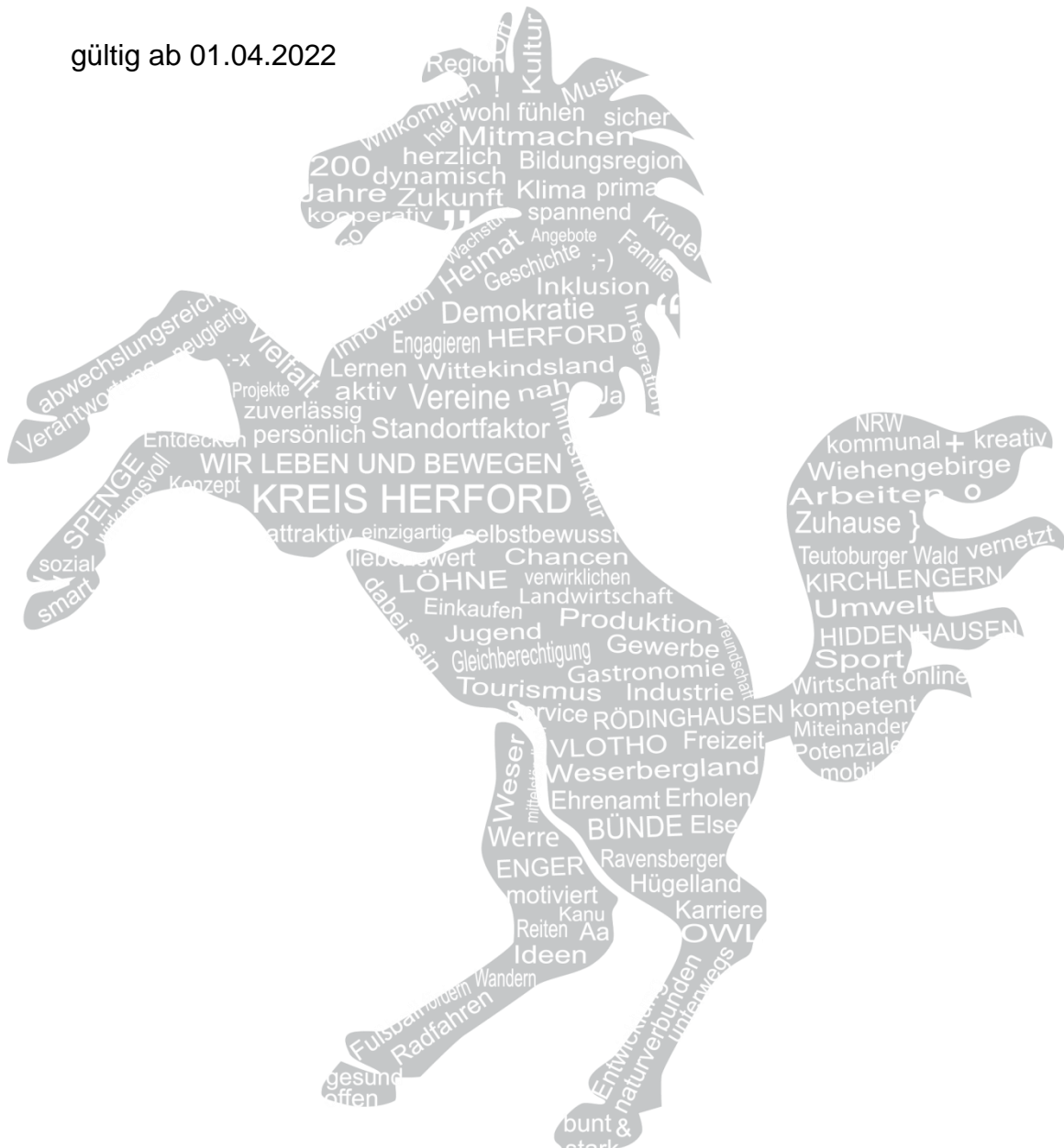


# Richtlinie des Kreises Herford

zum Wohnraumförderprogramm in Anknüpfung an  
die soziale Wohnraumvermittlung

über die Gewährung einer Mietausfallgarantie von bis zu fünf Jahren  
und einem Sanierungszuschuss bei Bereitstellung von Wohnraum für  
die soziale Wohnraumvermittlung „Wohn(t)raum – Endlich ZU HAUSE!“

