26.02.2001 bei neu abzuschließenden Mietverträgen gefordert werden dürfen. Die Sicherheitsleistungen dürfen grundsätzlich das 2,5fache der monatlichen Netto-Kaltmiete nicht überschreiten. Die zulässigen Arten der Sicherheitsleistungen sind in § 232 BGB aufgezählt. Nach § 232 Abs. 2 BGB kann die Sicherheitsleistung auch in Form einer Bürgschaft erfolgen, wenn eine der in § 232 Abs. 1 BGB genannten Sicherheitsleistungen nicht möglich ist. Auch hier gilt aber die Betragsbegrenzung auf 2,5 Monatsmieten (netto kalt). Die Forderung einer Barkaution und einer zusätzlichen Bürgschaft ist dagegen nicht zulässig.

Die Forderung des Abschlusses einer Hausrat- und/oder Haftpflichtversicherung im Zusammenhang mit der Überlassung einer öffentlich geförderten Wohnung ist nicht zulässig.

10. § 18 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HmbWoFG, § 6 Abs. 3 Satz 2 HmbWoBindG: Selbstnutzung

Für **WoBindG-Wohnungen** gilt nach § 6 Abs. 3 Satz 2 HmbWoBindG, dass die Genehmigung zur Selbstnutzung zu erteilen ist, wenn der Bauherr mindestens vier geförderte Wohnungen geschaffen hat, von denen er eine bewohnen will, auch wenn das Gesamteinkommen die maßgebliche Einkommensgrenze übersteigt (**Bauherren-Privileg**).

Abweichend davon setzt eine Genehmigung grundsätzlich voraus, dass die/der Verfügungsberechtigte und ihre/seine Haushaltsangehörigen die Voraussetzungen für die Erteilung eines WBS (siehe Nr. 4.) erfüllen. Eine Genehmigung zur Selbstnutzung einer in eine Eigentumswohnung umgewandelten WA-Wohnung, die nach dem Aufteilungsplan dem Benennungsverfahren der Fachämter für Grundsicherung und Soziales unterliegt, ist Erwerberinnen/Erwerbern nur zu erteilen, wenn diese dem zu benennenden Personenkreis angehören (vgl. § 16 Abs. 3 HmbWoFG) bzw. – sofern es sich bei den Erwerberinnen/Erwerbern um die bisherigen Mieterinnen/Mieter handelt – diesem Personenkreis bei Bezug der Wohnung

angehört haben. Zu beachten ist insbesondere, dass eine Genehmigung nach § 6 Abs. 3 Satz 2 HmbWoBindG diesem Personenkreis nicht erteilt werden kann, da dieser die Wohnungen nicht geschaffen hat.

Für den **Gesamtbestand** gilt im Übrigen, dass eine genehmigungsfreie Selbstnutzung nicht vorgesehen ist. Alle Erwerberinnen/Erwerber benötigen eine Genehmigung zur Selbstnutzung (siehe Nr. 15.3.2).

11. § 18 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 2 und 3 HmbWoFG: Nichtvermietung, Zweckentfremdung, bauliche Veränderung (gilt für WoFG- und WoBindG-Wohnungen; vgl. § 6 Abs. 3 HmbWoBindG)

11.1 Nichtvermietung

Neben einer Nichtvermietung steht eine Wohnung u.a. dann nach § 18 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 HmbWoFG unberechtigt, d.h. nicht nur vorübergehend leer, wenn zwar über die Wohnung ein Mietverhältnis besteht, sie aber von den Mieterinnen/Mieter und ihren Haushaltsangehörigen nicht (mehr) bewohnt wird. Eine lediglich vorübergehende Abwesenheit, z.B. wegen Krankheit oder Urlaub, ist unerheblich. Eine Genehmigung zum Leerstehenlassen darf nur in Ausnahmefällen und auch nur befristet erteilt werden.

Vor der Erteilung einer Genehmigung zum Leerstand ist vorrangig zu prüfen, ob eine Vermietung im Wege der Freistellung nach § 20 HmbWoFG (siehe Nr. 15.) erreicht werden kann.

11.2 Zweckentfremdung, bauliche Veränderung

Geförderter Wohnraum im Sinne des HmbWoFG bzw. öffentlich geförderter Wohnraum im Sinne des HmbWoBindG muss grundsätzlich für Wohnzwecke erhalten bleiben.

Zweckentfremdungsgenehmigungen sind daher nur unter Anlegung eines strengen Maßstabes und nach Einholung einer Stellungnahme der BSW/WSB zu erteilen.

Die Zweckentfremdungsgenehmigung ist mit dem Hinweis zu versehen, dass sie nicht die nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen ersetzt, insbesondere nicht die bauordnungsrechtlichen Genehmigungen.

Bei Einzelprüfungen der Zweckentfremdung von Wohnungen in Großwohnanlagen ist der Stabilisierung der Mieterstruktur und der Förderung der Infrastruktur besondere Bedeutung beizumessen.

Das Verbot der Zweckentfremdung und der baulichen Veränderung, die dem Wohnraum die Eignung für Wohnzwecke nimmt, gilt für alle Verfügungsberechtigten. Es erstreckt sich auch auf Teile einer Wohnung, selbst wenn sie weniger als die Hälfte der Wohnung ausmachen. Das gilt auch für eine Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung. Diese fällt ebenfalls unter das Verbot der Zweckentfremdung, auch wenn sie räumlich und zeitlich begrenzt erfolgt.

Zu den baulichen Veränderungen, die dem Wohnraum die Eignung für Wohnzwecke nehmen, zählen auch der Abbruch und das Unbrauchbarmachen von Wohnraum.

