

KURZZUSAMMENFASSUNG

Förderrichtlinie Baugemeinschaften 2024

Die Stadt Hamburg unterstützt genossenschaftliche Baugemeinschaften durch ein eigenes Förderprogramm der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg). Die aktuelle Förderrichtlinie kann auf der [Internetseite der IFB Hamburg](#) heruntergeladen werden.

Die Förderung ist modular aufgebaut: Es gibt ein verpflichtendes Grundmodul, das durch verschiedene frei wählbare Module ergänzt werden kann. Die Förderung erfolgt je nach Modul durch zinsverbilligte Darlehen, laufende und einmalige Zuschüsse über einen Zeitraum von 30 oder 40 Jahren. Über den Förderzeitraum müssen die Haushalte der Baugemeinschaften verschiedene Einkommensgrenzen und Belegungsbindungen einhalten.

Hier ein kurzer Überblick über die Förderung:

GRUNDMODUL - VERPFLICHTEND

- pauschales IFB-Förderdarlehen (Grunddarlehen)
- laufende einkommensbezogene Zuschüsse

ERGÄNZUNGSMODULE - OPTIONAL

- energiesparendes Bauen
- nachhaltiges Bauen (u.a. nachhaltige Dämmstoffe, Holzbauförderung)
- barrierefreies Bauen (nach DIN-Standard, Ambient-Assisted-Living)
- Gemeinschaftsräume
- Aufzugsanlagen
- Kfz- & Fahrrad-Stellplätze
- E-Ladestationen
- Carsharing für Mieterinnen und Mieter
- Kompaktwohnungen und kompakte Bauvorhaben
- Sicherheitstreppe
- Vollsteinförderung bei Neubau von Gebäuden
- Förderung von lagetypischen grundstücksbedingten Sonderbaukosten
- Förderung von städtebaulichen Gestaltungsauflagen
- Fördermodul Wettbewerbe
- Integrationsleistungen z.B. Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende (WA-Bindung)

OPTIONAL

- Kombination mit anderen Förderprogrammen der IFB Hamburg
- Kombination mit Förderprogrammen von KfW und BAFA (BEG)

WICHTIGER HINWEIS: Die Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm erfolgt bei Baugemeinschaften über die Agentur für Baugemeinschaften.

Nach Prüfung der eingereichten Förderunterlagen (mit Grundrissen und Angaben zu den geplanten Fördermodulen) und der Aufnahme kann ein Förderantrag bei der IFB Hamburg gestellt werden.

Die vollständigen Förderanträge müssen unbedingt **vor Baubeginn** eingereicht werden. Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn vor einer schriftlichen Zustimmung der IFB Hamburg mit Baumaßnahmen begonnen worden ist.

WER WIRD GEFÖRDERT?

Eine Förderung kann nur beantragen, wer die Regelungen zu Einkommensgrenzen und Belegungsbindungen einhält. Eine erste Hilfe für die Klärung, ob Sie für eine Förderung in Frage kommen, bietet der [Einkommensrechner](#) der IFB Hamburg. Bei der nachfolgenden Tabelle handelt es sich um beispielhafte Circa-Werte des **Brutto-Jahreseinkommens**, die ungefähr den Einkommensgrenzen nach § 8 HmbWoFG entsprechen. Sie sollen lediglich einen Anhaltspunkt zur Selbsteinschätzung geben und ersetzen nicht die individuelle Berechnung der IFB Hamburg. Der Basiswert bildet den Ausgangspunkt und kann je nach Fallgruppe um bis zu 100 % überschritten werden.

WICHTIGER HINWEIS: Sofern Sie die Einkommensgrenzen einhalten, können Sie einen Wohnberechtigungsschein (WBS) beantragen. Diesen sollen Sie aber frühestens dann beantragen, wenn Ihre Baugemeinschaft einen Grundstückszuschlag erhalten hat (Anhandgabephase).

Haushalt	Basiswert	zzgl. 60 %	zzgl. 100 %	zzgl. 140 %
1 Erwachsener	18.300,00 €	28.600,00 €	35.500 €	42.400 €
2 Erwachsene	26.900,00 €	42.300,00 €	52.600€	62.900 €
1 Erw.+ 1 Kind	28.300,00 €	44.600,00 €	55.500 €	66.400 €
1 Erw.+ 2 Kinder	35.600,00 €	56.200,00 €	70.000 €	83.900 €
1 Erw.+ 3 Kinder	42.900,00 €	67.900,00 €	84.600 €	101.300 €
2 Erw.+ 1 Kinder	34.200,00 €	54.000,00 €	67.200 €	80.400 €
2 Erw.+ 2 Kinder	41.500,00 €	65.600,00 €	81.700 €	97.900 €
2 Erw.+ 3 Kinder	48.700,00 €	77.300,00 €	96.300 €	115.400 €

WAS SIND FALLGRUPPEN?

