BAUGEMEINSCHAFTEN IN HAMBURG

Geförderte und ungeförderte Wohnungen in einem Projekt

Neue Hamburger Terrassen / baroquine fotografie

20. April 2021 | Bundesverband Baugemeinschaften

Angela Hansen
Agentur für Baugemeinschaften, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Bundesverband Baugemeinschaften e.V.

Agentur für Baugemeinschaften

Hamburg

BAUGEMEINSCHAFTEN IN HAMBURG

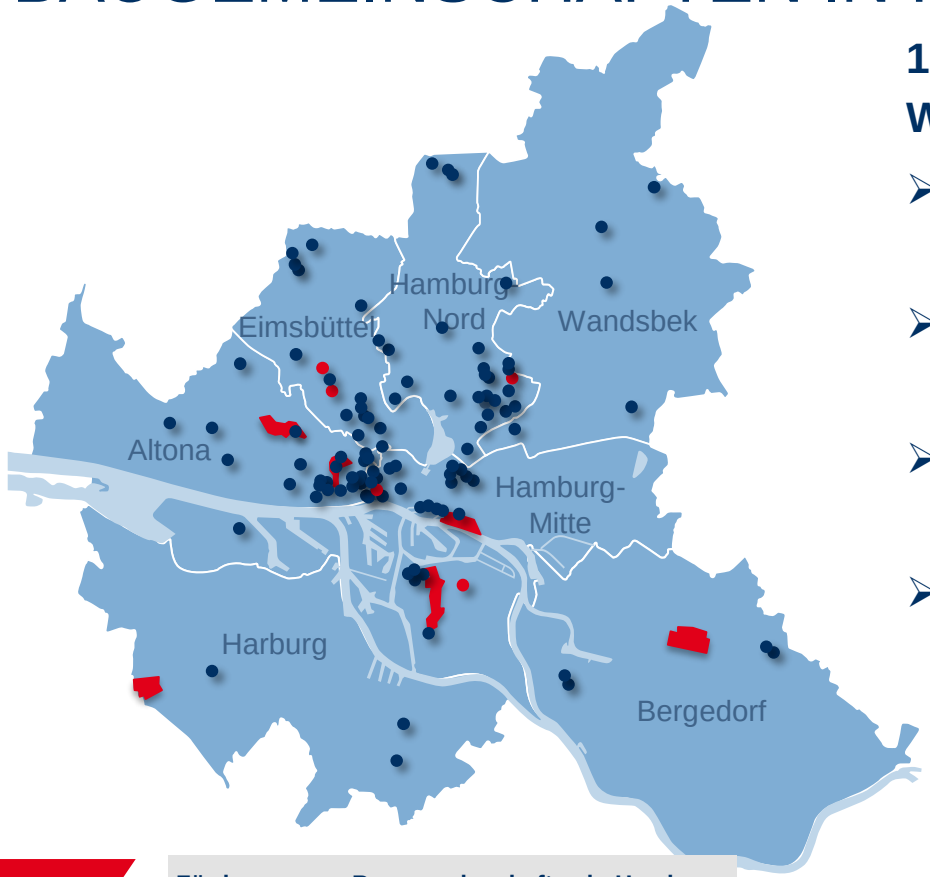
Agentur für Baugemeinschaften

Ausgangslage und Rahmenbedingungen

- Agentur für Baugemeinschaften
  - in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
  - gegründet in 2003
  - zentrale Anlaufstelle für Baugemeinschaften
- Eigenes Grundstücksangebot für Baugemeinschaften
  - niedrigschwelliges Auswahlverfahren
  - bis zu 20% der städtischen Wohnungsbaugrundstücke
  - über städtebauliche Verträge auf privaten Flächen (z.B. Holsten-Areal)
  - Große Entwicklungsgebiete mit erheblichem Flächenpotenzial
  - 600 €/ m² Wohnfläche Preisdeckelung bei gefördertem Wohnungsbau

