INNOVATION | UMWELT & ENERGIE | WIRTSCHAFT | WOHNRAUM

Neubau von Mietwohnungen 2. Förderweg

Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg

Gültig ab 1. April 2024

IFB HAMBURG | Hamburgische Investitions- und Förderbank

INHALT

1. Was ist das Ziel der Förderung? ... 3
2. Wer kann Anträge stellen? ... 3
3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert? ... 3
3.1 Grundmodule ... 3
3.2 Ergänzungsmodule ... 6
3.3 Kombination mit anderen Förderprogrammen ... 12
3.4 Förderung im Überblick ... 14
4. Wie sind die Förderkonditionen? ... 16
4.1 Zinsen ... 16
4.2 Tilgung ... 16
4.3 Beginn der Leistungen ... 16
4.4 Bereitstellungszinsen ... 16
4.5 Valutierungszinsen ... 16
4.6 Verwaltungsgebühr ... 16
4.7 Bereithaltung, Nichtabnahme ... 16
4.8 Öffnungsbedingung ... 16
4.9 IFB-Ergänzungsdarlehen ... 17
5. Welche Bindungen entstehen? ... 17
5.1 Belegungsbindungen ... 17
5.2 Mietpreisbindungen ... 18
5.3 Weitere Regelungen ... 19
6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten? ... 21
6.1. Anforderungen an Investorinnen und Investoren ... 21
6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück ... 22
6.3 Allgemeine Bedingungen ... 22
7. Welche Rechtsgrundlage gilt? ... 23
8. Wo kann man die Förderung beantragen? ... 24

ANHANG

1. Wie ist das Verfahren? ... 25
2. Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden? ... 26
2.1 Haushaltsgrößen ... 26
2.2 Ausnahmen bei Haushaltsgrößen ... 26
2.3 Wohnungsgrößen ... 26
2.4 Grundrissanforderungen ... 27
3. Bauliche Mindeststandards ... 30
4. Anforderungen an die barrierereduzierte Grundausstattung ... 32
5. Vorbereitung auf Ambient-Assisted-Living (AAL) ... 33
6. Anforderungen an Bauten im gesetzlichen Mindeststandard nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) ... 33
7. Qualitätssicherung Energie (QS-E) ... 34
8. Optionale energetische Standards ... 34
8.1 Anforderungen an erhöhte energetische Standards ... 34
8.2 Lüftungsanlagen ... 36
8.3 Luftdichtheit ... 37
8.4 Wärmepumpen ... 37
8.5 Heizung ... 38
9. Qualitätssicherung Holzbau (QS-H) ... 38
10. Anforderungen an Holzprodukte bei Holzbauförderung ... 39

1. Was ist das Ziel der Förderung?

Gefördert wird der Neubau von preisgünstigen Mietwohnungen in Hamburg für alle Haushalte, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten, insbesondere für Familien, Menschen ab 60 Jahre und Behinderte. Die Einkommensgrenze kann um den in der geltenden Fachanweisung der BSW zur Sicherung der Zweckbestimmung der sonstigen geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen in Mehrfamilienhäusern für diesen Förderweg genannten Prozentsatz überschritten werden. Als Nachweis gilt der Wohnberechtigungsschein für den 2. Förderweg.

2. Wer kann Anträge stellen?

Anträge können von der Eigentümerin oder vom Eigentümer oder von den Erbbauberechtigten eines geeigneten Grundstücks gestellt werden.

Im Falle einer Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz müssen alle zu fördernden Wohnungen in einem Wohnungseigentumsrecht zusammengefasst sein. Einzelne Wohnungseigentumsrechte werden nicht gefördert.

3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?

Die Förderung ist modular aufgebaut: Es gibt ein verpflichtendes Grundmodul, das durch verschiedene frei wählbare Module ergänzt werden kann. Die Förderung erfolgt durch zinsverbilligte Darlehen, laufende und einmalige Zuschüsse über einen Zeitraum von 30 Jahren.

Investierende erhalten einen Einmalzuschuss von 2.200 € je Wohnung mit Beginn der Bindungslaufzeit oder 6.590 € je Wohnung nach Ablauf der Bindungslaufzeit.

Ab dem 11. Jahr gilt eine Öffnungsklausel zur Anpassung von Förderbedingungen in Zeiten höherer Inflation.

