

Förderrichtlinie

FamilienStartDarlehen 2011

gültig ab 1. Januar 2011

Förderrichtlinie für den Bau oder Kauf
von selbstgenutztem Wohneigentum
in Hamburg durch (Ehe)-Paare und
Lebenspartnerschaften

Aufgrund von § 2 Absatz 4 des Gesetzes über die Wohnraumförderung in der Freien und Hansestadt Hamburg (Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz – HmbWoFG) erlässt die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt die nachfolgende Förderrichtlinie für das FamilienStartDarlehen. Die Förderung erfolgt als besondere Wohnraumförderung. Sie dient dem Ziel der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum i.S. von § 2 Absatz 2 Nr. 3 HmbWoFG. Es handelt sich um Fördermittel im Sinne des § 3 HmbWoFG. Die Vorschriften des zweiten und dritten Teils des HmbWoFG finden keine Anwendung. Die jeweiligen Fördermaßnahmen werden gemäß § 3 Absatz 1 des Gesetzes über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK-Gesetz) von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) durchgeführt.

Die Förderung des von Selbständigen oder Freiberuflern neben Wohnzwecken auch zur Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit genutzten Wohneigentums erfolgt unter den Voraussetzungen der „De-minimis“-Verordnung (EG) 1998/2006 der Kommission vom 15. Dezember 2006 über die Anwendung der Artikel 87 und 88 EG-Vertrag auf „De-minimis“-Beihilfen, Amtsblatt der EU L 379/5-10 vom 28.12.2006.

Die WK erteilt im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit nach bestem Wissen Rat und Auskunft. Dies geschieht unter Ausschluss jeder Verbindlichkeit. Insbesondere können sich Antragsteller nicht auf Förderrichtlinien, die zum Zeitpunkt des Bewilligungsbeschlusses ungültig geworden sind, bzw. darauf beruhende Auskünfte berufen. Änderungen bleiben vorbehalten.

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Fördermitteln besteht nicht. Die WK entscheidet im Rahmen der verfügbaren Mittel.

In dieser Förderrichtlinie wird bei Personenbezeichnungen nur die männliche Form verwendet. Dies geschieht, um eine bessere Lesbarkeit zu erreichen. Die Angaben beziehen sich gleichermaßen auf beide Geschlechter.

” Liebe Leserin, lieber Leser!

Mit dieser Förderrichtlinie informieren wir Sie im Einzelnen über die Förderbedingungen unseres FamilienStartDarlehens, das speziell für alle (Ehe)-Paare in Betracht kommt, die noch ohne Kinder sind und in Hamburg Wohneigentum bilden möchten.

Dieses Angebot eröffnet (Ehe)-Paaren sowie Lebensgemeinschaften nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz mit der Absicht zur Familiengründung im gemeinsamen Haushalt schon beim Erwerb einer Immobilie die Perspektive, dass die Finanzierung auch bei einem geringeren Familienbudget nach Geburt oder Adoption eines Kindes erschwinglich bleibt. Das FamilienStartDarlehen wird zunächst ohne Einkommensprüfung als nachrangiges Darlehen zu zinsgünstigen Konditionen gewährt. Nach Familienerweiterung innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren und Einhaltung der dann in der Hamburger Eigentumsförderung gültigen Einkommensgrenzen erfolgt eine Zinssubvention über einen Zeitraum von maximal 10 Jahren.

Bei der Immobilie kann es sich um ein Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser, aber auch um eine Eigentumswohnung handeln. Wir gewähren das FamilienStartDarlehen für den Bau als auch für den Ersterwerb von Wohnraum innerhalb der hamburgischen Landesgrenzen. Auch für Baugemeinschaften im individuellen Eigentum kann das FamilienStartDarlehen in Anspruch genommen werden. Voraussetzung ist, dass Sie den Wohnraum selbst bewohnen und die Gesamtkosten des Bauvorhabens bzw. des Kaufobjekts die vorgegeben Obergrenzen nicht überschreiten.