11.3 Nebenbestimmungen

11.3.1 Befristung

Wird eine Zweckentfremdungsgenehmigung erteilt, ist sie - falls nicht ohnehin ein bestimmter Zeitraum feststeht - für die Dauer des beantragten Zweckes bzw. der persönlichen Ausübung der im Antrag bezeichneten Tätigkeit der Person, zu deren Gunsten die Genehmigung beantragt wird, zu befristen. Sie hat ferner die Auflage zu enthalten, dass bei Vornahme baulicher Veränderungen mit Beendigung der zweckfremden Nutzung die Eignung des Wohnraumes zu Wohnzwecken in der ursprünglich genehmigten Bauweise unverzüglich wiederherzustellen und der Wohnraum wieder Wohnungssuchenden zum Gebrauch zu überlassen ist.

11.3.2 Ausgleichszahlungen

Die Zweckentfremdungsgenehmigung kann unter der Verpflichtung zur Leistung von Ausgleichszahlungen erteilt werden, dabei ist eine laufende Ausgleichszahlung von 4,50 Euro monatlich je m² zweckentfremdeter Wohnfläche zu fordern. Die Ausgleichszahlung kann im Einzelfall auch weniger als 4,50 Euro je m² Wohnfläche monatlich betragen, wenn z.B. bei gewerblicher oder freiberuflicher Nutzung die Festsetzung einer Ausgleichszahlung in voller Höhe nachweislich zu einer Existenzgefährdung führen würde. Der Betrag ist jeweils halbjährlich für den Zeitraum zu zahlen, für den die Wohnung zweckfremd genutzt wurde.

Wird eine Zweckentfremdungsgenehmigung mit der Nebenbestimmung erteilt, dass die Verfügungsberechtigten das Belegungsrecht an einer gleichwertigen bezugsfertigen, nicht preisgebundenen Ersatzwohnung einräumen, sind entsprechend den Ausführungen zu Nr. 15.3.2 Ausgleichszahlungen nicht zu erheben.

11.3.3 Öffentlich-rechtlicher Vertrag/Ersatzwohnraum

Die Genehmigung zum Abbruch oder zur baulichen Veränderung kann mit der Auflage erteilt werden, dass sich die Verfügungsberechtigten in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag neben der unverzüglichen Vornahme des Abbruchs verpflichten, der zuständigen Stelle mindestens in gleichem Umfang Belegungsrechte für andere nicht gebundene Wohnungen (Ersatzwohnungen) einzuräumen.

Dieser Vertrag ist durch Vertragsstrafen zu sichern. Die Verfügungsberechtigten haben sich insoweit der sofortigen Vollstreckung nach § 61 des Hamburgischen Verwaltungsverfahrensgesetzes in der jeweils geltenden Fassung zu unterwerfen. Maßstab für die Höhe der Vertragsstrafe sind die zur Schaffung angemessenen neuen Ersatzwohnraums im geförderten Wohnungsbau einzusetzenden Fördermittel. In der Regel ist die Quadratmeterzahl der abzubrechenden Fläche mit 2.000 Euro zu multiplizieren.

Soweit eine Zweckentfremdungsgenehmigung im überwiegenden öffentlichen Interesse erteilt wird, ist im Regelfall auf Auflagen zu verzichten.

Im Falle einer Zweckentfremdung ist die IFB berechtigt, gewährte Fördermittel je nach Einzelfall ganz oder anteilig zurückzufordern oder laufende Zuschüsse ganz oder befristet einzustellen. Auf diese Möglichkeit ist der Antragsteller im Vorfeld einer evtl. Genehmigung hinzuweisen.

Im Übrigen wird auf die geltende Fachanweisung der zuständigen Fachbehörde zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes (HmbWoSchG) verwiesen, die sinngemäß anzuwenden ist, soweit sie dem HmbWoFG nicht entgegensteht.

12. § 18 Abs. 2 Satz 2 HmbWoFG und § 3 Abs. 8 HmbWoBindG: Kündigungs- und Räumungsverlangen (gilt für WoFG- und WoBindG-Wohnungen)

Bei Vermietung des Wohnraums an einen nicht berechtigten Wohnungssuchenden bzw. bei Verstoß gegen die Vorschriften des § 16 Abs. 1 i.V.m. 4 HmbWoFG bzw. § 3 Abs. 2 bis 5 und 7 HmbWoBindG durch Überlassung des Wohnraums an einen nicht berechtigten Haushalt haben die Bezirksamter je nach Art und Schwere einer Zuwiderhandlung und je nach dem Gewicht des öffentlichen Interesses an den Bindungen abzuwägen, ob eine Kündigungs- oder Räumungsanordnung nach § 18 Abs. 2 Satz 2 HmbWoFG bzw. § 3 Abs. 8 HmbWoBindG zu erlassen ist. Danach kann es im Einzelfall vertretbar sein, sofort eine Anordnung zu erlassen oder aber zunächst abzuwarten, ob nach § 24 Abs. 2 HmbWoFG bzw. § 24 HmbWoBindG von der IFB erhobene Geldleistungen die Verfügungsberechtigten dazu veranlassen, das Mietverhältnis mit Nichtwohnberechtigten zu beenden. Auch im Fall der Anordnung kann die zuständige Stelle (IFB) von Verfügungsberechtigten bis zur Räumung Geldleistungen nach § 24 Abs. 2 HmbWoFG bzw. § 24 HmbWoBindG erheben.

Vor einer Kündigungs- und Räumungsanordnung ist bei einer Vermietung an Wohnungssuchende ohne WBS zunächst die Mieterin/der Mieter zu einem nachträglichen Antrag auf Erteilung einer Bescheinigung aufzufordern. Sofern die Voraussetzungen erfüllt werden, ist für die Zukunft ein WBS zu erteilen. Von Verfügungsberechtigten sind ggf. Geldleistungen nach § 24 Abs. 2 HmbWoFG bzw. § 24 HmbWoBindG nur noch für die Zeit bis zur Erteilung des WBS zu erheben. Werden die Einkommensvoraussetzungen nicht erfüllt, sollte geprüft werden, ob die Wohnung von den Bindungen freigestellt werden kann (siehe Ausführungen zu Nr. 15.)

