

Förderrichtlinie

**Eigenheim 2010**

gültig ab 1. Januar 2010

Förderrichtlinie für  
selbstgenutztes Wohneigentum  
in Hamburg

Aufgrund von § 2 Abs. 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 selbstgenutztes Wohneigentum in Hamburg. Die Förderung erfolgt als soziale Wohnraumförderung nach § 2 Abs. 1 Nr.2 HmbWoFG. 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.

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 möchten wir Sie detailliert über die Grundsätze und Bedingungen unserer Förderangebote im Bereich Wohneigentum informieren. Sie erfahren, unter welchen Voraussetzungen wir Ihr Haus- oder Wohnungsprojekt finanziell fördern können.

Die WK vergibt als Förderbank der Freien und Hansestadt Hamburg zins-günstige Darlehen sowie Zuschüsse. Ziel ist es, Menschen in Hamburg bei der Schaffung von Wohneigentum zu unterstützen, die sich ohne die Förderangebote der WK ein eigenes Heim nicht leisten könnten. Dabei kann es sich um ein Einzel-, Doppel- oder Reihenhaus, aber auch um eine Eigentumswohnung handeln. Wir fördern sowohl den Bau als auch den Ersterwerb von Wohnraum innerhalb der hamburgischen Landesgrenzen. Voraussetzung ist, dass Sie den Wohnraum hinterher selbst nutzen und bestimmte Einkommensobergrenzen nicht überschreiten. Auch dürfen die Gesamtkosten des Bauvorhabens bzw. Kaufobjekts – von durchschnittlichen Bau- und Ausstattungsstandards ausgehend – nicht überhöht sein.

Auf dem Weg in die eigenen vier Wände beraten wir Sie unabhängig und objektiv in allen Finanzierungsfragen und stehen Ihnen mit unserem technischen Know-how zur Seite. Neben den Wohnungsbaufördermitteln der Freien und Hansestadt Hamburg vermitteln wir Ihnen auch Förderdarlehen der bundeseigenen KfW Bankengruppe.

“

### 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.

## ■ Unsere Finanzierungsbausteine

Wie berechnet sich die mögliche Fördersumme, die Ihnen die WK gewähren kann? Die Förderung ist abhängig von Ihrem Einkommen, der Zahl der zum Haushalt gehörenden Personen und der im Haushalt lebenden Kinder. Das Jahreseinkommen, das wir dabei zugrunde legen, errechnet sich aus Ihrem Bruttoeinkommen – vermindert um einige Frei- und Abzugsbeträge. Bei Selbständigen wird vom Jahresgewinn ausgegangen.

Aus der Anzahl der Personen, die zu Ihrem Haushalt gehören, ergeben sich die maximal **fördungsfähige Wohnfläche** und die **Einkommensgrenze**. Die Höhe des zinsgünstigen **WK-Baudarlehens** je Quadratmeter Wohnfläche richtet sich danach, wie weit Sie diese Einkommensgrenze unterschreiten oder überschreiten. Dazu kann ein **Familienzuschlag** kommen, der mit der Anzahl der Kinder steigt. Die monatliche Belastung aus der Finanzierung kann in den ersten Jahren ein **WK-Aufwendungsdarlehen** mindern.

Im Neubau ist einer der förderfähigen energetischen Standards – das „**WK-Effizienzhaus 70<sub>09</sub>**“ oder das „**WK-Passivhaus**“ – zu erreichen, der jeweils mit einem Verfahren der Qualitätssicherung verbunden ist. Zum Ausgleich der hierdurch entstehenden Mehrkosten gewährt die WK zusätzlich zu der beschriebenen Förderung Zuschüsse über einen Zeitraum von 10 Jahren.

Die Förderung kann mit weiteren Förderdarlehen kombiniert werden, z. B. mit dem **WK/KfW-Ergänzungsdarlehen** oder einem Kredit aus dem **KfW-Wohneigentumsprogramm**. Zusätzlich kann das **KfW-Darlehen „Energieeffizient Bauen“** eingesetzt werden. Bitte informieren Sie sich auf den folgenden Seiten!

## Online informieren

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

## Finanzierungsmöglichkeiten online durchrechnen!

Nutzen Sie auch unseren Finanzierungsassistenten im Internet! Dort können Sie die Grunddaten zu Ihrem Familienstand, Ihrer Finanzsituation und Ihrem geplanten Bauobjekt eingeben – schon bekommen Sie detaillierte Informationen über Art und Höhe möglicher Darlehen und die monatliche Belastung, die sich daraus ergibt.

### 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.

## ■ Weitere Fördermöglichkeiten

Für (Ehe)-Paare sowie gleichgeschlechtliche Lebensgemeinschaften mit der Absicht zur Familiengründung, die noch ohne Kinder sind und in Hamburg ein Eigenheim bauen möchten oder den Erwerb eines neugebauten Eigenheims/Eigentumswohnungs planen, bieten wir das „FamilienStartDarlehen“ an, für das keine Einkommensgrenzen gelten. Die Regelungen hierzu finden Sie in der Förderrichtlinie „**FamilienStartDarlehen**“. Die Förderung besteht aus einem Nachrangdarlehen in Höhe von bis zu 70.000,- €, das zu den Konditionen der KfW-Wohneigentumsförderung angeboten wird. Nach Familienerweiterung wird das Darlehen im Zinssatz um bis zu 3 % reduziert, sofern dann die Einkommensgrenzen der Hamburger Wohneigentumsförderung eingehalten werden.

Für Baugemeinschaften zur Errichtung selbstgenutzten Wohnraums in der Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts, der Genossenschaft bzw. der Wohnungseigentümergemeinschaft gibt es die Förderrichtlinie „**Baugemeinschaften**“.

Für Baugemeinschaften in der Rechtsform der Wohnungseigentümergemeinschaft ist grundsätzlich die **Förderrichtlinie Eigenheim** maßgebend. Die Förderrichtlinie **Baugemeinschaften** enthält aber auch hierzu noch einige ergänzende Regelungen.

Die Agentur für Baugemeinschaften der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt berät Projektgruppen und Bauwillige, die gemeinsam mit Hilfe öffentlicher Förderung Wohnraum schaffen wollen

- bei organisatorischen Fragen,
- hinsichtlich der wohnungspolitischen und planerischen Anforderungen z. B. an Gebäude und Wohnumfeldplanung, Wohnungsschlüssel, Grundrisse oder besondere Zielgruppen zur Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm.

**Agentur für Baugemeinschaften**  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

Wexstraße 7  
20355 Hamburg

11. Stock, Zimmer 1164 - 1170  
Termine: nach Vereinbarung  
Tel. 040 / 428 40 - 23 33  
E-Mail: [baugemeinschaften@bsu.hamburg.de](mailto:baugemeinschaften@bsu.hamburg.de)

Die WK berät Baugemeinschaften, die in das Wohnraumförderungsprogramm aufgenommen worden sind, bereits im Antragsvorfeld. Dies dient der einzelfallbezogenen Klärung der WK-Anforderungen hinsichtlich

- Kreditwürdigkeit und
- Finanzierung.

Auch für den ansonsten freifinanzierten Neubau oder Ersterwerb von energetisch optimierten Eigentumsobjekten haben wir ein Förderprogramm: Informieren Sie sich darüber in unserer Förderrichtlinie Energiesparendes Bauen.

