

# **KOOPERATIONSVERTRAG**

gemäß § 11 HmbWoFG i.V.m. § 7 HmbWoBindG

## **zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg**

(vertreten durch die Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration  
und

die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen)

**und**

## **der SAGA Unternehmensgruppe**

### **Präambel**

Das Leben in einer eigenen Wohnung in guten Quartieren und Nachbarschaften zählt zu den wichtigsten Voraussetzungen, um selbstständig und von staatlichen Transferleistungen unabhängig zu leben.

Ziel der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) ist es daher, den Anteil der Personen, die öffentlich untergebracht sind, zu verringern und drohende Wohnungslosigkeit zu verhindern. Daneben besteht die Besorgnis, dass durch das Auslaufen der Mietpreis- und Belegungsbindungen, insbesondere der Wohnungen, die Wohnungssuchenden mit Dringlichkeitsschein oder Dringlichkeitsbestätigung vorbehalten sind, zunehmend Versorgungsengpässe für Menschen mit besonderen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt entstehen. Vor diesem Hintergrund ist eine nachhaltige, auf längere Perspektiven angelegte Zusammenarbeit der FHH mit der SAGA (im Folgenden Wohnungsunternehmen) unerlässlich.

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) gewährt dem Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, den WA-, WS- und WSH-gebundenen Sozialwohnungsbestand sowie die öffentlich geförderten Wohnungen der sonstigen Förderwege weitgehend flexibel zu belegen und gibt dem Wohnungsunternehmen damit eine Steuerungsmöglichkeit, eine gedeihliche Quartiersentwicklung durch ausgewogene Belegung der Wohnungsbestände zu gewährleisten (unternehmensbezogene Wohnungsvergabe). Im Gegenzug versorgt das Wohnungsunternehmen im Rahmen guter Nachbarschaften jährlich 3.500 sozialwohnungsberechtigte Haushalte mit Wohnraum, darunter mindestens 2.000 Haushalte mit Dringlichkeitsschein oder Dringlichkeitsbestätigung (vordringlich Wohnungssuchende).

Der Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration (Sozialbehörde) ist es ein besonderes Anliegen, Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen mit Wohnraum zu versorgen. Die in den Bezirksämtern eingerichteten Fachstellen für Wohnungsnotfälle (im Folgenden Fachstellen genannt) bündeln und koordinieren alle Angebote und Ressourcen für Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte, um eine effektive und angemessene Hilfe für die Betroffenen sicherzustellen. Sie unterstützen auch die Wohnungsunternehmen bei der Versorgung vordringlich wohnungssuchender Haushalte mit Wohnraum. Eine enge Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen und den Dienststellen der Stadt ist essentiell für den Erfolg dieses Vertrages. Dies schließt insbesondere eine schnelle gegenseitige Information bei Problemen ein.

Das Wohnungsunternehmen unterstützt die Umsetzung des Wohnungslosenkongzeptes und versorgt in enger Zusammenarbeit mit den Fachstellen insbesondere wohnungslose Haushalte mit Mietwohnungen. Es werden keine neuen Belegungsrechte geschaffen, sondern vielmehr vorhandene besser ausgenutzt. Ziel dabei ist es, dass von den zu versorgenden vordringlich Wohnungssuchenden 50 % Inhaber von Dringlichkeitsbestätigungen sind.

Dazu schließen die FHH, vertreten durch die BSW sowie die Sozialbehörde, und das Wohnungsunternehmen folgenden Kooperationsvertrag:

# **1. Teil**

## **Unternehmensbezogene Wohnungsvergabe**

### **§ 1 (Versorgungspflicht)**

- (1) Das Wohnungsunternehmen verpflichtet sich, jährlich insgesamt 3.500 sozialwohnungsberechtigte Haushalte mit Wohnraum zu versorgen. Mindestens 2.000 der 3.500 Haushalte müssen anerkannt vordringlich Wohnungssuchende sein, die dem Wohnungsunternehmen gemäß § 3 Abs. 4 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen in der Freien und Hansestadt Hamburg – HmbWoBindG – i.V.m. § 5 HmbWoBindG und §§ 12-14 und 16 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (HmbWoFG) vom zuständigen Bezirksamt (Fachamt Grundsicherung und Soziales) benannt werden oder die sich anderweitig bewerben.
- (2) Von den zu versorgenden anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden nach Absatz 1 müssen mindestens 100 vordringlich wohnungssuchende Haushalte sein, denen mindestens vier Personen angehören. Die Wohnungen müssen für die jeweilige Haushaltsgröße angemessen sein. Darüber hinaus ist das Wohnungsunternehmen bestrebt, im Rahmen seiner Möglichkeiten große Haushalte mit Wohnraum zu versorgen.
- (3) Im Rahmen der Versorgungspflicht für anerkannt vordringlich Wohnungssuchende nach Absatz 1 wird das Wohnungsunternehmen 50 % der Miet- bzw. Nutzungsverhältnisse mit wohnungslosen Menschen abschließen (Inhaber einer Dringlichkeitsbestätigung). Näheres regelt Teil 2 dieses Vertrages.
- (4) Sinkt die Fluktuationsquote im Sozialwohnungsbestand des Wohnungsunternehmens in einem Vertragsjahr um mindestens 1 %-Punkt unter den Wert von 2020 (5,41 %) und besteht begründeter Anlass zu der Annahme, dass sich diese nicht kurzfristig erhöhen wird, hat das Wohnungsunternehmen das Recht, gegenüber der BSW für das jeweilige Folgejahr eine Anpassung der Verpflichtungsleistung zu verlangen. Die Vertragsparteien streben hierfür einen fairen Interessenausgleich an.
- (5) Bei der Berechnung der Versorgungspflicht wurden die öffentlich-geförderten Wohnungsbestände in den Stadtteilen Mümmelmannsberg, Neuallermöhe-West, Steilshoop und Wilhelmsburg, die der Freistellungsverfügung vom 18.12.2020 unterliegen, einberechnet. Sollte die Freistellung der geförderten Wohnungsbestände in den vorgenannten Gebieten in der Vertragslaufzeit entfallen, wird die Versorgungspflicht nicht angepasst.

