



## **FÖDERRICHTLINIE INNENENTWICKLUNG**

Gültig ab 01. Januar 2011

FÖDERRICHTLINIE FÜR DIE  
MOBILISIERUNG PRIVATER FLÄCHEN  
FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU

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 (BSU) die nachfolgende Förderrichtlinie. Die Förderung erfolgt als besondere Wohnraumförderung. Es handelt sich um Fördermittel im Sinne des § 3 HmbWoFG. Die jeweiligen Fördermaßnahmen werden gemäß § 3 Absatz 1 des Gesetzes über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK-Gesetz) von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) durchgeführt.

Sofern Mietwohnungen im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung (d.h. mit Mietpreis- und Belegungsbindungen) errichtet werden, gilt die in dieser Förderrichtlinie beschriebene maximale Förderhöhe. Sofern Mietwohnungen außerhalb der Sozialen Wohnraumförderung (d.h. ohne Miet- und Belegungsbindungen) errichtet werden, erfolgt eine Förderung auf Grundlage der De-minimis-Regelung (Verordnung (EG) Nr. 1998/2006 der Kommission der Europäischen Gemeinschaft vom 15. Dez. 2006 über die Anwendung der Artikel 87 und 88 EG-Vertrag auf De-minimis-Beihilfen). Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn der Antragsteller in den vorangegangenen zwei Steuerjahren sowie im laufenden Steuerjahr De-minimis-Beihilfen in Höhe von mehr als 200.000 € erhalten hat oder durch die Förderung erhalten würde. Dieser Betrag umfasst alle Formen von öffentlichen Beihilfen (z.B. Zuschüsse, Beteiligungen, Darlehen, Bürgschaften), die als De-minimis-Beihilfe gewährt wurden.

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 wie auch auf Erhöhung bereits gewährter Fördermittel besteht nicht. Die WK entscheidet im Rahmen der verfügbaren Mittel.

In Fällen besonderer städtebaulicher Bedeutung oder zur Erreichung besonderer wohnungs- oder sozialpolitischer Ziele kann die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt – Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung – Ausnahmen von dieser Förderrichtlinie zulassen.

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.

### **Wichtiger Hinweis**

Förderanträge sind vor Baubeginn vom Bauherrn einzureichen. Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn vor einer schriftlichen Zustimmung der WK mit Baumaßnahmen begonnen worden ist.

### **Hamburgische 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](http://www.wk-hamburg.de)

Ansprechpartner, Informationen und Vordrucke zu den Förderprogrammen der WK und der KfW finden Sie im Internet: [www.wk-hamburg.de](http://www.wk-hamburg.de). Bei Fragen können Sie auch gerne einen persönlichen Beratungstermin unter Tel. **040 / 248 46 – 480** vereinbaren.

## 1 Wer wird gefördert?

Das Ziel ist die Mobilisierung von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau in Mehrfamilienhäusern im Bereich der Innenentwicklung, deren Entwicklung grundstücksbedingt bzw. standortbedingt erschwert oder verhindert wird. Die Förderung kann nur in Verbindung mit einer entsprechenden Baumaßnahme beantragt werden.

## 2 Was wird gefördert?

Die Förderung kann zum Beispiel für folgende Maßnahmen beantragt werden. Bei

- dem Ersatz von Kfz-Stellplätzen in der Außenanlage,
- der erforderlichen Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen, bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 70 dB(A) tags und von > 60 dB(A) nachts,
- der Beseitigung von Bodenverunreinigungen, Trümmerschutt etc.,
- erhöhten Kosten der Grundstücksherstellung aufgrund festgesetzter archäologischer Vorbehalts- oder Grabungsflächen,
- der Durchführung von Abbrucharbeiten auf untergenutzten Grundstücken.

Es können weitere Maßnahmen, die notwendig sind, um eine Bebaubarkeit des Grundstücks zu ermöglichen, nach Abstimmung mit der WK und der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt förderfähig sein.

