



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und
Integration

IFB-Förderkredit Vorfinanzierung WA

Vorfinanzierungsdarlehen für
genossenschaftliche und
genossenschaftsähnliche Projekte zum
Neubau von Mietwohnungen für
vordringlich wohnungsuchende
Haushalte

1. Was ist das Ziel der Förderung?

Die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) fördert die Schaffung von dauerhaftem Wohnraum für vordringlich wohnungssuchende Haushalte (WA-Wohnungen). Diese Förderung soll auch Wohnungsbaugenossenschaften, die als Eigentümer oder Erbbauberechtigte Wohnraum in Hamburg schaffen, offenstehen. Wohnungsbaugenossenschaften tragen erfahrungsgemäß zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie ausgewogener Strukturen in den Stadtteilen und Wohnquartieren bei.

Die Förderung richtet sich an Genossenschaften, die für das betreffende Bauprojekt einen Eigenkapitaleinsatz wegen noch nicht ausgegebener Genossenschaftsanteile nicht leisten können. Genossenschaftliche Bauträger sollen aufgrund ihrer besonderen Finanzierungsstruktur zum Zweck des Wohnungsbaus für vordringlich wohnungssuchende Haushalte die Möglichkeit erhalten, Bürgschaften der FHH in Anspruch zu nehmen, um die für die Finanzierung notwendigen Eigenmittel durch Darlehen vorzufinanzieren und Zugang zu Krediten der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) erhalten zu können.

Die Förderung ist auf kleine Genossenschaften beschränkt, die keine anderweitigen Sicherheiten zur Verfügung stellen können. Große Genossenschaften sind von der Förderung ausgeschlossen. Die Auswirkungen der Förderung kleiner genossenschaftlicher Projekte sind lokal begrenzt. Aus dem eng abgegrenzten Kreis der Antragsberechtigten, der erfahrungsgemäß auch zu einer niedrigen Zahl von Förderfällen führt, und dem kleinen Umfang der Förderung wird deutlich, dass es sich um ein Nischenangebot ohne bundesweite oder grenzüberschreitende Bedeutung handelt.

Bei der Förderung genossenschaftlicher Bauprojekte sollen Hemmnisse aufgrund zeitlich befristeter Lücken im Eigenkapital beseitigt werden. Das Eigenkapital muss grundsätzlich zum Beginn des Bauvorhabens vorhanden sein. In den Fällen, in denen nicht das Genossenschaftsmitglied selbst die Kosten für die Genossenschaftsanteile trägt, sondern der Träger der Grundsicherung oder Sozialhilfe kann dieser die Kosten für den Erwerb der Genossenschaftsanteile erst zum Einzug, also frühestens mit der Unterzeichnung des Miet- oder Nutzungsvertrags, den Empfängerinnen und Empfängern von Grundsicherungs- und Sozialhilfeleistungen bereitstellen. Fehlt das Eigenkapital, sind die Voraussetzungen für eine Förderung durch die IFB Hamburg nicht erfüllt.

Um diese auf die Zeit zwischen Beginn des Bauvorhabens und Bezug der Wohnungen befristete Kapittallücke zu schließen, soll das erforderliche Eigenkapital als von der FHH verbürgtes Vorfinanzierungsdarlehen ausgestaltet werden. Die mit dieser Richtlinie geregelte Förderung dient dem temporären Eigenkapitalersatz für Genossenschaften (Vorfinanzierungsförderung für kleine Wohnungsbaugenossenschaften) und stellt eine öffentliche Förderung im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 Halbsatz 1 Buchstabe q Gesetz über die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFBG) dar.

Die Förderung ist auf die Schaffung von Wohnraum für vordringlich wohnungssuchende Haushalte¹ beschränkt. Dies sind Haushalte mit

¹ Maßgeblich ist die Definition in der Fachanweisung gemäß § 45 Abs. 2, 3 Bezirksverwaltungsgesetz der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen über die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchender mit Wohnraum in der jeweils geltenden Fassung.

- von Wohnungslosigkeit betroffenen oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen
- in die Gesellschaft einzugliedernde Personen einschließlich Jugendlicher und junger Volljähriger, die Leistungen nach dem Achten Buch Sozialgesetzbuch (Kinder- und Jugendhilfe) erhalten haben
- auf den Rollstuhl angewiesene sowie sonstige Personen mit Behinderungen, Kranke und ältere Personen
- misshandelte und von Misshandlungen bedrohte Personen
- Personen, deren Wohnverhältnisse im Hinblick auf das Kindeswohl untragbar geworden sind
- Haftentlassenen und Personen, deren Entlassung aus einer hamburgischen Justizvollzugsanstalt bevorsteht sowie Haushalte, die - unzureichend untergebracht sind
- ihre Wohnung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen verloren haben oder räumen müssen
- nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (Grundsicherung für Arbeitsuchende) oder Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (Sozialhilfe) zum Wohnungswechsel verpflichtet sind.