Von einer Kündigungs- und Räumungsanordnung kann abgesehen werden in den Fällen, in denen ggf. die im WBS nach § 16 HmbWoFG/§ 5 HmbWoBindG genannte Wohnfläche überschritten wird, der Weiternutzung aber keine wohnungswirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

Ist der Verstoß, den Verfügungsberechtigte mit der Überlassung der Wohnung an Nichtberechtigte begangen haben, nicht (für die Zukunft) heilbar und die Beendigung des Mietverhältnisses nicht alsbald durch eine Kündigung zu erreichen, kann, anstatt die Kündigungsanordnung gegenüber Verfügungsberechtigten zu erlassen, auch die Räumung der Wohnung durch die Mietparteien angeordnet werden. Unter „alsbald“ ist eine Frist von vier Monaten zu verstehen. Diese vier Monate rechnen bis zur vertraglichen Beendigung des Mietverhältnisses; Räumungsfristen sind nicht mitzurechnen. Mit dem Räumungsverlangen gegenüber nichtberechtigten Mietparteien muss jedoch nicht generell vier Monate gewartet werden. Ist vorauszusehen, dass Verfügungsberechtigte nicht innerhalb dieses Zeitraumes mit

einer Kündigung die Beendigung des Mietverhältnisses erreichen, kann die Räumung sofort verlangt werden.

Wird nach § 18 Abs. 2 Satz 2 HmbWoFG bzw. § 3 Abs. 8 HmbWoBindG von Verfügungsberechtigten die Kündigung des Mietverhältnisses gefordert, werden sie nicht durch den Kündigungsschutz für Wohnraum an der Kündigung gehindert. Vielmehr haben Verfügungsberechtigte ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 573 Abs. 1 BGB, wenn die zuständige Stelle die Kündigung des Mietverhältnisses verlangt. Von einer Räumungsanordnung soll abgesehen werden, wenn Räumungsklagen von Verfügungsberechtigten aufgrund von § 574 BGB abgewiesen worden sind. Kündigungs- bzw. Räumungsanordnungen sollen ausgesprochen werden, wenn die Wohnung als Zweitwohnung genutzt wird und aus diesem Grund der WBS aufgehoben worden ist.

13. § 18 Abs. 5 Satz 1 HmbWoFG/§ 2 HmbWoBindG: Mitteilungspflicht der Verfügungsberechtigten bei Veräußerung und Umwandlung gebundener Wohnungen und Unterrichtung der Mieter bei Umwandlung gebundener Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

(gilt für WoFG- und WoBindG-Wohnungen)

Die **Mitteilungspflicht** des Verfügungsberechtigten nach § 18 Abs. 5 Satz 1 HmbWoFG gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt beginnt mit der Beurkundung der Teilungserklärung. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass Verfügungsberechtigte ihrer Mitteilungspflicht „unverzüglich“ nachkommen, wenn die Mitteilung innerhalb von zwei Wochen seit Beurkundung der Teilungserklärung erstattet wird.

Unter der Begründung von Wohnungseigentum ist der gesamte Vorgang zu verstehen, der zur Bildung von Wohnungseigentum notwendig ist und der den Zeitraum von der Beurkundung der Teilungserklärung oder der vertraglichen Einräumung von Sondereigentum bis zum Anlegen der Wohnungsgrundbuchblätter umfasst.

Die Bezirksamter **können** auf Anfragen von Mieterinnen und Mietern, die ein berechtigtes Interesse geltend machen, Auskunft erteilen über Umwandlungen/Veräußerungen von geförderten Wohnungen, sofern der jeweilige Verfügungsberechtigte dieser Datenübermittlung nicht widersprochen hat. Dem Verfügungsberechtigten ist innerhalb einer Frist von 3 Wochen Gelegenheit zum Widerspruch einzuräumen. Die Bezirksamter können die Mieter über die Rechtsfolgen der Umwandlung und Veräußerung umfassend informieren (Merkblatt der BSW). Sie können Mieterinnen und Mieter, Mietergemeinschaften und ggf. Mietervereine bei deren Bemühungen zur Information unterstützen. Sie haben jedoch keine Rechtsberatung nach den Umständen des Einzelfalles auszuüben.

Die **Unterrichtung der Mieterinnen und Mieter** durch die Bezirksamter bezieht sich auf die Rechtsvorschriften, die im Falle der Umwandlung zum Schutz von Mieterinnen und Mietern gelten. Hierzu zählen insbesondere der § 18 Abs. 5 Satz 2 HmbWoFG, ferner die §§ 573, 577 und 577 a BGB verbunden mit der Verordnung zur Verlängerung der Kündigungsschutzfrist für Wohnraum vom 12.11.2013 (HmbGVBl. S. 458).

Die Kündigung aufgrund von Eigenbedarf nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB durch Erwerberinnen/Erwerber einer in eine Eigentumswohnung umgewandelten Sozialwohnung ist gemäß § 18 Abs. 5 Satz 2 HmbWoFG/§ 2 HmbWoBindG nicht zulässig, solange der Wohnraum gebunden ist bzw. als öffentlich gefördert gilt.

14. § 19 Abs. 1 HmbWoFG und § 16 HmbWoBindG: Ende der Belegungs- und Mietbindungen bei WoFG-Wohnungen bzw. Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei WoBindG-Wohnungen bei vorzeitiger freiwilliger Rückzahlung der Fördermittel (Nachwirkungsfrist)

(gilt für WoFG- und WoBindG-Wohnungen)

Für den Fall, dass die Fördermittel von den Verfügungsberechtigten vorzeitig freiwillig zurückgezahlt worden sind, unterliegen die Wohnungen nach den Bestimmungen der Förderzusage weiter den Belegungs- und Mietbindungen bzw. gelten nach § 16 HmbWoBindG weiter als öffentlich gefördert während der so genannten Nachwirkungsfrist bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung. Während der Nachwirkungsfrist gelten alle Vorschriften des HmbWoFG und des HmbWoBindG unverändert fort. Die Wohnungen dürfen nach Maßgabe der Förderzusage bzw. der Förderungsgrundsätze der IFB auch für die Dauer der Nachwirkungsfrist nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.