### 2.1 Voraussetzungen

Um die Förderung beantragen zu können, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Das Grundstück liegt im Gebiet der Innenentwicklung. Die Zuordnung erfolgt durch die Bescheinigung des zuständigen Bezirksamtes per Testat.
- Das Grundstück befindet sich seit mindestens fünf Jahren im Eigentum des Antragstellers (Mindesthaltedauer). Von dieser Forderung kann abgesehen werden, wenn der Antragsteller nachweist, dass er das Grundstück von einem Angehörigen (z.B. als Erbe bzw. im Rahmen einer Erb- oder Nachlassregelung bzw. Schenkung) erhalten hat und unter Anrechnung der Haltedauer des Angehörigen die Mindesthaltedauer erreicht wird.
- Der Bodenrichtwert (BRW) darf einen Wert von 470,00 € je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche oder 600,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer Geschossflächenzahl von 1,0 nicht überschreiten.
- Auf dem Grundstück muss Geschosswohnungsbau mit mindestens sechs Wohneinheiten und einem Anteil von mindestens 50 % Wohnungen für drei oder mehr Personen entstehen. In Ausnahmefällen kann in geeigneten Lagen auch ein größerer Anteil kleinerer Wohnungen zugelassen werden.
- Es wird nur gefördert, wenn für die bei einer Bebauung entstehenden Kosten keine Ersatzpflicht Dritter (Verursacher/Alteigentümer) besteht.
- Das Bauvorhaben muss innerhalb von sechs Monaten nach Erteilung der Förderzusage begonnen und innerhalb einer Bauzeit von weiteren 18 Monaten fertig gestellt werden.
- Bagatellgrenze: Maßnahmen, bei denen die grundstücksbedingten bzw. standortbedingten Mehrkosten unter 50,00 € je m<sup>2</sup> neu entstehender Wohnfläche liegen, sind von der Förderung ausgeschlossen.

### 3 Wie wird gefördert?

Die Förderung erfolgt als einmaliger Zuschuss nach Fertigstellung der Neubaumaßnahme mit bis zu 200,00 € je m<sup>2</sup> neu geschaffener Wohnfläche und ist auf maximal 80% der durch Rechnung nachgewiesenen Kosten begrenzt.

#### 3.1 Kostenbeitrag

Für die Bewilligung der Fördermittel wird ein einmaliger Kostenbeitrag in Höhe von 1,0 % des bewilligten Zuschusses erhoben. Der Kostenbeitrag wird bei Erteilung der Förderzusage fällig und in der Regel mit der Auszahlung des Zuschusses verrechnet. Wird der bewilligte Zuschuss nicht in Anspruch genommen oder eine Förderung versagt, wird ein Kostenbeitrag in Höhe von 0,5 % fällig.

### 4 Wie läuft das Verfahren?

#### 4.1 Prüfung

Auf der Grundlage folgender, formlos einzureichender Unterlagen prüft die WK die Möglichkeit der Förderung:

- Konzept der Baumaßnahme
- Nachweis der Zugehörigkeit zum Gebiet der Innenentwicklung (Testat des zuständigen Bezirksamts, s. Anhang 1)
- Nachweis des Bodenrichtwertes durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, das zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht älter als ein Jahr sein darf.
- Bestätigung, dass auf dem Grundstück Geschosswohnungsbau mit mindestens sechs Wohneinheiten und einem Anteil von mindestens 50 % Wohnungen für drei oder mehr Personen geplant sind.
- Nachweis eines oder mehrerer Fördertatbestände durch
  - Nachweis der Notwendigkeit des erhöhten baulichen Schallschutzes durch eine gutachterliche Stellungnahme und Nachweis der hiermit verbundenen Kosten durch eine Kostenschätzung,
  - Nachweis der Kosten für die Beseitigung von Bodenverunreinigungen, Trümmerschutt, etc. durch eine Kostenschätzung,
  - Nachweis der erhöhten Kosten der Grundstücksherstellung aufgrund der Festlegung als archäologische Vorbehalts- oder Grabungsfläche,
  - Nachweis, dass es sich um ein bebautes untergenutztes Grundstück handelt, durch Testat des zuständigen Bezirksamts. Die Abrisskosten für das Bestandsgebäude sind durch Kostenschätzungen zu belegen.
- Legitimationsnachweis des Antragstellers (Kopie des Personalausweises, Registerauszug etc.).
- Vollmacht (Vordruck WK, nur bei Beauftragung Dritter erforderlich).
- Amtlicher Lageplan (Flurkarte) als Auszug aus dem Liegenschaftskataster.
- Aktueller Grundbuchauszug.