Vordringlich wohnungssuchende Personen bzw. Haushalte haben auf Grund ihrer Lebenslage besondere Schwierigkeiten sich auf dem Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Die auf Gewinnerzielung und Risikominimierung ausgerichteten Unternehmen am Markt stellen keine ausreichende Zahl von Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte zur Verfügung. Hier ist die FHH besonders gefordert, den Wohnungsbau für vordringlich wohnungssuchende Haushalte zu unterstützen.

2. Förderungswürdigkeit

2.1 Voraussetzungen

Eine Genossenschaft ist förderungswürdig, wenn

- a) zu ihren satzungsgemäßen Gegenständen die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnraum gehört,
- b) sie in Hamburg Bauvorhaben mit 100% WA-Wohnungen realisieren möchte,
- c) sie sich verpflichtet, dass die Höhe der Genossenschaftsanteile für vordringlich wohnungssuchende Haushalte € 500 je m² Wohnfläche nicht überschreiten wird,
- d) sie mindestens zwei der drei nachstehenden Merkmale nicht überschreitet (Begrenzung der Größe der Genossenschaft):
 - o 6 000 000 Euro Bilanzsumme.
 - o 12 000 000 Euro Umsatzerlöse in den zwölf Monaten vor dem Abschlussstichtag.
 - o Im Jahresdurchschnitt fünfzig Arbeitnehmer. Die Bilanzsumme und die Umsatzerlöse sind ggf. auf Basis des Einzelabschlusses der Genossenschaft zu ermitteln.
- e) die FHH nicht innerhalb der letzten zehn Jahre aus einer Bürgschaft zu Gunsten der Genossenschaft in Anspruch genommen wurde.

Förderungswürdig sind Genossenschaften und Baugemeinschaften im genossenschaftlichen Eigentum auch, wenn sie die unter a), c) und d) genannten Voraussetzungen erfüllen und in Hamburg einzelne eingestreute WA-Wohnungen in ihr Bauvorhaben integrieren möchten.

2.2 Verfahren

Die Feststellung der Förderungswürdigkeit erfolgt auf Antrag der Genossenschaft durch die Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration (Sozialbehörde). Für jedes einzelne Bauvorhaben ist die Feststellung der Förderungswürdigkeit erforderlich. Die Voraussetzungen für die Förderungswürdigkeit sind durch geeignete Unterlagen nachzuweisen; hilfsweise durch den Vorstand der Genossenschaft zu erklären. Sämtliche Dokumente sind elektronisch einzureichen.

Folgende Unterlagen sind mindestens einzureichen:

- Formloser schriftlicher Antrag mit Angabe
 - o der Zahl der Wohnungen insgesamt
 - o der Zahl der WA-Wohnungen und
 - o der Förderrichtlinie nach der der Wohnungsbau gefördert werden soll.
- Satzung
- ggf. Erklärung des Vorstands, dass
 - o die Höhe der Genossenschaftsanteile für vordringlich wohnungssuchende Haushalte € 500 je m² Wohnfläche nicht überschreiten wird
 - o die Merkmale über die Begrenzung der Größe der Genossenschaft eingehalten werden
 - o die FHH nicht innerhalb der letzten zehn Jahre aus einer Bürgschaft zu Gunsten der Genossenschaft in Anspruch genommen wurde.

Die Sozialbehörde teilt das Ergebnis ihrer Feststellung über die Förderungswürdigkeit der Genossenschaft und der IFB Hamburg elektronisch mit.

Die Feststellung der Förderungswürdigkeit durch die Sozialbehörde ist Voraussetzung für die Vergabe eines Vorfinanzierungsdarlehens.

Der Bescheid der Sozialbehörde über die Feststellung der Förderungswürdigkeit dient allein zur zeitnahen Vorlage bei der IFB Hamburg im Rahmen der Beantragung eines Vorfinanzierungsdarlehens nach Maßgabe dieser Förderrichtlinie. Ein Anspruch auf Gewährung eines Vorfinanzierungsdarlehens von der IFB Hamburg und ein Anspruch auf die Übernahme einer Bürgschaft durch die FHH kann aus der Feststellung der Förderungswürdigkeit nicht abgeleitet werden.

Für die Prüfung und Feststellung der Förderungswürdigkeit wird keine Gebühr erhoben.