Die Frist gilt jedoch längstens bis zum Ende des Kalenderjahres, in dem die Fördermittel planmäßig getilgt worden wären. Bestehen Zweifel darüber, ob eine Wohnung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung bzw. mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde oder noch als belegungs- und mietgebunden bzw. öffentlich gefördert gilt, ist die IFB zur Klärung einzuschalten. Nach Ablauf der Dauer der Belegungs- und Mietbindungen bzw. mit dem Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ entfallen die Bindungen nach den Vorschriften des HmbWoFG und des HmbWoBindG. Eine Beendigung des laufenden Mietverhältnisses ist damit jedoch nicht verbunden. Ebenso wenig dürfen Mietverträge auf den Zeitpunkt des Auslaufens der Bindung befristet werden.

Eine Befristung von Mietverhältnissen ist nur unter engen Voraussetzungen möglich und als absolute Ausnahme anzusehen. Die Förderrichtlinien sehen grundsätzlich den Abschluss unbefristeter Mietverträge vor. Ausnahmen können in Fällen besonderer städtebaulicher, wohnungs- oder sozialpolitischer Belange zugelassen werden. Zur Vermeidung von Leerstand sollte daher bei vorhersehbaren Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen der Abschluss befristeter Mietverträge losgelöst von der Belegungsbindung dann in Betracht gezogen werden, wenn sich kein anspruchsberechtigter Mieter finden sollte. Eine Befristung ist über § 575 Abs. 1 Nr. 2 3. Alt. BGB möglich. Hiernach kann ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit in zulässiger Weise, die Räume instand setzen/modernisieren will und die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert werden würden. Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln, insbesondere von Mängeln, die infolge von Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen oder Einwirkungen Dritter entstanden sind, durch Maßnahmen, die in den Wohnungen den zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand wieder herstellen.

Die weiteren im vorbezeichneten Befristungstatbestand vorgesehenen Befristungsmöglichkeiten (Beseitigung und wesentliche Veränderung der Räume) scheiden als Ausnahme aus, da sie die Wohnraumförderung gefährden beziehungsweise die Gefahr der Zweckentfremdung schaffen.

Anträge von Vermietern auf eine befristete Wohnraumvermietung wegen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind von dem jeweils zuständigen Bezirksamt an die IFB weiterzuleiten, die im Einvernehmen mit der BSW über die Genehmigung der befristeten Vermietung entscheidet und das zuständige Bezirksamt entsprechend unterrichtet.

15. § 20 HmbWoFG: Einzelfreistellungen von Belegungsbindungen

(gilt für WoFG- und WoBindG-Wohnungen; vgl. § 6 Abs. 1 HmbWoBindG)

Eine Freistellung von Belegungsbindungen kann nur unter den Voraussetzungen des § 20 HmbWoFG erfolgen. Nach § 6 Abs. 1 HmbWoBindG ist diese Vorschrift für WoBindG-Wohnungen entsprechend anzuwenden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die durch Einsatz von Fördermitteln geschaffenen Wohnungen für die Versorgung der Wohnberechtigten zur Verfügung stehen müssen und das persönliche oder wirtschaftliche Interesse von Verfügungsberechtigten oder Dritten nicht vorrangig ist. Eine Freistellung kann nur erfolgen, wenn im Einzelfall die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse dies zulassen.

§ 20 HmbWoFG regelt die Voraussetzungen, unter denen Verfügungsberechtigte von den Verpflichtungen nach § 16 Abs. 1 und § 18 Abs. 1 und 6 HmbWoFG freigestellt werden können. Während § 18 HmbWoFG auch subjektbezogen auf die Person des Antragstellenden und ihrer Haushaltsangehörigen mit darauf gegründeten Ausnahmetatbeständen abstellt, kann eine Freistellung Verfügungsberechtigten nach § 20 Abs. 3 HmbWoFG nur objektbezogen für bestimmte Wohnungen oder Wohnungen in bestimmten Gebieten erteilt werden.

Nach den Bestimmungen des § 20 Abs. 1 HmbWoFG kann sich die Freistellung auf

- die Wohnberechtigung eines Wohnungssuchenden, die sich aus einem Wohnberechtigungsschein oder einer Benennung durch die zuständige Stelle ergibt (§ 16 Abs. 1 HmbWoFG) und die nach § 16 Abs. 3 HmbWoFG folgende Punkte umfasst:
 - o die Einhaltung der Einkommensgrenze und
 - o die Angemessenheit der Wohnungsgröße und
 - o ggf. die Beachtung eines Vorbehalts in der Förderzusage zugunsten bestimmter Haushalte
- die Nutzung des vermieteten Wohnraums ausschließlich zu Wohnzwecken (§ 18 Abs. 1 HmbWoFG)
- der Verpflichtung des Empfängers der Förderung selbst genutztes Wohneigentum selbst zu nutzen (§ 18 Abs. 6 HmbWoFG)

beziehen.

Eine Freistellung kann nur erfolgen, wenn entweder ein überwiegendes öffentliches Interesse an Belegungsbindungen nicht mehr besteht oder auf Grund eines überwiegenden öffentlichen Interesses, ins-

besondere an der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen oder eines überwiegenden berechtigten privaten Interesses, ein Festhalten an diesen nicht geboten ist (siehe Ziffer 15.1 und 15.2).

