

Verwaltungsvorschrift über den städtischen Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen im Geschäftsbereich der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport

vom 25.03.2021

Inkrafttreten: 25.03.2021

1. Grundlage

Die Verwaltungsvorschrift hat ihre Grundlage in den Beschlüssen des Bremer Senats v. 27.10.2020¹ und des Haushalts- und Finanzausschusses der Stadtbürgerschaft v. 13.11.2020. Die bezeichneten Gremien haben der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport (im Folgenden: SJIS) die Aufgabe übertragen, in der Stadtgemeinde Bremen Belegrechte anzukaufen.

Zu unterscheiden ist der Gegenstand der Verwaltungsvorschrift von dem „Modellprojekt Housing-First“²:

- Das „Modellprojekt Housing-First“ wird von einem externen Leistungserbringer umgesetzt. Dabei kann es zwar inhaltlich zu Verschränkungen mit dem Belegrechteankaufprogramm kommen; Belegungs- und Mietpreisbindungen werden im „Modellprojekt Housing-First“ jedoch nicht gekauft. Ggf. werden die von der Stadtgemeinde erworbenen Belegungs- und Mietpreisbindungen von dem Projektträger in Absprache mit dem AfSD/ZFW an geeignete Personen vermittelt.
- Demgegenüber wird der vorliegend in Rede stehende Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen von der senatorischen Behörde oder in ihrem Auftrag (Belegrechtestelle mit den Aufgaben Akquise und Vertragsabschluss) bzw. dem Amt für soziale Dienste (AfSD, dort Zentrale Fachstelle Wohnen, ZFW - Wohnraumvermittlung) umgesetzt; sie sind Adressaten der Verwaltungsvorschrift.

2. Ziel

Durch den Ankauf von Belegrechten sollen Personen mit Akzeptanzproblemen auf dem Wohnungsmarkt (im Folgenden: Mieter/innen) mit Wohnraum versorgt werden. Die Maßnahme adressiert verschiedene Personengruppen (siehe nachfolgend: Personenkategorien), deren Wohnungslosigkeit unterschiedliche Ursachen hat. Da die Wohnungslosigkeit dieser Menschen nachhaltig behoben werden soll, kann neben der Vermittlung in Belegrechtswohnungen eine Behebung solcher Ursachen erforderlich sein. In Betracht kommt insoweit eine entsprechende sozialarbeiterische Begleitung. Relevant ist dies bei Personen mit individuellen Vermittlungshemmnissen (siehe Kategorie 3). Für diese Personengruppe kommt auch eine Betreuung durch das Housing-First-Projekt in Frage.

Die bezeichneten Gremien haben – neben Mitteln zur Bestreitung der Umsetzungskosten – Haushaltsgelder in Höhe von 1.895.000 Euro zum Ankauf von Belegrechten zur Verfügung gestellt. In diesem Rahmen sollen rund 150 Belegrechte angekauft werden, davon „ca. 100“ für Personen der Kategorien 1 und 2 (siehe nachfolgend).

3. Personenkategorien

In der Senatsvorlage (Sitzung v. 27.10.2020) werden die Mieter/innen grob in drei Kategorien von Personengruppen unterteilt. Bezogen auf diese Kategorien wird von erreichbaren Größenordnungen und ihrer ungefähren Zuteilung auf einen Zielwert von insgesamt 150 anzukaufenden Belegrechten ausgegangen. Nach der Senatsvorlage handelt es sich um folgende Kategorien:

- **Personen mit unsicherer Bleibeperspektive (Kategorie 1)**
(Personen, die ausländerrechtlich lediglich einen Duldungsstatus und damit eine unsichere Bleibeperspektive in Deutschland haben)
- **Personen mit allgemeinen Nachteilen auf dem Wohnungsmarkt (Kategorie 2)**
(Personen, die aufgrund Herkunft, Hautfarbe, sozialer Lage, Alter oder vergleichbarer Merkmale eingeschränkte Chancen auf dem Wohnungsmarkt haben)
- **Personen mit individuellen Vermittlungshemmnissen (Kategorie 3)**
(Personen, die in Notunterkünften oder auf der Straße leben, Sucht- oder andere psychisch-gesundheitliche Probleme aufweisen können und zur selbständigen Änderung ihrer Wohnungslosigkeit nicht in der Lage sind)