3. Welche Maßnahmen werden gefördert?

Durch eine Vorfinanzierung des nach den Förderrichtlinien „Neubau von Mietwohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte“ bzw. für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum erforderlichen aber nicht vorhandenen Eigenkapitals wird sichergestellt, dass kleine Wohnungsbaugenossenschaften Förderung nach diesen

Förderrichtlinien erhalten können und damit in die Lage versetzt werden, Wohnungen zu bauen, die Haushalten vorbehalten sind, die im Besitz eines gültigen Dringlichkeitsscheins oder einer gültigen Dringlichkeitsbestätigung sind (sog. vordringlich wohnungssuchende 5 Haushalte). Ein Wohnungsbauvorhaben wird nur gefördert, soweit bis zu 30 Wohneinheiten für vordringlich wohnungssuchende Haushalte geschaffen werden. Werden mit einem Bauvorhaben – im Wege einer Ausnahme nach Nr. 6.3.4 der Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte“ – mehr als 30 Wohneinheiten geschaffen ist die Vorfinanzierungsförderung auf die Zahl der geförderten Wohneinheiten beschränkt. Bei Wohnungsbauvorhaben nach der Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum ist die Vorfinanzierungsförderung auf die eingestreuten Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte beschränkt.

4. Wie wird gefördert?

Gefördert wird durch die Gewährung eines von der FHH verbürgten Darlehens der IFB Hamburg, das der temporären Vorfinanzierung des nach Nr. 6.1.1 der Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte“ bzw. Nr. A 1.11.1 der Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum erforderlichen Eigenkapitals dient.

Die Finanzierung der Genossenschaftsanteile erfolgt nach derzeit geltender Rechtslage durch die Bewohnenden. Im Falle eines Leistungsbezuges nach dem SGB II bzw. SGB XII passiert dies im Wege eines Darlehens, das ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 5% der maßgebenden Regelbedarfsstufe getilgt wird (Vgl. § 42 a Abs. 2 SGB II, §37 a Abs. 2). Die darlehensweise Übernahme der Genossenschaftsanteile i.H.v. 500 €/qm ist hierbei durch die entsprechenden Fachanweisungen der Sozialbehörde gesichert.

5. Wie sind die Förderkonditionen?

Für die Gewährung des Darlehens gelten folgende Darlehenskonditionen:

<i>Darlehenshöhe:</i>	fallbezogene Festlegung durch die IFB Hamburg, max. € 720.000 bzw. € 500 je m ² der im Darlehensantrag von der Genossenschaft bzw. der genossenschaftsähnlichen juristischen Person angegebenen Wohnfläche.
<i>Zinssatz:</i>	aktuell bei der IFB Hamburg zu erfragen
<i>Zinsbindung:</i>	bis zur mit Beantragung geplanten, plausiblen Bezugsfertigkeit des Objektes zuzüglich maximal 12 Monate, insgesamt max. 5 Jahre; Tilgung: endfällige Tilgung nach Bezugsfertigkeit des Objektes mit Auslauf der Zinsbindung
<i>Auszahlung:</i>	100 %
<i>Bereitstellungsprovision:</i>	0,15 % pro Monat, beginnend ab dem 13. Monat nach Zusagedatum für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge; der

Kredit kann nur innerhalb von 12 Monaten abgerufen werden.

Verwaltungsgebühr: Eine Verwaltungsgebühr für die Bewilligung und Amtshandlungen im Rahmen der Verwaltung des IFB-Vorfinanzierungsdarlehens gemäß der Gebührenordnung für die Hamburgische Investitions- und Förderbank wird nicht erhoben.

Der Antragsteller ist verpflichtet, bei der IFB Hamburg einen Förderantrag entsprechend der Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte“ oder der Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum zu stellen und den Eintritt der Fördervoraussetzungen nach diesen Richtlinien zu bewirken.

Weiterhin ist der Antragsteller verpflichtet, schriftlich der IFB Hamburg gegenüber die Abtretung der Auszahlungsansprüche (auf Vordruck der IFB Hamburg) aus den Genossenschaftsanteilen zu erklären.

6. Wer kann Anträge stellen?

Anträge für das Vorfinanzierungsdarlehen sind bei der IFB Hamburg zu stellen. Antragsberechtigt sind nur Genossenschaften im Sinne des Genossenschaftsgesetzes, bei denen die Förderungswürdigkeit von der Sozialbehörde (Nr. 2 dieser Förderrichtlinie) festgestellt wurde.

7. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?

Die Genossenschaft muss neben dem Förderantrag entsprechend der Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte“ oder der Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum, mit diesem Darlehensantrag eine umfassende Beschreibung des vorgesehenen Bauvorhabens einreichen. Dazu gehören insbesondere Angaben über

- die Zahl der Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte und deren Wohnfläche,
- Höhe der voraussichtlichen Gesamtkosten, einschließlich der geplanten Finanzierung des gesamten Bauvorhabens (Kosten- und Finanzierungsaufstellung),
- Benennung des daraus resultierenden fehlenden Eigenkapitals,
- den gegenwärtigen Stand der Planung.

