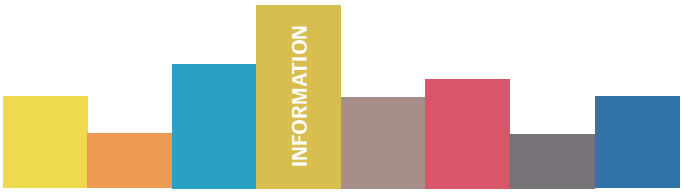

ZWEISTUFIGE EINKOMMENSPRÜFUNG
BEI GEFÖRDERTEN BAUGEMEINSCHAFTEN

Da die Umsetzung von Baugemeinschaftsprojekten (von Grundstückszuschlag bis Einzug) häufig mehrere Jahre in Anspruch nimmt, wird ein zweistufiges Verfahren zur Einkommensüberprüfung eingeführt. Dieses soll insbesondere Baugemeinschaftsmitgliedern, die seit Beginn oder in einer frühen Phase im Projekt sind, die Sicherheit geben, dass sie nach Fertigstellung in das Gebäude mit einziehen können – auch bei einer zwischenzeitlichen Änderung der Einkommenssituation bzw. Fallgruppeneinstufung und einer möglichen Abweichung von der geforderten Quotierung. Das im sonstigen geförderten Wohnungsbau geltende Verfahren mit einem Wohnberechtigungsschein, der in der Regel nach Einkommensprüfung und Erteilung zwei Jahre gilt, passt nicht zu dem besonderen, bei der Förderung von Baugemeinschaften geltenden Verfahren. Allerdings muss für die Bestimmung der Höhe der laufenden Zuschüsse, die wiederum die Höhe der Miete bestimmen, eine aktuelle Einkommenshöhe zugrunde gelegt werden.

Um einerseits den Mitgliedern der Baugemeinschaft die Sicherheit der Zugehörigkeit zur Baugemeinschaft bis zum Einzug geben zu können, andererseits aber vor dem Bezug eine aktuelle Einkommenshöhe zu kennen, wird das nachfolgend dargestellte Verfahren geregelt.

Es wird erwartet, dass die Gruppen regelmäßig und selbstständig überprüfen, ob die Anteile der Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der in der Förderrichtlinie Baugemeinschaften festgelegten Fallgruppen (und hierbei insbesondere der unteren Fallgruppen 1 und 2) entsprechend den Vorgaben in der Förderrichtlinie eingehalten werden. Insbesondere bei der Aufnahme neuer Mitglieder in die Gruppe muss deshalb immer die Fallgruppe und die dann jeweils aktuell bestehende Verteilung aller Mitglieder über die verschiedenen Fallgruppen beachtet werden.

FALLGRUPPEN

Je nachdem, ob das Projekt als **Kleingenossenschaft (A)** oder **in Kooperation z.B. mit einer Bestandsgenossenschaft (B)** realisiert werden soll, gelten unterschiedliche Fallgruppen.
Die Fallgruppen sind einkommensabhängig und legen z.B. fest, um wieviel Prozent der Basiswert überschritten werden darf und wie hoch der Anteil der Haushalte einer bestimmten Einkommensgruppe im Projekt sein darf. Außerdem müssen, je nach Fallgruppe, unterschiedliche Anfangsmieten gezahlt werden.

Fallgruppe		**Belegungsquote (Anteil Haushalte)**	**Überschreitung Einkommensgrenze** nach § 8 HmbWoFG
A	A1	mind. 30 %	bis 60 %
	A2	variabel	bis 100 %
	A3	variabel	bis 140 %
	A4	höchstens 20 %	> 140 %
B	B 1	zusammen	bis 60 %
	B 2	mind. 60 %	bis 100 %
	B 3	höchstens 40 %	bis 140 %

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Amt für Wohnen Stadterneuerung und Bodenordnung
Agentur für Baugemeinschaften
baugemeinschaften@bsw.hamburg.de

ERSTE STUFE
[ab Grundstückszuschlag bis spätestens 3 Monate vor Einzug]

- Ab dem Grundstückszuschlag[1] können Einkommensnachweise / Wohnberechtigungsscheine von den zu diesem Zeitpunkt benannten Gruppenmitgliedern eingeholt werden (entweder bei einem Bezirksamt oder bei der IFB Hamburg). Dies gilt auch für Mitglieder, die erst später im Laufe der Planungsphase in das Projekt aufgenommen werden.