BAUGEMEINSCHAFTEN IN HAMBURG

Agentur für Baugemeinschaften



138 Baugemeinschaften mit 3.184 Wohnungen seit 1990 fertiggestellt

- davon 60% geförderte, genossenschaftliche Mietwohnungen
- 10 Baugemeinschaften mit 234 Wohnungen aktuell im Bau
- 19 Baugemeinschaften mit 465 Wohnungen planen aktuell ihr Projekt
- bis zu 3.200 Wohnungen in großen Entwicklungsgebieten wie Wilhelmsburg, Oberbillwerder, Neugraben und Bahrenfeld

(Stand: März 2020)

- Grundstücksangebote für Baugemeinschaften in großen Stadtentwicklungsvorhaben
- Fertiggestellte & in Bau befindliche Baugemeinschaften

BAUGEMEINSCHAFTEN IN HAMBURG

Agentur für Baugemeinschaften

Ausgangslage und Rahmenbedingungen

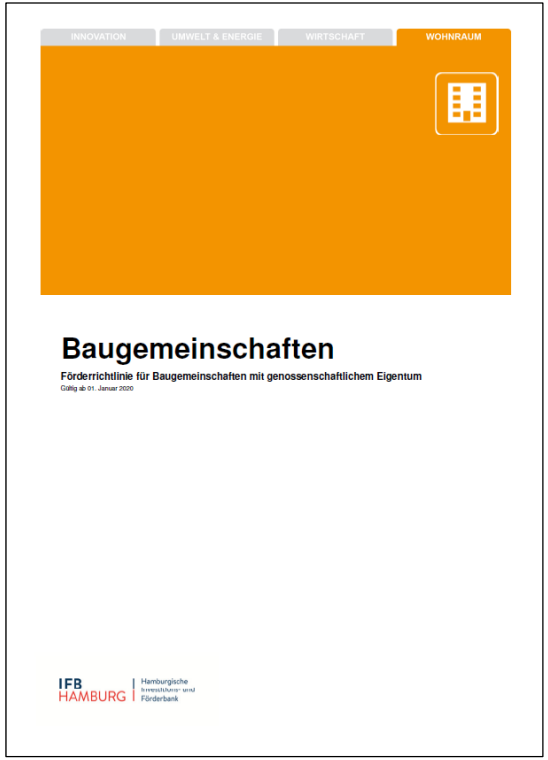
- KORB: Koordinierungsrunde Baugemeinschaften
  - Netzwerk professioneller Akteure
  - Baubetreuer, Genossenschaften, Architektenkammer, IFB Hamburg, Bezirke und Fachbehörden u.a. Liegenschaft und Sozialbehörde, städtische Gesellschaften
- Eigentumsformen von Baugemeinschaften
  - im Fokus: Kleingenossenschaft (Dachgenossenschaft)
  - Kooperation mit Bestandsgenossenschaft/ Mietshäusersyndikat
  - Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)
- Wohnraumförderung für Baugemeinschaften
  - IFB Förderrichtlinie Baugemeinschaften
  - Bürgschaft der Stadt für Kleingenossenschaften

FÖRDERUNG FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN

Agentur für Baugemeinschaften

IFB Förderrichtlinie Baugemeinschaften

- Gesellschaftsformen:
  - Kleingenossenschaft (Dachgenossenschaft)
  - Kooperation mit Bestandsgenossenschaften, Stiftungen oder Körperschaft öffentlichen Rechts
  - neu seit 2020: Kooperation mit genossenschaftsähnlichen Gesellschaftsformen (Mietshäusersyndikat)
- Wohnraumförderung:
  - Zinsgünstige Darlehen
  - Einmalzuschüsse: Barrierefreiheit, energetische Standards, Sonderbaukosten, kompakte Bauweise, Mobilität
  - Laufende Zuschüsse: Miete, Integrationsleistungen


INNOVATION | UMWELT & ENERGIE | WIRTSCHAFT | WOHNRAUM

Baugemeinschaften

Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum

Gültig ab 01. Januar 2020

IFB HAMBURG | Hamburgische Investitions- und Förderbank

FÖRDERUNG FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN

Agentur für Baugemeinschaften

IFB-DARLEHEN

Bau- u. Baunebenkosten
bis 1.300 m² Wfl.: 1.200 €/m² Wfl.
ab 1.300 m² Wfl.: 1.100 €/m² Wfl.

