
Förderungsgrundsätze für Baugemeinschaften im individuellen und genossenschaftlichen Eigentum im Hamburger Wohnungsbauprogramm 2009

Wer wird gefördert

Gefördert werden können Wohnungen für Haushalte mit einem Einkommen, das die Einkommensgrenzen des § 8 HmbWoFG (die geringfügig über den Grenzen des § 9 Wohnungsbauförderungsgesetz liegen) um nicht mehr als 70 % übersteigt. Bei Baugemeinschaften, die individuelles Eigentum bilden, müssen 50 % der Haushalte förderungsberechtigt sein, bei genossenschaftlichen Projekten müssen mindestens 40% der Haushalte eine Einkommensgrenze von max. 130 % einhalten und bei höchstens 10 % der Haushalte sind Einkommensüberschreitungen von bis zu 100 % erlaubt.

Was wird gefördert

Neubau oder Erwerb und Modernisierung von Wohngebäuden. Beim individuellen Eigentum dürfen die Wohnungen für bis zu 4 Personen 130 m² nicht übersteigen. Gefördert wird jedoch nur eine geringere Fläche:

Förderfähige Wohnfläche bei Baugemeinschaften

Haushaltsgröße	Individuelles Eigentum	Genossenschaftliches Eigentum
1 Person	60 m ²	50 m ²
2 Personen	70 m ²	60 m ²
3 Personen	80 m ²	75 m ²
4 Personen	90 m ²	90 m ²
5 Personen	100 m ²	105 m ²

Wie bei anderen Programmen sind auch hier die Flächen im genossenschaftlichen Wohnungsbau zumindest für kleine Haushalte geringer als beim individuellen Eigentum. Warum dagegen bei Haushalten mit 5 Personen bei genossenschaftlichem Eigentum 5 m² mehr Fläche gefördert werden als beim individuellen Eigentum, ist wohl mehr als Beleg für die letztlich recht willkürliche Festsetzung solcher Grenzen denn als wohlbegründete Maßnahme zu werten. Alleinerziehenden wird bei beiden Eigentumsformen ein Zuschlag von 10 m² gewährt, wobei beim genossenschaftlichen Eigentum gewährleistet sein muss, dass "die Räume familiengerecht den Zuzug eines Partners zulassen". Bei genossenschaftlichen Projekten können auch Wohnungen für Wohngemeinschaften gefördert werden. Bei Wohngemeinschaften mit bis zu drei volljährigen Personen wird jeder volljährigen Person eine Wohnfläche von 30 m² zugebilligt. Bei vier und mehr erwachsenen Personen reduziert sich die Wohnfläche pro Person auf 27,5 m². Für das erste Kind wird ein Wohnflächenzuschlag von 20 m² und für jedes weitere Kind von 15 m² gewährt".

Wie wird gefördert

Baugemeinschaften mit individuellem Eigentum

Haushalte in Baugemeinschaften, die individuelles Eigentum bilden, werden nach den Förderrichtlinien des Hamburger Eigentumsprogramm gefördert und können zusätzlich ein Zwischenfinanzierungsdarlehen erhalten. Außerdem wird ein Aufwendungsdarlehen gewährt.

Die Höhe des Baudarlehens hängt vom Einkommen des geförderten Haushalts ab und liegt zwischen 770 € pro m² Wohnfläche (für Haushalte mit Einkommen nach § 8 HmbWoFG minus 10 %) und 285 € pro m² Wohnfläche (für Haushalte mit Einkommen nach § 8 HmbWoFG plus 70 %). Darüber hinaus wird je nach Haushaltskonstellation für alle Haushalte mit Einkommen bis 170 % der Einkommensgrenze ein mit der Zahl der Kinder progressiv wachsender "Familienzuschlag" zwischen 10 000 € (Paare ohne Kinder) und 39 000 € (Haushalte mit 4 Kindern) gewährt. Als "Kinder" zählen hier auch Eltern, Großeltern und Enkel, wenn sie im betreffenden Haushalt leben. Zusätzlich gibt es noch Zuschüsse oder Darlehen für energiesparendes Bauen.