- Es ist fortlaufend auf die Einhaltung der Belegungsquoten der Fallgruppen entsprechend der Förderrichtlinie zu achten. Dies gilt insbesondere bei der Aufnahme neuer Haushalte.

- Haushalte, die einen Einkommensnachweis eingeholt haben und die zum Zeitpunkt des Eintritts in die Gruppe die Einkommensgrenze einer der Fallgruppen und die Belegungsquoten der Baugemeinschaft einhalten, sind berechtigt, in das Projekt einzuziehen, auch wenn sich ihr Einkommen bis zum Einzug ändern bzw. erhöhen sollte.

- Selbsteinschätzung der eigenen Einkommenssituation: Neben der Einkommensprüfung durch ein Bezirksamt oder die IFB Hamburg kann auch eine Selbsteinschätzung durch die Mitglieder der Baugemeinschaften vorgenommen werden, wenn ihr Einkommen die Einkommensgrenzen um mehr als 140 % überschreitet (d.h. Fallgruppe 4). Eine Selbsteinschätzung kann mittels des Einkommensrechners der IFB vorgenommen werden: https://www.ifbhh.de/einkommensrechner

- Zur Sicherstellung muss durch die Baugemeinschaft eine Dokumentation erfolgen, die laufend aktualisiert wird. Hierfür wird z. B. durch die Baubetreuung eine laufend fortgeschriebene Stockwerksliste[2] geführt. In dieser muss jeder neu der Gruppe beitretende Haushalt und dessen zu diesem Zeitpunkt durch einen Einkommensnachweis / Wohnberechtigungsschein / Selbsteinschätzung belegte Fallgruppe aufgeführt werden. Der zu diesem Zeitpunkt eingeholte Einkommensnachweis muss aufbewahrt werden.

ZWEITE STUFE
[zwischen einem Jahr bis spätestens drei Monate vor dem Einzug]

Alle Haushalte müssen unabhängig von den Ausführungen oben vor dem Einzug ihre dann aktuelle Einkommensüberschreitung und damit Zuordnung zu einer Fallgruppe mit einer gültigen Bescheinigung nachweisen.

- Maximal 2 Jahre vor dem Einzug muss von allen Mitgliedern der Baugemeinschaft eine erneute Einkommensüberprüfung (bei der IFB Hamburg oder einem Bezirksamt) erfolgen. Bei Mitgliedern, die der 4. Fallgruppe angehören (Kleingenossenschaften) oder Überschreitung der 3.Fallgruppe (Kooperation mit Bestandsgenossenschaft), reicht die Selbsteinschätzung.

  Hinweis: Unter Umständen kann der genaue Einzugstermin nicht 2 Jahre im Voraus exakt bestimmt werden. Damit der Nachweis zum Zeitpunkt des Einzuges auch gültig ist, sollte für eine erneute Einkommensüberprüfung besser ein Zeitraum zwischen einem Jahr bis spätestens 3 Monate vor geplantem Einzug erfolgen.

- Bei Kooperationsprojekten mit Bestandsgenossenschaften entfällt bei Überschreitung der 3. Fallgruppe der laufende Mietzuschuss der IFB. Dem entsprechend erhöht sich bei diesen Haushalten die Miete auf die Höhe der Kostenmiete (Miete + laufender Zuschuss).