Auf dem Weg in die eigenen vier Wände beraten wir Sie unabhängig und objektiv nicht nur in Finanzierungsfragen, wir stehen Ihnen ebenso mit unserem technischen Know-how zur Seite. Neben den Wohnungsbaufördermitteln der Stadt Hamburg vermitteln wir Ihnen auch Darlehen der KfW Förderbank.

“

■ Persönliche Beratungstermine

Gern stehen unsere Mitarbeiter Ihnen **nach vorheriger Vereinbarung** zu folgenden Sprechzeiten zur Verfügung:

Montag bis Donnerstag 8 – 18 Uhr
Freitag 8 – 16 Uhr

Bitte vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin telefonisch unter **040 / 248 46 - 480**.

■ Online Informieren

Im Internet unter www.wk-hamburg.de finden Sie weiterführende Informationen zu allen Programmen der WK. Dort können Sie alle Förderrichtlinien, Merkblätter und die meisten Antragsformulare auch als PDF herunterladen. Näheres zu den Einkommensgrenzen und der Einkommensberechnung enthält die WK-Information „Einkommensvoraussetzungen“, die Sie ebenfalls im Internet herunterladen können.

Wichtiger Hinweis

Vor Bewilligung der Fördermittel dürfen Sie keine größeren Verpflichtungen, d.h. insbesondere keine Kauf- bzw. Werkverträge oder andere Vereinbarungen eingegangen sein, die Sie rechtswirksam und unwiderruflich an bestimmte Objekte oder Bauaufträge binden. Soweit im Einzelfall der Abschluss von Verträgen unvermeidbar ist, ist ein kostenfreies Rücktrittsrecht für den Fall, dass die WK die Bewilligung von Fördermitteln ablehnt, zu vereinbaren. Grundstücksverträge dürfen vorher geschlossen werden, sofern sie nicht mit der Verpflichtung zum Abschluss eines Vertrags über das Gebäude oder Finanzierungsmittel verbunden sind.

FamilienStartDarlehen

Gliederung	Seite
1. Förderangebot	6
1.1 Höhe des FamilienStartDarlehens	6
1.2 Konditionen für das FamilienStartDarlehen	6
1.3 Sicherung des Darlehens	8
1.4 Eigenleistung	9
2. Allgemeine Voraussetzungen	10
2.1 Grundlagen	10
2.2 Antragsberechtigte	10
2.3 Baugrundstück	11
2.4 Wohnungseigentum	11
2.5 Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Antragstellers	12
2.6 Nachweis der Tragbarkeit der Belastung	12
3. Einkommensvoraussetzungen für spätere Zinssubvention	12
4. Technische Voraussetzungen	13
4.1 Wohnflächengrenzen und Grundrissplanung	13
4.2 Kostenobergrenzen, Wirtschaftlichkeit der Bauvorhaben und Mehrkosten während der Bauzeit	13
4.3 Empfehlungen zur Bauausführung	14
5. Antragstellung, Prüfung und Bewilligung	15
6. Auszahlung des FamilienStartDarlehens	16
7. Bauliche Änderungen, Vermietung, Veräußerung	16
8. Ergänzende Förderangebote der WK	17
8.1 Zuschüsse für energiesparendes Bauen	17
8.2 KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“	17
Weitere Förderangebote der WK	18

1. Förderangebot

Die WK gewährt (Ehe)-Paaren sowie Lebensgemeinschaften nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz mit der Absicht zur Familiengründung im gemeinsamen Haushalt auf Antrag ein FamilienStartDarlehen für den

Neubau und Ersterwerb

von selbstgenutztem Wohneigentum, wenn die nach diesen Förderrichtlinien erforderlichen Voraussetzungen vorliegen. Das Darlehen wird nach der Familienerweiterung durch Geburt oder Adoption eines Kindes im Zinssatz verbilligt, sofern die dann maßgeblichen Einkommensgrenzen eingehalten werden.

1.1 Höhe des FamilienStartDarlehens

Die Höhe des FamilienStartDarlehens beträgt 70.000,- €.