Das Baudarlehen muss 5 Jahre mit 0,6 % verzinst werden, danach wird der Zinssatz einkommensabhängig bestimmt, er kann bis zum Kapitalmarktzinssatz angehoben werden. Für jeweils 10 %, um die das Einkommen über (unter) dem Einkommen bei der Bewilligung liegt, wird der Zins um 1 € pro m² Wohnfläche im Monat erhöht (abgesenkt), höchstens jedoch bis zu der Zinssumme, die sich beim Kapitalmarktzinssatz ergibt. Nach jeweils drei Jahren wird das Einkommen wieder überprüft und der Zins nach Einkommensentwicklung weiter angehoben oder abgesenkt. Der Tilgungssatz beträgt in den ersten 20 Jahren 2 %, danach 5 %.

Das Aufwendungsdarlehen beträgt in den ersten 4 Jahren 1,60 € je m² Wohnfläche im Monat und verringert sich nach jeweils 4 Jahren um 0,40 € je m² WF. Nach 18 Jahren ist das Aufwendungsdarlehen mit 6 % zu verzinsen und mit 2 % zu tilgen. Das Aufwendungsdarlehen wird von Anfang an vermindert, wenn die verbleibende Belastung aus

Kapital- und Instandhaltungskosten 5,60 € zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit bei in voller Höhe gewährtem Aufwendungsdarlehen unterschritten würde.

Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum

Baugemeinschaften, die genossenschaftliches Eigentum bilden, erhalten ein zinsgünstiges, von der Größe des Gesamtobjekts abhängiges Baudarlehen und verschiedene Zusatzdarlehen und Baukostenzuschüsse für besondere bauliche Maßnahmen. Zusätzlich wird für förderungsfähige Haushalte ein einkommensabhängiger Aufwendungszuschuss gewährt.

Die Förderung mit Baudarlehen ist stark auf kleinere Projekte ausgerichtet. Für die ersten 1 500 m² Wohnfläche (das sind z. B. 22 Wohnungen für alleinwohnende Frauen, 4 Wohnungen für Alleinerziehende mit einem Kind und eine WG-Wohnung für vier Frauen) wird ein Baudarlehen von 1 200 € pro m² WF gewährt, für die darüber hinausgehende Wohnfläche liegt das Darlehen bei 1 100 € pro m² Wohnfläche. Zusätzlich wird ein Darlehen in Höhe von 50 % der Grundstückskosten (jedoch nur bis zu einem Grundstückspreis von 550 € je m² Wohnfläche) gewährt. Weitere Darlehen (z. B. für ökologisches Bauen) ergänzen die Finanzierung.

Das Baudarlehen ist mit 2 % zu verzinsen und mit mindestens 2 % zu tilgen. Der Zinssatz ist für 20 Jahre fest, danach wird eine Umschuldung angeboten.

Der Aufwendungszuschuss liegt je nach Einkommensgruppe zwischen 4,00 € und 2,80 € je m² Wohnfläche im Monat und wird im zweijährigen Rhythmus um je 0,20 € abgebaut. Nach 10 Jahren werden die Einkommen überprüft und die Aufwendungszuschüsse gegebenenfalls weiter abgebaut.

Die von den BewohnerInnen zu zahlenden Mieten liegen bei 5,60 € für Haushalte, die die Einkommensgrenzen um maximal 30 % überschreiten und 6,80 € für Haushalte, deren Einkommen um 100 % über der Grenze liegt. Die Mieten dürfen nach den Regelungen des Mietrechts alle zwei Jahre angehoben werden, allerdings gilt dabei eine Beschränkung auf eine Mieterhöhung von maximal 0,30 € je m² Wohnfläche.

Die Förderung kann mit anderen Förderungen, insbesondere mit KfW-Krediten kombiniert werden.

Quelle:

Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (2009): Förderrichtlinien Baugemeinschaften 2009 http://www.wk-hamburg.de/fileadmin/pdf/download/merkblatt_4.pdf (letzter Zugriff 24.3.2009)

Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (2009): Förderrichtlinie Eigenheim 2009. <http://www.wk-hamburg.de/fileadmin/pdf/download/foerdeh.pdf> (letzter Zugriff 24.3.2009)