# **Förderrichtlinie Eigenheim 2010**

## Förderrichtlinie für selbstgenutztes Wohneigentum in Hamburg

Gliederung .....	Seite
<b>1. Förderangebot .....</b>	<b>10</b>
1.1 Baudarlehen .....	10
1.2 Zuschläge zum Baudarlehen .....	11
1.3 Konditionen für das Baudarlehen einschließlich der Zuschläge ..	12
1.4 Zuschüsse für energiesparendes Bauen .....	14
1.5 Aufwendungsdarlehen .....	15
1.6 Fremdmittel .....	16
1.7 Eigenleistungen, Selbsthilfe .....	16
<b>2. Ergänzende Förderangebote .....</b>	<b>19</b>
2.1 Ergänzende Förderprogramme der WK .....	19
2.2 Weitere Förderprogramme in Hamburg .....	19
<b>3. Allgemeine Voraussetzungen .....</b>	<b>20</b>
3.1 Grundlagen .....	20
3.2 Antragsberechtigte .....	21
3.3 Baugrundstück .....	21
3.4 Wohnungseigentum .....	22
3.5 Eigentumsmaßnahmen .....	22
3.6 Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Antragstellers .....	23
3.7 Sonstige Anforderungen .....	23

<b>4.</b>	<b>Einkommensvoraussetzungen</b>	24
4.1	Einkommensgrenzen	24
4.2	Nachweis der Tragbarkeit der Belastung	24
<b>5.</b>	<b>Technische Voraussetzungen</b>	25
5.1	Wohnflächengrenzen	25
5.2	Gebäudeplanung und besondere Wünsche des Bauherren	25
5.3	Kostenobergrenzen, Wirtschaftlichkeit der Bauvorhaben und Mehrkosten während der Bauzeit	26
5.4	Objektqualität – Bautechnische Anforderungen	27
<b>6.</b>	<b>Antragstellung, Prüfung und Bewilligung</b>	33
<b>7.</b>	<b>Auszahlung der Baudarlehen</b>	36
<b>8.</b>	<b>Auszahlung der Aufwendungsdarlehen</b>	36
<b>9.</b>	<b>Bauliche Änderungen, Vermietung, Veräußerung</b>	36
<b>Anhang 1</b>	38	Mindestanforderungen an Verträge bei Förderung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie von Objekten, bei denen der Verkäufer des Grundstücks und der mit der Erstellung des Gebäudes betraute Unternehmer rechtlich oder wirtschaftlich verbunden sind.
<b>Anhang 2</b>	41	Mindestanforderungen an Werkverträge

## 1. Förderangebot

Die WK gewährt auf Antrag

- **Baudarlehen mit Zuschlägen,**
  - Laufende Zuschüsse bzw. Sonderdarlehen für energiesparende Neubauten
  - **Aufwendungsdarlehen**
- wenn die nach dieser Förderrichtlinie erforderlichen Voraussetzungen vorliegen.

Fördermittel werden für den Neubau und Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum in der Freien und Hansestadt Hamburg gewährt.

### 1.1 Baudarlehen

Das von der WK gewährte Baudarlehen dient der nachrangigen Finanzierung. Es ist unmittelbar nach den im Finanzierungsplan anerkannten Fremdmitteln durch Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch zu sichern.

#### 1.1.1 Höhe des Baudarlehens

1.1.11 Das Baudarlehen wird als Festbetrag je Quadratmeter förderungsfähiger Wohnfläche bewilligt. Maßgebend für die Bemessung des Darlehens sind die Haushaltsverhältnisse des Antragstellers im Zeitpunkt der Antragstellung.

#### 1.1.12 Förderungsfähige Wohnfläche

Im Rahmen der Wohnflächengrenzen (Ziff. 5.1) ist eine Wohnfläche bis zu 100 m<sup>2</sup> bei einem Haushalt mit 5 Personen förderungsfähig. Falls mehr oder weniger Angehörige zum Haushalt gehören, vergrößert oder verringert sich diese Fläche um jeweils 10 m<sup>2</sup> je Person.

Personenzahl	Förderungsfähige Wohnfläche
1	60 m <sup>2</sup>
2	70 m <sup>2</sup>
3	80 m <sup>2</sup>
4	90 m <sup>2</sup>
5	100 m <sup>2</sup>

Gehören zum Haushalt Behinderte, deren Grad der Behinderung nicht nur vorübergehend wenigstens 50 % beträgt, oder ihnen Gleichgestellte, so erhöht sich die förderungsfähige Wohnfläche um bis zu 10 m<sup>2</sup>. Bei Alleinstehenden mit mindestens einem zu unterhaltenden Kind, das die Wohnung mit bezieht, erhöht sich die förderungsfähige Wohnfläche ebenfalls um bis zu 10 m<sup>2</sup>. Die Erhöhung wird nur einmal vorgenommen.

#### 1.113 Darlehenssatz

Der Darlehenssatz beträgt bei Antragstellern, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach § 8 Abs. 2 HmbWoFG (s. Ziff. 4)

- um mindestens 10 % unterschreitet, je Quadratmeter förderungsfähiger Wohnfläche, 770,- €
- um nicht mehr als 20 % überschreitet, je Quadratmeter förderungsfähiger Wohnfläche, 670,- €
- um nicht mehr als 40 % überschreitet, je Quadratmeter förderungsfähiger Wohnfläche, 490,- €
- um nicht mehr als 70 % überschreitet, je Quadratmeter förderungsfähiger Wohnfläche, 285,- €

#### 1.2 Zuschläge zum Baudarlehen

Die WK gewährt unter bestimmten Bedingungen Zuschläge zum Baudarlehen. Maßgebend sind die Verhältnisse bei Antragstellung.

#### 1.21 Familienzuschlag

1.211 Die WK gewährt einen Familienzuschlag zum Baudarlehen, sofern die Einkommensgrenze des § 8 Abs. 2 HmbWoFG gem. Ziff. 4 um höchstens 70 % überschritten wird.

Der Familienzuschlag beträgt

- |  |            |
|--|------------|
| für Ehepaare ohne Kinder *)                      | 10.000,- € |
| für Familien mit 1 Kind                          | 15.000,- € |
| für Familien mit 2 Kindern                       | 20.000,- € |
| für Familien mit 3 Kindern                       | 32.000,- € |
| Er erhöht sich für jedes weitere Kind um         | 7.000,- €  |
| *) oder auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften |            |

- 1.212 Zu berücksichtigen sind diejenigen Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 Einkommensteuergesetz, die zum Familienhaushalt gehören.
- 1.213 Den für den Familienzuschlag zu berücksichtigenden Kindern gleichgestellt sind die Verwandten in gerader Linie der Antragsteller, z. B. Eltern, Großeltern und Enkel, wenn sie zum Familienhaushalt gehören.

## 1.22 **Zuschlag für Schwerbehinderte**

Im Rahmen der Verfügbarkeit wird ein weiterer Zuschlag gewährt an

Schwerbehinderte, sofern besondere bauliche Maßnahmen nach DIN 18025 Teil 1 oder 2 in der Fassung vom Dezember 1992 erforderlich sind.

Der Zuschlag entspricht der Höhe der anerkannten Mehrkosten, er beträgt höchstens 12.000,- € bei Maßnahmen nach DIN 18025 Teil 1 und höchstens 10.000,- € bei Maßnahmen nach DIN 18025 Teil 2.

## 1.3 **Konditionen für das Baudarlehen einschließlich aller Zuschläge**

- 1.31 Die für das Baudarlehen einschließlich aller Zuschläge jährlich zu erbringenden Leistungen betragen:

**Zinsen:** Der Zinssatz beträgt 0,6 % p.a.. Nach Ablauf von 5 Jahren ab Bezugsfertigkeit ist die WK berechtigt, den Zinssatz bis zur Höhe des Kapitalmarktzinses anzuheben. Siehe hierzu Ziffer 1.34.

**Tilgung:** Die Tilgung beträgt in den ersten 20 Jahren 2 % p.a. und vom 21. bis zum 30. Jahr 5 % p.a., jeweils zzgl. der durch die fortschreitende Kapitalminderung ersparten Zinsen. Die WK ist berechtigt, bei Erbbaurechten eine höhere Tilgung zu verlangen, wenn nach ihrer Einschätzung nur damit die planmäßige Tilgung des Baudarlehens innerhalb der Laufzeit des Erbbaurechts gewährleistet ist.

**Laufzeit:** Die Laufzeit des Darlehens beträgt maximal 30 Jahre. Ein nach 30 Jahren ggf. noch valutierender restlicher Darlehensbetrag ist zurückzuzahlen.

- 1.32 Die Leistungen beginnen mit dem Monatsersten nach Ablauf von 9 Monaten nach Angebot der WK auf Abschluss eines Darlehensvertrages.

**1.33** Außerdem wird ein **einmaliger Kostenbeitrag** in Höhe von 1 % des Darlehens erhoben, der bei Erteilung der Förderzusage fällig und in der Regel bei Auszahlung der ersten Darlehensrate einbehalten wird. Werden die Darlehen nicht in Anspruch genommen oder aus Gründen, die in der Person des Antragstellers liegen, nicht ausgezahlt, wird dieser Kostenbeitrag um die Hälfte reduziert.

#### **1.34 Zinsanpassung**

Der Darlehensnehmer hat erstmals nach 5 Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnung und danach in Abständen von 3 Jahren zum Zwecke einer eventuellen Zinsanpassung seine Einkommensverhältnisse gegenüber der WK darzulegen.

Die Verzinsung des Baudarlehens einschließlich aller Zuschläge nach Ablauf von 5 Jahren richtet sich nach dem Ausmaß der Überschreitung der Einkommengrenze nach § 8 Abs. 2 HmbWoFG (s. Ziff. 4).