Von den sonstigen Bindungen - insbesondere der Mietpreisbindung - kann nicht freigestellt werden. Der Anwendungsbereich der Freistellungsregelung nach § 20 HmbWoFG überschneidet sich mit dem der Regelung zur Vermeidung einer besonderen Härte nach § 16 Abs. 3 Satz 3 HmbWoFG. Die Vorschriften haben übereinstimmend den Inhalt, ausnahmsweise den Bezug einer Sozialwohnung zu erlauben, obwohl die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür nicht erfüllt werden. Die Ausstellung eines Ausnahme-WBS ist vorrangig in Betracht zu ziehen, wenn Wohnungssuchende wegen der Ausstattung auf eine bestimmte Wohnung angewiesen sind, z.B. auf eine behindertengerechte Wohnung für Rollstuhlbewohnerinnen/Rollstuhlbewohner (siehe Nr. 3.4.2.1). Ausnahme-WBS kommen nur in Betracht für Wohnungssuchende, die die maßgebliche Einkommensgrenze überschreiten, in keinen weiteren Fällen.

15.1 Öffentliches Interesse (gilt für WoFG- und WoBindG-Wohnungen; vgl. § 6 Abs. 1 HmbWoBindG)

Ein **überwiegendes öffentliches Interesse** (vgl. § 20 Abs. 1 Nr. 2 HmbWoFG) liegt insbesondere vor, wenn die Freistellung der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient (vgl. § 20 Abs. 1 Nr. 2, 1. Fall HmbWoFG). [Vor Erteilung der Freistellungsgenehmigung ist durch das Bezirksamt zu prüfen, ob das Ziel der Erhaltung oder Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen durch eine Übertragung von Belegungs- und Mietpreisbindungen (§ 21 Abs. 1 HmbWoFG) erreicht werden kann. Ggf. ist die BSW/WSB einzuschalten.]

Ein überwiegendes öffentliches Interesse kann auch dann vorliegen, wenn die Freistellung von der Belegungsbindung zur befristeten Vermietung an einen sozialen Träger des Stufe-3-Konzeptes erfolgen soll mit dem Ziel, dass ein berechtigter Haushalt den Mietvertrag nach einem Jahr übernimmt.

15.2 Interesse der Verfügungsberechtigten oder von Dritten (gilt für WoFG- und WoBindG-Wohnungen; vgl. § 6 Abs. 1 HmbWoBindG)

Ein überwiegendes berechtigtes privates Interesse der Verfügungsberechtigten oder von Dritten (vgl. § 20 Abs. 1 Nr. 2, 2. Fall HmbWoFG) an der Freistellung kann nur dann angenommen werden, wenn dringende, sachlich gerechtfertigte Gründe bestehen, die gegenüber dem allgemeinen öffentlichen Interesse an der Erhaltung der Wohnungen für die Wohnberechtigten überwiegen.

Eine Freistellung kann z.B. in Betracht kommen, wenn für eine Wohnung trotz nachgewiesener intensiver Bemühungen, z.B. durch Vorlage von Vermietungsanzeigen, über einen angemessenen Zeitraum keine Wohnberechtigten mit dem erforderlichen WBS gefunden werden konnten (schriftliche Bestätigung der Verfügungsberechtigten). Davon ist insbesondere auszugehen, wenn die Wohnung bereits mindestens 2 Monate bei einer angemessenen Mietforderung nicht vermietet ist und keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Wohnungssuchende ohne hinreichenden Grund abgelehnt worden sind.

Das Interesse von Arbeitgebern, insbesondere bei werkgeförderten Wohnungen, rechtfertigt in der Regel keine Freistellung zugunsten von nichtberechtigten Werksangehörigen. Das Interesse kann jedoch überwiegen, wenn Personal untergebracht werden soll, das wegen der Art seiner Tätigkeit, insbesondere seiner ständigen Dienstbereitschaft auch außerhalb der Arbeitszeit in einem bestimmten Gebäude bzw. seiner unmittelbaren Nähe wohnen muss, z.B. Hausmeister-, Heimleitungs- oder Wachpersonal.

Ein überwiegendes berechtigtes Interesse von Dritten kann gegeben sein in Fällen, in denen Haushalte ausnahmsweise mit gefördertem Wohnraum versorgt werden sollen und ein Ausnahme-WBS nicht erteilt werden kann, z.B. bei nicht wohnberechtigten Ausländern (siehe auch oben Nr. 3.3).

15.3 Nebenbestimmungen (Befristung, Bedingung, Auflage) (gilt für WoFG- und WoBindG-Wohnungen; vgl. § 6 Abs. 1 HmbWoBindG)

Die Freistellungsgenehmigung ist für die Dauer der Nutzung durch die Mietpartei, zu deren Gunsten sie erteilt wurde, zu befristen.

Freistellungsgenehmigungen sind **grundsätzlich mit Auflagen** zu versehen. Von einem Ausgleich kann abgesehen werden bei einer Freistellung nach § 20 Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 oder 2 auf Grund eines überwiegenden öffentlichen Interesses oder eines überwiegenden privaten Interesses in dem Fall, dass trotz nachgewiesener angemessener Bemühungen des Verfügungsberechtigten eine Nachfrage aus dem Kreis der berechtigten Wohnungssuchenden nicht vorliegt (siehe Nr. 15.2).

15.3.1 Einräumung eines Belegungsrechts an einer anderen Wohnung für die Dauer der Freistellung

15.3.2 Geldausgleich in angemessener Höhe

Erfolgt eine Freistellung mit der Auflage, dass die Verfügungsberechtigten das Belegungsrecht an einer gleichwertigen bezugsfertigen, nicht preisgebundenen Ersatzwohnung einräumen, sind Ausgleichszahlungen nicht zu erheben. Gleiches gilt, wenn eine Freistellungsgenehmigung zugunsten wohnberechtigter Haushalte erteilt wird.