In der konkreten Umsetzung wird ein Wohnberechtigungsschein nicht zur Voraussetzung für die Aufnahme von Mieter/innen in das Programm gemacht. Dies soll lediglich den bürokratischen Aufwand reduzieren, da als Mieter/innen ohnehin ausschließlich Transferleistungsempfänger/innen oder Geringverdiener/innen in

Betracht kommen, die ohne Weiteres einen Wohnberechtigungsschein erhalten würden.

4. Auswahl und Zuordnung von Mieter/innen

Die Auswahl und Zuordnung der Mieter/innen ist grundsätzlich durch die ZFW zu treffen. Im Rahmen des Casemanagement werden Kunden/innen der ZFW für zur Verfügung stehende Wohnungen vorgeschlagen. Die Vorschläge werden durch die Bereichsleitung der ZFW überprüft. Wenn Wohnungen (passend) nicht belegt werden können, können sie an das Projekt „Mehr Wohnraum für Flüchtlinge“ oder das „Modellprojekt Housing First“ weitergeleitet werden.

Die Casemanager unterstützen ihre Kunden/innen bei der Kontaktaufnahme sowie beim Mietvertragsabschluss. Sie sind in der Phase der Vermittlung Ansprechpartner für den Vermieter.

Ggf. können im Zuge der Anbahnung des Mietverhältnisses noch Vertragsdetails nachverhandelt werden.

Zur Unterstützung kann die ZFW den Mieter/innen sozialpädagogische Unterstützung im Rahmen der bestehenden Angebote anbieten.

5. Mittelbewirtschaftung

Nicht Gegenstand dieser Verwaltungsvorschrift ist die Mittelbewirtschaftung. Die Mittelbewirtschaftung wird vertraglich einem Dienstleister übertragen. Zu Beginn des Programms erfolgt die Aufgabenübertragung an die Bremer Aufbau Bank GmbH (BAB). Im Auftrag von SJIS wird die BAB die mit Wohnungseigentümern vereinbarten Entgelte (sowie ggf. eingelöste Mietgarantien und Schadensersatzzahlungen nach § 9 des Vertragsmusters) zur Auszahlung bringen. Im vertraglichen Verhältnis zum Wohnungseigentümer ist dieser Punkt im Wesentlichen nur aus datenschutzrechtlichen Erwägungen bedeutsam. Soweit erforderlich, kann das Verhältnis von SJIS zur BAB und das dabei zu beachtende Verfahren über die vertragliche Gestaltung hinaus zum Gegenstand separater Regelungen (Verwaltungsvorschrift, Handlungshilfe etc.) gemacht werden.

6. Rechtliche Einordnung

Die Rechtsbeziehung zwischen SJIS und Wohnungseigentümer ist privatrechtlicher Art.

Zuwendungsrecht nach der Landeshaushaltsordnung ist nicht einschlägig, weil die Erbringung von Leistungen gegen Entgelt und die Begründung von konkreten Leistungsansprüchen der Verwaltung in Rede steht.

Soweit der Verwaltung im Bereich der Leistungstätigkeit ein gewisses Wahlrecht zwischen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Handlungsformen zugestanden wird, wird dieses hier auch aus dem Grund zugunsten des Privatrechts ausgeübt, um

einen weiteren Anreiz zur Gewinnung von Wohnungseigentümern für das Programm zu setzen.

Vor diesem Hintergrund gelten im Verhältnis zum Wohnungseigentümer ergänzend zu den vertraglichen Regelungen die einschlägigen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Das Belegrechteprogramm ist eine zulässige positive Maßnahme im Sinne von § 5 Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG). Grundsätzlich unterfällt auch die Vermietung dem Anwendungsbereich des AGG (§§ 1 Nr. 8, 19 AGG), wenngleich der Diskriminierungsschutz insoweit eingeschränkt sein kann (vgl. § 19 Absätze 3 und 5 AGG). An das Diskriminierungsverbot des § 19 Absatz 2 AGG (Benachteiligung aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft) sind jedoch alle Vermieter gebunden.³

Die mit der Durchführung des Programms betrauten Beschäftigten der Behörde haben die geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten. Dazu zählt u.a. der haushaltsrechtliche Grundsatz von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit ([§ 7 Absatz 1 Brem. Landeshaushaltsordnung](#)).