Es werden folgende Einkommensstufen unterschieden:

Stufe	Einkommen bis		
1	§ 8 Abs. 2 HmbWoFG	abzüglich	10 %
2	§ 8 Abs. 2 HmbWoFG	zuzüglich	20 %
3	§ 8 Abs. 2 HmbWoFG	zuzüglich	40 %
4	§ 8 Abs. 2 HmbWoFG	zuzüglich	70 %
5	§ 8 Abs. 2 HmbWoFG	zuzüglich	90 %
6	§ 8 Abs. 2 HmbWoFG	zuzüglich	110 %
7	§ 8 Abs. 2 HmbWoFG	>	110 %

Erfolgt nach dem Ergebnis der Einkommensprüfung eine Einstufung in eine höhere/niedrigere Einkommensstufe, werden je Stufe die Zinsen für das Baudarlehen (inkl. aller Zuschläge) um 1,- € je Quadratmeter förderungsfähiger Wohnfläche monatlich angehoben bzw. abgesenkt. Der Zinssatz kann sich in der Spanne von 0,6 % bis max. in Höhe des Kapitalmarktzinses bewegen.

Bei Darlehensnehmern, die ihr Einkommen nicht fristgerecht nachweisen, wird der Zinssatz um den maximal möglichen Betrag angehoben.

Veränderungen der für die Einkommensstufen jeweils maßgeblichen Einkommensverhältnisse werden bei entsprechendem Nachweis auf Antrag auch zwischen den Regelüberprüfungszeitpunkten berücksichtigt, wenn eine niedrigere Einkommensstufe erreicht wird, weil

- sich die Zahl der zum Haushalt gehörenden Personen durch Kinder erhöht hat oder
- sich das maßgebliche Einkommen gegenüber dem letzten Überprüfungszeitpunkt um mehr als 10 v. H. vermindert hat.

Die Veränderung wirkt vom 1. Tag des auf den Antragseingang folgenden Monats. Das gleiche gilt, wenn eine niedrigere Einkommensstufe erst nach Ablauf der Frist für die Einkommensprüfung nachgewiesen wird.

#### 1.4 Zuschüsse für „Energiesparendes Bauen“

Im Rahmen der WK-Neubau-Förderung ist einer der förderfähigen energetischen Standards – das „**WK-Effizienzhaus 70<sub>09</sub>**“, oder das „**WK-Passivhaus**“ – zu erreichen, der jeweils mit einem Verfahren der Qualitäts sicherung verbunden ist (siehe im Einzelnen Ziffer 5.4).

Der Nachweis über die Einhaltung der energetischen Anforderungen ist durch das Testat eines autorisierten Qualitätssicherers zu erbringen.

Zum Ausgleich der durch den erhöhten Energiestandard verursachten Mehrkosten gewährt die WK laufende Zuschüsse. Gefördert wird der Neubau oder Ersterwerb von selbstgenutzten Eigentumsobjekten (Eigenheime und Eigentumswohnungen), die den geforderten energetischen Standard erfüllen.

Die Förderung besteht aus einem Zuschuss in Höhe von 150,- € (**WK-Effizienzhaus 70<sub>09</sub>**), bzw. 240,- € (**WK-Passivhaus**) je m<sup>2</sup> der von der WK festgestellten Wohnfläche, begrenzt auf maximal 130 m<sup>2</sup>. Der Zuschuss wird nach Vorlage der Meldebestätigung über den Einzug in das Objekt und Nachweis der Einhaltung der geforderten energetischen Standards über 10 Jahre in gleichen Raten ausgezahlt. Näheres regelt der Bewilligungsbescheid.

## 1.5 Aufwendungsdarlehen

Die Aufwendungsdarlehen sind keine Finanzierungsmittel, sondern dienen dazu, die Belastungen in den Anfangsjahren nach der Bezugsfertigkeit/dem Bezug tragbarer zu gestalten. Sie werden für die geförderten Wohnungen für die Dauer von bis zu 16 Jahren ab dem auf die Bezugsfertigkeit folgenden Monatsersten gewährt.

### 1.51 Die Aufwendungsdarlehen betragen (ab von der WK festgestellter Bezugsfertigkeit)

in den ersten 4 Jahren	1,60 €
vom 5.– 8. Jahr	1,20 €
vom 9.–12. Jahr	0,80 €
vom 13.–16. Jahr	0,40 €

je Quadratmeter förderungsfähiger Wohnfläche monatlich. Die förderungsfähige Wohnfläche ist entsprechend Ziff. 1.112 zu berechnen.

Die Belastung aus Kapitalkosten zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit darf jedoch durch das Aufwendungsdarlehen nicht unter derzeit 5,60 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich verbilligt werden. Die Belastung wird von der WK nach den von ihr aufgestellten Grundsätzen ermittelt.

Die Aufwendungsdarlehen für den ersten Vierjahreszeitraum werden daher gegebenenfalls in entsprechend verminderter Höhe bewilligt. Der Minderungsbetrag wird in einem solchen Fall auch in den folgenden Vierjahreszeiträumen von den vorstehenden Sätzen abgesetzt, so dass sich ein kürzerer Gesamtauszahlungszeitraum als 16 Jahre ergeben kann.

Aufwendungsdarlehen unter 50,- € monatlich für die ersten vier Jahre der Darlehenslaufzeit werden nicht gewährt.

### 1.52 Maßgebend sind die Haushaltsverhältnisse bei Antragstellung.

### 1.53 Für Aufwendungsdarlehen sind folgende Leistungen zu erbringen:

- Es wird ein einmaliger Kostenbeitrag von 1 % des Gesamtaufwendungsdarlehens erhoben. Siehe im Übrigen Ziff. 1.33.

- Bis zum Ablauf von 2 Jahren nach Auszahlung der letzten Rate ist das Aufwendungsdarlehen zins- und tilgungsfrei. Sodann ist das Darlehen mit 6 % jährlich zu verzinsen und mit 2 % jährlich zuzüglich etwaiger durch die fortschreitende Kapitalminderung ersparter Zinsen zu tilgen.

## 1.6 Fremdmittel

- 1.61 Den Fördermitteln der WK dürfen nur durch auf € 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.

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

- 1.62 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.

- 1.63 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.

## 1.7 Eigenleistung, Selbsthilfe

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

## 1.72 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.

Mindestens 6 % der anerkannten Gesamtkosten müssen in Form von eigenen Geldmitteln 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.

### **Hinweise bei Eigenleistungen in Form von Selbsthilfe**

Zur Selbsthilfe gehören die Arbeitsleistungen, die zur Durchführung eines Bauvorhabens erbracht werden

- a) vom Bauherrn selbst,
- b) von seinen Angehörigen,
- c) von anderen unentgeltlich oder auf Gegenseitigkeit,

sofern die WK die Selbsthilfeleistungen im Finanzierungsplan anerkannt hat.

Personen, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung bei der Schaffung von Wohnraum im Sinne des § 4 Absatz 2 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes im Rahmen der Selbsthilfe tätig sind, sind kraft Gesetzes gegen Unfall versichert (vgl. § 2 Absatz 1 Nr. 16 VII. Buch Sozialgesetzbuch). Beiträge werden nicht erhoben.

Gemäß § 4 Absatz 2 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes ist Wohnungsbau das mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Schaffen von dauerhaftem Wohnraum durch Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden.

Zur Klärung, welche konkreten Selbsthilfeleistungen kraft Gesetzes beitragsfrei unfallversichert sind, empfehlen wir, sich vor Beginn der Selbsthilfe zu informieren. Auskünfte dazu erteilt die Unfallkasse Nord, Spohrstraße 2, 22083 Hamburg (Internet: [www.uk-nord.de](http://www.uk-nord.de)/Telefon: 27153-0) bzw. die Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft, Bezirksverwaltung Hamburg, Holstenwall 8-9, 20355 Hamburg (Tel.: 35000-0).

Arbeitsunfälle sind unverzüglich der Unfallkasse Nord anzuzeigen. Der Bauherr ist verpflichtet, bei Selbsthilfearbeiten die anerkannten Regeln der Technik sowie insbesondere die von der Bau-Berufsgenossenschaft Hamburg oder der Landesunfallkasse Freie und Hansestadt Hamburg erlassenen Unfallverhütungsvorschriften zu beachten.