Grundstück
höchstens 1.252 €/m² Wfl.
(bzw. 480 €/m² Wfl. bei Erwerb von FHH)

Darlehenszins (anfänglich)
2,0%

Gemeinschaftsräume
1.300 €/m² Wfl.

Kfz-Stellplätze
Parkpalette: 6.700 €/Stellplatz
Tiefgarage: bis 34 Plätze 17.100 €/Stellplatz
ab 35. Platz 12.000 €/Stellplatz

Lastenfahrrad / Motorrad (mind. 4m² Grundfläche)
Tiefgarage: 6.700 €/ Stellplatz

IFB-Ergänzungsdarlehen
Höhe wird fallbezogen festgelegt

KfW-Darlehen

KfW-Energieeffizient Bauen
max. 120.000 €/WE, evtl. Tilg.-zuschuss

KfW-Energieeffizient Sanieren
max. 120.000 €/WE, evtl. Tilg.-zuschuss

ZUSCHÜSSE

Laufende Zuschüsse
3,90 bis 5,80 €/m² mtl.

Lagetypische Sonderbaukosten
bei Erwerb von FHH mit Direktvergabe
5,00 € - 35,00 €/m² Wfl.

Vollsteinförderung
je m² Bauteilfläche 100 €/m²

Gestaltungsauflagen
Höhe wird fallbezogen festgelegt

Vordringlich Wohnungsuchende
Erhöhung lfd. Zuschuss um 2,00 €/m²

Besondere Integrationsleistungen
Erhöhung lfd. Zuschuss um 2,00 €/m²

Ergänzender Baukostenzuschuss
30/40-j. Bindung 1.560 bzw. 4.680 €/WE

Energiesparendes Bauen
IFB-Effizienzhaus 40 41 €/m² Wfl.
IFB-Effizienzhaus 40 mit WRG: 99 €/m² Wfl.
IFB-Passivhaus: 99 €/m² Wfl.
IFB-Niedrigsten.- Haus: 107 €/m² Wfl.
IFB-Effizienzhaus Plus: 115 €/m² Wfl.

E-Mobilität
je Hausanschluss 1.060 €

Fahrrad-Stellplätze
im Außenraum 350 €/Stellplatz
im Gebäude 520 €/Stellplatz
im indiv. Abstellraum 260 €/Stellplatz

Barrierefreie Ausstattung
barrierereduziert: 2.080 €/WE
(1.040 €/WE- ohne Freisitz)
barrierefrei: 6.330 €/WE
rollstuhlgerecht: 16.930 €/WE
Begegnungsräume: 2.120 €/m²

Aufzugsanlagen
1. bis 3. Geschoss: 23.300 €/Station
jedes weitere Geschoss: 5.800 €/Station
Energieeffizienzklasse A: 2.040 €/Anlage

Kompaktwohnungen (1 Pers.)
< 45 m² bis max. 40 m²: 2.600 €/WE
< 40 m² bis max. 35 m²: 4.160 €/WE
< 35 m² bis 30 m²: 5.700 €/WE

Kompakte Bauvorhaben
< 52,5 m² bis 47,5 m²: 78 €/m² Wfl.
< 47,5 m² bis 37,5m²: 104 €/m² Wfl.
< 37,5 m² bis 30 m²: 130 €/m² Wfl.