### **§ 2 (Freistellung des öffentlich geförderten Wohnungsbestands)**

- (1) Für die Geltungsdauer des Kooperationsvertrages sind alle Wohnungen des Unternehmens von den Belegungsbindungen, außer Zusatzbindungen (Barrierefreiheit), freigestellt, sofern in den folgenden Absätzen nichts Anderweitiges geregelt ist. Das Wohnungsunternehmen ist unmittelbar berechtigt, seine öffentlich geförderten Wohnungen frei zu belegen, gesonderter Freistellungsanträge bzw. -genehmigungen durch die Bezirksämter bedarf es nicht. Mietpreisbindungen öffentlich geförderter Wohnungen bleiben von der Freistellung unberührt und sind einzuhalten.
- (2) Ausgenommen von der Freistellung nach Absatz 1 sind Wohnungen,
  - a. die WA/BG-gebunden sind für Rollstuhlbenutzer.
  - b. die in Sanierungsgebieten – auch in ehemaligen Sanierungsgebieten – und Gebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung bereichsspezifisch öffentlich gefördert modernisiert worden sind. Hier hat eine bindungskonforme Belegung zu erfolgen.

Eine Ausnahme bilden die in den Stadtteilen Wilhelmsburg und Mümmelmannsberg belegenen Wohnungen, die im Rahmen der Modernisierungsprogramme in Sanierungsgebieten gefördert wurden. Soweit die WA- oder WS-Bindung hier zum Tragen kommt, sind die Belegungsbindungen freigestellt. Dies ist der Fall, sofern dort kein sanierungsbetroffener Haushalt aus dem Sanierungsgebiet oder aus einem anderen Sanierungsgebiet versorgt werden muss bzw. kann. Die erstrangigen Bindungen dieser Wohnungen für Sanierungsbetroffene bleiben insofern unberührt. Bei neuen Sanierungsgebieten prüfen die Vertragsparteien eine entsprechende Regelung.

- c. deren Errichtung im Rahmen von Direktvergaben städtischer Grundstücke zur Errichtung von 100 % WA-gebundenem Wohnraum vorgeschrieben ist.
- (3) Für die Stadtteile Neustadt, St. Georg, St. Pauli, Sternschanze, Altona-Altstadt, Altona-Nord, Ottensen, Eimsbüttel, Hoheluft-West, Rotherbaum, Harvestehude, Hoheluft-Ost, Eppendorf, Winterhude, Uhlenhorst und Hohenfelde gilt folgende Sonderregelung: Bei Belegung einer WA- oder WS-gebundenen Wohnung mit einem nichtberechtigten Haushalt muss ein entsprechend berechtigter Haushalt in einem der Stadtteile versorgt werden. Ausgenommen hiervon sind die Belegungen im Zirkusweg/St. Pauli, Eckernförder Straße/Altona-Nord, Geibelstraße und Wimmelsweg/Winterhude (jeweils ohne WA/BG-Wohnungen).
- (4) Bei Neubauvorhaben erfolgt die Erstvermietung der öffentlich geförderten Wohnungen, die nach Abschluss dieses Vertrages fertiggestellt werden und deren Errichtung in Ausschreibungsbedingungen, Direktvergaben, einem städtebaulichen Vertrag oder im Rahmen einer Befreiung vorgeschrieben ist, grundsätzlich bindungskonform. In begründeten Einzelfällen kann davon abgewichen werden, bspw. zur Versorgung von Abbruch-, Sanierungs- und Modernisierungsbetroffenen. Für alle Folgevermietungen soll eine flexible Belegung bei quartiersbezogener Betrachtung in Eigenverantwortung des Wohnungsunternehmens erfolgen. Soweit nach städtischen Vorgaben Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu errichten sind, so sind diese Bindungen auf dem in Rede stehenden Grundstück nachzuweisen.
- (5) Abweichend von Absatz 4 gilt für WA-gebundene Wohnungen, die auf per Direktvergabe an das Wohnungsunternehmen vergebenen städtischen Flächen in den großen Stadtentwicklungsgebieten errichtet werden, die entsprechende Vereinbarung zwischen der BSW und dem Wohnungsunternehmen.
- (6) Die geltenden bindungsrechtlichen Regelungen zur angemessenen Wohnungsgröße bleiben unberührt und sind einzuhalten. Ausnahmen gelten für die Gebiete, in denen eine Verordnung über die Freistellung von der angemessenen Wohnungsgröße nach § 22 HmbWoFG gilt. Die Belegungsvorgaben der BSW in den Aufteilungsplänen, insbesondere zur Mindestpersonenzahl, sind zu beachten.  
Bei beabsichtigter Vermietung von gebundenen Wohnungen an Personen, die miteinander eine Wohn-, aber keine Wirtschaftsgemeinschaft bilden und somit nicht über einen gemeinsamen Wohnberechtigungsschein verfügen, stellt das Wohnungsunternehmen in eigener Verantwortung – z.B. durch den Abschluss von Einzelmietverträgen mit den Mitgliedern der Wohngemeinschaft – sicher, dass die Wohnung nicht unter- oder unangemessen belegt ist.