Nach positivem Abschluss der Prüfung bestätigt die WK, dass eine Förderung in diesem Programm grundsätzlich möglich ist.

## 4.2 Antragstellung

Für die Antragstellung müssen **vor Baubeginn** folgende Unterlagen eingereicht werden:

- Bauvorbescheid oder Baugenehmigung,
- Wohnflächenberechnung nach Art. 1 §§ 1-5 der Verordnung zur Berechnung der Wohnflächen,
- Amtlicher Lageplan mit Baukörperdarstellung
- Bestätigung, dass keine Ersatzpflicht Dritter besteht (formlos).

Anträge, die unvollständig sind oder sonstige Mängel aufweisen, sind innerhalb von drei Monaten zu vervollständigen, ansonsten können sie abgelehnt werden.

## 4.3 Förderzusage

Liegen die Antragsvoraussetzungen vor und wird dem Antrag stattgegeben, erteilt die WK dem Antragsteller eine schriftliche Förderzusage.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme sind der WK die erstellte Wohnfläche durch ein Aufmaß nachzuweisen und die Kostennachweise für die förderfähigen Maßnahmen vorzulegen. Ergibt die Prüfung einen geringeren Zuschuss als bewilligt, so wird er entsprechend gekürzt. Eine Erhöhung des Zuschusses ist ausgeschlossen. Der Zuschuss wird in einer Summe abzüglich des Kostenbeitrags ausgezahlt.

## 5 Kombinationsmöglichkeiten mit anderen Förderangeboten

Diese Förderung kann mit der WK-Förderung Mietwohnungsneubau kombiniert werden, soweit die hier genannten grundstücksbezogenen Kosten nicht im Rahmen der Regelförderung gemäß der Förderrichtlinie Mietwohnungsneubau von der WK mit Baudarlehen finanziert werden. Außerdem kann sie mit dem Programm Energiesparendes Bauen kombiniert werden.

Die Programme der KfW Förderbank können ergänzend in Anspruch genommen werden.

## 6 Wo kann man die Förderung beantragen?

Bitte richten Sie Ihre Anträge an die WK:

Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt  
Besenbinderhof 31  
20097 Hamburg

Tel. 040/248 46-0  
Fax 040/248 46-432

**Testat Innenentwicklung  
zur Vorlage bei der  
Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt**

**Checkliste für die Bescheinigung, dass ein Grundstück  
im Gebiet der Innenentwicklung liegt**

Vom Bezirksamt / Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
auszufüllen

Grundeigentümer: .....

Gemarkung .....

Flurstück Nr. ....

Grundfläche .....

Das/Die Grundstück(e) liegt/en im Gebiet der Innenentwicklung,

weil mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

Es handelt sich um zuvor nicht durch Wohnbebauung genutzte Grundstücke oder einen Grundstücksteil im bestehenden erschlossenen Siedlungsgefüge.

Es handelt sich um eine Verdichtung durch zusätzlichen Geschosswohnungsbau auf einem Wohnungsbaugrundstück im bestehenden erschlossenen Siedlungsgefüge.

Sonstiges .....

**Diese Bescheinigung ersetzt keine planungsrechtliche Klärung und insbesondere kein Vorbescheidsverfahren.**