Für die Menschen.
Für Westfalen-Lippe.

Housing First

Der LWL fördert den Erwerb bzw. Neubau und die Anmietung von Wohnraum im Rahmen von Housing First-Projekten.

Hintergrund

Die Zahl der wohnungslosen Menschen in Nordrhein-Westfalen ist in den vergangenen Jahren immer weiter gestiegen. Knapp 50.000 Menschen hatten im Jahr 2020 keine eigene Wohnung (Integrierte Wohnungsnotfall-Berichterstattung 2020 in Nordrhein-Westfalen, MAGS). Aufgrund der aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt wird es stetig schwieriger, wohnungslosen Menschen eine Wohnung zu vermitteln. Dabei bedeutet die eigene Wohnung für viele Menschen weit mehr als nur ein Dach über dem Kopf zu haben.

Der Housing First-Ansatz

Housing First verfolgt den Ansatz, Wohnungslosigkeit unmittelbar zu beenden, indem wohnungslosen Menschen eine eigene Wohnung angeboten wird - mit Mietvertrag und ohne Vorbedingungen. Um die Wohnung langfristig zu halten, können ehemals wohnungslose Personen zudem flexible wohnbegleitende Hilfen erhalten.
Housing First ergänzt die bestehenden Angebote der Wohnungslosenhilfe.

Förderungen

Der LWL fördert von 2022 bis 2027 Housing First-Projekte in Westfalen-Lippe. Träger der Freien Wohlfahrtspflege sowie private Investor:innen können Zuwendungen für den Erwerb bzw. den Neubau und die Anmietung von Wohnraum beim LWL beantragen. Voraussetzung für die Zuwendung ist die direkte Vermietung des Wohnraums an wohnungslose Personen mit regulärem Mietvertrag.

Für die Menschen.
Für Westfalen-Lippe.

Förderrichtlinie Housing First
21.06.2023

1 Zuwendungszweck

1.1 Hintergründe und Ziele

Die Versorgung mit Wohnraum ist ein elementares Grundbedürfnis. Daher ist die eigene Wohnung eines der wichtigsten Ziele im Bereich der Wohnungslosenhilfe. Der Zugang zu normalem Wohnraum gestaltet sich für Wohnungslose aufgrund besonderer Aspekte (z.B. Schufa-Anfragen, Einstufung als potenzielle „Risikomieter:innen" oder geringes Angebot an erschwinglichem Wohnraum) jedoch oftmals schwierig. Eine Möglichkeit, die Zahl obdachloser Personen weiter zu verringern, stellen die Housing First-Projekte dar. Wohnungslose sollen möglichst schnell und ohne Umwege in eine eigene Wohnung mit Mietvertrag vermittelt werden. Um die Bereitstellung von Wohnraum für diesen Personenkreis zu unterstützen, hat der Landschaftsverband Westfalen-Lippe beschlossen, den Erwerb bzw. den Neubau und die Anmietung von Wohnraum zur Umsetzung von Housing First-Maßnahmen zu fördern.

1.2 Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch der Antragstellenden auf die Gewährung einer Zuwendung besteht nicht; die Bewilligungsbehörde entscheidet im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel nach pflichtgemäßem Ermessen.

2 Gegenstand der Förderung

Die Zuwendungen werden zur Risikoabdeckung in Vermietungsmodellen und als verlorene Investitionskostenzuschüsse beim Erwerb bzw. Neubau einzelner Wohnungen im räumlichen Zuständigkeitsbereich des LWL gewährt.

3 Zuwendungsempfänger:innen

Zuwendungen gemäß den Förderrichtlinien erhalten Träger der Freien Wohlfahrtspflege sowie private Investor:innen. Träger der Freien Wohlfahrtspflege müssen keine Vereinbarung mit dem LWL zur Erbringung von ambulanten Leistungen abgeschlossen haben. Liegt eine derartige Vereinbarung jedoch vor, ist eine Kopplung von Miet- und Betreuungsvertrag ausgeschlossen.