7. Aufgaben der Belegrechtstelle (senatorische Behörde oder in ihrem Auftrag)

Die Belegrechtstelle

- wirbt für das Belegrechteprogramm; insbesondere macht sie das Belegrechteankaufprogramm bei Wohnungseigentümern und ihren Verbänden in geeigneter Form fortlaufend bekannt.
- nimmt Angebote interessierter Wohnungseigentümer entgegen; dabei ist das vorgefertigte Muster ([Anlage 1](#)) zu verwenden.
- prüft und verhandelt ggf. das Angebot. Dies endet mit der Annahme, Änderung oder Ablehnung des Angebots. Kommt es zum Vertragsschluss soll das vorgefertigte Muster ([Anlage 2](#)) verwendet werden.
- leitet vor Vertragsabschluss mit dem Wohnungseigentümer, das Wohnungsangebot an die ZFW mit der Bitte um Mietervorschläge weiter.
- übersendet der ZFW eine Durchschrift des abgeschlossenen Vertrages.
- veranlasst nach Vertragsschluss, sofern auch ein Mietvertrag zustande kommt, die Auszahlung des Entgelts an den Wohnungseigentümer.
- behält die Zuständigkeit für die vertragliche Abwicklung auch über den Vertragsschluss hinaus, beispielsweise wenn es um Fragen der vorzeitigen

Beendigung des Vertrages, Rückzahlungen oder Verlängerungen von Bindungen geht.

- erstellt bei Bedarf in Abstimmung mit den beteiligten Stellen Statistiken und Berichte zum Belegrechtsprogramm.

8. Aufgaben der ZFW (AfSD)

Die ZFW ist grundsätzlich zuständig für die Auswahl von geeigneten Mieter/innen. Sie kann Wohnungsangebote an das Projekt „Mehr Wohnraum für Geflüchtete“ und das „Modellprojekt Housing First“ weitergeben.

Neben der Begleitung von potentiellen Mieter/innen und Unterstützung beim Mietvertragsabschluss ist die ZFW Ansprechpartner bei etwaigen Problemen im Mietverhältnis, die über das normale Maß an Konflikten zwischen Vermieter und Mieter hinausgehen und den Erhalt der Wohnung gefährden könnten. Dies betrifft neben der Klärung von sozialen Fragen auch die Bearbeitung von Mietrückständen und die Abrechnung von Mietgarantien bzw. entstandenen Schäden nach den im Vertrag vorgesehenen Regelungen.

Die ZFW soll das EDV-Programm SoPart bei der Verwaltung der Belegrechtewohnungen verwenden (Ziel).

9. Angebot

Im Rahmen der Angebotsprüfung besichtigt die Belegrechtestelle den Wohnraum. Es ist vor Ort zu prüfen, ob der Wohnraum nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit als geeignet anzusehen und von einem ausreichenden Interesse der Zielgruppe auszugehen ist. Dabei ist festzuhalten, für welche Personengruppe und für welche Personenzahl die Wohnung in Betracht kommen kann. Vor Ort ist auch die Plausibilität der Wohnflächenberechnung zu prüfen. Es soll mit Checklisten gearbeitet werden.

Mindestanforderungen, die eine Wohnung ausnahmslos erfüllen muss:

- Die Wohnung liegt im Gebiet der Stadt Bremen.
- Die Wohnung unterliegt keinen anderweitigen Belegungs- oder Mietpreisbindungen. Soweit die Wohnung in früherer Zeit einer solchen Bindung unterlegen hat, steht dies einem Vertrag mit SJIS nicht entgegen.
- Die Wohnung ist für die Nutzung als Mietwohnraum zulässig und bereits frei oder kurzfristig freierwerdend.
- Die Wohnung erfüllt die geltenden Kriterien für die Anerkennung der Angemessenheit von Wohnungen im Rahmen der Gewährung von Leistungen nach dem Zweiten und Zwölften Buch des Sozialgesetzbuches.