[1] Z. B. Reservierungsvereinbarung, Anhandgabe bei städtischen Grundstücken oder eine vergleichbare Phase auf privaten Grundstücken (diese ist mit der Agentur für Baugemeinschaften abzustimmen).

[2] Die Stockwerksliste steht der Baubetreuung als Download auf der Website der Agentur für Baugemeinschaften zur Verfügung. Bitte nutzen Sie hierfür immer die aktuellste Stockwerksliste mit dem Titel „Stockwerksliste - Nachweis Belegung und Fallgruppeneinstufung"unter: https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/folgende-formulare-nur-fuer-baubetreuung-906320

- Sollten die auf der Basis des aktuellen Einkommens ermittelten Belegungsquoten die Vorgaben hinsichtlich der Mindest- oder Maximalgrößen der Fallgruppen der Förderrichtlinie zu diesem Zeitpunkt nicht erfüllen, behält sich die Agentur für Baugemeinschaften eine Prüfung vor. Hierzu hat die Baugemeinschaft die oben beschriebene Dokumentation vorzulegen (vgl. erste Stufe).

- Sofern keine Dokumentation erfolgt ist, behält sich die Agentur für Baugemeinschaften vor, von der Baugemeinschaft eine Anpassung der Zusammensetzung der Baugemeinschaft zu fordern.

HINWEISE UND WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende (WA-Wohnungen)

Da Haushalte von vordringlich Wohnungsuchenden dringlich, also kurzfristig Wohnraum benötigen, werden diese Haushalte i.d.R. erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt in zeitlicher Nähe zum Bezug des Projektes in die Baugemeinschaft eintreten. In der oben beschriebenen ersten Stufe kann also nur die Einstufung der der Baugemeinschaft angehörenden Mitglieder mit ihrem dann aktuellen Einkommen in die Fallgruppen erfolgen. Bei den WA-Haushalten muss davon ausgegangen werden, dass sich diese aufgrund ihrer Einkommenssituation in Fallgruppe 1 einordnen werden. Um die Wohnungen mit WA-Bindung dauerhaft für diesen Personenkreis zugänglich zu halten, müssen diese deshalb in der Fallgruppe 1 fixiert werden.

Der Nachweis (Dringlichkeitsschein oder Dringlichkeitsbestätigung), der für den Bezug einer WA-Wohnung erforderlich ist, wird demnach erst kurz vor Einzug im Rahmen der Erstellung der Stockwerksliste / Aufteilungsplan mit einer gültigen Bescheinigung nachgewiesen werden können.

Wo kann ich mein Einkommen überprüfen lassen?

Bezirke:

- Wohnberechtigungsscheine können bei den Bezirksämtern digital beantragt werden: https://serviceportal.hamburg.de/HamburgGateway/Service/Entry/WOHNBERSCH

- Für die Bearbeitung fällt je nach Einzelfall eine Gebühr[3] an.

- **Dringlichkeitsscheine und Dringlichkeitsbestätigungen** (die für den Bezug von WA-Wohnungen benötigt werden) können nur bei dem für Sie zuständigen Bezirksamt beantragt werden.

IFB Hamburg:

- Sie können einen Einkommensnachweis auch kostenfrei von der IFB Hamburg erhalten. Bitte senden Sie dafür eine Mail an das Postfach der Darlehensbetreuung der IFB, um das aktuelle Antragsformular zu erhalten: d-pk@ifbhh.de

- Die IFB bittet darum, dass möglichst nur eine Person aus dem jeweiligen Projekt das Antragsformular über diese Mailadresse anfragt und an die weiteren Haushalte im Projekt verteilt. Diese müssen dann zeitnah ihre Anträge bei der IFB stellen. Das Formular kann max. für eine halbes Jahr und max. bis zum Januar des Folgejahres verwendet werden.

- Die IFB Hamburg erstellt keine Dringlichkeitsscheine oder Dringlichkeitsbestätigungen. Dies kann nur beim zuständigen Bezirksamt erfolgen.