Je nachdem, ob das Projekt als **Kleingenossenschaft (A)** oder **in Kooperation z.B. mit einer Bestandsgenossenschaft (B)** realisiert werden soll, gelten unterschiedliche Fallgruppen. Die Fallgruppen sind einkommensabhängig und legen z.B. fest, um wieviel Prozent der Basiswert überschritten werden darf und wie hoch der Anteil der Haushalte einer bestimmten Einkommensgruppe im Projekt sein darf. Außerdem müssen, je nach Fallgruppe, unterschiedliche Anfangsmieten gezahlt werden.

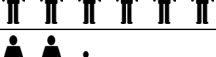
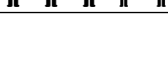
Fallgruppe	Belegungsquote (Anteil Haushalte)	Überschreitung Einkommensgrenze nach § 8 HmbWoFG	monatliche Anfangsmiete (netto kalt)
A			
A1	mind. 30 %	bis 60 %	7,10 €/m² Wfl.
A2	variabel	bis 100 %	9,20 €/m² Wfl.
A3	variabel	bis 140 %	12,10 €/m² Wfl.
A4	höchstens 20 %	> 140 %	15,90 €/m² Wfl.
B			
B 1	{ zusammen	bis 60 %	7,10 €/m² Wfl.
B 2	{ mind. 60 %	bis 100 %	9,20 €/m² Wfl.
B 3	höchstens 40 %	bis 140 %	12,10 €/m² Wfl.

KFW-FÖRDERUNG FÜR GENOSSENSCHAFTSANTEILE

Die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) fördert den Erwerb von Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzte Genossenschaftswohnungen ([Programmnummer 134](#)). Die IFB bietet aktuell eine Durchführung dieses Programms bis zu einer Summe von 25.000€ je Haushalt an.

WIE GROß DARF UNSERE GEFÖRDERTE WOHNUNG SEIN?

Für die Errichtung von gefördertem Wohnraum müssen bestimmte Wohnungsgrößen eingehalten werden. Je nach Anzahl der Personen, die in einer Wohnung leben und der Wohnform (z.B. Wohngemeinschaft, Clusterwohnung), gelten unterschiedliche Wohnungsgrößen. Auch bei der Grundrissgestaltung müssen gewisse Anforderungen erfüllt werden, die in der Förderrichtlinie aufgeführt sind. Nachfolgend eine Übersicht der förderungsfähigen Wohnflächen:

Haushaltstyp	Haushaltsgröße	Förderungsfähige Wohnfläche	
		min.	max.
Singles		30 m²	50 m²
Paare		55 m²	60 m²
Paare mit Absicht der Familiengründung*		65 m²	75 m²
Alleinerziehende**		55 m²	70 m²
		65 m²	85 m²
		75 m²	100 m²
Familien		65 m²	75 m²
		75 m²	90 m²
		90 m²	105 m²
Wohngemeinschaften ohne Kinder			60 m²
			90 m²
			110 m²
			137,5 m²
			165 m²
Wohngemeinschaften mit Kindern			80 m²
			95 m²
			110 m²
			110 m²
			125 m²
Clusterwohnungen	 i. d. R. max. 4 Cluster (private Einheiten) & max. 6 Personen	1 Person je Cluster max. 40 m² Jede weitere Person im Cluster + 17,5 m² Beispiel Clusterwohnung (mit 4 privaten Einheiten & 6 Personen): Private Einheit A: 1P. = 40 m² Private Einheit B: 1P. = 40 m² Private Einheit C: 2P. = 57,5 m² (40 m² + 17,5 m²) Private Einheit D: 2P. = 57,5 m² (40 m² + 17,5 m²) = max. 195 m²	

Fußnoten:

*Paare mit der Absicht, gemeinsam eine Familie zu gründen, können in Abstimmung mit der Agentur für Baugemeinschaften (BSW) eine Wohnung für einen Drei-Personen-Haushalt beziehen.

**Alleinerziehende erhalten einen Flächenzuschlag von 10m², sofern die Räume familiengerecht den Zuzug eines Partners oder einer Partnerin ermöglichen.

Einer Überschreitung der oben genannten Wohnflächen bei barrierefreien bzw. uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen wird bis zu einer Höhe von +5 m² bzw. +10 m² zugestimmt.

WEN KANN ICH UM RAT FRAGEN?

Für alle Fragen rund um das Thema „Förderung von Baugemeinschaften“ steht Ihnen das Team der Agentur für Baugemeinschaften beratend zur Seite!

Sie erreichen uns telefonisch unter: 040/428 40-2333

oder per E-Mail unter: baugemeinschaften@bsw.hamburg.de