- Es handelt sich um eine abgeschlossene Wohnung mit separatem Wohnungseingang, die zur Nutzung durch einen einzelnen Haushalt geeignet ist.
- Ein Bad mit Toilette und Dusche oder Wanne liegt innerhalb der Wohnung.
- Die Wohnung ist beheizbar mit einer Zentral-/Etagenheizung (keine Ofenheizung).
- Wohnung und Einbauten befinden sich in einem angemessenen Sanierungszustand.

Durch Vorlage der letzten Nebenkostenabrechnung soll ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der zulässigen Bruttokaltmiete die Nebenkosten zugunsten des Ansatzes der Grundmiete in einer nicht den Tatsachen entsprechenden Weise herabgesetzt werden.

Der Vertragspartner muss Eigentümer der Wohnung sein und dies durch einen aktuellen Grundbuchauszug nachweisen.

Soweit es sich nicht um eine institutionelle Wohnungsgesellschaft/Genossenschaft handelt oder der Wohnungseigentümer bereits bekannt ist, soll die Belegrechtstelle in der Regel im Rahmen der Angebotsprüfung auch Rücksprache mit dem Referat halten, das in der senatorischen Behörde für Fragen der Kosten der Unterkunft zuständig ist.

Es besteht kein Anspruch auf Vertragsabschluss. Verträge können nur geschlossen werden, soweit eine Deckung durch bereitgestellte Haushaltsmittel gewährleistet ist. Eine Belastung künftiger Haushalte ist unzulässig.

10. Entgelt

Das Entgelt unterliegt keiner Zweckbindung. Insbesondere ist der Wohnungseigentümer nicht genötigt, das Entgelt in den Erhalt oder die Verbesserung des Wohnraums zu investieren, zumal ausschließlich Wohnungen im Programm berücksichtigt werden, die in einem guten Zustand sind.

Es obliegt dem Wohnungseigentümer, das Entgelt im Rahmen der Versteuerung seiner Einnahmen anzuzeigen, sei es als „Einnahme aus Vermietung und Verpachtung“, sei es als „gewerbliche Einkünfte“ (wenn die Wohnung zu einem „Betriebsvermögen“ zählt).

Da die Versteuerung stets in dem Jahr erfolgt, in dem die Einnahme zu verbuchen ist, kann es je nach individueller steuerlicher Situation des Wohnungseigentümers günstiger für diesen sein, eine gestreckte oder eine Einmalzahlung zu vereinbaren. Eine Beratung zu diesen Fragen darf nicht erfolgen; auch den Finanzämtern ist eine Beratung zu Fragen steuerlicher Gestaltung versagt. Dies ist den steuerberatenden

Berufen gesetzlich vorbehalten. Um eine für den Wohnungseigentümer zufriedenstellende Lösung zu finden, soll er bei Auswahl des Auszahlungsmodus auf dieses mögliche Entscheidungskriterium aber hingewiesen werden.

11. Belegungsbindung

Die Belegungsbindung ist nach Bedarf zu vereinbaren. Die Dauer der Belegbindung beträgt mindestens 5 Jahre. Unter Bedarfsvorbehalt kann vor Ablauf der Bindungsdauer eine Verlängerung erfolgen; ein Anspruch besteht insoweit nicht. Grundsätzlich gilt, dass bei kürzer laufenden Belegungsbindungen (5 Jahre) Haushaltsmittel in geringerem Umfang gebunden sind und somit für weitere Belegrechtsankäufe zur Verfügung stehen.

Dem Wohnungseigentümer sind bis zu drei Vorschläge für die Belegung zu unterbreiten. Der Wohnungseigentümer hat kein weitergehendes Wahl- oder Vorschlagsrecht. Verweigert der Wohnungseigentümer den Abschluss eines Mietvertrages, obwohl ihm drei Vorschläge unterbreitet worden sind, steht der Stadt nach eigenem Ermessen ein Kündigungsrecht zu.