Sicherheitstreppenraum
außenliegend je 20.400 €
Innenliegend je 81.600 €

Carsharing für Mieter
Tiefgarage:
bis 34 Plätze 25.000 €/Stellplatz
ab 35. Platz 22.000 €/Stellplatz
Zweiräder 8.300 €/Stellplatz
Parkpalette: 9.900 €/Stellplatz

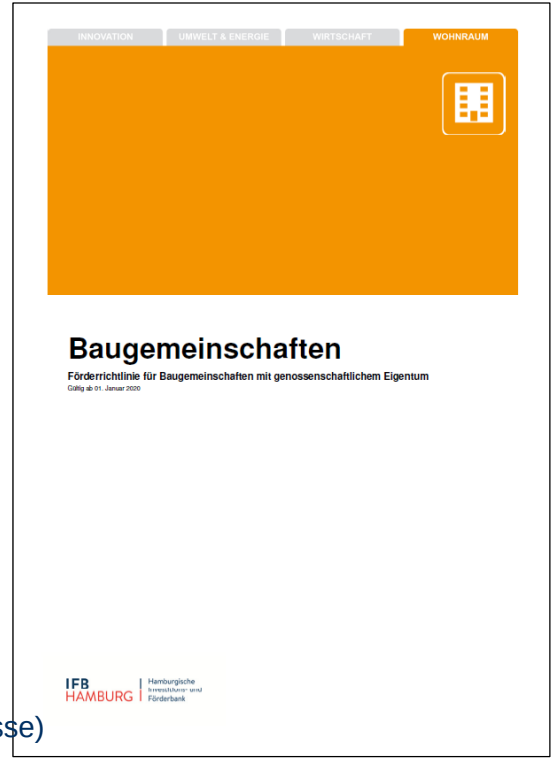
Weitere Zuschüsse:
Nachhaltiges Bauen – Wettbewerbe – Holzbau – Backsteinförderung

FÖRDERUNG FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN

Agentur für Baugemeinschaften

IFB Förderrichtlinie Baugemeinschaften

- Gruppenspezifische Förderung:
  - Heterogene Zusammensetzung (Haushaltsgrößen & -einkommen)
  - Kein vorgegebener Wohnungsschlüssel
  - Förderung von WGs und Clusterwohnungen
  - Förderung von Gemeinschaftsräumen
  - Förderung von zusätzlichen Gemeinschaftsflächen durch Verzicht auf individuellen Wohnraum
  - Ausnahmen aus konzeptionellen Gründen möglich
- Integration besonderer Zielgruppen:
  - barrierereduzierte Grundausstattung oder gemäß DIN 18040-2/ 2R für Menschen mit Behinderung oder über 60 Jahren (einmalige Zuschüsse)
  - vordringlich Wohnungssuchende (2 €/ m² laufender Zuschuss)


INNOVATION | UMWELT & ENERGIE | WIRTSCHAFT | WOHNRAUM

Baugemeinschaften

Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum

Gültig ab 01. Januar 2020

IFB HAMBURG | Hamburgische Investitions- und Förderbank

FÖRDERUNG FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN

Agentur für Baugemeinschaften

IFB Förderrichtlinie Baugemeinschaften 2021

Seite 11: Kleingenossenschaften

Fall-gruppe	Belegungsquote	Einkommensgrenze nach § 8 HmbWoFG	Anfangsmiete netto kalt	Anfänglicher Zuschuss
	Anteil Haushalte	Überschreitung	m² Wfl. mtl.	m² Wfl. mtl.
1	mind. 30 %	bis 45 %	6,80 €	5,80 €
2	variabel	> 45 bis 65 %	7,70 €	4,90 €
3	höchstens 20 %	> 65 bis 100 %	8,70 €	3,90 €
4	höchstens 20 %	> 100 %	12,60 €	entfällt

FÖRDERUNG FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN

Agentur für Baugemeinschaften

IFB Förderrichtlinie Baugemeinschaften 2021

Seite 33: Kooperation mit Bestandsgenossenschaften

Fallgruppe	Belegungsquote	Einkommensgrenze bezogen auf § 8 HmbWoFG	Anfangsmiete netto kalt
	Anteil Haushalte	Überschreitung	m² Wfl. mtl.
B 1	mind. 40 %	bis + 45 %	6,80 €
B 2	variabel	bis + 65 %	8,20 €
B 3	höchstens 20 %	bis + 100 %	9,20 €

FÖRDERUNG FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN

Agentur für Baugemeinschaften

IFB Förderrichtlinie Baugemeinschaften 2021

Seite 7:

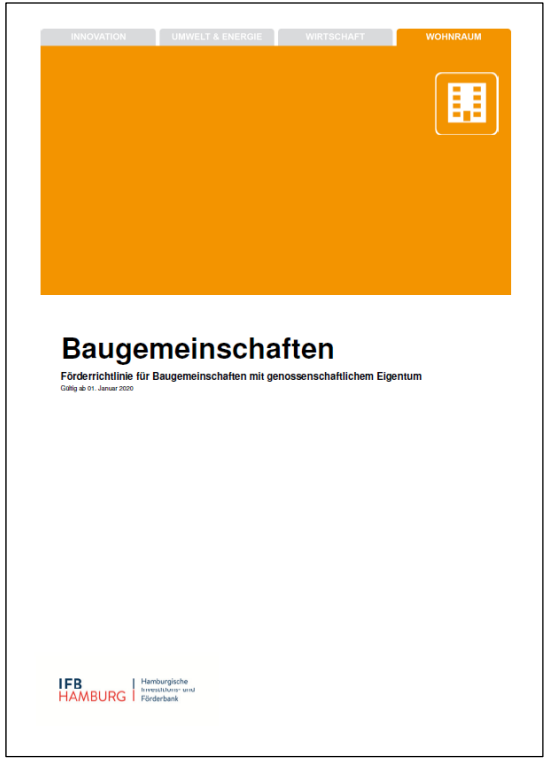
Es ist außerdem grundsätzlich zulässig, einen Anteil von maximal 50% der Wohnungen und maximal 50% der Wohnfläche (Wfl.) frei finanziert in einem Baugemeinschaftsprojekt zu errichten. Auch die frei finanzierten Wohnungen sollen sich an den Flächenvorgaben der geförderten Wohnungen orientieren. Die IFB Hamburg prüft im Einzelfall Möglichkeiten der Finanzierung. Bei Kleingenossenschaften, die einen Anteil frei finanzierter Wohnungen errichten möchten, entfällt die Fallgruppe 4.

FÖRDERUNG FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN

Agentur für Baugemeinschaften

Förderung für Baugemeinschaften ermöglicht:

- Flexible Grundrisse (in Flächenvorgaben)
  - Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm über Agentur
  - Aufteilungspläne und Belegung über Agentur
- Gemischte Wohnungsbauvorhaben
  - Heterogene Haushaltsgrößen und -einkommen inkl. Fallgruppe 4
  - Freifinanzierte Wohnungen bis zu < 50%
- Integration von besonderen Zielgruppen
- Förderung von WGs, Cluster- und Kompaktwohnungen
- Ausnahmen aus konzeptionellen Gründen über Agentur
- Bürgschaft der Stadt zur Sicherung der Förderung


INNOVATION | UMWELT & ENERGIE | WIRTSCHAFT | WOHNRAUM

Baugemeinschaften

Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum

Gültig ab 01. Januar 2020

IFB HAMBURG | Hamburgische Investitions- und Förderbank

FÖRDERUNG FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN

Agentur für Baugemeinschaften

Projektbeispiele gemischter Projekte

1. Baugemeinschaft „DIE KEKSE“
   - Genossenschaftliche Mietwohnungen
   - freifinanziert und gefördert in einem Projekt
2. Baugemeinschaft „4 für Finkenau“
   - Realteilung in WEG und genossenschaftliche Mietwohnungen
   - Freifinanzierte und geförderte Wohnungen in Geschosswohnungsbau
3. Baugemeinschaft „Alstervogel e.V.“
   - Realteilung WEG und genossenschaftliche Mietwohnungen
   - freifinanziert und gefördert in Geschosswohnungsbau sowie Reihenhäusern

PROJEKTBEISPIELE

Agentur für Baugemeinschaften

1. Baugemeinschaft „DIE KEKSE“

Gymnasium Uhlenhorst-Barmbek (vorher)

Foto: BSW/ Agentur für Baugemeinschaften

PROJEKTBEISPIELE

Agentur für Baugemeinschaften

1. Baugemeinschaft „DIE KEKSE“

Gymnasium Uhlenhorst-Barmbek (vorher)