[3] Seit 2026 liegt die Gebühr zwischen 10,25 und 20,50 Euro. Änderungen vorbehalten.

Berücksichtigung von vorhandenem Vermögen

Allgemeines: Ein Wohnberechtigungsschein (WBS) kann dann erteilt werden, wenn die gesetzlich geregelten Einkommensgrenzen im Sinne des § 8, 12 ff des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (HmbWoFG) in Verbindung mit der Verordnung zur Festlegung der Einkommensgrenzen nach § 8 HmbWoFG eingehalten worden sind. Die Erteilung eines WBS kann trotz Einhaltung der Einkommensgrenzen abgelehnt werden, wenn die Überlassung öffentlich geförderten Wohnraums offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre, vgl. § 16 Abs.3 S. 4 HmbWoFG (Text des HmbWoFG: Landesrecht-Hamburg).
Wann die Erteilung eines WBS offensichtlich nicht gerechtfertigt ist, ergibt sich aus Punkt 3.7.1 sowie 3.7.2 der Fachanweisung zur Durchführung des HmbWoFG und HmbWoBindG (Fachanweisung). Hiernach kann insbesondere dann die Erteilung eines WBS nicht gerechtfertigt sein, wenn bei der antragstellenden Person großes Vermögen oder sonstige vermögenswerte Rechtspositionen vorhanden sind, die im Rahmen der Einkommensermittlung keine Berücksichtigung gefunden haben (Siehe Ziffer 3.7.1 der Fachanweisung).

- Bei der Vermögensprüfung sind **nicht nur die Summe des Vermögens**, sondern auch die **Umstände des Einzelfalls** zu berücksichtigen. Zusätzlich werden unter Ziffer 3.7.1 Fälle aufgelistet, wann eine nähere Prüfung wegen großen Vermögens erforderlich ist. Diese Anforderungen gelten im Rahmen der Baugemeinschaften für die erste bis dritte Fallgruppe.

- Anhaltspunkte für eine Berücksichtigung von Vermögen liegen beispielsweise dann vor, wenn Vermögen in Höhe von dem zehnfachen der gesetzlichen Einkommensgrenze, d.h. z.B. bei einem Einpersonenhaushalt bei mehr als 120.000 Euro vorhanden ist oder wenn die jährlichen Kapitalerträge 40 Prozent der Einkommensgrenze (z.B. bei einem Einpersonenhaushalt: Kapitalerträge von mehr als 4.800 Euro) übersteigen. Ein Nachweis erfolgt i.d.R. über einen Einkommenssteuerbescheid.

- Als Vermögen werden beispielsweise vorhandenes Wohneigentum und Ersparnisse gewertet. Details sind der o.g. Fachanweisung zu entnehmen.

- Für die **4. Fallgruppe** (Kleingenossenschaften) ist keine Einkommens- und Vermögensprüfung notwendig (Selbstauskunft ist ausreichend) – Es gibt keine Vermögens- und Einkommensgrenze für die 4. Fallgruppe (diese bleibt davon unberührt).

- Sofern das Einkommen in den Grenzen der 1. bis 3. Fallgruppe liegt, aber aufgrund von vorhandenem Vermögen die Erteilung eines WBS offensichtlich nicht gerechtfertigt ist (einzelfallabhängige Entscheidung), ist der Haushalt in Fallgruppe 4 einzustufen.

- Ausnahmen bilden Selbstständige, die eine private Altersvorsorge haben. Diese unterliegen einer Einzelfallprüfung durch die IFB.

Weitere Antworten auf Ihre Fragen bekommen Sie in unserem FAQ unter:

Finanzierung & Förderung - hamburg.de

Wenn darüber hinaus noch Fragen bestehen, wenden Sie sich gern per E-Mail an die Darlehensbetreuung der IFB unter: d-pk@ifbhh.de