1.2 Konditionen für das FamilienStartDarlehen

1.2.1 Vor der Familienerweiterung

Zinsen: Es werden Zinsen in Anlehnung an den jeweiligen Zins im KfW-Wohneigentumsprogramm 124 bei einer 30-jährigen Laufzeit mit einem tilgungsfreien Jahr und einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren erhoben.

Auszahlung: 100 %

Tilgung: Nach Ablauf des tilgungsfreien Jahres ergibt sich die Tilgung aus dem vorgenannten Zinssatz für eine Laufzeit von maximal 30 Jahren.

Bereitstellungsprovision: Die Bereitstellungsprovision beträgt 0,25 % pro Monat für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge, beginnend vier Monate nach Abgabe des verbindlichen Darlehensangebotes durch die WK.

1.2.2 Nach der Familienerweiterung

Nach Familienerweiterung durch Geburt bzw. der ärztlichen Bestätigung, dass mit der Geburt innerhalb von 6 Monaten zu rechnen ist oder Adoption eines Kindes bzw. mehrerer Kinder innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren ab Darlehenszusage erfolgt aufgrund eines formlosen Antrages des Darlehensnehmers eine Einkommensprüfung gem. § 8 HmbWoFG Abs. 2.

Bei Einhaltung der dann gültigen Einkommensgrenzen (siehe auch Ziffer 3) wird eine maximal 10-jährige Zinssubvention auf das FamilienStartDarlehen gewährt. Diese Zinssubvention beträgt je nach Ergebnis der Einkommensprüfung

3 % bei Einhaltung der Einkommensgrenze nach § 8 Abs. 2 HmbWoFG
bis + 20 % bzw.

2 % bei Einhaltung der Einkommensgrenze nach § 8 Abs. 2 HmbWoFG
bis + 70 %)

Bei der Geburt oder Adoption eines weiteren Kindes innerhalb des 10-Jahreszeitraums wird auf Antrag geprüft, ob die mit einer Zinssubvention von 2 % geförderten Haushalte die Einkommensgrenze nach § 8 Abs. 2 HmbWoFG bis + 20 % einhalten; in diesem Fall wird die Zinssubvention von 2 % auf 3 % erhöht.

Die Zinssubvention endet spätestens 15 Jahre nach Darlehensgewährung. Für innerhalb von 5 Jahren geborene oder adoptierte Kinder ergibt sich damit eine 10-jährige Zinssubvention; bei zwischen dem 5. und dem 10. Jahr geborenen oder adoptierten Kindern verkürzt sich der Verbilligungszeitraum entsprechend.

Sofern es nicht zu der Familienerweiterung kommt bzw. die Einkommensgrenze nach der Familienerweiterung nicht eingehalten wird, wird keine Zinssubvention gewährt.

Nach der Zinsfestschreibungsphase des FamilienStartDarlehens ist eine Prolongation des Darlehens möglich.

1.2.3 Nichtabnahme/Sondertilgungen

Bei Nichtabnahme oder vorzeitiger Rückzahlung des FamilienStartDarlehens vor Beginn der Zinssubvention wird eine Nichtabnahme- bzw. Vorfälligkeitsentschädigung in Rechnung gestellt, die sich an den Wiederanlageverlusten der WK bemisst. Vorzeitige Rückzahlungen sind nur in voller Höhe des valutierenden Darlehens möglich.

Eine vorzeitige vollständige Rückzahlung des FamilienStartDarlehens nach Beginn der Zinssubvention bzw. während der Dauer der Zinssubvention ist ohne Kosten möglich.

1.3 Sicherung des Darlehens

1.3.1 FamilienStartDarlehen

Das von der WK gewährte FamilienStartDarlehen dient der nachstelligen Finanzierung. Es ist unmittelbar nach den im Finanzierungsplan anerkannten Fremdmitteln durch Eintragung einer Grundschuld mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung im Grundbuch zu sichern. Der Auslauf wird auf maximal 94 % der von der WK anerkannten Gesamtkosten begrenzt.