Wohnprojekt DIE KEKSE (nachher)

Fotos: BSW/ Agentur für Baugemeinschaften

PROJEKTBEISPIELE

Agentur für Baugemeinschaften

1. Baugemeinschaft „DIE KEKSE“

- ehem. Gymnasium Uhlenhorst-Barmbek, Hamburg Nord
- 39 Mietwohnungen in Bestandsgebäude
- ca. 140 WE auf Gelände (Baugemeinschaft + SAGA)
- Bestandsgenossenschaft **FLUWOG NORDMARK eG**
- Baubetreuung: Fluwog Nordmark eG
- Architekten: Huke-Schubert Berge Architekten

Wohnprojekt DIE KEKSE (vorher)

Foto: BSW/ Agentur für Baugemeinschaften

PROJEKTBEISPIELE

Agentur für Baugemeinschaften

1. **Baugemeinschaft „DIE KEKSE“**
   - Bewerbung in 2011
   - Fertigstellung in 2014
   - 3.129 m² Wohnfläche + 94 m² Gemeinschaftsfläche (2.149 m² geförderte Flächen)
   - 39 genossenschaftliche Wohnungen (gemischt in einem Projekt):
     - **9 frei finanzierte** (23%) für 9,25 €/ m²
     - **30 geförderte** gem. IFB Förderrichtlinie Baugemeinschaften für 5,80 €/ m²
   - 6 Wohnungen in Kooperation mit dem Träger „Leben mit Behinderung gGmbH“
   - Kaufpreis: rund. 1.390.000 €

PROJEKTBEISPIELE

Agentur für Baugemeinschaften

2. Baugemeinschaft „4 für Finkenau“

Fotos: BSW/ Agentur für Baugemeinschaften

PROJEKTBEISPIELE

Agentur für Baugemeinschaften

2. Baugemeinschaft „4 für Finkenau“

- ehem. Pflegeheim, Hamburg Nord
- Zusammenschluss Familienhafen, Mittendrin, Nordlicht, Traumhaus
- Bestandsgenossenschaft **Hamburger Wohnen eG**
- Baubetreuung: Lawaetz Stiftung und Hamburger Wohnen eG
  Architekten: Huke-Schubert Berge Architekten
- Forderung in Ausschreibung: mind. 50% geförderte Mietwohnungen