Hat der Bauherr den Arbeitsunfall vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt, so haftet er für alles, was die Träger der Sozialversicherung (Unfall-, Renten-, Krankenversicherung) nach Gesetz oder Satzung infolge des Unfalls aufwenden müssen.

Werden Selbsthilfeleistungen des Bauherrn von Dritten erbracht, sind deren Namen und Berufe auf einem Formblatt der WK mitzuteilen.

Ausländer dürfen eine Beschäftigung nur ausüben und von Arbeitgebern – z.B. auch von Bauherren – nur beschäftigt werden, wenn der Aufenthaltstitel es erlaubt bzw. bei EU-Staatsbürgern aus Ländern, die am 1.5.2004 oder am 1.1.2007 der EU beigetreten sind, eine Genehmigung der Agentur für Arbeit vorliegt. Nähere Auskünfte zur Arbeitsgenehmigungspflicht erteilt die Ausländerstelle der Agentur für Arbeit Hamburg, Kurt-Schumacher-Allee 16, 20097 Hamburg, Tel. 2485-1839.

Auf die Widerrufsmöglichkeit der Bewilligung der Fördermittel wegen Verstoßes gegen das Verbot von Schwarzarbeit wird ausdrücklich hingewiesen.

## 2. Ergänzende Förderangebote

### 2.1 Ergänzende Förderprogramme der WK

Für nach dieser Förderrichtlinien grundsätzlich Förderungsberechtigte können folgende weitere Mittel gewährt werden. Weiterführende Informationen finden Sie im Internet unter [www.wk-hamburg.de](http://www.wk-hamburg.de).

#### 2.11 KfW-Wohneigentumsförderung

Die WK fördert in Zusammenarbeit mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit dem Programm „KfW-Wohneigentumsförderung“ den Bau oder Erwerb von selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen.

#### 2.12 WK/KfW-Ergänzungsdarlehen

Alternativ zur KfW-Wohneigentumsförderung bietet die WK zur Förderung des Baues oder Erwerbs selbst genutzten Wohneigentums ein WK/KfW-Ergänzungsdarlehen an. Dieses Darlehen kann zu gleichen Konditionen in einer Höhe gewährt werden, die den gesamten restlichen Finanzierungsbedarf (nicht durch Eigenkapital und WK-Baudarlehen abgedeckter Finanzierungsbedarf bis zur Höhe der anerkannten Gesamtkosten) umfasst.

#### 2.13 KfW-Programm Energieeffizient Bauen

Die WK fördert in Zusammenarbeit mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit diesem Programm den Neubau von Energiesparhäusern inkl. Passivhäusern mit zinsgünstigen Darlehen in Höhe von 50.000,- €.

### 2.2 Weitere Förderprogramme in Hamburg

#### 2.21 Klimaschutzprogramm Solarthermie

Gefördert werden thermische Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Raumheizungsunterstützung. Die Förderung richtet sich direkt an installierende Fachbetriebe, die ihre Qualifikation in der Installation thermischer Solaranlagen nachgewiesen haben. Für große Solaranlagen mit garantiertem Ertrag gibt es eine Sonderförderung.

Ansprechpartnerin:

Erna Heinze, Tel. 42840 - 2022  
erna.heinze@bsu.hamburg.de

## 2.22 Klimaschutzprogramm Bioenergie

Im Rahmen dieses Programms wird die Installation von Anlagen gefördert, die Biomasse als Energieträger einsetzen, z. B. Holzpellets-Heizkessel, Hackschnitzel-Feuerungsanlagen, Pflanzenöl-Blockheizkraftwerke oder Biogasanlagen. Mit der Förderung sind technische Anforderungen an geringe Emissionswerte verknüpft.

Ansprechpartnerin:

Marina Faber, Tel. 42840 - 2151

[marina.faber@bsu.hamburg.de](mailto:marina.faber@bsu.hamburg.de)

oder

Ansprechpartner:

Roland Schwoerer, Tel. 42840 - 3198

[roland.schwoerer@bsu.hamburg.de](mailto:roland.schwoerer@bsu.hamburg.de)

## 3. Allgemeine Voraussetzungen

### 3.1 Grundlagen

Auf der Grundlage des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (HmbWoFG) und nach Maßgabe dieser Förderrichtlinie gewährt die WK auf Antrag (siehe Ziff. 6) Fördermittel für den Neubau bzw. den erstmaligen Kauf eines(r) Eigenheims oder Eigentumswohnung innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung (Ersterwerb). Das zu fördernde Objekt muss nach Fertigstellung selbst genutzt werden und nach Feststellung der WK eine familiengerechte Unterbringung ermöglichen.

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 Förderungsvoraussetzungen die Förderung offensichtlich nicht gerechtfertigt ist.

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

### **3.2 Antragsberechtigte**

Antragsberechtigt sind natürliche Personen, die deutsche Staatsbürger oder im Besitz eines Aufenthaltsstitels (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.

### **3.3 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 Bestehehenbleiben 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.

### 3.4 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.

### 3.5 Eigentumsmaßnahmen

Erwerbern von selbstgenutztem Wohneigentum im Neubau können Fördermittel in der Regel nur bewilligt werden, wenn der Bauträger in einem gesonderten Verfahren vor Abschluss des Kaufvertrages und vor Baubeginn die **Angemessenheit des Kaufpreises mit der WK abgestimmt** hat und wenn die WK die Vertragsbedingungen geprüft hat oder der beurkundende Notar der WK bestätigt hat, dass der Kaufvertrag die **Mindestanforderungen gemäß Anhang 1** erfüllt.

Bei der Ermittlung der Gesamtkosten setzt die WK das Grundstück mit dem von ihr anerkannten Wert – höchstens jedoch dem Kaufpreis – an. Wird keine Einigung über die Angemessenheit des Kaufpreises erzielt, wird eine Forderung versagt.

Interessenten für Eigentumsmaßnahmen sollten sich vor Abschluss des Kaufvertrages bei der WK über die Mindestanforderungen informieren. Kaufverträge und Kaufanwartschaftsverträge zum Erwerb von Eigentumswohnungen oder Eigenheimen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der notariellen Beurkundung. Bei Vorverträgen wird hierauf von den Vertragsparteien aus Ersparnisgründen vielfach verzichtet. **Auf das dadurch entstehende Risiko wird besonders hingewiesen.**

Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend in den Fällen, in denen der Verkäufer des Grundstücks und der mit der Erstellung des Gebäudes betraute Unternehmer rechtlich oder wirtschaftlich verbunden sind.

### 3.6 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.

Bedient sich der Bauherr oder Erwerber eines **Betreuers oder Beauftragten**, so muss dieser die für diese Aufgabe erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit besitzen.

Bauherren sowie Betreuer oder Beauftragte von Bauherren oder Erwerbern haben auf Anforderung einen aktuellen Handelsregisterauszug nebst Gesellschafterliste vorzulegen.

Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend in den Fällen, in denen der Verkäufer des Grundstücks und der mit der Erstellung des Gebäudes betraute Unternehmer rechtlich oder wirtschaftlich verbunden sind und bei denen das Grundstück und das Eigenheim/die Eigentumswohnung nicht unabhängig voneinander erworben werden können.

### 3.7 Sonstige Anforderungen

Werkverträge müssen den Mindestanforderungen der WK entsprechen. Eine Förderung kann nur erfolgen, wenn die WK dies geprüft hat oder der Werkunternehmer der WK bestätigt, dass der Werkvertrag die Mindestanforderungen gemäß (s. Anhang 2) erfüllt.

Der Antragsteller erhält nur dann Fördermittel für ein weiteres Objekt, wenn die bereits gewährten Fördermittel mit Zustimmung der WK auf einen gleichfalls Berechtigten übertragen oder zurückgezahlt werden und der Familienhaushalt nicht mehr familiengerecht untergebracht ist.

Darlehen der WK sind durch Eintragung einer Grundschuld mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung gem. Vordruck der WK im Grundbuch des Förderobjekts an ausbedungener Rangstelle zu sichern.

## 4. Einkommensvoraussetzungen

### 4.1 Einkommensgrenzen

Für die Gewährung von Fördermitteln nach diesen Förderrichtlinien sind die nachstehenden Einkommensgrenzen zu beachten. Zu berücksichtigen sind die zum Haushalt des Antragstellers gehörenden Angehörigen, die zusammen mit ihm das geförderte Objekt als Hauptwohnung beziehen. Maßgebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung.