Kombination des 1. und 2. Förderwegs

Um in den geförderten Neubaubeständen eine angemessene soziale Durchmischung zu gewährleisten, muss bei Bauvorhaben mit mehr als 30 geförderten Wohneinheiten quartiersbezogen mindestens auch ein Drittel aller insgesamt geförderten Wohnungen im 1. Förderweg errichtet werden.

Kombination des 1., 2. und 3. Förderwegs

Sofern auch eine Inanspruchnahme des 3. Förderwegs erfolgt, müssen bei Bauvorhaben mit mehr als 30 Wohneinheiten quartiersbezogen mindestens 30 % aller insgesamt geförderten Wohnungen im 1. Förderweg errichtet werden. Die Inanspruchnahme des 3. Förderwegs ist hierbei auf maximal 50 % beschränkt, die des 2. Förderwegs auf maximal 20 %.

Zur Zielerreichung sind Kooperationen unterschiedlicher Investorinnen und Investoren grundsätzlich zulässig, sofern sich diese hierzu gegenüber der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) schriftlich verpflichten und erkennbar ist, dass die notwendigen Fördervoraussetzungen voraussichtlich zeitgleich erfüllt werden können.

Die IFB Hamburg ist berechtigt, interessierte Investorinnen und Investoren für solche Kooperationen aktiv zu akquirieren.

3.1 Grundmodule

3.1.1 Neubau von Mietwohnungen

Die Schaffung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern wird mit Darlehen und laufenden Zuschüssen gefördert.

IFB-Förderdarlehen I

Das Grunddarlehen beträgt 1.500 €/m² förderfähiger Wohnfläche.

Laufende Zuschüsse

Die laufenden Zuschüsse sind von der Höhe des Grundstückswerts (gemäß 3.1.1) und der Größe des Bauvorhabens abhängig.

Bei Grundstücken, die von der Investorin oder dem Investor eingebracht werden, wird der Verkehrswert in Höhe des Bodenrichtwertes des Gutachterausschusses oder in Höhe des durch ein Gutachten einer oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelten Wertes zur Bemessung der laufenden Zuschüsse gemäß nachfolgender Tabelle berücksichtigt.

Bei Grundstücken, die innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren vor Antragstellung aus Beständen des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen auf der Grundlage der Bürgerschaftsdrucksachen 20/14365 (Direktvergaben) bzw. 21/18514 (Konzeptausschreibungen) erworben wurden, wird der Verkehrswert in Höhe des Bodenrichtwertes des Gutachterausschusses oder in Höhe des durch ein Gutachten einer oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelten Wertes zur Bemessung der laufenden Zuschüsse bis maximal 600 €/m² Wohnfläche berücksichtigt.

Grundstückswert	für die ersten 1.300 m² Fl.	ab 1.300 bis 3.500 m² Fl.	ab 3.500 m² Fl.
bis 600 €/m² Wfl.	3,60 €/m² Wfl. mtl.	3,45 €/m² Wfl. mtl.	3,30 €/m² Wfl. mtl.
601 bis 700 €/m² Wfl.	3,80 €/m² Wfl. mtl.	3,65 €/m² Wfl. mtl.	3,50 €/m² Wfl. mtl.
701 bis 800 €/m² Wfl.	4,00 €/m² Wfl. mtl.	3,85 €/m² Wfl. mtl.	3,70 €/m² Wfl. mtl.
801 bis 900 €/m² Wfl.	4,20 €/m² Wfl. mtl.	4,05 €/m² Wfl. mtl.	3,90 €/m² Wfl. mtl.
901 bis 1.000 €/m² Wfl.	4,40 €/m² Wfl. mtl.	4,25 €/m² Wfl. mtl.	4,10 €/m² Wfl. mtl.
1.001 bis 1.100 €/m² Wfl.	4,60 €/m² Wfl. mtl.	4,45 €/m² Wfl. mtl.	4,30 €/m² Wfl. mtl.
1.101 bis 1.200 €/m² Wfl.	4,80 €/m² Wfl. mtl.	4,65 €/m² Wfl. mtl.	4,50 €/m² Wfl. mtl.
1.201 bis 1.300 €/m² Wfl.	5,00 €/m² Wfl. mtl.	4,85 €/m² Wfl. mtl.	4,70 €/m² Wfl. mtl.
1.301 bis 1.400 €/m² Wfl.	5,20 €/m² Wfl. mtl.	5,05 €/m² Wfl. mtl.	4,90 €/m² Wfl. mtl.
1.401 bis 1.500 €/m² Wfl.	5,40 €/m² Wfl. mtl.	5,25 €/m² Wfl. mtl.	5,10 €/m² Wfl. mtl.
1.501 bis 1.600 €/m² Wfl.	5,60 €/m² Wfl. mtl.	5,45 €/m² Wfl. mtl.	5,30 €/m² Wfl. mtl.
1.601 bis 1.700 €/m² Wfl.	5,80 €/m² Wfl. mtl.	5,65 €/m² Wfl. mtl.	5,50 €/m² Wfl. mtl.
1.701 bis 1.800 €/m² Wfl.	6,00 €/m² Wfl. mtl.	5,85 €/m² Wfl. mtl.	5,70 €/m² Wfl. mtl.
1.801 bis 1.900 €/m² Wfl.	6,20 €/m² Wfl. mtl.	6,05 €/m² Wfl. mtl.	5,90 €/m² Wfl. mtl.
ab 1.901 €/m² Wfl.	6,40 €/m² Wfl. mtl.	6,25 €/m² Wfl. mtl.	6,10 €/m² Wfl. mtl.