In der Praxis insbesondere bei der Belegung soll beachtet werden, dass der Erfolg des Programmes in hohem Maße auch von der Zufriedenheit der Wohnungseigentümer und dem guten Ruf des Programms in ihrem Kreis abhängt. Daher sollen die Wünsche der Wohnungseigentümer nach Möglichkeit Berücksichtigung finden.

12. Mietpreisbindung

Maßgeblich sind die Grundrichtwerte der stadtbremischen „Verwaltungsanweisung Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage (SGB II, SGB XII und AsylbLG, soweit es um Wohnraum außerhalb der ZAST und der Gemeinschaftsunterkünfte geht)“ (im Folgenden: [KdU-RL](#))

in der zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses gültigen Fassung. Im Rahmen der ersten Vermietung dürfen die Beträge aus dem Angebot nicht überschritten werden. Die stadtbremische [KdU-RL](#) weist die Besonderheit von Wohnlagenzuschlägen auf. Diese können zu den Grundrichtwerten hinzuaddiert werden, wenn die Voraussetzungen vorliegen.

Bei den Mieter/innen wird stets ein Aufschlag nach Ziff. 7/C Nr. 4 [KdU-RL](#) auf den Grundrichtwert in Betracht kommen.⁴

Liegen die Geldforderungen des Wohnungseigentümers aus seinem Angebot über den zulässigen Richtwerten der [KdU-RL](#) ist das Angebot entsprechend anzupassen oder abzulehnen.

13. Mietvertrag

Der Mietvertrag soll mit einem Hinweis für den Träger der Kosten der Unterkunft auf die Belegungs- und Mietpreisbindung verbunden werden.

14. Entgelt

Für die Bemessung des Entgelts gilt folgender Richtwert:

	Personenkategorie		
	1	2	3
Entgelt je m ²			1,50 Euro
Monatliches Entgelt			qm x 1,50 Euro
Dauer 5 Jahre (x 60 Monate)			x 60
Dauer 10 Jahre (x 120 Monate)			x 120

und folgender Rechenweg:

Entgelt/ qm	x	Wohnfläche/ qm	=	Monatsbetrag (x Gesamtdauer/Monate = Gesamtbetrag)
----------------	---	-------------------	---	---

Die Abtretung des Entgeltsanspruchs wird ausgeschlossen (§ 399 BGB), um das Verfahren der Mittelbewirtschaftung zu vereinfachen. Im Fall des Eigentumswechsels soll ein Übernahmevertrag mit dem neuen Eigentümer abgeschlossen werden.

15. Auszahlungsart, Fälligkeit

Der Bezug der Wohnung durch die Mieter/innen ist durch die ZFW an die Belegrechtstelle zu melden.

16. Mitteilungs- und Mitwirkungspflichten

Teilt der Wohnungseigentümer entsprechende Probleme mit, veranlasst die ZFW umgehend geeignete Schritte zur Sicherung der Wohnsituation.

17. Mietgarantie, Schadenshaftung

Da der Vertrag über die Belegungs- und Mietpreisbindung in der Regel nicht von vornherein verknüpft wird mit der Zuweisung von Personen einer bestimmten Kategorie, beansprucht die Regelung im Vertragsmuster grundsätzlich Geltung unabhängig von der zugewiesenen Personenkategorie.

Soweit bei Vertragsschluss eine Zuweisung von Personen der Kategorie 3 beabsichtigt ist, kann die Belegrechtstelle in Abstimmung mit der ZFW im Vertrag eine an die individuelle Situation angepasste Regelung anstelle von § 9 des Vertragsmusters ([Anlage 2](#)) aufnehmen.

18. Vorzeitige Beendigung

Die vorzeitige Beendigung bei Ende eines Mietvertrages soll Wohnungseigentümern vorbehalten bleiben, die auf eine vorschüssige Zahlung verzichten. Dies soll einen

entsprechenden Anreiz setzen. Vorschüssige Zahlungen bergen die Gefahr von Rückforderungen, die mit Blick auf den Verwaltungsaufwand nach Möglichkeit vermieden werden sollen.