### § 3 (Freimeldung)

Das Wohnungsunternehmen übermittelt dem zuständigen Bezirksamt (Fachamt für Grundsicherung und Soziales) quartalsweise die frei gewordenen WA-Wohnungen. Dies ist nicht erforderlich, soweit alle Neuvermietungen den Bezirksamtern zeitnah gemeldet werden. Rollstuhlbenutzerwohnungen werden einzeln der zentralen Vergabestelle für rollstuhlgerechten Wohnraum des Bezirksamtes Wandsbek/Soziales Dienstleistungszentrum freigemeldet.



#### **§ 4 (Versorgung vordringlich wohnungssuchender Haushalte)**

- (1) Die wohnungssuchenden Haushalte mit Dringlichkeitsschein oder Dringlichkeitsbestätigung werden grundsätzlich gleichermaßen auch allen anderen Wohnungsunternehmen benannt, die einen gleichgerichteten Vertrag unterzeichnet haben. Die Benennung erfolgt grundsätzlich in Listenform. Haushalte, die die Kriterien für eine Einstufung gemäß §§ 13 a - b des Kooperationsvertrages nicht erfüllen, werden für eine Wohnungsversorgung nicht vorgeschlagen. Bis zur Einführung des Fachverfahrens „Wohnen II“ versenden die einzelnen Wohnungsabteilungen der Bezirksämter im Regelfall monatlich die jeweils aktuellen Bewerberlisten von anerkannten vordringlich Wohnungssuchenden an die Wohnungsunternehmen. Sofern bekannt, werden Versorgungswünsche der Bewerber bezogen auf den Bezirk in den Listen in geeigneter Weise kenntlich gemacht, um möglichst zielgerichtete Wohnungsangebote zu ermöglichen. Abweichungen sind möglich. Die Fachstellen benennen in Listenform oder durch andere individuell mit den Wohnungsunternehmen vereinbarte Weise die nach Teil 2 anerkannten zu versorgenden Haushalte einschließlich der zugeordneten Stufe (s. § 13) und der Bedarfe des Haushalts, um möglichst passgenaue Wohnungsangebote zu erhalten.
- (2) Das Wohnungsunternehmen gibt den Wohnungsabteilungen eine Rückmeldung, falls eingeladene Bewerber/innen zu Besichtigungsterminen nicht erschienen sind, soweit bekannt unter Angabe des Grundes des Bewerbers/der Bewerberin. Die Ablehnungen von Bewerbern ist unter Angabe von Gründen den Wohnungsabteilungen mitzuteilen.
- (3) Die Vergabe einer Wohnung an einen vordringlich Wohnungssuchenden ist binnen zwei Wochen nach Unterzeichnung des Mietvertrages, spätestens aber bei Bezug der Wohnung, dem zuständigen Bezirksamt (Fachamt für Grundsicherung und Soziales) mitzuteilen. In der Mitteilung ist anzugeben, in welcher Weise (Anschrift und Größe der Wohnung) der Wohnungssuchende untergebracht worden ist. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Verpflichtungen des Verfügungsberechtigten zur Vorlage von Vermietungsbestätigungen bei gebundenen Beständen.
- (4) Die Kooperationspartner streben an, im Rahmen der Entwicklung von „Wohnen II“ eine technische Lösung zu schaffen, die das Verfahren zur Benennung vordringlich wohnungssuchender Haushalte digitalisiert und erleichtert. Die BSW prüft gemeinsam mit den Wohnungsabteilungen der Bezirksämter eine engere Begleitung der vorgeschlagenen Wohnungssuchenden.

#### **§ 5 (Versorgung anderer sozialwohnungsberechtigter Haushalte)**

- (1) Die Vermietung einer öffentlich geförderten Wohnung (einschließlich der Wohnungen der sonstigen Förderwege) an einen sozialwohnungsberechtigten Haushalt ist binnen zwei Wochen nach Bezug der Wohnungen der für die Belegenheit zuständigen Wohnungsabteilung durch die Rücksendung des ausgefüllten Wohnberechtigungsscheins mitzuteilen. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Verpflichtungen des Verfügungsberechtigten zur Vorlage von Vermietungsbestätigungen bei gebundenen Beständen.
- (2) Das Wohnungsunternehmen übermittelt nach Möglichkeit auch bei der Vermietung ungebundener Wohnungen an Haushalte mit Wohnberechtigungsscheinen diese Bescheinigungen ebenfalls ausgefüllt an das für die jeweilige Wohnung zuständige Bezirksamt.

## **§ 6 (Vermietung gebundener Wohnungen an Haushalte ohne Wohnberechtigungsschein)**

Bei der Vermietung öffentlich geförderter Wohnungen (*einschließlich* der Wohnungen der sonstigen Förderwege) an Haushalte, die nicht über einen Wohnberechtigungsschein verfügen, sind der für die Belegenheit zuständigen Wohnungsabteilung folgende Daten zu übermitteln:

- Belegenheit (Straße, Haus-Nr., Stockwerk, Stockwerkslage, Wohnungsnummer, bisherige Mietpartei),
- Wohnungsgröße (Zimmerzahl und Wohnfläche),
- Einzugsdatum,
- Name, Vorname und Geburtsdatum des Nutzers,
- Name und Vorname der mitziehenden Haushaltsangehörigen.