Die Einkommensgrenze gemäß § 8 Abs. 2 HmbWoFG beträgt für einen

Einpersonenhaushalt	12.000,- €
Zweipersonenhaushalt	18.000,- €
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt gehörende Person	4.100,- €

Sind zum Haushalt gehörende Personen Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes, erhöht sich die Einkommensgrenze nach Satz 1 für jedes Kind um weitere 1.000,- €.

Das Gesamteinkommen des Haushalts darf die oben genannten Einkommensgrenzen je nach Höhe des Baudarlehens um bis zu 70 % überschreiten.

Näheres zu den Einkommensgrenzen und der Einkommensberechnung enthält unser WK-INFO „Einkommensvoraussetzungen“, das als pdf-Dokument unter [www.wk-hamburg.de/downloads.html](http://www.wk-hamburg.de/downloads.html) zur Verfügung steht.

### 4.2 Nachweis der Tragbarkeit der Belastung

Die Tragbarkeit der Belastung ist durch Vorlage von Bescheinigungen über die nachhaltig gesicherten Einnahmen nachzuweisen. 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.

## 5. Technische Voraussetzungen

### 5.1 Wohnflächengrenzen

Wohnflächen werden nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) berechnet. Dabei werden nur 25 % der Freiflächen (Terrassen und Balkone), max. jedoch nur 5 % der Wohnfläche anerkannt.

Die so ermittelten Wohnflächen dürfen für Haushalte mit bis zu 4 Personen nachstehende Grenzen nicht überschreiten:

1. Selbstgenutztes Wohneigentum mit einer Wohnung  $130\text{ m}^2$
2. Selbstgenutztes Wohneigentum mit 2 Wohnungen insgesamt  $200\text{ m}^2$ , dabei darf keine der Wohnungen die Wohnfläche von  $130\text{ m}^2$  überschreiten.

Die Grenzen zu 1. und 2. erhöhen sich für jeden weiteren Haushaltsangehörigen, der mit dem Antragsteller das geförderte Objekt als Hauptwohnung bezieht und bei der Einkommensermittlung mit berücksichtigt werden kann, um  $10\text{ m}^2$ .

Die vorstehend aufgeführten Wohnflächengrenzen dürfen auch unter Einschluss von baurechtlich zulässigen Ausbaureserven nicht überschritten werden.

Zur Ermittlung der Wohnfläche kann bei Ein- und Zweifamilienhäusern von der nach der WoFlV berechneten Grundfläche der Wohnung bis zu 10 % abgezogen werden.

### 5.2 Gebäudeplanung und besondere Wünsche des Bauherren

Bei der Grundrissplanung ist darauf zu achten, dass alle Wohn- und Schlafräume gut möblierbar sind und über ausreichende Bewegungsflächen verfügen. Für die Abmessungen und Ausstattungen von Küchen, Bädern und WC ist die DIN 18022 (Küchen, Bäder und WC im Wohnungsbau) zugrunde zu legen.

Mehrkosten für aufwendige Einrichtungen wie z. B. aufwendige Küchen können nicht im Rahmen der Baukosten finanziert werden; hierfür ist zusätzliches Eigengeld aufzubringen.

Bei der Planung und Ausstattung von Wohnungen für Menschen mit Behinderungen (insbesondere Rollstuhlbewohner) ist die DIN 18025 Teil 1 und 2 in der gültigen Fassung zu berücksichtigen.

### Hinweis

In einer besonderen Förderrichtlinie **Barrierefreier Umbau** kann der barrierefreie Umbau von vorhandenen Räumen durch Zuschüsse gefördert werden. Diese Förderrichtlinie kann bei der WK abgefordert werden.

## 5.3 Kostenobergrenzen, Wirtschaftlichkeit der Bauvorhaben und Mehrkosten während der Bauzeit

- 5.31** 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.
- 5.32** Eine Förderung ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn die Gesamtkostengrenze von 360.000,- € (beim WK-Effizienzhaus 70<sub>09</sub>) bzw. 380.000,- € (beim WK-Passivhaus) überschritten wird.

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

Die vorstehenden Kostengrenzen gelten nicht, wenn nach Auffassung der WK besondere Gründe des Einzelfalles eine Überschreitung rechtfertigen (z. B. besonders großer Haushalt, erhebliche zusätzliche Kosten für barrierefreie Einrichtungen).

- 5.33** Eine Förderung ist auch ausgeschlossen, wenn der von der WK ermittelte Wert des Förderobjektes die Gesamtkosten (ohne Erwerbs- und Finanzierungskosten) in erheblichem Maß unterschreitet.

Außerdem ist eine Förderung 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.

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.

## 5.4 Objektqualität – Bautechnische Anforderungen

### 5.4.1 Energetischer Gebäudestandard

Der geförderte Neubau muss folgende Anforderungen erfüllen, um dem Standard „WK-Effizienzhaus 70<sub>09</sub>“ oder „WK-Passivhaus“ zu genügen.

Die Einhaltung der Kennwerte ist durch einen auf Grundlage des Energiebedarfs ausgestellten Energieausweis gemäß EnEV nachzuweisen.

#### WK-Effizienzhaus 70<sub>09</sub>

WK-Effizienzhäuser 70<sub>09</sub> dürfen

- einen Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_p$ ) von 70 % und einen spezifischen Transmissionswärmeverlust ( $H_T$ ) von 85 % der nach Tabelle 1, Anlage 1 der EnEV<sub>09</sub> errechneten Werte für das Referenzgebäude nicht überschreiten.

Gleichzeitig darf

- $Q_p$  40 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr Gebäudenutzfläche  $A_N$  nicht überschreiten und
- $H_T$  nicht höher sein, als nach Tabelle 2, Anlage 1 der EnEV<sub>09</sub> bzw. nach § 2 Abs. 1 HmbKliSchVO zulässig (maßgeblich ist der schärfere Anforderungswert)

#### WK-Passivhaus

WK-Passivhäuser dürfen

- einen Jahres-Heizwärmeverlust ( $Q_H$ ) von 15 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr Energiebezugsfläche und
- einen Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_p$ ) von 40 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr Gebäudenutzfläche  $A_N$  nicht überschreiten.

Die Werte sind mit der jeweils aktuellen Version des PHPP im Nachweismodus zu ermitteln.

Vergleichende Informationen zu den Anforderungen der KfW-Förderbank erhalten Sie unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de), zu den Anforderungen an ein Passivhaus unter [www.passiv.de](http://www.passiv.de).

Die erforderlichen Kennwerte werden nur dann erreicht, wenn die technische Gebäudeausrüstung und die energetische Qualität der Gebäudehülle optimal auf einander abgestimmt sind. Dies muss bereits bei der Planung des Gebäudes berücksichtigt werden. Es ist Aufgabe des autorisierten Qualitätssicherers, den Bauherrn und die von ihm beauftragten Planer zu beraten und zu begleiten.

#### **5.42 Übergangsregelung bei Bauträgerobjekten**

Bis zu zwei Jahre nach Mitteilung über die Förderungswürdigkeit, kann der zum Zeitpunkt der Förderungswürdigkeit gültige energetische und/oder bauliche Standard bei Ersterwerb noch gefördert werden. Die Förderhöhe richtet sich nach den zum Zeitpunkt des Ersterwerbs gültigen Förderhöhen, bzw. bei Auslaufen eines Standards nach der letzten Förderhöhe vor dem Auslaufen des WK-Standards oder Passivhaus-Standards.

#### **5.43 Qualitätssicherung des energetischen Gebäudestandards**

Die Gewährung von Fördermitteln nach dieser Richtlinie setzt bei Neu- und Erweiterungsbauten einen Nachweis über die Einhaltung der energetischen Anforderungen des Standards „**WK-Effizienzhaus 70<sub>09</sub>**“ oder „**WK-Passivhaus**“ durch das Testat eines von der WK autorisierten Qualitätssicherers voraus.

Der Bauherr ist deshalb verpflichtet, einen autorisierten Qualitätssicherer zu beauftragen, dessen Aufgabe es ist, den Planungs- und Bauprozess zu begleiten. Der Qualitätssicherer hat beratende und prüfende Funktionen. Er prüft die Entwurfs- und Ausführungsplanung sowie die Energiebedarfsberechnungen hinsichtlich der energetischen Anforderungen und unterbreitet dem Bauherrn gegebenenfalls Verbesserungsvorschläge. Er begleitet und dokumentiert die fachgerechte Ausführung in der Bauphase und testet dem Bauherren und der WK gegenüber die Einhaltung der Anforderungen an den jeweiligen Standard.