Im Übrigen kann eine laufende Ausgleichszahlung von bis zu 6,00 Euro/m² Wohnfläche mtl. festgesetzt werden. Bei der Festsetzung der Ausgleichszahlung ist zu berücksichtigen, ob die/der Verfügungsberechtigte nach Kenntnis des Bezirksamtes die Ausgleichszahlung im Rahmen mietrechtlicher Vereinbarungen an die Mieterin/den Mieter weitergibt. Weiterhin sind die Lage und Ausstattung der betreffenden Wohnung und die finanzielle Situation des jeweiligen Haushalts zu berücksichtigen. Dabei haben die Bezirksamter die Möglichkeit, die Ausgleichszahlungen nach folgender Maßgabe festzusetzen:

- **2 Euro/m² Wohnfläche monatlich** bei Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 8 Abs. 2 HmbWoFG um mehr als 60 v.H. (**EK-Grenze 1. FW**),
- **4 Euro/m² Wohnfläche monatlich** bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 8 Abs. 2 HmbWoFG um mehr als 100 v.H. (**EK-Grenze 2. FW**),
- **6 Euro/m² Wohnfläche monatlich** bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 8 Abs. 2 HmbWoFG um mehr als 140 v.H.

Die Belastung, die sich aus der Netto-Kaltmiete zuzüglich der Ausgleichszahlung ergibt, darf den für die jeweilige Wohnung maßgeblichen Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels für normale Wohnlage nicht überschreiten. In Fällen, in denen das maßgebliche Mietenspiegel-Feld keinen Wert ausweist, können die Bezirksämter eine Kappung nach eigenem pflichtgemäßem Ermessen vornehmen.

Wird den Bezirksämtern bekannt, dass bei Mieterinnen/Mietern, die vermietetseits mit der Ausgleichszahlung belastet wurden, Einkommensverringerungen oder Mieterhöhungen eingetreten sind, sollen die Ausgleichszahlungen angemessen reduziert bzw. aufgehoben werden, wenn die Einkommensgrenze nach § 8 HmbWoFG i.V.m. der Verordnung vom 24.07.2018 zur Änderung der Verordnung zur Festlegung der Einkommensgrenzen nach § 8 HmbWoFG nicht mehr überschritten wird.

Bestehende Bescheide, aufgrund derer Mieterinnen/Mieter Ausgleichszahlungen an das zuständige Fachamt Grundsicherung und Soziales leisten, sollen auf Antrag entsprechend der in dieser Fachanweisung getroffenen Regelungen geprüft und die Ausgleichszahlungen ggf. herabgesetzt werden.

Kommt eine Freistellungsgenehmigung zur Selbstnutzung einer den Verfügungsberechtigten gehörenden Eigentumswohnung in Betracht, die durch Umwandlung einer WoFG-Wohnung bzw. einer WoBindG-Wohnung entstanden ist, ist diese von einer Ausgleichszahlung abhängig zu machen, die für die Zeit von Beginn der Eigennutzung an bis zum Ende der Nachwirkungsfrist festzusetzen ist. Für den hierfür zugrunde zu legenden Betrag pro m² Wohnfläche gelten die oben genannten Regelungen – mit Ausnahme der Begrenzung auf den Mittelwert des Mietenspiegels – entsprechend.

15.3.3 Sonstiger Ausgleich

Ein sonstiger Ausgleich durch den Verfügungsberechtigten kann z.B. in Form von zusätzlichen sozial betreuerischen Maßnahmen, Einrichtung von Pfortnerlogen, zusätzlichen Wohnumfeldverbesserungen o.ä. geleistet werden.

16. § 23 Abs. 1 HmbWoFG: Datenerhebung und Datenschutz (gilt für WoFG- und WoBindG-Wohnungen; vgl. § 2 HmbWoBindG)

Die Bezirksämter erfassen die im Aufteilungsplan der BSW/WSB aufgeführten geförderten WoFG-Wohnungen bzw. die öffentlich geförderten WoBindG-Wohnungen einschließlich der festgelegten Zweck-

bindungen (siehe Nr. 4.1 und 4.2) datei- und aktenmäßig (Fachverfahren DiWA und Akte). Die Verfahren AWON und BWV wurden durch das Fachverfahren DiWA abgelöst. Die Unterlagen sind auf dem Laufenden zu halten. Perspektivisch wird eine rein elektronische Aktenführung angestrebt.

Folgende Angaben sind aufzunehmen:

- Bezeichnung des Grundstücks und der Wohnung:
 - Bezirk, Stadtteil, Ortsteil, Statistisches Gebiet, Straße, Hausnummer (evtl. Buchstabe und Zusatz), Stockwerk, Lage der Wohnung im Stockwerk, Wohnungsnummer gemäß Aufteilungsplan
- Datum der Bezugsfertigkeit der Wohnung
- Namen der jeweiligen Wohnungsinhaber, Personenzahl und jeweiliges Bezugsdatum, Geburtsdatum des Inhabers des WBS;
- Verfügungsberechtigte, ggf. Verwalter(in) mit Namen, Anschrift, Telefon- und Faxnummer;
- Vermietergruppe:
 - private Vermieter (1)
 - FHH (2)
 - Genossenschaften (3)
 - ehemals gemeinnützige Kapitalgesellschaften (4)
 - SAGA Unternehmensgruppe (6)
 - sonstige Genossenschaften (7) [z.B. Kleingenossenschaften, Baugemeinschaften]
 - Kapitalgesellschaften (8)
 - Kirchen (9)
 - Stiftungen (10).
- Gebäudeart: Mehrfamilienhaus mit Fahrstuhl - **MF**, ohne Fahrstuhl - **MO**, Reihenhaus - **RH**, Einfamilienhaus - **EH**;
- Wohnungsart: Mietwohnung - **M**, Genossenschaftswohnung - **G**, Eigentümerwohnung - **E**, Eigentumswohnung – **EW**, Wohnung in Seniorenwohnanlage – **SWA**;
- baulicher Standard der Wohnung (z.B. barrierefrei, barrierereduziert);
- Grundbindung und ggf. Zusatzbindung: siehe Nr. 5.1 und 5.2 dieser Fachanweisung;
- Genossenschaftsanteile und Sicherheitsleistungen, soweit sie in Betracht kommen bzw. zugelassen sind;
- Bewilligungsdatum und Aktenzeichen (IFB-Antrags-Nr.) der Förderung gemäß Aufteilungsplan der BSW/WSB;
- Förderprogramm;
- Förderbeginn und Förderende;
- Gesamtfläche der Wohnung, Raumzahl sowie Größe der einzelnen Wohnräume sowie Küche und Nebenräume in Quadratmetern.