## **§ 7 (entfällt)**

## **§ 8 (Belegungsbindungsstausch)**

Von den Regelungen über die unternehmensbezogene Wohnungsvergabe unberührt bleibt die Möglichkeit, mit der BSW die Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen gemäß § 21 HmbWoFG zu vereinbaren.

## **§ 9 (Anerkennung von Versorgungsleistung)**

- (1) Die Versorgungsleistung des Wohnungsunternehmens ergibt sich jeweils aus der Anzahl der sozialwohnungsberechtigten und der vordringlich wohnungssuchenden Haushalte, die in einem Kalenderjahr mit Wohnraum im Wohnungsbestand des Wohnungsunternehmens versorgt werden. Ausgenommen sind Haushalte, die in nicht freigestellten Wohnungen gemäß § 2 Abs. 2 lit. b und c, oder im Zuge der bindungskonformen Erstvermietung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1, sofern es sich um WS-gebundenen Wohnraum handelt, oder durch bindungskonforme Erstbelegung von WA-gebundenen Wohnungen gemäß § 2 Abs. 5 mit Wohnraum versorgt werden.
- (2) Haushalten mit einem Wohnberechtigungsschein nach § 16 HmbWoFG und § 5 HmbWoBindG (sog. §5-Schein) gleichgestellt sind Haushalte, die erkennbar und offensichtlich innerhalb der Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein liegen. Entsprechend kann deren Versorgung angerechnet werden.
- (3) Haushalte, für die über Träger Wohnungen des Wohnungsunternehmens angemietet werden, können auf die Versorgungsbilanz angerechnet werden, soweit es das Ziel ist, dass sie die Wohnung als Hauptmietende übernehmen werden. Die Folgemietverträge mit diesen Haushalten können dann nicht nochmals auf die Versorgungsbilanz angerechnet werden.
- (4) Vereinbarungen zwischen dem Wohnungsunternehmen und der FHH über einmalige Belegungsrechte und sonstigen Sonderleistungen zur Versorgung vordringlich wohnungssuchender Haushalte außerhalb des Kooperationsvertrages bleiben hiervon unberührt und sind nicht auf die in diesem Vertrag vereinbarte Versorgungsleistung anzurechnen.

## **2. Teil**

### **Wohnungsversorgung wohnungsloser Menschen**

#### **§ 10 (Leistungen des Wohnungsunternehmens)**

Das Wohnungsunternehmen verpflichtet sich, im Rahmen der Versorgungspflicht für anerkannt vordringlich Wohnungssuchende gemäß § 1 dieses Vertrages 50 % der Miet- bzw. Nutzungsverhältnisse mit wohnungslosen Menschen (Inhaber einer Dringlichkeitsbestätigung) abzuschließen.

#### **§ 11 (Leistungen der FHH)**

- (1) Die Fachstellen stehen dem Wohnungsunternehmen bei Problemen des Haushalts (z.B. bei kündigungsrelevanten Mietzahlungsrückständen), die zu einem Wohnungsverlust führen können, für alle bereits bestehenden oder nach diesem Kooperationsvertrag geschlossenen Mietverhältnisse als Ansprechpartnerinnen zur Verfügung. Sie werden auch präventiv zur Sicherung von Mietverhältnissen durch aufsuchende Sozialarbeit tätig.
- (2) Darüber hinaus werden die Fachstellen mietende Parteien aufsuchen, die gegenwärtig in Wohnraum nicht integrierbar sind und denen deshalb aufgrund vertragswidrigen Verhaltens gekündigt wurde. Sie werden mit den mietenden Parteien kurzfristig Lösungen für die aktuelle Problemlage erarbeiten und dabei auf der Basis der vorhandenen Möglichkeiten alternative Unterbringungen anbieten und vermitteln, damit ein langwieriges und teures Räumungsverfahren vermieden werden kann. Dabei soll im Einvernehmen mit dem Wohnungsunternehmen die öffentliche Unterbringung von Haushalten mit minderjährigen Kindern vermieden werden.

#### **§ 12 (Verfahren zur Versorgung wohnungsloser Haushalte)**

- (1) Die Vermittlung einer Wohnung erfolgt in enger Abstimmung zwischen dem Wohnungsunternehmen und der zuständigen Fachstelle. Dazu schlägt die Fachstelle gegenüber dem Wohnungsunternehmen Wohnungssuchende vor und stuft diese entsprechend ihrem Hilfebedarf ein (vgl. § 13).
- (2) Die Fachstelle bzw. ein von ihr beauftragter Träger führt ein Vermittlungsgespräch mit dem Wohnungsunternehmen und dem Wohnungssuchenden. Das Wohnungsunternehmen entscheidet, ob dem Wohnungssuchenden bzw. dem Träger ein Wohnungsangebot unterbreitet wird. Dabei bezieht das Wohnungsunternehmen in seine Überlegungen die mit diesem Kooperationsvertrag verbundenen Leistungen ein. Bei Ablehnungen informiert das Wohnungsunternehmen die Fachstelle zeitnah nach dem Vermittlungsgespräch über die Ablehnungsgründe.
- (3) Das Wohnungsunternehmen wird mit den ihm von der Fachstelle im Rahmen des Abs. 1 und 2 vorgeschlagenen Wohnungssuchenden reguläre Einzelmietverträge abschließen. Für Haushalte, die nach Stufe 3 versorgt werden, gilt das Verfahren gemäß § 13c.
- (4) Das Wohnungsunternehmen informiert die Fachstelle frühzeitig über auftretende Probleme bezüglich Mietzahlung und vertragswidrigem Verhalten im Verlauf des Mietverhältnisses. Die Fachstelle wird über einen etwaigen Mietrückstand einer mietenden Partei vor Ablauf des Monats, in dem dieser Mietrückstand eintritt, in Kenntnis gesetzt, damit sie auf einen Ausgleich der Mietrückstände hinwirken und für die Zukunft eine regelhafte Zahlung sichern kann.