Bei der Qualitätssicherung gilt das Vier-Augen-Prinzip, daher kann der autorisierte Qualitätssicherer nicht gleichzeitig mit Planungs- oder Werkleistungen für das zu prüfende Objekt beauftragt sein. Zu Planungsleis-

tungen zählt auch das Erstellen der Bauvorlagen und das Aufstellen der bautechnischen Nachweise.

Der Bauherr beauftragt und vergütet die Leistungen der Qualitätssicherung. Zur Erlangung der Förderung ist dem Vertrag der QS-Leistungskatalog zugrundezulegen. Dieser gliedert sich in drei für die Gewährung der Förderung zwingend erforderliche Stufen A, B, C. Selbstverständlich dürfen weitergehende Leistungen vereinbart werden.

Nähere Informationen zum vorgegebenen Verfahren der Qualitätssicherung sind im Internet unter [www.wk-hamburg.de/downloads.html](http://www.wk-hamburg.de/downloads.html) zu finden. Dort ist auch eine Übersicht der von der WK für die Stufen A, B, C ermittelten ortsüblichen Vergütung verfügbar. Es wird empfohlen, diese Vergütungen zu vereinbaren. Die WK ist zur stichprobenartigen Überprüfung der Qualitätssicherung berechtigt.

## 5.44 Lüftungsanlagen

WK-geförderte Gebäude müssen erhöhte Anforderungen an Energieeffizienz, Schallschutz und Raumluftqualität erfüllen.

Es sind deshalb Anlagen zur ventilatorgestützten Lüftung der Wohnung (im Folgenden „Lüftungsanlagen“) für durchgehenden Betrieb vorzusehen.

Insbesondere sind die folgenden Anforderungen zu beachten:

- Alle Räume, die sich innerhalb der thermischen Gebäudehülle befinden, sind in das Konzept zur ventilatorgestützten Lüftung einzubeziehen.
- Lüftungsanlagen müssen in ihrer Ausführung die erforderlichen Eigenschaften für die Kennzeichnung E (Energieeffizienz) und H (Hygiene) nach DIN 1946 Teil 6 aufweisen.
- Lüftungsanlagen müssen mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet sein.

Bei Zuluft/Abluft-Anlagen mit Wärmerückgewinnung muss der Wärmebereitstellungsgrad mindestens 80 % (korrigierter Wert für die Berücksichtigung von Wärmeverlusten des Gehäuses, Frostbetrieb und Volumenstrombalance) betragen.

Wird ein Lüftungskonzept gewählt, bei dem die zurück gewonnene Wärme nicht auf die Zuluft übertragen wird, muss sie stattdessen in vollem Umfang zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasserbereitung der Wohnung genutzt werden.

- Lüftungsanlagen für einzelne Räume oder Wohnungen müssen mindestens dreistufig regelbar sein.

Bei zentralen Lüftungsanlagen für mehrere Wohneinheiten muss in den einzelnen Wohnungen mindestens eine Regelung zwischen den Betriebsstufen „Reduzierte Lüftung“ und „Nennlüftung“ nach DIN 1946 Teil 6 möglich sein.

- Der Auslegung der Lüftungsanlage ist so vorzunehmen, dass der Gesamt-Außenluftvolumenstrom nach DIN 1946 Teil 6 den berechneten Abluft- und Frischluftbedarf der versorgten Wohnung(en) decken kann. Dabei muss pro Wohnung mindestens ein Frischluftbedarf von  $30 \text{ m}^3$  pro Stunde und Person berücksichtigt werden.

Hinweis: Aus dieser Dimensionierung ergibt sich bei Wohnnutzung üblicherweise ein Luftwechsel von  $0,4\text{--}0,5 \text{ h}^{-1}$  für die Betriebsstufe Nennlüftung nach DIN 1946 Teil 6 (Normalbetrieb).

Bei bedarfsgeführtem Anlagenbetrieb ist eine Reduzierung des Luftwechsels auf  $\geq 0,35 \text{ h}^{-1}$  zulässig.

- Der Stromverbrauch aller eingebauten Komponenten der Lüftungsanlage darf in der Betriebsstufe Nennlüftung nicht höher als  $0,4 \text{ Wh/m}^3$  sein.
- Die Lüftungsanlage soll in Wohn- und Schlafräumen in der Betriebsstufe Nennlüftung höchstens einen Schalldruckpegel von  $20 \text{ dB(A)}$  erzeugen.

Diese Anforderung gilt in  $2 \text{ m}$  Entfernung von jeglicher Lüftungskomponente im betrachteten Raum. Ihre Einhaltung soll durch Messung im fertig gestellten Zustand belegt werden können.

- Außenwanddurchlässe müssen mit Sturmsicherungen ausgestattet sein.
- Der Einbau von Dunstabzugshauben sowie Wäschetrocknern mit Abluftführung in den Außenbereich ist nicht zulässig.

Ein Nachweis der Vollständigkeit, der Funktion und der Einregulierung der Luftmengen gemäß Anhang D der DIN 1946 Teil 6 ist in jedem Fall zu vereinbaren.

## 5.45 Luftdichtheit

- Ein gefördertes WK-Effizienzhaus 70<sub>09</sub> darf nach der Fertigstellung bei einem Unterdruck von 50 Pascal einen 1,0-fachen Luftwechsel nicht überschreiten. Ein gefördertes WK-Passivhaus darf einen 0,6-fachen Luftwechsel nicht überschreiten.

Für den Nachweis der geforderten Luftdichtheit ist durch den Bauherrn eine messtechnische Prüfung der Außenbauteile (Blower-Door Test) zu beauftragen. Es wird empfohlen, die Prüfung vor Abschluss des Innenausbaus durchzuführen, damit gegebenenfalls die Luftdichtheit durch nachträgliche Maßnahmen noch erhöht werden kann. In diesem Fall ist sorgfältig darauf zu achten, dass die luftdichtende Ebene bis zur Fertigstellung des Gebäudes unversehrt bleibt.

Zur Durchführung der messtechnischen Prüfung sind folgende Institutionen berechtigt:

- Die vom Fachverband Luftdichtheit im Bauwesen e.V. (FLiB) zertifizierten „Prüfer der Gebäude-Luftdichtheit im Sinne der Energieeinsparverordnung“. Die Liste der vom FLiB zertifizierten Prüfer findet sich unter [www.flib.de](http://www.flib.de).
- Die in der „Hamburger Firmenliste Luftdichtheitsmessungen“ eingetragenen Firmen. Diese Liste wird von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt veröffentlicht: [www.hamburg.de/contentblob/465158/data/luftdichtigkeitsmessung.pdf](http://www.hamburg.de/contentblob/465158/data/luftdichtigkeitsmessung.pdf)

## 5.46 Wärmepumpen

In WK-geförderte Gebäude eingebaute Wärmepumpen müssen den Anforderungen des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) an effiziente Wärmepumpen genügen.

- Bei elektrisch angetriebenen Sole/Wasser- und Wasser/Wasser-Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mindestens 4,0 nachzuweisen.

- Bei elektrisch angetriebenen Luft/Wasserwärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mindestens 3,5 nachzuweisen.
- Bei gasmotorisch angetriebenen Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mindestens 1,2 nachzuweisen.

Nähere Informationen erhalten Sie unter [www.bafa.de/bafa/de/energie/erneuerbare\\_energien/waermepumpen/index.html](http://www.bafa.de/bafa/de/energie/erneuerbare_energien/waermepumpen/index.html)

#### 5.47 Heizung

- Es sind ausschließlich zentrale Heizungsanlagen mit verbundener Warmwasserversorgung zulässig. Elektrische Heizungs- und/oder Warmwasseranlagen mit Ausnahme von Wärmepumpen sind ausgeschlossen. Der Einbau von Handtuchheizkörpern mit elektrischer Betriebsoption ist nicht zulässig.
- Ein hydraulischer Abgleich des Heizungs- und Warmwassersystems ist in jedem Fall vorzunehmen. Er gewährleistet, dass die eingebauten Anlagen den möglichen hohen Wirkungsgrad auch erreichen.
- Zur Wärmeerzeugung wird die Nutzung regenerativer Energiequellen empfohlen. Informationen und Ansprechpartner zu den Hamburger Förderprogrammen für Solarthermie und Bioenergie finden Sie unter Punkt 2.4.

#### 5.48 Umweltfreundliche Baumaterialien

Bei der Bauausführung sind Materialien zu verwenden, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Entsorgung eine hohe Umweltfreundlichkeit aufweisen.