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn der WK auch unter Berücksichtigung des gesetzlichen Förderungsauftrages eine nachhaltige Sicherung der Fördermittel nach banküblichen Grundsätzen (z. B. aufgrund der Lage des Grundstückes oder der Gestaltung des Objektes) nicht mehr gewährleistet erscheint.

1.3.2 Fremdmittel

Den Fördermitteln der WK dürfen nur durch auf Euro lautende Grundpfandrechte gesicherte Tilgungsdarlehen, die Dauerfinanzierungsmittel sind, zu den zum Zeitpunkt der Bewilligung marktüblichen Bedingungen im Range vorgehen (Tilgung mindestens 1,5 % p.a. zzgl. der durch die fortschreitende Kapitalminderung ersparten Zinsen). Der marktübliche Zinssatz ist für mindestens 10 Jahre fest zu vereinbaren.

Mindestens 50 % der von der WK anerkannten Gesamtkosten müssen (inkl. FamilienStartDarlehen) fremdfinanziert sein.

Die persönliche Haftung der Darlehensnehmer darf nicht auf eine Quote beschränkt sein.

Soweit mit einer Lebensversicherung verbundene Darlehen eingesetzt werden, bei denen die Tilgung ausgesetzt wird oder noch nicht zugeteilte Bauspardarlehen durch Bankvorausdarlehen vor- oder zwischenfinanziert werden, sind vom Darlehensgeber unterzeichnete Garantieerklärungen gemäß Formblatt der WK erforderlich.

Vereinbarungen zwischen Darlehensgebern und Darlehensnehmern über Entschädigungen für den Fall des Verzuges werden bei Darlehen, die im Rang vor oder im gleichen Rang wie die zugunsten der WK eingetragenen

Grundpfandrechte gesichert sind, nur dann anerkannt, wenn für fällige Zahlungen (Zinsen, Tilgung und Kapital) höchstens der gesetzliche Verzugszins gemäß § 288 Abs. 1 BGB (5 % p.a. über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB) vereinbart worden ist.

Der Nachweis, dass die vorbezeichneten Voraussetzungen bei dem Darlehen vorliegen, ist durch eine Bestätigung des Darlehensgebers auf einem Formblatt der WK zu führen.

1.4 **Eigenleistung**

Förderdarlehen werden nur bewilligt, wenn der Antragsteller eine nach Auffassung der WK angemessene Eigenleistung zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens erbringt. Die Eigenleistung sollte in der Regel 15 % der anerkannten Gesamtkosten nicht unterschreiten.

Eigenleistungen sind

1. eigene Geldmittel,
2. der Wert des eigenen Baugrundstücks und der Wert der verwendeten Gebäudeteile, soweit sie nicht mit Fremdmitteln belastet sind,
3. Eigenleistungen durch Selbsthilfe.

In Form von eigenen Geldmitteln müssen als Mindesteigenleistung 6 % der anerkannten Gesamtkosten aufgebracht werden. Wird ein eigenes Grundstück als Eigenleistung eingebracht, sind Ausnahmen von diesem Erfordernis möglich.

Die Eigenleistungen sind nachzuweisen und werden nur in der von der WK anerkannten Höhe berücksichtigt. Bei Erbbaurechten ist für die Ermittlung der Eigenleistung das Zwanzigfache des laufenden Erbbauzinses den Gesamtkosten hinzuzurechnen.

2. Allgemeine Voraussetzungen

2.1 Grundlagen

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Die WK entscheidet im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel.

Die Gewährung der Fördermittel kann versagt werden, wenn auch bei Einhaltung der nachstehenden Förderungsvoraussetzungen die Förderung offensichtlich nicht gerechtfertigt ist.

In Fällen besonderer städtebaulicher, wohnungs- oder sozialpolitischer Bedeutung kann von dieser Förderrichtlinie abgewichen werden, wenn das Ziel der Förderung anders nicht zu erreichen ist.

Der Erwerb von Immobilien aus Zwangsversteigerungen wird grundsätzlich nicht gefördert.