- (5) Die Mieten der Wohnungen, die an Empfängerinnen und Empfängern von Leistungen nach SGB II oder SGB XII vermietet werden, sollen zum Zeitpunkt der Anmietung die von der Sozialbehörde im Rahmen der sozialrechtlichen Bestimmungen festgelegten Grenzen der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (BfU) grundsätzlich nicht überschreiten. In Abstimmung mit der Fachstelle können diese Grenzen überschritten werden.
- (6) Regelmäßig ist die Direktanweisung der Miete durch die Fachstelle an das Wohnungsunternehmen zu vereinbaren, um den erneuten Aufbau von Mietschulden konsequent zu vermeiden.

### **§ 13 (Stufen-Konzept)**

Die Vermittlung wohnungsloser Haushalte erfolgt auf der Grundlage eines Stufen-Konzeptes zur Wohnungsversorgung. Die Fachstelle klärt die Zuordnung der Haushalte zu den einzelnen Stufen auf der Grundlage individueller Hilfepläne. Die Stufen sind davon abhängig, ob Haushalte unmittelbar mit Wohnraum versorgt werden können oder gesonderte Angebote und eine zusätzliche Betreuung benötigen. Haushalte, die die Voraussetzungen für eine Eingruppierung in die Stufen gemäß §§ 13a - 13c nicht erfüllen, werden im Rahmen dieses Kooperationsvertrages nicht vermittelt. Der Kriterienkatalog für die Zuordnung der Haushalte wird dem Wohnungsunternehmen zur Kenntnis gegeben.

#### **§ 13a (Wohnungsversorgung/Stufe 1)**

In **Stufe 1** werden geeignete wohnungslose Haushalte ohne besondere Problemlagen von den Bezirksamtern/Fachstellen für Wohnungsnotfälle benannt und von dem Wohnungsunternehmen mit einer Wohnung versorgt. Im Rahmen der Wohnungsversorgung von Haushalten der Stufe 1 werden auch die Leistungen nach §§ 13b lit. a - b und 14 dieses Vertrages nach den dort beschriebenen Maßgaben gewährt. Es werden für Klienten der Stufe 1 keine zusätzlichen Gewährleistungen gemäß §§ 13b lit. c - e und 13c gewährt. Die Bestimmungen des 1. Teils sowie § 11 finden Anwendung.

#### **§ 13b (Wohnungsversorgung/Stufe 2)**

- (1) In **Stufe 2** erhalten Haushalte mit sozialen Problemen, die nach Benennung durch die Fachstellen mit einer Wohnung versorgt werden, bei Abschluss eines Hauptmietvertrages folgende Zusatzleistungen:
  - a) Sofern die mietende Partei erklärt, die Genossenschaftsanteile nicht selbst tragen zu können, werden Genossenschaftsanteile übernommen, sofern die sozialrechtlichen Voraussetzungen vorliegen und die aktuell geltenden Grenzen eingehalten werden.
  - b) Bei laufendem Bezug von Leistungen nach SGB II oder SGB XII (Haushalte ohne eigenes Einkommen) wird die Miete vom zuständigen Sozialleistungsträger nach Maßgabe der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen grundsätzlich direkt an das Wohnungsunternehmen überwiesen.
  - c) Entstandene Schulden aus einem Mietverhältnis können durch die Fachstellen grundsätzlich übernommen werden, damit die aktuelle Wohnung aus diesem Mietverhältnis gesichert werden kann und soweit dies im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des SGB II/XII zulässig ist. Über eine Ablehnung der Schuldenübernahme setzen die Fachstellen das Wohnungsunternehmen in Kenntnis.
  - d) Sollte eine mietende Partei ihren gesetzlichen und vertraglichen Verpflichtungen zur Erhaltung der Mietsache während oder bei Beendigung des Mietvertragsverhältnisses **nicht** nachkommen und ist das Wohnungsunternehmen gezwungen, Ersatzleistungen vorzunehmen, die von den geleisteten Mietkautionen nicht gedeckt sind, übernimmt die FHH grundsätzlich die darüber hinaus gehenden und nachgewiesenen Kosten in Höhe

von bis zu 60 €/qm-Wohnfläche nach dem in Absatz 2 festgelegten Verfahren. Soweit die insgesamt dem Wohnungsunternehmen entstandenen Kosten diesen Betrag übersteigen, werden die Fachstelle und das Wohnungsunternehmen im Verhandlungswege eine einvernehmliche Lösung anstreben. Die Übernahme von Schäden oder Rückbauverpflichtungen aus vorherigen Mietverhältnissen für die betreffende Wohnung ist auch dann gemäß diesem Vertrag ausgeschlossen, wenn sie von der mietenden Partei vertraglich übernommen wurde.