Bauvorhaben unterschiedlicher Segmente einschließlich frei finanzierter Gebäudeteile, die im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang entstehen, werden als ein Bauvorhaben bewertet.

3.1.2 Erweiterung von Wohnflächen (z. B. Dachgeschossausbauten, Umwandlung gewerblicher Flächen, Umbau von Büros in Wohnungen)

Die mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Erweiterung von Wohnflächen zur Schaffung von neuen Wohnflächen/Wohnungen wird entsprechend § 4 Absatz 2 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) mit Darlehen und laufenden Zuschüssen gefördert. Es handelt sich dabei um Maßnahmen wie zum Beispiel Dachgeschossausbauten, Anbauten, Aufstockungen und Umwandlung von nicht oder nicht mehr zu Wohnzwecken genutzten Flächen in Wohnflächen.

Bei Erweiterung kann in Abstimmung mit der IFB Hamburg von den planerischen und technischen Anforderungen in angemessener Weise abgewichen werden, wenn dies aufgrund der besonderen Gegebenheiten des vorhandenen Gebäudes erforderlich ist.

Die Zins- und Bindungslaufzeit beträgt 30 Jahre.

Darlehen

Das IFB-Förderdarlehen I beträgt bis zu 2.000 €/m² förderfähiger Wohnfläche bzw. bis zu 100 % der von der IFB Hamburg anerkannten Bau- und Baunebenkosten der Erweiterung.

Die gegebenenfalls anfallenden Kosten für stadtbildprägende Backsteinfassaden werden in diesem Programm mitgefördert.

Das IFB-Förderdarlehen I kann unter Beachtung der Beihilfevorschriften der Europäischen Union und nach bankwirtschaftlichem Ermessen der IFB Hamburg bis zur Schließung der Gesamtfinanzierung durch ein weiteres IFB-Förderdarlehen II ergänzt werden.

Entscheidet die IFB hiernach über eine **ausschließliche** Gewährung des I. IFB-Förderdarlehens kann ein Teil der hierdurch entfallenen Subvention auf den laufenden Zuschuss angerechnet werden.

Laufende Zuschüsse

Siehe Grundmodul 3.1.1

Laufender Zuschuss für Förderung ohne Darlehen

Anstelle von Darlehen können für Wohnungen, die im Rahmen der Erweiterung entstehen, laufende Zuschüsse gewährt werden. Die Höhe der Zuschüsse bemisst sich nach unten stehender Tabelle.