gültig ab 01.04.2022



## Inhalt

1. Förderzweck.....	3
2. Angebot der sozialen Wohnraumvermittlung „Wohn(t)raum – Endlich ZU HAUSE!“ .....	3
3. Für Privatvermieter*innen Mietausfallgarantie und Sanierungszuschuss .....	3
3.1 Gegenstand der Förderung .....	3
3.2 Fördervoraussetzungen.....	3
3.3 Umfang der Förderung .....	4
3.4 Verfahren .....	5
4. Für Wohnungsunternehmen Mietausfallgarantie .....	6
4.1 Gegenstand der Förderung .....	6
4.2 Fördervoraussetzungen.....	6
4.3 Umfang der Förderung .....	6
4.4 Verfahren .....	6
5. Zuständige Stelle.....	7
6. Rückforderungsvorbehalt .....	7
7. Allgemeine Vorschriften.....	7

## 1. Förderzweck

Das Ziel der sozialen Wohnraumvermittlung „Wohn(t)raum – Endlich ZU HAUSE!“ ist die Verbesserung der Wohnungsversorgung Wohnungsloser und von Wohnungslosigkeit bedrohter Menschen im Kreis Herford und liegt in der Vermittlung von privat und öffentlich angebotenem Wohnraum für sozial benachteiligte Menschen in Wohnungsnot. Das Angebot der Wohnraumvermittlung ist eine ergänzende Hilfe zu bestehenden Hilfestrukturen im Kreis. Derzeit unbewohnter Wohnraum im Besitz von Privatvermietern\*innen und Wohnungsunternehmen soll an Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit unmittelbar bedrohte Personen vermittelt werden. Das Förderprogramm soll einen Beitrag dazu leisten, den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten. Es wird angestrebt, Bestandswohnungen zur Mietwohnraumnutzung zu mobilisieren, um die Wohnraumallokation flächenschonend zu steuern.

## 2. Angebot der sozialen Wohnraumvermittlung „Wohn(t)raum – Endlich ZU HAUSE!“

Für die Bereitstellung von Wohnraum an die soziale Wohnraumvermittlung „Wohn(t)raum – Endlich ZU HAUSE!“ besteht für Privatvermieter\*innen und Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, eine Mietausfallgarantie zu beantragen. Privatvermieter\*innen können zudem einen Sanierungszuschuss sowie einen Klimabonus erhalten. Es erfolgt zudem eine Unterstützung bei der Vermittlung von Mieter\*in und Vermieter\*in und bei der ggf. notwendigen formalen Abwicklung mit den Sozialleistungsträgern. Außerdem profitieren Wohnungsunternehmen und Privatvermieter\*innen von einer Nachbetreuung des Mietverhältnisses durch Ansprechpartner\*innen.

Im Gegenzug sind Privatvermieter\*innen und Wohnungsunternehmen zur Gewährung eines Belegungsrechts über einen Zeitraum von fünf Jahren verpflichtet. Die Miethöhe richtet sich nach den Angemessenheitsrichtwerten des jeweils aktuell gültigen Schlüssigen Konzepts des Kreises Herford ([hier klicken](#)). Die jeweils aktuell gültigen Angemessenheitsrichtwerte für die jeweilige Kreiskommune sind hier abrufbar. Es sind die Regelungen der KdU-Richtlinie des Kreises Herford in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten ([hier klicken](#)).

## 3. Für Privatvermieter\*innen

### Mietausfallgarantie und Sanierungszuschuss

#### 3.1 Gegenstand der Förderung

Für die Bereitstellung von Wohnraum soll Privatvermietern\*innen eine Mietausfallgarantie von bis zu fünf Jahren und ein einmaliger Sanierungszuschuss für die Bereitstellung von Wohnraum an die soziale Wohnraumvermittlung „Wohn(t)raum – Endlich ZU HAUSE!“ gewährt werden.