- e) Die unter d) genannten Leistungen werden nach Abschluss eines Mietvertrages für die Dauer von drei Jahren nach Vertragsbeginn zugesagt. Treten während dieses Zeitraums Probleme im Mietverhältnis auf (Mietschulden o.ä.), werden die Leistungen nach d) auf Antrag des Wohnungsunternehmens für mindestens 12 weitere Monate gewährt.
- (2) Die Ersatzleistungen im Sinne des Absatzes 1 werden von der Fachstelle auf Antrag des Wohnungsunternehmens nach Prüfung und bei Erfüllung der Voraussetzungen gewährt. Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:
- Ein vom Wohnungsunternehmen und in der Regel von der mietenden Partei unterzeichnetes Wohnungsübergabeprotokoll, aus dem hervorgeht, dass die geltend gemachten Schäden bei Mietvertragsbeginn nicht vorlagen,
  - der Nachweis der vergeblichen Geltendmachung des Anspruchs bei der mietenden Partei (eine Mahnung mit Fristsetzung),
  - der Nachweis der durch Mietkautionen oder andere Sicherheitsleistungen ungedeckten Kosten im Einzelnen.

Die Auszahlung der Ersatzleistungen erfolgt nur, soweit das Wohnungsunternehmen seine Forderung gegenüber der mietenden Partei an die Sozialbehörde abgetreten hat.

### **§ 13c (Wohnungsversorgung/Stufe 3)**

- (1) In Stufe 3 erhalten wohnungslose Haushalte mit besonderen sozialen Schwierigkeiten für einen Zeitraum von 12 Monaten zunächst ein Nutzungsrecht für die zur Verfügung gestellten Wohnungen, die über einen Träger durch Vermittlung der Fachstelle angemietet werden. Der Träger stellt in Zusammenarbeit mit der Fachstelle die Beratung und Unterstützung der Nutzer sicher. Bei problemlosem Verlauf des Nutzungsverhältnisses wird dieses nach 12 Monaten in einen Hauptmietvertrag zwischen mietender Partei und Wohnungsunternehmen umgewandelt. In diesem Fall werden dem Wohnungsunternehmen die Leistungen gemäß § 13b (Stufe 2) gewährt.
- (2) Sollte sich in Absprache zwischen dem Wohnungsunternehmen und der Fachstelle erweisen, dass eine Wohnungsintegration aufgrund der vorhandenen Problemlagen nicht möglich ist, werden die Fachstellen die betroffenen Haushalte unverzüglich wieder in eine öffentliche Unterkunft vermitteln.

### **§ 14 (Übernahme von Altschulden)**

Sofern nach Teil 2 dieses Vertrages ein Haushalt mit Wohnraum versorgt wird, können in diesem Zusammenhang bestehende Altschulden übernommen werden. Es gelten dabei folgende Maßgaben:

- a) Die Wohnungssuchenden sind Klienten der Fachstellen.
- b) Es steht keine passende Wohnung durch ein konkretes Wohnungsangebot mit konkretem Bezugstermin bei einer vermietenden Partei zur Verfügung, bei der keine Altschulden bestehen.
- c) Der Haushalt droht (länger) in der öffentlichen Unterbringung mit entsprechenden Kostenfolgen zu verbleiben. Es ist daher wirtschaftlicher, Altschulden zu übernehmen.
- d) Die Kosten der neuen Wohnung liegen im Rahmen der Obergrenzen der BfU.



- e) Die Altschulden sind titulierte oder noch nicht verjährt.
- f) Zinsen dürfen für die letzten drei Jahre übernommen werden.
- g) Insgesamt ist die Altschuldenübernahme auf 7.500 EUR je Haushalt/Wohnung begrenzt.
- h) Die Fachstelle darf nur Altschuldenregelungen mit Wohnungsunternehmen abschließen, bei denen aktuell die Einschätzung besteht, dass die einschlägigen Regelungen aus dem Vertrag und insbesondere die Informationspflichten eingehalten werden, so dass ein erneuter Aufbau von Mietschulden im neuen Mietverhältnis insofern vermieden wird.
- i) Die Fachstelle verhandelt die Details der Altschuldenübernahme mit dem Wohnungsunternehmen nach den o.g. Bedingungen eigenverantwortlich.
- j) Über die Altschuldenregelung ist vor Abschluss des neuen Mietvertrages Einvernehmen zu erzielen.

### **§ 15 (Wohnungssicherung von Familien)**

- (1) Sind in Haushalten mit Kindern Sachverhalte bekannt, die Maßnahmen zur Beendigung eines Mietverhältnisses bzw. den Verlust der Wohnung zur Folge haben können (Kündigung, Räumungsklage, Räumungsvollstreckung), sind diese der jeweils zuständigen Fachstelle unverzüglich mitzuteilen. Hierzu können auch Sachverhalte gehören, die aus der Sicht des Wohnungsunternehmens von der Fachstelle aufgegriffen werden sollten.
- (2) Einleitung erforderlicher Hilfestellungen:
  - a) Die Bezirksämter werden in diesen Fällen die erforderlichen Hilfestellungen (z.B. auch Einrichtung von erzieherischen Hilfen, Behandlung eines Suchtproblems etc.) einleiten, um – soweit möglich – den Wohnungserhalt zu erreichen, im Übrigen bei einem geregelten Umzug unterstützen.
  - b) Für den in diesem Zusammenhang zwischen dem jeweils zuständigen Bezirksamt und dem Wohnungsunternehmen gegebenenfalls erforderlichen weiteren Informationsaustausch ist Voraussetzung, dass dem Wohnungsunternehmen das entsprechende schriftliche Einverständnis der betroffenen Familie hierzu mindestens in Kopie vorliegt bzw. das Bezirksamt das Wohnungsunternehmen schriftlich über das Vorliegen einer entsprechenden Einverständniserklärung informiert hat.
- (3) Aussetzen der Räumungsvollstreckung
  - a) Der Zeitbedarf zur Einleitung von nachhaltigen Hilfen wird grundsätzlich auf ca. 6 Wochen geschätzt. Der Zeitbedarf für einen geordneten Aus- und Umzug, gesteuert über das Bezirksamt, umfasst ca. 6 Monate.
  - b) Die Einleitung persönlicher Hilfen erfolgt so zügig wie möglich. Stellt sich heraus bzw. ist erkennbar, dass der Erhalt der bisherigen Wohnung nicht möglich ist, wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass die Dauer des Verfahrens bis zur tatsächlichen Beendigung eines Mietverhältnisses durch Auszug vom Ausspruch der Kündigung bis hin zur (ggf. Zwangs-) Räumung der Wohnung dem Bezirksamt den zeitlichen Handlungsrahmen eröffnet, in dem – flankiert durch persönliche Hilfen neuer Wohnraum erlangt werden kann.
  - c) Ist im Einzelfall mehr Zeit erforderlich, als bis zur tatsächlichen Beendigung eines Mietverhältnisses vorhanden, können das Wohnungsunternehmen und die Bezirke individuell die zeitlich begrenzte Aussetzung der Räumungsvollstreckung („Duldung“) vereinbaren. Vom Beginn des Duldungszeitraumes bis zur anderweitigen Unterbringung der Familie sollen in der Regel mindestens 6 Monate Zeit zur Verfügung stehen.
  - d) Der Duldungszeitraum beginnt mit der schriftlichen Bestätigung des Räumungsaufschubs seitens des Wohnungsunternehmens gegenüber dem Bezirksamt.