Auf Verlangen der Bezirksämter haben die Verfügungsberechtigten Auskünfte zu erteilen und Einsicht in die Unterlagen zu gewähren (§ 18 Abs. 4 HmbWoFG/§ 2 HmbWoBindG).

Für Frauen aus Frauenhäusern gelten hinsichtlich der Datenerfassung Sonderregelungen.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten im Rahmen der Bearbeitung von Anträgen auf einen Wohnberechtigungsschein nach dieser Fachanweisung erfolgt auf der Grundlage von § 2 HmbWoBindG i.V.m. § 23 HmbWoFG. Das jeweils örtlich zuständige Bezirksamt hat als zuständige Stelle und Verantwortlicher im Sinne der DSGVO die Vorgaben der DSGVO sowie des Hamburgischen Datenschutzgesetzes (HmbDSG) zu beachten.

Da bei der Bearbeitung der Anträge nach HmbWoFG auch besondere Kategorien von personenbezogenen Daten im Sinne von Art. 9 Abs. 1 DSGVO verarbeitet werden müssen, damit der betroffenen Person aus dem Recht der sozialen Sicherheit und des Sozialschutzes erwachsende Rechte gewährt werden können, sind geeignete Garantien für die Grundrechte und die Interessen der betroffenen Person vorzusehen [Art. 9 Abs. 2 Lit. b DSGVO i.V.m. § 22 Abs. 1 Nr. 1 a) BDSG]. Regelhaft sind daher folgende Maßnahmen gemäß § 22 Abs. 2 S. 2 BDSG im Falle der Verarbeitung von Daten im Sinne von Art. 9 Abs. 1 DSGVO (insbesondere die Verarbeitung von Gesundheitsdaten) vorzunehmen:

1. Es sind technisch organisatorische Maßnahmen einzurichten, um sicherzustellen, dass die Verarbeitung gemäß der Verordnung (EU) 2016/679 erfolgt, d.h. es sollen regelmäßige, engmaschige Kontrollen durchgeführt werden, um sicherzustellen, dass die im weiteren aufgeführten Maßnahmen auch tatsächlich beachtet werden. Es sind erhöhte Anforderungen an etwaige eingesetzte technische Mittel zu stellen. Hierzu zählen neben einem sehr engen Berechtigungskonzept der Personen, die Zugriff auf die Rohdaten (nicht pseudonymisiert) haben, auch die Absicherung der IT-Infrastruktur vor Fehlkommunikation der Systeme untereinander, unberechtigte Zugriffe von innen und außen sowie die Sicherstellung der Fähigkeit, Vertraulichkeit, Integrität, Verfügbarkeit und Belastbarkeit der Systeme und Dienste.
2. Es sind Maßnahmen vorzusehen, die gewährleisten, dass nachträglich überprüft und festgestellt werden kann, ob und von wem personenbezogene Daten eingegeben, verändert oder entfernt worden sind, d.h. es muss eine Dokumentation schon systemseitig vorgesehen werden.
3. Es hat eine Sensibilisierung der an Verarbeitungsvorgängen Beteiligten zu erfolgen, d.h. diese sind besonders über Art. 9 DSGVO aufzuklären und die Bedeutung des Schutzes dieser Daten sowie angemessene Verhaltensweisen in diesem Zusammenhang aufzuzeigen. Die erfolgte Belehrung ist zu dokumentieren und der Inhalt der Belehrung allen betroffenen Mitarbeitern zentral zur Verfügung zu stellen.
4. Es hat die Benennung einer oder eines Datenschutzbeauftragten zu erfolgen.
5. Es ist eine Beschränkung des Zugangs zu den personenbezogenen Daten innerhalb der verantwortlichen Stelle und von Auftragsverarbeitern umzusetzen, d.h. es ist insbesondere ein sensibles Rechte-Rollen-Konzept zu erstellen und durch den/die zuständige/n Datenschutzbeauftragte/n zu prüfen.
6. Eine Pseudonymisierung oder Verschlüsselung der besonderen Kategorien von personenbezogenen Daten (insbesondere von Gesundheitsdaten) hat zu erfolgen.

7. Die Übermittlung von besonderen Kategorien personenbezogener Daten innerhalb der Sachbearbeitung aber ggf. auch an außenstehende Dritte (Banken, Krankenkassen etc.) im Rahmen der Antragsbearbeitung soll nur in unbedingt erforderlichen Fällen und dann möglichst nur pseudonymisiert erfolgen. Ist dies nachweislich nicht möglich, ohne die Bearbeitung des Einzelfalls zu gefährden, darf die Übermittlung nur verschlüsselt erfolgen, und es ist sicherzustellen, dass der Empfänger der Daten diese sobald der Zweck erfüllt ist, dauerhaft vernichtet.

8. Die besonderen Kategorien personenbezogener Daten (insbes. Gesundheitsdaten) sind nur solange zu speichern, wie sie für die Bearbeitung des Einzelfalls zwingend erforderlich sind. Danach sind diese Daten zu löschen oder zu anonymisierten/pseudonymisieren und dürfen nur so veraktet werden.