2.2 Antragsberechtigte

Antragsberechtigt sind (Ehe)-Paare sowie Lebensgemeinschaften nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz, die deutsche Staatsbürger oder im Besitz eines Aufenthaltstitels (Aufenthaltsberechtigung oder unbefristete Aufenthaltserlaubnis im Sinne des Ausländergesetzes bzw. Niederlassungserlaubnis im Sinne des Aufenthaltsgesetzes (vgl. Art. 1 des Zuwanderungsgesetzes vom 30.6.2004)) sind und das Freizügigkeitsgesetz/EU (vgl. Art. 2 Zuwanderungsgesetzes vom 30.6.2004) nichts anderes regelt.

Selbständige und Freiberufler (z.B. Ärzte, Architekten, Steuerberater etc.), die beabsichtigen, das zu fördernde Wohneigentum neben eigenen Wohnzwecken auch zur Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit zu nutzen, erhalten die Förderung unter den Voraussetzungen der „De-minimis“-Verordnung (EG) 1998/2006 der Kommission vom 15.12.2006 über die Anwendung der Artikel 87 und 88 EG-Vertrag auf „De-minimis“-Beihilfen, Amtsblatt der EU L 379/5-10 vom 28.12.2006. Diese verpflichtet WK und Antragsteller zur Einhaltung spezifischer Vorgaben. So hat der Antragsteller auf einem Formblatt der WK bereits erhaltene „De-minimis“-Beihilfen anzugeben. Nähere Einzelheiten zu den beihilferechtlichen Vorgaben enthält die Kundeninformation „De-minimis“-Beihilfen.

2.3 Baugrundstück

Spätestens im Zeitpunkt der Bewilligung muss der Antragsteller Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines geeigneten Baugrundstücks sein bzw. nachweisen, dass der Erwerb eines derartigen Grundstücks gesichert ist.

Im Falle eines Erbbaurechts müssen folgende weitere Voraussetzungen erfüllt sein:

- das Erbbaurecht muss für eine – nach Einschätzung der WK – angemessene Dauer bestellt sein;
- Vorrangseinräumung zugunsten der Rechte zur Sicherung der Fördermittel vor dem Erbbauzins, etwaigen Vormerkungen zur Sicherung von Erbbauzinserhöhungen und etwaigen Vorkaufsrechten des Erbbaurechtsausgebers. Anstelle des Vorranges der Fördermittel vor dem Erbbauzins und etwaigen Vormerkungen zur Sicherung von Erbbauzinserhöhungen können im Erbbaurechtsvertrag auch Vereinbarungen über das Bestehen bleiben des Erbbauzinses gemäß § 9 Abs. 3 der Verordnung über das Erbbaurecht getroffen werden;
- Gleit- und Wertsicherungsklauseln, die eine spätere Anpassung der Erbbauzinsen an veränderte Bodenwerte oder Grundstückskosten vorsehen, müssen § 9a der Verordnung über das Erbbaurecht entsprechen;
- die Veräußerung nach angeordneter Zwangsversteigerung darf nicht von der Zustimmung eines Dritten (z. B. Erbbaurechtsausgeber) abhängig sein.

2.4 Wohnungseigentum

Im Falle von Wohnungseigentum ist zu beachten, dass

- die Veräußerung nach angeordneter Zwangsversteigerung nicht von der Zustimmung eines Dritten (z. B. Wohnungseigentumsverwalter) abhängig sein darf,
- dem Antragsteller ein angemessener Teil der unbebauten Grundstücksfläche zur Sondernutzung zur Verfügung steht (Ausweis in der Teilungserklärung). Dies gilt nicht für Wohnungseigentumsrechte in Mehrfamilienhäusern.

2.5 Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Antragstellers

Bauherr und Erwerber von Eigentumsmaßnahmen müssen die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen. Zur Prüfung kann die WK alle geeignet erscheinenden Auskünfte einholen und die Vorlage eines Kreditgutachtens verlangen.