4 Zuwendungsvoraussetzungen

Eine Förderung erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

4.1

Der Wohnraum wird Personen durch eigenem Mietvertrag zur Verfügung gestellt, bei denen eine Zugehörigkeit zum Personenkreis gemäß §§ 67 ff. SGB XII gegeben ist und für die der LWL sachlich zuständig ist.

4.2

Bei der Wohnungsvergabe kommt ausschließlich der Housing First-Ansatz verpflichtend zum Tragen. Das Vorhaben fokussiert sich vorrangig auf alleinstehende Personen, die nicht am Ende des Durchlaufs des klassischen Stufensystems stehen. Vielmehr sollen wohnungslose Menschen mit komplexem Hilfebedarf erreicht werden. Ein komplexer Hilfebedarf liegt in der Regel vor, wenn die Person

- mindestens durchgehend über ein Jahr oder
- mindestens in vier Episoden über einen Zeitraum von drei Jahren wohnungslos

war.

Dabei werden Projekte für die folgenden Personengruppen in der genannten Reihenfolge prioritär berücksichtigt:

a) von Obdachlosigkeit betroffene Frauen,
b) Frauen in Notsituationen gem. §§ 67 ff. SGB XII,
c) von Obdachlosigkeit betroffene ältere Männer (50 plus) mit gesundheitlichen oder pflegerischen Einschränkungen,
d) Menschen, bei denen sich die Obdachlosigkeit verfestigt mit gesundheitlichen oder pflegerischen Einschränkungen.

4.3

Es wird ein Finanzierungskonzept vorgelegt.

5 Art, Umfang und Höhe der Zuwendung

5.1 Zuwendungsart

Für die Menschen.
Für Westfalen-Lippe.

Die Zuwendung erfolgt im Rahmen einer Projektförderung, d.h. es werden Zuwendungen zur Deckung von Ausgaben des Zuwendungsempfängers oder der Zuwendungsempfängerin für einzelne, konkrete und abgrenzbare Vorhaben geleistet.

5.2 Finanzierungsart

Es handelt sich um eine Anteilsfinanzierung.

5.3 Form der Zuwendung

Die Förderung erfolgt durch einen zweckgebundenen Zuschuss zum Erwerb bzw. Neubau von Wohnraum einschließlich Kaufnebenkosten oder zur Risikoabdeckung für Träger bei Vermietungsmodellen durch Leerstände. Der:die Zuwendungsnehmer:in verpflichtet sich für mindestens 10 Jahre die Wohnung/das Objekt ausschließlich für Housing First-Maßnahmen zur Verfügung zu stellen. Erfolgt eine derartige Nutzung nicht, ist der Investitionskostenzuschuss in angemessenem Umfang rückzahlbar.

5.4 Höhe und Umfang der Zuwendung

Für die Finanzierung aller Projekte stehen in den Haushaltsjahren 2022 – 2027 insgesamt folgende finanziellen Mittel zur Verfügung:

HH-Jahr 2022 Sozialhaushalt 1 Mio. + LWL-Sozialstiftung 200.000 € = 1,2 Mio.
HH-Jahr 2023 Sozialhaushalt 1 Mio. + LWL-Sozialstiftung 300.000 € = 1,3 Mio.
HH-Jahr 2024 Sozialhaushalt 1 Mio. + LWL-Sozialstiftung 300.000 € = 1,3 Mio.
HH-Jahr 2025 Sozialhaushalt 1 Mio. + LWL-Sozialstiftung 400.000 € = 1,4 Mio.
HH-Jahr 2026 LWL-Sozialstiftung 400.000 € = 0,4 Mio.
HH-Jahr 2027 LWL-Sozialstiftung 400.000 € = 0,4 Mio.
Insgesamt: 6,0 Mio.

Aus den zur Verfügung stehenden Fördermitteln werden auch die für das Projekt beim LWL entstehenden Personalkosten refinanziert.