Grundstückswert	
bis 600 €/m² Wfl.	6,00 €/m² Wfl. mtl.
601 bis 700 €/m² Wfl.	6,20 €/m² Wfl. mtl.
701 bis 800 €/m² Wfl.	6,40 €/m² Wfl. mtl.
801 bis 900 €/m² Wfl.	6,60 €/m² Wfl. mtl.
901 bis 1.000 €/m² Wfl.	6,80 €/m² Wfl. mtl.
1.001 bis 1.100 €/m² Wfl.	7,00 €/m² Wfl. mtl.
1.101 bis 1.200 €/m² Wfl.	7,20 €/m² Wfl. mtl.
1.201 bis 1.300 €/m² Wfl.	7,40 €/m² Wfl. mtl.
1.301 bis 1.400 €/m² Wfl.	7,60 €/m² Wfl. mtl.
1.401 bis 1.500 €/m² Wfl.	7,80 €/m² Wfl. mtl.
1.501 bis 1.600 €/m² Wfl.	8,00 €/m² Wfl. mtl.
1.601 bis 1.700 €/m² Wfl.	8,20 €/m² Wfl. mtl.
1.701 bis 1.800 €/m² Wfl.	8,40 €/m² Wfl. mtl.
1.801 bis 1.900 €/m² Wfl.	8,60 €/m² Wfl. mtl.
ab 1.901 €/m² Wfl.	8,80 €/m² Wfl. mtl.

3.1.3 Barrierereduzierte Grundausstattung

Wohnungsneubauten mit mindestens vier Geschossen und mindestens 10 geförderte WE pro Treppenhaus sind mit einer barrierereduzierten Grundausstattung zu bauen. Die barrierereduzierte Grundausstattung wird mit einem Zuschuss in Höhe von 1.500 €/WE gefördert. Falls zusätzlich auch ein barrierefreier Freisitz erstellt wird, erhöht sich der Zuschuss auf insgesamt 3.000 €/WE.

Die Anforderungen werden im Anhang dieser Förderrichtlinie erläutert.

3.2 Ergänzungsmodule

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen können ergänzend zu den Grundmodulen gefördert werden.

Die energetischen Standards und ihre Qualitätssicherung werden im Anhang erläutert.

Mischnutzung von Gebäuden: Bei einer Mischnutzung innerhalb der geförderten Gebäude (auch gewerblich genutzte oder frei finanzierte Gebäudebereiche) wird die Fördersumme von einmaligen Zuschüssen, sofern nicht anders unter den einzelnen Punkten geregelt, entsprechend den Flächenanteilen anteilig reduziert.

3.2.1 IFB-Förderdarlehen II

Das Grunddarlehen kann unter Beachtung der Beihilfevorschriften der Europäischen Union und nach bankwirtschaftlichem Ermessen der IFB Hamburg bis zur Schließung der Gesamtfinanzierung durch ein weiteres Darlehen ergänzt werden.

Entscheidet die IFB hiernach über eine **ausschließliche** Gewährung des IFB-Förderdarlehens I kann ein Teil der hierdurch entfallenen Subvention auf den laufenden Zuschuss angerechnet werden.

3.2.2 Energiesparendes Bauen

Eine besonders energiesparende Bauweise, die über die geforderten Mindeststandards hinausgeht, wird zusätzlich durch laufende Zuschüsse gefördert. Diese werden über 10 Jahre ausgezahlt. Die Auszahlung erfolgt nach Fertigstellung und Vorlage des Testats der oder des Qualitätssichernden.

Werden im Neubau die Anforderungen des gesetzlichen Standards überschritten, werden laufende Zuschüsse in folgender Höhe gezahlt:

IFB-Effizienzhaus-40 ..... 72 €/m² förderfähiger Wfl.
IFB-Effizienzhaus-40 mit Wärmerückgewinnung..... 176 €/m² förderfähiger Wfl.
IFB-Passivhaus ..... 176 €/m² förderfähiger Wfl.
IFB-Niedrigstenergie-Haus ..... 190 €/m² förderfähiger Wfl.

Sofern unter den gegebenen Rahmenbedingungen – Verhältnis der Wohnfläche zu der für die Energieerzeugung nutzbaren Hüllfläche (Dach und ggf. Fassade), Ausrichtung des Gebäudes, Verschattung usw. – schon heute auch ein Mehrfamilienhaus als Effizienzhaus-Plus realisiert werden kann, wird ein Zuschuss in Höhe von 210 €/m² förderfähiger Wfl. gezahlt.

Die gegenüber dem IFB-Effizienzhaus-40 bzw. IFB-Passivhaus erhöhten Zuschüssen werden für den erhöhten Planungs- und Bilanzierungsaufwand gewährt.