#### 3.2 Fördervoraussetzungen

- 3.2.1 Gefördert werden abgeschlossene Wohnungen von Privatvermietern\*innen.
- 3.2.2 Förderfähig sind ausschließlich Fremdvermietungen. Die Förderung einer Vermietung an Angehörige 1. und 2. Grades ist ausgeschlossen.
- 3.2.3 Voraussetzung für den Erhalt des Sanierungszuschusses und des Klimabonus ist die Bereitstellung von Wohnraum an die soziale Wohnraumvermittlung des Kreises Herford und die damit einhergehende Gewährung eines Belegungsrechts für die Vermietung an sozial benachteiligte Menschen über einen Zeitraum von fünf Jahren. Dies führt zum Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts des/der Vermieters\*in gemäß § 573 c

BGB. Sonderkündigungsrechte des/der Vermieters\*in gemäß § 573 I und II Nr. 1 und 3 BGB und ebenso III und IV BGB bleiben davon unberührt. Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs gemäß § 573 II Nr. 2 BGB ist ausgeschlossen.

- 3.2.4 Für die Dauer der Belegungsvereinbarung von fünf Jahren richtet sich die Miethöhe nach den Angemessenheitsrichtwerten des jeweils aktuell gültigen Schlüssigen Konzepts des Kreises Herford. Die jeweils aktuell gültigen Angemessenheitsrichtwerte für die jeweilige Kreiskommune sind zu beachten. Es sind die Regelungen der KdU-Richtlinie des Kreises Herford in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

### **3.3 Umfang der Förderung**

- 3.3.1 Die Mietausfallgarantie ist an das jeweilige Mietverhältnis geknüpft. Mit Beginn eines jeden Mietverhältnisses wird auf Antrag vom Kreis Herford eine Mietausfallgarantie für maximal neun Monatsmieten gewährt. Das gilt für Dauer der Belegungsvereinbarung von fünf Jahren. Das bedeutet, dass in diesem Zeitraum die Mieten, die nicht von den Mietern\*innen beglichen werden, vom Kreis Herford getragen werden. Grundsätzlich ist vorrangig die/der Mieter\*in zur Mietzahlung verpflichtet. Sollte es zu Mietrückständen kommen, so sind die Zuwendungsempfängenden bzw. Vermieter\*innen verpflichtet, die Ansprechpartner\*innen der sozialen Wohnraumvermittlung des Kreis Herford spätestens bei zwei rückständigen Monatsmieten hierüber zu informieren. Die Rückstände werden sodann vom Kreis Herford ausgeglichen, sofern die vorrangige Mietschuldenübernahme durch andere Stellen gemäß den Vorschriften des SGB II/ SGB XII gegenüber der vermietenden Partei nicht möglich ist.
- Sollte der/die Vermieter\*in Kenntnis über das Verziehen des/der Mieters\*in ohne ordnungsgemäße Abmeldung/Kündigung oder mündliche Mitteilung erhalten, ist dies der sozialen Wohnraumvermittlung unverzüglich mitzuteilen.
- 3.3.2 Auf Antrag wird ein Zuschuss für die erforderliche Sanierung des zu vermietenden Wohnraums über einen Zeitraum von fünf Jahren gewährt. Der Sanierungskostenzuschuss beträgt monatlich 2,00 EUR/ qm, jedoch maximal 2.400,00 EUR/ Jahr. Der Sanierungskostenzuschuss wird nur für den Zeitraum gewährt, in der die Wohnung durch die soziale Wohnraumvermittlung belegt ist.
- 3.3.3 Die Förderung wird als Zuschuss nach Vorlage der An- bzw. Ummeldebesccheinigung des/der Mieter(s)\*in(nen), der Überprüfung über die vertraglich vereinbarten Sanierungstätigkeiten durch den Kreis Herford mit Beginn der Vermietbarkeit gewährt. Diese Unterlagen sind innerhalb von sechs Monaten nach Antragstellung einzureichen.
- 3.3.4 Auf Antrag wird zusätzlich ein Klimabonus für Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz gewährt. Voraussetzung ist die Vorlage eines Energiebedarfsausweises. Die Kosten für den Energiebedarfsausweis können auf Antrag vom Kreis Herford übernommen werden. Der Klimabonus beträgt zusätzlich zu dem Sanierungskostenzuschuss bis zu monatlich 1,00 EUR/ qm des zur vermietenden Wohnraums, jedoch maximal 1.200,00 EUR/ Jahr über einen Zeitraum von fünf Jahren. Der Klimabonus wird nur für den Zeitraum gewährt, in der die Wohnung durch die soziale Wohnraumvermittlung belegt ist.
- 3.3.5 Die energetischen Maßnahmen sind durch Fachunternehmen des Bauhandwerks auszuführen. Die Förderung des Klimabonus wird als Zuschuss durch Vorlage einer Unternehmererklärung gemäß § 96 Gebäudeenergiegesetz oder durch Ausstellungsberechtigte für Energieausweise gemäß § 88 Gebäudeenergiegesetz als Nachweis der Durchführung der energetischen Maßnahmen gewährt. Es ist ein Kostennachweis oder ein verbindlicher Nachweis der Beauftragung beizufügen. Diese Unterlagen sind innerhalb von neun Monaten nach Antragstellung einzureichen.