2.6 Nachweis der Tragbarkeit der Belastung

Die Tragbarkeit der Belastung muss durch Vorlage geeigneter Unterlagen nachgewiesen werden. Zur Belastung gehören insbesondere die Zinsen und die Tilgung für die für das Bauvorhaben eingesetzten Darlehen sowie die Bewirtschaftungskosten. Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn die Prüfung ergibt, dass die Tragbarkeit der Belastung nach den bei der WK geltenden Grundsätzen auf Dauer nicht gewährleistet erscheint.

3. Einkommensvoraussetzungen für spätere Zinssubvention

Das FamilienStartDarlehen wird zunächst ohne Einkommensprüfung gewährt. Um eine Zinssubvention nach Familienweiterung zu erhalten, müssen bestimmte Einkommensgrenzen eingehalten werden.

Näheres zu den Einkommensgrenzen und der Einkommensberechnung enthält unser WK-INFO „Einkommensvoraussetzungen“, das auch als pdf-Dokument auf der Homepage der WK zur Verfügung steht:
www.wk-hamburg.de/downloads/download-wohneigentum.html

Beispiel für die Höhe des maximal möglichen Bruttoeinkommens nach Familienerweiterung für einen Haushalt
mit 3 Personen: (Ehe)-Paar mit einem Kind
und einem Verdiener (Angestellter)

Zinsverbilligung	Max. Bruttoeinkommen im Jahr (Ehe)-Paar mit 1 Kind
3 %	ca. 40.500 €
2 %	ca. 57.000 €

Das maximal mögliche Einkommen erhöht sich mit jeder weiteren zum Haushalt zählenden Person.

Mit Hilfe des Finanzierungsassistenten (finanz@ss) auf der Internetseite www.wk-hamburg.de lässt sich mit wenigen Eingaben überprüfen, ob die Einkommensgrenzen eingehalten werden.

4. Technische Voraussetzungen

4.1 Wohnflächengrenze und Grundrissplanung

Die für das Eigentumsobjekt nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelte Wohnfläche darf 130 m² nicht überschreiten. Zur Ermittlung der Wohnfläche kann bei Einfamilienhäusern von der nach der WoFIV berechneten Grundfläche der Wohnung bis zu 10 % abgezogen werden.

Das zu fördernde Objekt muss neben einem Wohn- und Schlafzimmer auch mindestens ein Kinderzimmer ausweisen.

4.2 Kostenobergrenzen, Wirtschaftlichkeit der Bauvorhaben und Mehrkosten während der Bauzeit

Selbstgenutztes Wohneigentum, das aufgrund seiner Lage, aufwendigen Gestaltung, Ausstattung oder aus sonstigen Gründen nach Auffassung der WK nicht den Standards der sozialen Wohnraumförderung entspricht, wird nicht gefördert.

Eine Förderung ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn die Gesamtkostenobergrenze von 360.000,- € bei WK-Effizienzhäusern 70₀₉ bzw. 380.000,- € bei WK-Passivhäusern überschritten wird.

Nicht eingerechnet werden hierbei individuelle Finanzierungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbssteuer.

Eine Förderung ist auch ausgeschlossen, wenn der von der WK ermittelte Wert des Förderobjektes die Gesamtkosten (ohne Erwerbs- und Finanzierungskosten) nicht nur geringfügig unterschreitet.

Während der Bauzeit entstehende Mehrkosten sind der WK rechtzeitig anzuzeigen. Sie erhöhen in der Regel nicht den Beleihungswert; es ist daher ratsam, für diesen Fall Reserven vorzusehen, da weiteren Fremdmitteln in der Regel nicht der Vorrang vor den Fördermitteln eingeräumt werden kann.

4.3 Empfehlungen zur Bauausführung

Für einen erhöhten Wohnkomfort, den sparsamen Umgang mit Ressourcen, die Reduzierung von Betriebskosten und den Schutz der Gesundheit geben wir folgende Empfehlungen zur Bauausführung.