Nicht verwendet werden dürfen:

- FCKW- und HFCKW-haltige Dämmstoffe,
- Holzfenster oder -türen sofern sie nicht das Siegel des Program for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC), des Forest Stewardship Council (FSC) oder des Malaysian Timber Certification Council (MTCC) tragen.

## 5.49 Trinkwasser

- Zur Reduzierung des Wasserverbrauchs sind Durchflussmengenbegrenzer vorzusehen. WC's sind mit 6-Liter Spülkasten und Spartaste auszustatten. Zur darüber hinausgehenden Minimierung des Trinkwasserverbrauchs können die Auslaufmengen an Zapfstellen begrenzt werden. Es wird der Einsatz von WC-Anlagen mit 2,5- bzw. 4,5-Liter-Spülung empfohlen.

### Hinweis

Bei Nichteinhaltung der hier beschriebenen Anforderungen ist eine Vertragsstrafe zu zahlen. Bewilligte und/oder bereits gewährte Fördermittel können widerrufen werden.

## 6. Antragstellung, Prüfung und Bewilligung

Ein Antrag auf Gewährung von Fördermitteln nach diesen Förderrichtlinien 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.

Dem Antrag sind die nachfolgend aufgeführten Unterlagen beizufügen. Sofern nichts Gegenteiliges bestimmt ist, sind die Unterlagen zum Verbleib bei der WK bestimmt:

1. Baugenehmigung oder Eingangsbestätigung der zuständigen Bauprüf- abteilung nach dem vereinfachten Genehmigungsverfahren (HmbWo BauErlG vom 18.07.2001) in Kopie sowie zur Einsicht die genehmigten zeichnerischen Unterlagen, die der Bauprüfabteilung vorgelegt wurden,
2. ein Satz vermaßter Bauzeichnungen 1:100 oder 1:50 (sämtlicher Grund- risse, Ansichten und Schnitte),
3. die amtliche Flurkarte und ein Lageplan in 2facher Ausfertigung,
4. Nachweis über die Beauftragung eines autorisierten Qualitätssicheres,
5. eine ausführliche Baubeschreibung für den Roh- und Ausbau (formlos) unter besonderer Berücksichtigung der technischen Anforderungen der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt,
6. Energiebedarfsausweis nach EnEV,
7. die Wohnflächenberechnung nach der WoFlV,
8. die Nutzflächenberechnung für Flächen sonstiger Nutzung und Garagen nach DIN 277,
9. die Berechnung des umbauten Raumes nach der II. BV, Anlage 2 zu den §§ 11a und 34 Abs. 1,
10. die Kostenzusammenstellung nach Ausschreibung und günstigsten Angeboten oder Kostenschätzung der Bauvorlageberechtigten oder ein Festpreisangebot bzw. Festpreisvertrag (Vordruck der WK), in allen Fällen mit dem dazugehörigen Leistungsumfang. Daneben eine Aufstellung des Umfanges der vorgesehenen Selbsthilfeleistung (s. Ziff. 1.10.2, Nr. 3). Ferner alle ergänzenden Kostennachweise,
11. die Bestätigung der Personen, die die Selbsthilfeleistung (s. Ziff. 1.10.2) erbringen (Vordruck der WK),
12. Aufstellung über evtl. Sonderwünsche (s. Ziff. 5.2),

13. der Grundbuchauszug nach neuestem Stand oder der notariell beurkundete Kaufvertrag,
14. der Betreuungsvertrag, falls der Bauherr sich betreuen lässt (Ziff. 3.6),
15. die Vollmacht, falls der Bauherr sich durch einen Dritten vertreten lässt (s. Ziff. 3.6),
16. bei Erwerb eines Objektes den Entwurf des Kaufvertrages,
17. Teilungserklärung mit Teilungsplan (bei Wohnungseigentum),
18. von Einkommensteuerpflichtigen der Steuerbescheid des zuständigen Finanzamtes, von Lohnsteuerpflichtigen eine Bescheinigung über den Lohnsteuerjahresausgleich oder – falls ein solcher nicht durchgeführt worden ist – die Lohnsteuerkarte jeweils für das dem Zeitpunkt der Antragstellung vorangegangene Kalenderjahr, außerdem Einkommensnachweise für das laufende Jahr, und zwar für den Zeitraum vom Jahresbeginn bis zum letzten Monat vor Antragstellung und für den letzten Monat vor Antragstellung. Die Tragbarkeit der Belastung ist zusätzlich nachzuweisen (s. Ziff. 4.3).
19. Nachweis über die Eigenleistung und Selbstauskunft über das Vermögen (Vordruck der WK),
20. Legitimationsunterlage (i.d.R. Personalausweis), ggfs. Heiratsurkunde, Geburtsurkunde der Kinder, Schwerbehindertenausweis,

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.

## 7. Auszahlung der Baudarlehen

Zahlungen der WK erfolgen nur auf Anforderung und grundsätzlich nur entsprechend dem Baufortschritt und nach Einsatz der eigenen Geldmittel sowie der vorrangigen Mittel. Das Nähere regelt der Darlehensvertrag.

## 8. Auszahlung der Aufwendungsdarlehen

Aufwendungsdarlehen werden ab dem auf die Bezugsfertigkeit der Wohnung folgenden Monatsraten gewährt. Die Auszahlung erfolgt in Halbjahresraten jeweils zum 15. April und 15. Oktober.

Voraussetzung für die Auszahlung ist die Vorlage der in Ziff. 6 genannten Unterlagen und der Nachweis der Einhaltung der geforderten energetischen Standards. Außerdem ist eine Bestätigung des Einwohneramtes, dass die bei der Darlehensbemessung berücksichtigten Personen als Haushaltangehörige in das geförderte Objekt als Hauptwohnung eingezogen sind vorzulegen. Wird nur ein Baudarlehen gewährt, ist diese Bestätigung bei Bezug des selbstgenutzten Wohneigentums vorzulegen.

## 9. Bauliche Änderungen, Vermietung, Veräußerung

9.1 **Bauliche Änderungen** sind vor Durchführung der WK anzugeben. Führen solche Änderungen zu Überschreitungen der Wohnflächengrenzen gemäß Ziff. 5.1 oder wird in einem Eigenheim eine dritte Wohnung eingebaut, so können die Zahlungen des Aufwendungsdarlehens eingestellt und die Darlehen gekündigt werden.

9.2 Eigenheime und Eigentumswohnungen dürfen nur mit **vorheriger Zustimmung** der WK vermietet werden. Der Zeitraum der Vermietung darf 5 Jahre nicht überschreiten. Die Zustimmung kann an die Bedingung geknüpft werden, dass die Darlehen bis zur kapitalmarktüblichen Höhe verzinst werden. Die Zahlung der Aufwendungsdarlehen kann für den Zeitraum der genehmigten Vermietung eingestellt werden.

Stimmt die WK der Vermietung nicht zu, so sind das Baudarlehen und das Aufwendungsdarlehen zur Rückzahlung fällig.

Werden in Wohnanlagen Einrichtungen an Dritte durch Leasing o.ä. überlassen, bedarf dieses ebenfalls der vorherigen Zustimmung der WK.

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

Im Übrigen wird bei einer Veräußerung der Übertragung eines Darlehens oder der Weitergewährung von Aufwendungsdarlehen nach den jeweils geltenden Förderrichtlinien nur zugestimmt, wenn der Erwerber die erforderlichen Voraussetzungen erfüllt, und die jeweils geltenden Bestimmungen dieses zulassen.