- 3.3.6 Die Auszahlung des Sanierungszuschusses nach Ziffer 3.3.2 sowie des Klimabonus nach Ziffer 3.3.4 erfolgt monatlich ab Mietbeginn.

### **3.4 Verfahren**

- 3.4.1 Für den Antrag ist das Antragsformular „Antrag auf Förderung für soziale Wohnraumvermittlung“ des Kreises Herford zu verwenden. Folgende Anlagen sind in Kopie vorzulegen:

- ✓ Datenschutzrechtliche Einwilligungserklärung
- ✓ Bauzeichnungen mit Baugenehmigung in Kopie

Für den Klimabonus sind vorzulegen:

- ✓ Energiebedarfsausweis
- ✓ Unternehmererklärung nach Ziffer 3.3.5 dieser Richtlinie
- ✓ Kostennachweis oder verbindlicher Nachweis der Beauftragung zur Durchführung der energetischen Sanierungsmaßnahmen

Folgende Unterlagen sind nach Abschluss der Vermietbarkeit vorzulegen:

- ✓ An- und Ummeldebesccheinigung des/der Mieter(s)\*in(nen)
- ✓ Mietvertrag/Mietverträge
- ✓ Einverständniserklärung für Vermietende

- 3.4.2 Zur Überprüfung des Zustandes der Wohnung und zur Sicherstellung eines zu erfüllenden Mindeststandards der Wohnung, wird diese nach Antragseingang begutachtet und überprüft. Sollte der Standard der Wohnung nicht den Anforderungen entsprechen, werden mit dem/der Antragsteller\*in Vereinbarungen über Sanierungsmaßnahmen getroffen, die vertraglich festgehalten werden. Der Sanierungszuschuss ist für die vereinbarten Maßnahmen einzusetzen. Sollten die Kosten der vereinbarten Maßnahmen nicht durch den Sanierungszuschuss gedeckt werden können, sind diese dennoch durchzuführen. Ansonsten besteht kein Anspruch auf den festgelegten Sanierungszuschuss und die Mietausfallgarantie.

# 4. Für Wohnungsunternehmen

## Mietausfallgarantie

### 4.1 Gegenstand der Förderung

Wohnungsunternehmen soll eine Mietausfallgarantie von bis zu fünf Jahren gewährt werden für die Bereitstellung von Wohnraum für die soziale Wohnraumvermittlung „Wohn(t)raum – Endlich ZU HAUSE!“.

### 4.2 Fördervoraussetzungen

- 4.2.1 Gefördert werden abgeschlossene Wohnungen von Wohnungsunternehmen.
- 4.2.2 Voraussetzung für den Erhalt der vollen Fördersumme bei Mietausfall ist die Bereitstellung von Wohnraum für die soziale Wohnraumvermittlung Kreis Herford und die damit einhergehende Gewährung eines Belegungsrechts für die Unterbringung sozial benachteiligter Menschen über einen Zeitraum von fünf Jahren. Dies führt zum Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts des/der Vermieters\*in gemäß § 573 c BGB. Sonderkündigungsrechte des/der Vermieters\*in gemäß § 573 I und II Nr. 1 und 3 BGB und ebenso III und IV BGB bleiben davon unberührt.
- 4.2.3 Für die Dauer der Belegungsvereinbarung von fünf Jahren richtet sich die Miethöhe nach den Angemessenheitsrichtwerten des jeweils aktuell gültigen Schlüssigen Konzepts des Kreises Herford. Die jeweils aktuell gültigen Angemessenheitsrichtwerte für die jeweilige Kreiskommune sind zu beachten. Es sind die Regelungen der KdU-Richtlinie des Kreises Herford in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