Der verlorene Investitionskostenzuschuss beträgt beim Kauf und beim Neubau von Wohneinheiten pro Wohneinheit max. 40 % der Kaufsumme, wobei die Höchstsumme auf max. 40.000 € pro Wohneinheit begrenzt wird. Dieser Höchstbetrag enthält auch entstehende Kaufnebenkosten, wie Notargebühren, Umschreibung in das Grundbuch, Grunderwerbssteuer und Maklerprovision.

Bei sanierungsbedürftigem Wohnraum im Bestand können pro Wohneinheit Sanierungskosten bis zu maximal 30 %, jedoch begrenzt auf höchstens 30.000 €, im Rahmen des Mietmodells vor dem Erstbezug, bezuschusst werden. Diese Förderung kommt nur zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit des Wohnraums in Betracht. Bestandsimmobilien von Mitgliedskörperschaften und von Trägern der Freien Wohlfahrtspflege im Zuständigkeitsbereich des LWL können diese Förderung ebenfalls unter Berücksichtigung des Housing First-Ansatzes erhalten.

Die Risikoabdeckung bei Vermietungsmodellen (auch Bestandsimmobilien) durch Leerstände beträgt für maximal 6 Monate pro Mietverhältnis 50 % der Mietkosten, allerdings begrenzt auf 3.000 € pro Wohneinheit. Dieser Betrag kann innerhalb von 10 Jahren für jedes Mietverhältnis in Anspruch genommen werden. Der Risikounterstützungsbetrag kann auch für Mietausfälle (max. 3 Monate je Mietverhältnis), unter Berücksichtigung anderer vorrangiger Leistungen, genutzt werden. Diese Risikoabdeckung kann zusätzlich zur bereits erfolgten Förderung zum Erwerb, auch zum Neubau oder Sanierung einer Wohneinheit in Anspruch genommen werden.

Wird Wohnraum von Privatpersonen für das Vermietungsmodell nach dem Housing First-Ansatz zur Verfügung gestellt, kann dies mit einer Prämie von 5.000 € gefördert werden, sofern eine Sanierungsförderung nicht in Anspruch genommen wird.

Kommt es während der 10-jährigen Bindefrist zu erheblichen Schäden, die mutwillig durch den:die Mieter:in entstanden sind, kann die Instandsetzung in Höhe von bis zu sechs Monatskaltmieten bezuschusst werden. Die Kaution ist vorrangig einzusetzen. Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn die Kosten durch vorrangige Leistungen beglichen werden können.

Leistungserbringer können eine Pauschale für die im Vorfeld entstandenen personellen Aufwände im Rahmen der direkten Unterstützungsleistungen mit potentiellen Mieter:innen zur Vorbereitung des Mietverhältnisses und der Herrichtung der Wohnung beantragen. Die Pauschale richtet sich nach dem aktuellen Fachleistungsstundensatz gemäß §§ 67 ff. SGB XII und kann im Umfang von max. 10 Fachleistungsstunden beantragt werden.

Bei Mehrfamilienhäusern wird der Anteil der Wohnungen, die im Rahmen des Housing First-Vorhabens genutzt werden, auf 20 % bzw. max. 4 Wohnungen je Wohneinheit beschränkt. Bei Mehrfamilienhäusern mit bis zu 4 Wohneinheiten kann

das gesamte Gebäude für das Housing First-Vorhaben genutzt werden, sofern eine sozialräumliche Einbindung besteht.

6 Verfahren

6.1 Bewilligungsbehörde

Bewilligungsbehörde ist der Landschaftsverband Westfalen-Lippe. Die Bewilligung bezieht sich auf die jeweiligen Wohneinheiten.

6.2 Antrag

Zuwendungen werden nur auf schriftlichen Antrag gewährt. Für die Förderanträge stellt der LWL auf dieser Internetseite folgende Formulare bereit:

- Projektantrag
- Kosten- und Finanzierungplan
- Verwendungsnachweis

Es können nur Förderanträge berücksichtigt werden, die unter Verwendung dieser Dokumente gestellt werden und dem LWL vollständig vorliegen.