Im Übrigen sind die Informations- und Hinweispflichten nach den Art. 13 und 14 DSGVO zu beachten. Sofern die personenbezogenen Daten bei der betroffenen Person gem. Art. 13 DSGVO erhoben werden, ist die betroffene Person nach Maßgabe von Art. 13 DSGVO zum Zeitpunkt der Erhebung dieser Daten zu informieren, u.a. über die Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten, den Zweck der Verarbeitung der Daten, deren Rechtsgrundlage in § 23 HmbWoFG und die Betroffenenrechte. Werden personenbezogene Daten nicht bei der betroffenen Person erhoben gem. Art. 14 DSGVO, so informiert das zuständige Bezirksamt die betroffene Person längstens innerhalb eines Monats nach Erlangung der personenbezogenen Daten nach Maßgabe von Art. 14 DSGVO.

Die Dauer der Datenspeicherung bemisst sich hinsichtlich der Erteilung von WBS analog zu den Aufbewahrungsfristen nach Nr. 3.8 dieser Fachanweisung und hinsichtlich der Wohnungsvergabe nach der Dauer des jeweiligen Mietverhältnisses.

17. § 24 Abs. 2 HmbWoFG und § 24 HmbWoBindG: Maßnahmen der IFB bei Gesetzesverstößen
(gilt für WoFG- und WoBindG-Wohnungen; vgl. § 24 HmbWoFG und § 24 HmbWoBindG)

Wenn Verfügungsberechtigte schuldhaft gegen die Bestimmungen der §§ 16 Abs. 1, 17 oder 18 Abs. 1, 2 und 5 HmbWoFG bzw. der §§ 3, 6 Abs. 3, 8 Abs. 1 und 39, 9 a, 10 oder 21 HmbWoBindG oder gegen die nach § 4 HmbWoBindG erlassenen Vorschriften verstoßen, sind Festsetzungen von Geldleistungen durch die IFB geboten. Die Bezirksämter/Fachämter für Grundsicherung und Soziales teilen ihr deshalb jeden nicht nur unerheblichen Verstoß mit, von dem sie Kenntnis erhalten.

Hat die IFB wegen eines Verstoßes gegen die in § 24 Abs. 2 HmbWoFG bzw. § 24 HmbWoBindG genannten Vorschriften einen Leistungsbescheid erlassen, übersendet sie dem örtlich zuständigen Bezirksamt eine Ausfertigung dieses Bescheides. Auf Anforderung wird sie nach den in der Zusammenarbeit mit den Bezirksämtern geübten Gepflogenheiten den Vorgang mit den Berechnungsunterlagen zur Verfolgung und Ahndung als Ordnungswidrigkeit dem örtlich zuständigen Bezirksamt zur weiteren Veranlassung zusenden.

18. § 24 Abs. 1 HmbWoFG und § 25 HmbWoBindG: Maßnahmen der Bezirksämter bei Ordnungswidrigkeiten (gilt für WoFG- und für WoBindG-Wohnungen)

Die Bezirksämter können die schuldhafte Verletzung der genannten Verpflichtungen unabhängig von und neben den Maßnahmen der IFB nach § 24 Abs. 2 HmbWoFG bzw. § 24 HmbWoBindG mit Geldbußen ahnden.

Bei der Verhängung einer Geldbuße, die sich auf denselben Verstoß und auf denselben Zeitraum wie der von der IFB erlassene Leistungsbescheid bezieht, kommt dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit besondere Bedeutung zu. Im Ergebnis dürfte ein Verzicht auf die Verhängung einer zusätzlichen Geldbuße in diesen Fällen eher die Regel sein.

Ergänzend wird auf das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten in der jeweils geltenden Fassung verwiesen.

Nur für WoBindG-Wohnungen: Ein Entgelt ist „wesentlich höher“ im Sinne des § 25 Abs. 3 HmbWoBindG, wenn es das zulässige Entgelt um mindestens 10 v.H. übersteigt. § 24 Abs. 1 Nr. 2 HmbWoFG bzw. § 25 Abs. 1 Nr. 4 HmbWoBindG gehen als Sondervorschriften dem § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 in der jeweils geltenden Fassung vor.

19. Statistische Erfassung und Berichtswesen

Zu den **Stichtagen 30.06. und 31.12.** werden die Fallzahlen der erteilten WBS nach § 16 HmbWoFG sowie der versorgten Haushalte sowie der mit Auflagen (Leistung einer Ausgleichszahlung, Ersatzwohnraum, Sonstiges) erteilten Freistellungsgenehmigungen unter Benennung der jeweiligen Belegenheiten sowie die daraus erwachsenen Einnahmen bzw. sonstigen Ausgleichs (z.B. Anzahl Ersatzwohnraum) direkt aus dem Fachverfahren DiWA durch den IT-Dienstleister generiert und an die BSW übersandt. Weitere Auswertungen können von der BSW anlassbezogen beim IT-Dienstleister beauftragt werden. Die Bezirksämter haben der BSW außerdem **jährlich** im Rahmen der Erstellung des Wohnraumschutzberichtes über die Fallzahlen bzgl. der Zweckbindungs- und zweckentfremdungsrechtlichen Vorschriften zu berichten.

Die Bezirksämter berichten unverzüglich, wenn außergewöhnliche Entwicklungen deutlich werden.

20. Abweichungen, Änderungen und Ergänzungen

Werden einzelne Regelungen dieser Fachanweisung rechtswidrig, geraten in Widerspruch zu anderen Fachanweisungen oder erweisen sich als unzweckmäßig kann die BSW in Abstimmung mit den Wohnungsabteilungen der Bezirksämter und im Einvernehmen mit den Leitungen der Bezirksämter gemäß § 45 Abs. 2 S. 1 BezVG bis zur Änderung der Fachanweisung eine vorläufige Regelung treffen.

21. Schlussbestimmungen

Diese Fachanweisung tritt mit Erlass in Kraft und am 31. Dezember 2028 außer Kraft.