7.1 Darlegung des fehlenden Eigenkapitals

Die antragstellende Genossenschaft muss bei der IFB Hamburg an Hand geeigneter Unterlagen (z.B. Jahresabschlüsse, Wirtschaftspläne) glaubhaft machen, dass der erforderliche Eigenkapitaleinsatz für die Schaffung des dauerhaften Wohnraums für vordringlich wohnungssuchende Haushalte nicht erbracht werden kann, weil das Eigenkapital

erst nachträglich nach Fertigstellung der Wohnungen durch den Verkauf der von den Wohnungsmietern zu erwerbenden Genossenschaftsanteile erwirtschaftet werden kann. Die Darlegung erfolgt durch eine schriftliche Erklärung des Antragstellers. Die IFB Hamburg kann alle geeignet erscheinenden Auskünfte und weitere Unterlagen (z.B. Prüfungsberichte) einholen und verlangen.

7.2 Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und besondere Pflichten der antragstellenden Genossenschaft

Die antragstellende Genossenschaft muss die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen. Zur Prüfung dieser Voraussetzung kann die IFB Hamburg alle geeignet erscheinenden Auskünfte und Unterlagen einholen und verlangen. Die antragstellende Genossenschaft muss zusichern, den Eintritt der Fördervoraussetzungen entsprechend der Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte“ bzw. der Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum zu bewirken.

In die Miet- bzw. Nutzungsverträge ist bei der Erstvermietung und bei jeder Folgevermietung ein Hinweis aufzunehmen, dass für die betreffende Wohnung Förderung nach dieser Vorfinanzierungsförderrichtlinie in Anspruch genommen wurde. Dabei ist die vollständige Bezeichnung dieser Förderrichtlinie („Vorfinanzierungsdarlehen für genossenschaftliche Projekte zum Neubau von Mietwohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte“) anzugeben. Dies gilt auch über die Laufzeit der Bindung auf Grund der Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte“ bzw. der Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum hinaus.

7.3 Prüfungsrecht

Die IFB Hamburg, die Behörden und der Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg sind berechtigt, die Verwendung der gewährten Fördermittel zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Antragsteller hat jederzeit auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht in Unterlagen zu gewähren und Unterlagen auszuhändigen. Die Kosten für die Prüfung, Auskunftserteilung und abgeforderte Unterlagen trägt die geförderte Genossenschaft.

7.4 Ausnahmen

In Fällen, in denen die Wohnraumversorgung vordringlich wohnungssuchender Haushalte dies erfordert kann von dieser Förderrichtlinie abgewichen werden. Abweichungen von der Beschränkung dieser Förderrichtlinie auf Genossenschaften im Sinne des Genossenschaftsgesetzes und von der Darlehenshöhe (max. € 720.000 bzw. € 500 je m² der im Darlehensantrag von der Genossenschaft angegebenen Wohnfläche) sind unzulässig. Die IFB Hamburg entscheidet im Einvernehmen mit der Sozialbehörde (Amt für Soziales).

7.5 Haftungsausschluss

Die IFB Hamburg 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. auf darauf beruhende Auskünfte, berufen.

8. Kein Rechtsanspruch

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Gewährung eines von der FHH zu verbürgenden Darlehens auf der Grundlage dieser Förderrichtlinie. Die IFB Hamburg entscheidet auf Grund ihres pflichtgemäß auszuübenden Ermessens und im Rahmen der verfügbaren Mittel. Über die Übernahme von Sicherheitsleistungen für ein Darlehen auf Grund dieser Förderrichtlinie entscheidet die Sozialbehörde nach Einwilligung der Finanzbehörde und nach Maßgabe des jeweils geltenden Haushaltsbeschlusses.

9. Welche Rechtsgrundlage gilt?

Die Sozialbehörde erlässt diese Förderrichtlinie zur Konkretisierung der öffentlichen Förderaufgabe der Vorfinanzierungsförderung für Wohnungsbaugenossenschaften. Hierüber hinaus ist die „Richtlinie für die Übernahme von Bürgschaften zur Absicherung nachrangiger Darlehen für die Vorfinanzierung bei genossenschaftlichen Projekten zur Versorgung besonders benachteiligter Gruppen mit Wohnraum“ anzuwenden.

10. Wann gilt diese Förderrichtlinie?

Diese Förderrichtlinie tritt am 1. Januar 2025 in Kraft

11. Wo kann die Feststellung der Förderungswürdigkeit beantragt werden?

Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration

Hamburger Straße 47

22083 Hamburg

Tel. 040/42863-0

info-wohnungsbaugenossenschaften@soziales.hamburg.de

12. Wo kann das Vorfinanzierungsdarlehen beantragt werden?

**Hamburgische Investitions- und Förderbank
Besenbinderhof 31
20097 Hamburg
Tel. 040/248 46-0 | Fax 040/248 46-432
info@ifbhh.de | www.ifbhh.de
Informationen finden Sie auch unter: www.ifbhh.de.**