Wärmebrückenfreie Ausführung der Gebäudekonstruktion (auch zur Vermeidung von feuchtigkeitsbedingten Bauschäden) insbesondere:

- lückenloser Anschluss zwischen Dach-, Dachgeschossdecken- und Außenwanddämmung;
- Einfügen der Fenster in die Dämmebene der Außenwand;
- sorgfältige Dämmung im Anschlussbereich Kellerdecke/Außenwand.
- Einbau einer zentralen Zu-Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung, die bei geschlossenen Fenstern und Türen aus allen Ablufträumen (Küche, Bad, WC) Abluft absaugt und allen Zulufräumen (Wohnen, Schlafen, Kinderzimmer) Frischluft zuführt.
- Luft- bzw. zugdichte Ausführung der gesamten Gebäudehülle, um die Wirksamkeit der kontrollierten Lüftung zu gewährleisten. Überprüfung der Winddichtigkeit vor Abschluss des Innenausbaus (Blower-Door Test).
- Einbau einer zentralen Heizungsanlage mit verbundener zentraler Warmwasserversorgungsanlage (vorzugsweise mit Brennwerttechnik oder Fernwärme aus Kraft-Wärmekopplung).
- Vermeidung Elektrischer Heizungs- und/oder Warmwasseranlagen.
- Begrenzung des Warmwasserverbrauchs durch Einbau von Durchflussmengenbegrenzern, WC's mit 6-Liter Spülkästen und Stoptasten.

- Einbau von Fenstern und Türelementen mit Sicherheitsklasse WK 2 (DIN V ENV 1627) in Erdgeschossen und im Bereich von Balkonen.
- Einbau von Rauchmeldern in allen Schlaf-, Kinderzimmern und Fluren.

5. Antragstellung, Prüfung und Bewilligung

Ein Antrag auf Gewährung des FamilienStartDarlehens nach dieser Förderrichtlinie ist bei der WK zu stellen, bevor der Antragsteller größere Verpflichtungen eingegangen ist. Verträge über das Gebäude und die Finanzierungsmittel dürfen erst dann abgeschlossen werden, wenn von der WK geprüft worden ist, ob nach den persönlichen Verhältnissen sowie der Art und den Kosten des Projektes eine Förderung in Betracht kommt.

Grundstücksverträge dürfen auch bereits vor der Bewilligung durch die WK geschlossen werden, sofern mit dem Grundstücksvertrag nicht die Verpflichtung zum Abschluss eines Vertrages über das Gebäude und/oder Finanzierungsmittel verbunden ist.

Sofern im Einzelfall ein früherer Abschluss von anderen Verträgen unvermeidbar ist, müssen diese ein kostenfreies Rücktrittsrecht für den Fall enthalten, dass die WK die Bewilligung der beantragten Fördermittel ablehnt.

Der Antrag ist auf Vordruck der WK einzureichen. Diesen Vordruck und weitere Informationen zu den Förderprogrammen finden Sie im Internet unter www.wk-hamburg.de/downloads.html

Dem Antrag sind die nachfolgend aufgeführten Unterlagen beizufügen. Sofern nichts Gegenteiliges bestimmt ist, sind die Unterlagen zum Verbleib bei der WK bestimmt. Die WK behält sich vor, im Einzelfall weitere Unterlagen anzufordern.

Persönliche Unterlagen

- Legitimationsunterlagen (z. B. Personalausweis oder Reisepass)
- Bonitätsunterlagen (z. B. aktuelle Lohn- bzw. Gehaltsnachweise, Einnahme-/Überschussrechnungen bzw. Jahresabschlüsse der letzten drei Jahre, Einkommenssteuerbescheide)
- Nachweis zum geplanten Eigenkapitaleinsatz (z. B. Kontoauszug, Bankbestätigung)

Unterlagen zum Förderobjekt

- Notarieller Grundstückskaufvertrag bzw. Kaufvertrag (Bauträgererwerb) im Entwurf
- Aktueller Grundbuchauszug bei eigen eingebrachten Grundstück
- Satz vermaßter Zeichnungen (mind. 1:100)
- Aktuelle Flurkarte
- Baubeschreibung (formlos)
- Wohnflächenberechnung
- Kostenzusammenstellung (Vordruck WK)
- Teilungsentwurf (bei WEG-Teilung)

Anträge, die unvollständig sind oder sonstige Mängel aufweisen, werden nur unter dem Vorbehalt der Ergänzung und Überarbeitung durch den Antragsteller entgegengenommen. Sofern sie nicht binnen drei Monaten danach vollständig und mängelfrei bei der WK eingereicht sind, können sie abgelehnt werden.