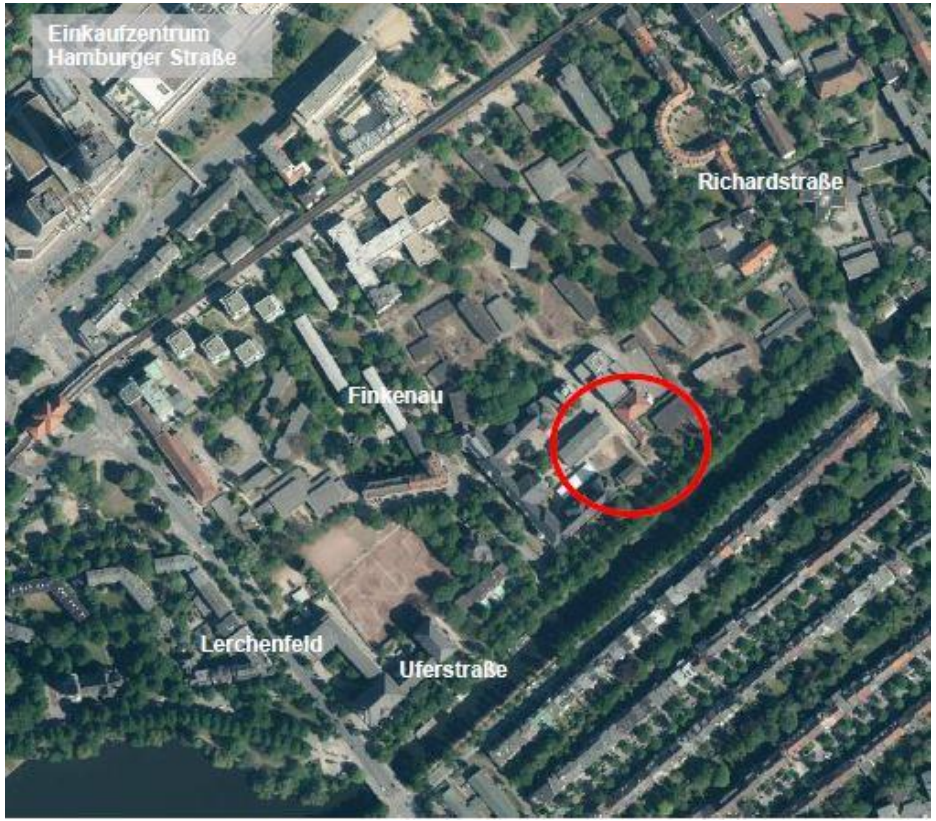


Bild: FHH-Atlas

PROJEKTBEISPIELE

Agentur für Baugemeinschaften

2. Baugemeinschaft „4 für Finkenau“

- Bewerbung in 2012
- Fertigstellung in 2017
- 4.200 m² Wohnfläche (geförderte 2.828 m²)
- 56 Wohnungen (realgeteilt)
  - **15 individuelle Eigentumswohnungen**
  - **41 geförderte genossenschaftliche Mietwohnungen (73%)**
    - IFB Förderrichtlinie Baugemeinschaften im genossenschaftlichen Eigentum
    - 20 Jahre Mietpreisbindung, Umwandlungsverbot in Eigentumswohnungen
- Kosten insg. rund 14,8 Mio. Euro
  - ~ 3.500 €/m² (Eigenkapitalanteil für individuelles Eigentum rund 36%)

PROJEKTBEISPIELE

Agentur für Baugemeinschaften

3. Baugemeinschaft „Alstervogel e.V.“

Bild: FHH-Atlas

PROJEKTBEISPIELE

Agentur für Baugemeinschaften

3. Baugemeinschaft „Alstervogel e.V.“

- frühere Nutzung: Tennisplätze in Wandsbek
- Bestandsgenossenschaft **Buchdrucker eG**
- Baubetreuung: Stattbau Hamburg GmbH
- Architekten: Hohaus Hinz & Seifert Architekturgesellschaft
- Abweichung vom Planrecht: teilw. Geschosswohnungsbau

13 WE freifinanzierte Reihenhäuser

11 WE freifinanzierter Geschosswohnungsbau

18 WE genossenschaftliche Mietwohnung, davon 6 WE gefördert

PROJEKTBEISPIELE

Agentur für Baugemeinschaften

3. Baugemeinschaft „Alstervogel e.V.“

- Bewerbung in 2013
- Fertigstellung in 2019 (Anhandgabe: 2 Jahre)
- 42 Wohnungen in Gebäuderiegeln A-D (realgeteilt)
  - **13 WE Eigentum Reihenhäuser A + B** → 1.637m²
  - **11 WE Eigentumswohnungen C** → 925m²
  - **18 WE Genossenschaftliche Mietwohnungen D** → 857m²
    - davon 6 geförderte + 12 freifinanzierte (max. 12 €/m²)
- Gemeinschaftsraum 72 m² (12 m² anteilig gefördert)
- Finanzierung
  - Individuelles Eigentum: 5.727.700 € (RH) + 3.390.300 € (MFH) → ca. 75%
  - Genossenschaftliches Eigentum: 3.002.900 € (Zuschüsse für geförderte WE)

VIELEN DANK FÜR DIE AUFMERKSAMKEIT

Agentur für Baugemeinschaften

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Agentur für Baugemeinschaften

Neuenfelder Straße 19

21109 Hamburg

Tel. 428 40 - 2333

baugemeinschaften@bsw.hamburg.de

www.hamburg.de/baugemeinschaften

Hamburgische Investitions- und Förderbank

IFB Förderrichtlinie Baugemeinschaften

www.ifbhh.de → Downloads Mietwohnungen

Bundesverband **Baugemeinschaften** e.V.