- e) Die Parteien sind sich einig, dass es dem Wohnungsunternehmen unbenommen ist, auch während der Installation von persönlichen Hilfen bei Familien das Verfahren zur Beendigung eines Mietverhältnisses bis hin zur (Zwangs-) Räumung unbeeinflusst einzuleiten und weiter zu betreiben.
  - f) Das Wohnungsunternehmen beabsichtigt, bei anhaltenden zur Befriedung der Hausgemeinschaft führenden Verhaltensänderungen das Verfahren zur Beendigung des Miet- oder Nutzungsverhältnisses auszusetzen bzw. einzustellen und das Miet- bzw. Nutzungsverhältnis –vorbehaltlich anderer Gründe – fortzusetzen. Das Wohnungsunternehmen behält sich ebenfalls vor, das Verfahren zur Beendigung des Miet- oder Nutzungsverhältnisses bis hin zur (Zwangs-) Räumung weiter zu betreiben, wenn die Familie faktisch die Kontaktaufnahme zur bezirklichen Fachstelle ablehnt, nicht annimmt bzw. abbricht oder ihr Verhalten nicht nachhaltig ändert.
- (4) Die Parteien sind sich einig, dass in diesen Fällen das Auflaufen von Mietrückständen zu vermeiden ist. Die Zahlung der laufenden Miete/Nutzungsentschädigung für die weitere Dauer der Nutzung des Wohnraumes während der Duldung muss gewährleistet sein. Sofern die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen, ist von der Möglichkeit der Mietdirektanweisung Gebrauch zu machen. Wird die Miete/Nutzungsentschädigung während des Zeitraums der Hilfestellung und/oder während des Duldungszeitraums nicht gezahlt, entfällt sofort ein etwa verabredeter Räumungsaufschub. Das jeweils zuständige Bezirksamt wird hierüber umgehend unterrichtet. Gleiches gilt bei Auftreten anderer oder neuer Belastungen des Mietverhältnisses.
- (5) Einigen sich die Vertragsparteien individuell auf eine – befristete – Fortsetzung des Miet-/Nutzungsverhältnisses („Duldung“), damit die Familie geordnet aus- bzw. in anderen Wohnraum umziehen kann, um so eine Zwangsräumung und ggf. öffentliche Unterbringung zu vermeiden, erfolgt zudem eine Begehung der Wohnung sowohl bei Beginn als auch bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses unter Teilnahme von Vertretern des Wohnungsunternehmens sowie des zuständigen Bezirksamtes. Dabei wird der Zustand der Wohnung, insbesondere bestehende Schäden, geprüft und das Ergebnis der Begehungen protokolliert. Die Protokolle sind die Grundlage für etwaige Schadensfeststellungen. Schäden an der Wohnung während des dann vereinbarten Nutzungsverhältnisses werden dem Wohnungsunternehmen seitens der Fachstellen gem. § 13b Buchstabe d) dieses Vertrages ersetzt. Scheitern die Bemühungen bzw. wird die Duldung widerrufen, wird das Wohnungsunternehmen auf eigene Rechnung eine eventuell erforderliche Räumung der Wohnung durchführen.

### **3. Teil**

## **Gemeinsame Bestimmungen für Teil 1 und 2**

### **§ 16 (Versorgungsbilanz)**

- (1) Das Wohnungsunternehmen legt der BSW – Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung – halbjährlich mit den Stichtagen 30.6. und 31.12. eine Bilanz über die Umsetzung von § 1 Absätze 1 bis 3 dieses Kooperationsvertrages vor. Die Bilanz enthält mindestens folgende Daten:

- a) Anzahl der frei und bezugsfertig gewordenen WA-, WS- und WSH-Wohnungen, aufgeschlüsselt nach Wohnungsgrößen in den Gebieten gemäß § 2 Absatz 3.
- b) Anzahl der versorgten sozialwohnungsberechtigten Haushalte aufgeschlüsselt nach § 5-Schein, Dringlichkeitsschein und Dringlichkeitsbestätigung in den Stadtteilen Gebieten gemäß § 2 Absatz 3.
- c) Anzahl der frei und bezugsfertig gewordenen WS- und WSH-Wohnungen mit 4 oder mehr Wohnräumen (ohne Küche und Bad) über 8 qm Wohnfläche, die größer als 80 qm sind;
- d) Anzahl der insgesamt mit Wohnraum versorgten Haushalte aufgeschlüsselt nach § 5-Schein, Dringlichkeitsschein und Dringlichkeitsbestätigung sowie jeweils nach Haushaltsgrößen;

Haushalten mit § 5-Schein gleichgestellt sind Haushalte, die erkennbar und offensichtlich innerhalb der Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein liegen.