6. Auszahlung des FamilienStartDarlehens

Zahlungen der WK erfolgen nur auf Anforderung und grundsätzlich nur entsprechend dem Baufortschritt und nach Einsatz des bar aufzubringenden Eigengeldes sowie der vorrangigen Mittel. Das Nähere regelt der Darlehensvertrag.

7. Bauliche Änderungen, Vermietung, Veräußerung

Bauliche Änderungen sind vor Durchführung der WK anzuzeigen.

Eigenheime und Eigentumswohnungen dürfen nur **mit vorheriger Zustimmung** der WK **vermietet** werden. Der Zeitraum der Vermietung darf in der Regel 5 Jahre nicht überschreiten. Die Zustimmung kann an die Bedingung geknüpft werden, dass die Zinssubvention für das FamilienStartDarlehen eingestellt wird.

Solange Eigenheime und Eigentumswohnungen gefördert sind, dürfen sie nur **mit vorheriger Zustimmung** der WK **veräußert** werden.

Im Übrigen wird bei einer Veräußerung der Übertragung des FamilienStart-Darlehens nach den jeweils geltende Förderrichtlinie nur zugestimmt, wenn der Erwerber die erforderlichen Voraussetzungen erfüllt, und die jeweils geltenden Bestimmungen dieses zulassen.

| 8. Ergänzende Förderangebote der WK

In Verbindung mit dem FamilienStartDarlehen können folgende weitere Mittel gewährt werden:

8.1 Zuschüsse für energiesparendes Bauen

Bei Einhaltung bestimmter energetischer Standards können Zuschüsse beantragt werden. Einzelheiten sind in der Förderrichtlinie „Energiesparendes Bauen“ geregelt.

8.2 KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“

Die WK fördert in Zusammenarbeit mit der KfW Förderbank mit diesem Programm den Neubau von Energiesparhäusern inkl. Passivhäusern mit zinsgünstigen Darlehen in Höhe von bis zu 50.000 €.

■ Weitere Förderangebote der WK

Alternativ zum FamilienStartDarlehen kann die WK in der Eigenheimförderung folgende Programme anbieten:

Mit unserer **Hamburger Eigenheimförderung** gewähren wir zinsgünstige Baudarlehen für den Bau oder Erwerb von selbstgenutzten Wohneigentum in allen Bauformen sowie als Baugemeinschaft im individuellen Eigentum. Voraussetzung in diesem Programm ist, dass bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden und die Gesamtkosten des Objekts sich in angemessenen Grenzen halten. Die Förderbedingungen zu diesem Programm sind in der „**Förderrichtlinie Eigenheim**“ geregelt.

Für Baugemeinschaften zur Errichtung selbstgenutzten Wohnraums im genossenschaftlichen Eigentum gibt es die „**Förderrichtlinie Baugemeinschaften**“.

Baugemeinschaften können eine Erstberatung insbesondere hinsichtlich des Verfahrensablaufs sowie der Grundriss-, Gebäude- und Wohnumfeldplanung bei der Agentur für Baugemeinschaften bekommen:

Agentur für Baugemeinschaften

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

Wexstraße 7, 20355 Hamburg

Tel. 040 / 428 40 - 23 33

E-Mail: baugemeinschaften@bsu.hamburg.de

Auf unserer Website www.wk-hamburg.de finden Sie weitere Informationen. Dort können Sie auch alle Förderrichtlinien als PDF herunterladen.

Hamburgische **WK**
Wohnungsbaukreditanstalt

Besenbinderhof 31 · 20097 Hamburg
Postfach 102809 · 20019 Hamburg
Telefon 040 / 248 46 - 0 · Fax 040 / 248 46 - 432
info@wk-hamburg.de · www.wk-hamburg.de