3.2.3 Nachhaltiges Bauen

3.2.3.1 Zertifikat für Nachhaltiges Bauen

Für die Zertifizierung im Rahmen eines der folgenden Gebäudezertifizierungssysteme (in der jeweils höchsten Qualitätsstufe) wird ein einmaliger Zuschuss gezahlt von 29 €/m² förderfähiger Wfl. für:

- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB): Stufe Platin
- Umweltzeichen der HafenCity Hamburg GmbH: Stufe Platin
- Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG): Stufe Premium

oder ein einmaliger Zuschuss von 15 €/m² förderfähiger Wfl. für:

- Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh): Erfüllung des IFB-definierten NaWoh-Anforderungsprofils (siehe https://www.ifbhh.de/api/services/document/1208)
- Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG): Stufe Plus

Bei diesem Bewertungssystem ist von der Antragstellerin oder dem Antragsteller die durchgehende Begleitung von Planungs- und Bauprozess durch eine oder einen dem Bewertungssystem immanente Sachverständige oder immanenten Sachverständigen zu bestätigen. Diese oder dieser ist der IFB Hamburg gegenüber zu benennen.

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB): Stufe Gold. In den Themengebieten ENV, SOC und TEC muss ebenfalls jeweils mindestens Gold (65 %) erreicht werden.

3.2.3.2 Nachhaltige Dämmstoffe

Der Einsatz von Dämmstoffen mit dem Gütezeichen „Blauer Engel“ RAL-UZ 132 bzw. Wärmedämmverbundsystemen RAL-UZ 140 oder dem *natureplus*-Siegel an Fassaden, auf Flachdächern, auf obersten Geschossdecken sowie an Kellerdecke/Sohle wird mit einem einmaligen Zuschuss von 17 €/m² Bauteilfläche gefördert.

Der prüffähige Nachweis der Fassadenfläche liegt bei der Investorin oder dem Investor.

Eine Mischkonstruktion von zertifizierten und nicht zertifizierten Dämmstoffen in einem Bauteil (Sandwichaufbau) wird nicht gefördert.

Bei einem Wärmedämmverbundsystem müssen alle Schichten (ausgenommen Klinkerriemchen) in einem System zertifiziert sein.

Im Fördermodul Änderung (Bestandsbauten) muss der neu aufgebrachte Dämmstoff vollständig aus zertifizierten Materialien bestehen.

3.2.3.3 Holzbauförderung

Der Einsatz von Holz in der Gebäudekonstruktion wird mit 1,20 € je Kilogramm Holzprodukt gefördert.

Für die Gewährung von Fördermitteln bei der Holzbauförderung muss eine begleitende Qualitätssicherung für den Holzbau (QS-H) durchgeführt werden. Details zur Qualitätssicherung finden Sie im Anhang unter 8.

Als Fördervoraussetzung muss das eingesetzte Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft stammen, fest im Gebäude verbaut und Teil der Konstruktion sein. Der Einsatz von Holz in Dämmstoffen, die bereits nach 3.2.2.2 gefördert werden, ist von der Förderung ausgeschlossen.

Förderfähig sind:

- Holzprodukte in der Konstruktion im Sinne der Förderung sind alle Vollholzprodukte (Schnittholz, Hobelware etc.), Holzwerkstoffe (Spanplatten, Faserplatten etc.) sowie Produkte des konstruktiven Holzbaus (Brettsperrholz, Brettschichtholz etc.). Der reine Holzanteil in diesen Produkten muss wenigstens 80 % der Produktmasse entsprechen.
- Die Produkte müssen fest im Gebäude verbaut und Teil der Konstruktion sein. Maßgebend hierfür ist eine Zuweisung zu einer der Kostengruppen 331, 341, 351 oder 361 sowie sinngemäß Stützen, elementierte Bauteile und füllende Dämmungen nach DIN 276. Nicht förderfähig sind: Fenster, Türen, Bekleidungen und nicht füllende Dämmungen.
- Der Nachweis der förderfähigen Menge erfolgt auf dem IFB-Formblatt für den „Einsatz von Holzprodukten".
- Dachkonstruktionen aus Holz werden nur gefördert, sofern die Dachkonstruktion eine Neigung von 20° unterschreitet.

3.2.4 Barrierefreie Ausstattung nach DIN 18040-2

Maßnahmen für barrierefreies Bauen nach DIN für besondere Zielgruppen werden durch einmalige Zuschüsse gefördert.