## Anhang 1

**Mindestanforderungen an Verträge bei Förderung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie von Objekten, bei denen der Verkäufer des Grundstücks und der mit der Erstellung des Gebäudes betraute Unternehmer rechtlich oder wirtschaftlich verbunden sind oder bei denen das Grundstück und die Bauleistung nicht unabhängig voneinander erworben werden können.**

1. Es müssen Festpreise vereinbart werden.
2. Zahlungen müssen der Makler- und Bauträgerverordnung entsprechen, und zwar auch dann, wenn der Verkäufer keiner Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung bedarf. Für den Fall, dass neben dem Grundstückskaufvertrag noch ein Werkvertrag abgeschlossen wird, verpflichtet sich der Verkäufer, dafür Sorge zu tragen, dass die Zahlungen nach dem Grundstückskaufvertrag und dem Werkvertrag entsprechend aufeinander abgestimmt werden.
3. Der Verkäufer darf für die Vermittlung von Wohnungsbaufördermitteln keine Entgelte verlangen. Er hat den Käufer von der Inanspruchnahme durch Dritte bezüglich solcher Entgelte freizuhalten.
4. Der Verkäufer darf vom Erwerber keine Sicherheit für die von ihm zu erbringenden Vorleistungen gemäß § 648 a BGB verlangen oder vereinbaren (vgl. § 648 a Abs. 6 BGB).
5. Dem Verkäufer erteilte Vollmachten, zum Zwecke der individuellen Finanzierung des Erwerbs Darlehensverträge auf den Käufer abzuschließen und das Kaufobjekt zu belasten, sind unwirksam.
6. Ein gänzlicher Ausschluss der Haftung für Mängel oder von Nacherfüllungs- und Ersatzansprüchen darf nicht vereinbart werden. Ist die Haftung beschränkt, hat der Verkäufer die Gewährleistungsansprüche an den Käufer abzutreten. In diesem Fall ist müssen die Verträge die Verpflichtung des Verkäufers enthalten, dem Käufer auf Verlangen eine Liste der Bauunternehmer und der Bauhandwerker und die Gewährleistungsfristen schriftlich bekanntzugeben. Die Gewährleistungsansprüche

dürfen nicht auf die Einräumung von Ansprüchen gegen Dritte beschränkt oder von vorheriger gerichtlicher Inanspruchnahme Dritter abhängig gemacht werden.

Die für die Gewährleistungsansprüche im Bürgerlichen Gesetzbuch vorgesehenen Fristen dürfen nicht verkürzt werden, auch nicht durch Abnahmefiktionen, wie sie außerhalb des BGB beispielsweise in der VOB enthalten sind.

7. Der Verkäufer ist verpflichtet, nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und das Bauvorhaben nach den anerkannten Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei zu errichten. Auf eine Ressourcen schonende Bauweise gemäß den Vorgaben der WK ist zu achten.
8. Der voraussichtliche Fertigstellungstermin ist zu vereinbaren. Dieser darf sich nur aus Gründen verlängern, die der Käufer zu vertreten hat sowie aufgrund von höherer Gewalt.
9. Rücktrittsrechte, die die Gültigkeit des Vertrages in das Belieben eines der Vertragspartner stellen, dürfen nicht vereinbart werden.

Macht der Verkäufer von einem zulässigen Rücktrittsrecht vertragsgemäß Gebrauch, so kann er als einmalige Entschädigung höchstens einen Betrag von 5 % des vertraglich vorgesehenen Entgeltes verlangen, es sei denn, der Käufer weist nach, dass ein Schaden überhaupt nicht oder in wesentlich niedrigerer Höhe als die Pauschale entstanden ist.

10. Der Verkäufer hat sich zu verpflichten, die Auflassung nach der Zahlung des Entgeltes zu erklären.
11. Falls der Vertrag abgeschlossen worden ist, bevor von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt geprüft wurde, ob nach den persönlichen Verhältnissen des Käufers sowie der Art und den Kosten des Bauvorhabens eine Förderung in Betracht kommt, muss dem Käufer im Vertrag ein kostenfreies Rücktrittsrecht für den Fall eingeräumt sein, dass die WK die Bewilligung der beantragten Fördermittel ablehnt.

12. Die im Vertrag vorgesehenen Änderungen bzw. zulässigen Abweichungen von den Plänen dürfen – aus welchem Grund auch immer – den Wert des gekauften Eigenheimes bzw. der gekauften Eigentumswohnung insgesamt nicht mindern. Größenabweichungen zum Nachteil des Käufers dürfen nicht mehr als 3 % betragen. Größenabweichungen zum Vorteil des Käufers dürfen den Verkäufer nicht berechtigen, einen höheren Preis zu verlangen.
13. Preisänderungsklauseln dürfen – von den Fällen einer Anpassung des Preises an eine Umsatzsteuererhöhung abgesehen – nicht vereinbart werden, soweit der Festpreis nicht mindestens 5 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. der Bestätigung des Eintritts der Genehmigungsfiktion im Sinne von § 61 Absatz 3 Satz 5 der Hamburgischen Bauordnung maßgeblich ist, wenn der Baubeginn in diesen Zeitraum fällt. Er muss dann bis zur Fertigstellung maßgeblich sein.
14. Der Verkäufer darf Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nicht auf einen Dritten übertragen.

## Anhang 2

### Mindestanforderungen an Werkverträge

1. Es müssen Festpreise vereinbart werden.
2. Der Werkunternehmer darf für die Vermittlung von Wohnungsbaufördermitteln keine Entgelte verlangen. Er hat den Besteller von der Inanspruchnahme durch Dritte bezüglich solcher Entgelte freizuhalten.
3. Der Werkunternehmer darf vom Besteller keine Sicherheit für die von ihm zu erbringenden Vorleistungen gemäß § 648 a BGB verlangen oder vereinbaren (vgl. § 648 a Abs. 6 BGB).
4. Dem Werkunternehmer erteilte Vollmachten, zum Zwecke der individuellen Finanzierung des Erwerbs Darlehensverträge auf den Besteller abzuschließen und das zu erstellende Objekt zu belasten, sind unwirksam.
5. Ein gänzlicher Ausschluss der Haftung für Mängel oder von Nacherfüllungs- und Ersatzansprüchen darf nicht vereinbart werden. Ist die Haftung beschränkt, hat der Verkäufer die Gewährleistungsansprüche an den Käufer abzutreten. In diesem Fall müssen die Verträge die Verpflichtung des Verkäufers enthalten, dem Käufer auf Verlangen eine Liste der Bauunternehmer und der Bauhandwerker und die Gewährleistungsfristen schriftlich bekanntzugeben. Die Gewährleistungsansprüche dürfen nicht auf die Einräumung von Ansprüchen gegen Dritte beschränkt oder von vorheriger gerichtlicher Inanspruchnahme Dritter abhängig gemacht werden.

Die für die Gewährleistungsansprüche im Bürgerlichen Gesetzbuch vorgesehenen Fristen dürfen nicht verkürzt werden, auch nicht durch Abnahmefiktionen, wie sie außerhalb des BGB beispielsweise in der VOB enthalten sind.

6. Der Werkunternehmer ist verpflichtet, nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und das Bauvorhaben nach den anerkannten Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei zu errichten. Auf eine Ressourcen schonende Bauweise gemäß den Vorgaben der WK ist zu achten.

7. Der voraussichtliche Fertigstellungstermin ist zu vereinbaren. Dieser darf sich nur aus Gründen verlängern, die der Käufer zu vertreten hat sowie aufgrund von höherer Gewalt.
8. Rücktrittsrechte, die die Gültigkeit des Vertrages in das Belieben eines der Vertragspartner stellen, dürfen nicht vereinbart werden.

Macht der Werkunternehmer von einem zulässigen Rücktrittsrecht vertragsgemäß Gebrauch, so kann er als einmalige Entschädigung höchstens einen Betrag von 5 % des vertraglich vorgesehenen Entgeltes verlangen, es sei denn, der Besteller weist nach, dass ein Schaden überhaupt nicht oder in wesentlich niedrigerer Höhe als die Pauschale entstanden ist.

9. Falls dieser Vertrag abgeschlossen worden ist, bevor von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt geprüft wurde, ob nach den persönlichen Verhältnissen des Bestellers sowie der Art und den Kosten des Bauvorhabens eine Förderung in Betracht kommt, muss dem Besteller ein kostenfreies Rücktrittsrecht für den Fall eingeräumt sein, dass die WK die Bewilligung der beantragten Fördermittel ablehnt.
10. Die im Vertrag vorgesehenen Änderungen bzw. zulässigen Abweichungen von den Plänen dürfen – aus welchem Grund auch immer – den Wert des gekauften Eigenheimes bzw. der gekauften Eigentumswohnung insgesamt nicht mindern. Größenabweichungen zum Nachteil des Bestellers dürfen nicht mehr als 3 % betragen.

Größenabweichungen zum Vorteil des Bestellers dürfen den Verkäufer nicht berechtigen, einen höheren Preis zu verlangen.

11. Preisänderungsklauseln dürfen nicht – von den Fällen einer Anpassung des Preises an eine Umsatzsteuererhöhung abgesehen – vereinbart werden, soweit der Festpreis nicht mindestens 5 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. der Bestätigung des Eintritts der Genehmigungsfiktion im Sinne von § 61 Absatz 3 Satz 5 der Hamburgischen Bauordnung maßgeblich ist, wenn der Baubeginn in diesen Zeitraum fällt. Er muss dann bis zur Fertigstellung maßgeblich sein.
12. Der Werkunternehmer darf Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nicht auf einen Dritten übertragen.





**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**