### 4.3 Umfang der Förderung

- 4.3.1 Die Mietausfallgarantie ist an das jeweilige Mietverhältnis geknüpft. Mit Beginn eines jeden Mietverhältnisses wird auf Antrag vom Kreis Herford eine Mietausfallgarantie für maximal neun Monatsmieten gewährt. Das gilt für Dauer der Belegungsvereinbarung von fünf Jahren. Das bedeutet, dass in diesem Zeitraum die Mieten, die nicht von den Mietern\*innen beglichen werden, vom Kreis Herford getragen werden. Grundsätzlich ist vorrangig die/der Mieter\*in zur Mietzahlung verpflichtet. Sollte es zu Mietrückständen kommen, so sind die Zuwendungsempfängenden bzw. Vermieter\*innen verpflichtet die Ansprechpartner\*innen der sozialen Wohnraumvermittlung Kreis Herford spätestens bei zwei rückständigen Monatsmieten hierüber zu informieren. Die Rückstände werden sodann vom Kreis Herford ausgeglichen, sofern die vorrangige Mietschuldenübernahme durch andere Stellen gemäß den Vorschriften des SGB II/ SGB XII gegenüber dem Unternehmen nicht möglich ist.

### 4.4 Verfahren

- 4.4.1 Für den Antrag ist das Antragsformular „Antrag auf Förderung für soziale Wohnraumvermittlung“ des Kreises Herford zu verwenden. Folgende Anlagen sind in Kopie vorzulegen:
  - ✓ Datenschutzrechtliche Einwilligungserklärung
  - ✓ Bauzeichnungen mit Baugenehmigung in Kopie

Folgende Unterlagen sind nach Abschluss der Vermietbarkeit vorzulegen:

- ✓ An- und Ummeldebescheinigung des/der Mieter(s)\*in(nen)
- ✓ Mietvertrag/Mietverträge
- ✓ Einverständniserklärung für Vermietende

4.4.2 Zur Überprüfung des Zustandes der Wohnung und zur Sicherstellung eines zu erfüllenden Mindeststandards der Wohnung, wird diese nach Antragseingang begutachtet und überprüft. Sollte der Standard der Wohnung nicht den Anforderungen entsprechen, besteht kein Anspruch auf die Mietausfallgarantie.

## 5. Zuständige Stelle

Die Entscheidung über die Gewährung dieser Förderung trifft der Kreis Herford.  
Der Antrag ist beim

Kreis Herford  
Stabsstelle Dezernat III  
Wohnungsförderung - „Wohn(t)raum - Endlich ZU HAUSE!“  
Amtshausstraße 3  
32051 Herford

zu stellen.

## 6. Rückforderungsvorbehalt

- 6.1 Der Kreis Herford ist berechtigt, die volle bzw. anteilige Fördersumme zurückzufordern, wenn die Voraussetzungen für eine Förderung wegfallen bzw. gegen diese Förderrichtlinie verstoßen wird. Dies betrifft insbesondere Verstöße gegen die Einhaltung der Belegungsbindung sowie Verstöße gegen die Einhaltung der genannten Miethöhe. Eine Vermietungslücke von bis zu drei Monaten bei Wechsel eines/einer Mieters\*in ist unschädlich.
- 6.2 Zuschussnehmer\*innen sind verpflichtet, alle Änderungen, die die Fördervoraussetzungen betreffen, unverzüglich mitzuteilen. Dies betrifft insbesondere den Wechsel einer Mietpartei bzw. den Auszug des/der bisherigen Mieters\*in. Bei Mieterwechsel ist eine Vermietungslücke von bis zu drei Monaten unschädlich.

## 7. Allgemeine Vorschriften

- 7.1 Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Zuschüssen nach dieser Richtlinie besteht nicht. Es handelt sich hierbei um eine freiwillige Leistung des Kreises Herford.
- 7.2 Eine Förderung kann nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel erfolgen.
- 7.3 Diese Förderrichtlinie tritt zum 01.04.2022 in Kraft.
- 7.4 Den Vermietern\*innen wird geraten, ihren Mietern\*innen den Abschluss einer Haftpflichtversicherung zu empfehlen.

Herford, den 01.04.2022

Gez. Jürgen Müller  
Landrat