Im Vorfeld kann eine Beratung durch den LWL erfolgen.

6.3 Zuwendungsbescheid

Die Bewilligung der Zuwendung erfolgt durch schriftlichen Zuwendungsbescheid. Dieser enthält unter anderem Regelungen zum Zuschuss, zur Zweckbestimmung und zur Verwendungsnachweisprüfung.

6.4 Auszahlung

Die Auszahlungen erfolgen auf Anforderung nach den Festlegungen im Zuwendungsbescheid.

6.5 Vorzeitiger Maßnahmenbeginn

Zuwendungen werden zukunftsbezogen bewilligt, um einen bestimmten Zweck zu erfüllen. Eine Förderung bereits begonnener oder durchgeführter Projekte ist grundsätzlich nicht zulässig. Die bewilligende Stelle kann im Einzelfall Ausnahmen zulassen. Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- und Leistungsvertrages zu werten.

6.6 Verwendungsnachweis

Zum Nachweis der zweckentsprechenden Verwendung der Zuwendung legt der:die Zuwendungsempfänger:in dem LWL einen Verwendungsnachweis vor. Dieser besteht aus einem Sachbericht und einem zahlenmäßigen Nachweis. Ein zu verwendendes Muster zur Erstellung des Verwendungsnachweises wird auf dieser Internetseite veröffentlicht. Der Verwendungsnachweis ist spätestens drei Monate nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes bzw. nach Fertigstellung der Maßnahme von dem:der Zuwendungsempfänger:in unaufgefordert bei der Stelle des LWL, die die Bewilligung ausgesprochen hat, vorzulegen. Bei mehrjährigen Projekten ist jährlich ein Zwischenbericht vorzulegen, der die Fortschritte und Zielerreichung der Maßnahme darstellt. Dieser ist Voraussetzung für die Fortsetzung der Förderung.

7 Mitteilungspflichten des Zuwendungsempfängers / der Zuwendungsempfängerin

Der:die Zuwendungsempfänger:in ist verpflichtet, dem LWL unverzüglich Sachverhalte anzuzeigen, wenn

- sich eine Ermäßigung der Gesamtausgaben oder eine Änderung der Finanzierung ergibt,
- der Verwendungszweck oder sonstige für die Bewilligung der Zuwendung maßgebliche Umstände sich ändern oder wegfallen,
- sich herausstellt, dass der Zuwendungszweck nicht oder mit der bewilligen Zuwendung nicht zu erreichen ist,
- ein Insolvenzverfahren von ihm/ihr bzw. gegen ihn/sie beantragt oder eröffnet wird.

8 Widerruf und Rückforderung

Die LWL behält sich vor, bei Verstoß gegen diese Förderrichtlinien oder gegen mögliche weitere Förderauflagen, bei einer Abweichung von den im Förderantrag gemachten Angaben oder bei einer nicht zweckgemäßen Mittelverwendung die Förderzusage ganz oder teilweise zu widerrufen und bereits geleistete Förderungen – auch nach Projektschluss – ganz oder teilweise zurückzufordern. Letzteres gilt insbesondere auch für den Fall, dass die der Förderzusage zu Grunde gelegten Projektkosten nicht in voller Höhe anfallen.

9 Öffentlichkeitsarbeit

Der LWL will die geförderten Projekte der Öffentlichkeit und der Fachwelt bekannt machen und für ihre eigene Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation nutzen. Der

LWL erwartet daher, dass die Förderungsempfänger:innen in allen Veröffentlichungen in der Presse, Rundfunk, Fernsehen, sozialen und Online-Medien und in ihren eigenen Publikationen ausdrücklich und in angemessenem Umfang auf die Unterstützung durch den LWL hinweisen. Der LWL ist seinerseits berechtigt, in seinen Veröffentlichungen, Internetauftritt und ähnlichen Medien über die geförderten Projekte zu berichten.

10 In-Kraft-Treten/Außer-Kraft-Treten

Diese Richtlinie tritt ab sofort in Kraft und gilt bis zum 31.12.2027.