Wohnungseigentümer, denen eine vorschüssige Zahlung geleistet worden ist, können ohne dass insoweit ein vertraglicher Anspruch besteht nach Ermessen der Belegrechtstelle aus dem Vertrag vorzeitig entlassen werden, wenn die Rückzahlung gesichert ist und der Belegungsbedarf nicht zwingend dagegenspricht. Auch insoweit gilt es, den Ruf des Programms unter den Wohnungseigentümern zu wahren.

Der Vertrag soll vorzeitig beendet werden, wenn kein geeigneter Mieterhaushalt gefunden werden kann.

19. Datenschutz

Soweit die Stadt gegenüber städtischen Gremien oder der breiteren Öffentlichkeit zum Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen Bericht erstattet, werden Daten hinsichtlich der Wohnungseigentümer anonymisiert. Dies gilt nicht, soweit es sich um einen institutionellen Wohnungseigentümer handelt, an dem die Stadt Anteile hält oder soweit der Wohnungseigentümer der namentlichen Nennung ausdrücklich zugestimmt hat.

20. Programmlaufzeit

Grundlage der bezeichneten Gremienbeschlüsse ist eine Befristung des Ankaufsprogramms auf 2021. Vor Ablauf des Jahres 2021 ist den Gremien über den Stand und den etwaigen Bedarf nach einer Laufzeitverlängerung zu berichten.

21. Schlussbestimmungen

Die Verwaltungsvorschrift ist der städtischen Deputation für Soziales, Jugend und Integration auf ihrer Sitzung am 11.03.2021 vorgelegt worden. Sie tritt mit der Anweisung durch die Leitung der Abteilung Soziales und den Leiter des Amtes für Soziales Dienste in Kraft; sie beansprucht bis auf Widerruf Geltung.

Die Verwaltungsvorschrift bindet die der Weisungskompetenz unterstehenden Beschäftigten und ist von ihnen als verbindliche Vorgabe zu beachten. Sollte im Einzelfall zweifelhaft sein, ob höherrangige Rechtsvorschriften (Rechtsverordnungen, Gesetze) in Widerspruch zu Vorgaben der Verwaltungsvorschrift stehen, ist die Entscheidung der anweisenden Stelle einzuholen.

Die Verwaltungsvorschrift ist auf der Homepage von SJIS zu veröffentlichen.

Anlage 1: Angebot zum Abschluss eines Vertrages über die entgeltliche Einräumung einer Belegungs- und Mietpreisbindung (Musterformular)

Anlage 2: Vertrag über den Ankauf einer Belegungs- und Mietpreisbindung (Muster)

Bremen, den 25.03.2021
[elektronische Abzeichnung via
VIS]

Bremen, den 24.03.2021
[elektronische Abzeichnung via VIS]

Dr. Petra Kodré
Leitung der Abteilung Soziales

Frank Nerz
Leitung des Amtes für Soziale
Dienste

Anlagen (nichtamtliches Verzeichnis)

Weitere Informationen siehe rechte Spalte oben.

Fußnoten

- 1) „Mehrbedarfe aufgrund der Covid-19-Pandemie im kommunalen Zuständigkeitsbereich der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport: Ankauf von Belegrechten in der Stadtgemeinde Bremen“ (Vorlage für die Sitzung des Senats am 27.10.2020).
- 2) Sitzung der städtischen Deputation für Soziales Jugend und Integration am 03.12.2021 (Titel der Vorlage: „Pilotprojekt Housing-First: Eckpunkte für eine Umsetzung in Bremen“) und nachfolgendes Interessenbekundungsverfahren (vgl. <https://www.soziales.bremen.de/detail.php?gsid=bremen69.c.99808.de>).
- 3) Däubler/Bertzbach, Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz, AGG § 2 Rn. 64, beck-online.
- 4) „Für Personengruppen, die am Wohnungsmarkt besondere Akzeptanzprobleme haben (z.B. drogenabhängige Menschen, ehemals Inhaftierte, Wohnungsnotstandsfälle), können Kosten übernommen werden, die 10% über dem maßgeblichen Richtwert liegen.“