Andere Wohnungsunternehmen, die einen gleichgerichteten Vertrag unterzeichnet haben, und die Bezirksämter/Grundsicherungs- und Sozialämter erhalten die Bilanz zur Kenntnis, soweit sie sich auf die Versorgung der Fälle mit Dringlichkeitsschein bzw. Dringlichkeitsbestätigung bzw. die WA-Wohnungen bezieht. Die Bilanz, die den anderen Wohnungsunternehmen zur Kenntnis gegeben wird, ist anonymisiert.

- (2) Das Wohnungsunternehmen legt der Sozialbehörde halbjährlich mit den Stichtagen 30.6. und 31.12. eine Statistik über die Versorgung wohnungsloser Menschen (Inhaber mit Dringlichkeitsbestätigung) nach § 1 Absatz 4 dieses Vertrages vor. Die Statistik weist die Zahl der abgeschlossenen Mietverträge und die jeweiligen Stufen nach § 13 aus.

### **§ 17 (Erfüllung der vereinbarten Versorgungsleistung)**

Erfüllt das Wohnungsunternehmen die Versorgungsverpflichtung nach Teil I oder II des Vertrages in einem Jahr nicht, so erhöht sich die Versorgungsverpflichtung des Folgejahres um die Differenz zwischen vereinbarter und geleisteter Versorgung. Erfüllt das Wohnungsunternehmen die jährliche Versorgungsverpflichtung in den jeweiligen Teilbereichen über, so können die zusätzlich erfüllten Versorgungsfälle auf das Folgejahr angerechnet werden. Das Wohnungsunternehmen hat der FHH unverzüglich anzuzeigen, wenn es seine vertraglichen Pflichten in dem laufenden Kalenderjahr nicht erfüllen kann, und die Gründe dafür darzulegen. Die dreimalige Nichterfüllung stellt einen wichtigen Grund i.S. des § 22 dar.

### **§ 18 (entfällt)**

### **§ 19 (Erfahrungsaustausch)**

Die Vertragsparteien verpflichten sich zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit und vereinbaren, die Erfahrungen in regelmäßigen Besprechungen auszutauschen. Sie beziehen dabei die zuständigen Stellen der Bezirksämter sowie die beauftragten Träger und Einrichtungen ein.



Offene Fragen werden zwischen den Behörden und dem Wohnungsunternehmen bzw. VNW geklärt.

#### **§ 20 (Inkrafttreten, Geltungsdauer, Revisionsklausel)**

- (1) Dieser Vertrag tritt rückwirkend zum 01.01.2021 in Kraft und ersetzt den Kooperationsvertrag vom 06.09.2013 und die Zusatzvereinbarungen vom 09.08.2018 und vom 21.12.2020. Den vertraglich geschuldeten Versorgungsverpflichtungen auch gemäß § 1 ist bereits im Jahr 2021 vollumfänglich zu entsprechen.
- (2) Dieser Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2025. Die Parteien können einvernehmlich eine Verlängerung der Vertragslaufzeit beschließen. Rechtzeitig vor dem 31.12.2025 werden die Vertragsparteien diesen Vertrag gemeinsam evaluieren. Zum 31.12.2023 haben beide Seiten auf dieser Basis das Recht, unter Berücksichtigung der dann gegebenen Wohnungsmarkt- und Nachfragesituation sowie der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung eine Neuverhandlung mit dem Ziel eines fairen Interessenausgleiches zu verlangen. Auf Seiten der Fachbehörden führt diese Verhandlungen federführend die BSW unter Beteiligung der Sozialbehörde.
- (3) Bei Verhandlungen über den Abschluss eines Folgevertrages, die sich über den 31.12.2025 hinaus ziehen, bleiben die Regelungen dieses Vertrages in Kraft bis zum Inkraft-Treten des Folgevertrages oder bis zum Abbruch der Verhandlungen.

#### **§ 21 (Ergänzende Vereinbarungen mit den Bezirksämtern)**

Die Bezirksämter können innerhalb ihres Zuständigkeitsbereiches unter Berücksichtigung der örtlichen Bedarfe mit dem Wohnungsunternehmen ergänzende Vereinbarungen zur Durchführung dieses Vertrages treffen, um die Ziele aus dem Vertrag effizient umzusetzen. Diese Vereinbarungen dürfen dem Wortlaut und dem Sinn und Zweck dieses Kooperationsvertrages nicht widersprechen.

#### **§ 22 (Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund)**

Jede Vertragspartei kann den Kooperationsvertrag aus wichtigem Grund fristlos kündigen.

Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie  
und Integration  
Amt für Soziales

Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Stadtentwicklung und  
Wohnen  
Amt für Wohnen, Stadterneuerung  
und Bodenordnung

[Redacted]  
Hamburg, den 21.03.21

[Redacted]  
Hamburg, den 30.03.21

SAGA Unternehmensgruppe

Hamburg, den 16.03.2021