Gefördert werden Wohnungen für Menschen mit Behinderungen, die langfristige körperliche, seelische, geistige oder Sinnesbeeinträchtigungen haben, welche sie in Wechselwirkung mit verschiedenen Barrieren an der vollen, wirksamen und gleichberechtigten Teilhabe an der Gesellschaft hindern können sowie für ältere Menschen von denen im Regelfall mindestens eine Person das 60. Lebensjahr vollendet hat.

Die Anforderungen an diese Wohnungen ergeben sich aus den Vorgaben der DIN 18040-2. Abweichungen, die den technischen Baubestimmungen der Freien und Hansestadt Hamburg entsprechen, sind zulässig. Bedienhöhen für Müllboxen und Müllcontainer sind bis max. 1,2 m zulässig. Extragroße Befehlgeber nach DIN EN 81-70-2018 sind für Wohnungen nach DIN 18040-2 nicht erforderlich.

3.2.4.1 Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2

Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 werden mit 8.900 €/Wohnung gefördert.

Bei Bauvorhaben ab 20 barrierefreien Wohnungen nach DIN 18040-2 ist ein Gemeinschaftsraum obligatorisch.

3.2.4.2 Rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2R

Rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2R werden mit 23.800 €/Wohnung gefördert.

Fördervoraussetzung ist die Zustimmung (bzgl. Wohnungsgröße und Standort) der zentralen Vermittlungsstelle für rollstuhlgerechten Wohnraum im Grundsicherungs- und Sozialamt Wandsbek.

3.2.4.3 Servicewohnanlagen

Für die Förderung von Servicewohnanlagen (Objekten nach § 2 Abs. 2 HmbWBG) ist ein mit der Sozialbehörde abgestimmtes Nutzungs- und Betreuungskonzept Voraussetzung.

3.2.4.4 Vorbereitung auf Ambient-Assisted-Living (AAL)

Vorbereitung einer Wohnung auf spätere Ausstattung mit AAL-Technologien und Dienstleistungen für die Bereiche Homecare, Pflege, Prävention, Therapie und Rehabilitation werden mit 500 €/Wohnung gefördert. Die Anforderungen an die Mindestausstattung werden im Anhang dieser Förderrichtlinie beschrieben.

3.2.5 Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftsräume werden durch folgende zinsverbilligte Darlehen, laufende und einmalige Zuschüsse gefördert:

- ein laufender Zuschuss in Höhe von 7,00 €/m² förderfähiger Fläche
- ein einmaliger Zuschuss in Höhe von 2.500 €/m² förderfähiger Fläche

Bis zu 3 m²/WE, insgesamt mindestens 20 m² werden als förderfähige Fläche anerkannt. Bei Cluster-Wohnungen wird 1 m² private Einheit anerkannt.

Eine Vermietung geförderter Flächen an Dritte zur dauerhaften Nutzung ist ausgeschlossen. Die gelegentliche Nutzung durch Dritte ist gegen eine Nutzungsgebühr zulässig.

3.2.6 Aufzugsanlagen

Aufzugsanlagen werden durch einmalige Zuschüsse gefördert:

für die ersten 3 Stationen .....je 32.700 €
für jede weitere Station.....je 8.200 €

Aufzugsanlagen, die im Stillstand eine Leistungsaufnahme von max. 50 W nachweisen, werden zusätzlich mit 2.900 €/Anlage gefördert. Dies entspricht der Effizienzklasse A im Stillstand. Der Stand-by-Verbrauch ist bei Inbetriebnahme durch Leistungsmessung nachzuweisen.

Es gelten folgende ergänzende Bedingungen für Aufzugsanlagen:

- Seilgeführte Aufzugsanlagen müssen mindestens die Anforderungen der Energieeffizienzklasse B (VDI 4707) und Hydraulikaufzüge mindestens die Anforderungen der Energieeffizienzklasse C (VDI 4707) erfüllen.
- Wenn die Eingangsebene und das erste Geschoss mit geförderten Wohnungen nicht auf gleicher Höhe liegen, werden für die Zuschussbemessung 2 Haltepunkte anerkannt. Zusätzlich erforderliche Haltepunkte aufgrund versetzter Geschossebenen werden nicht gefördert.

3.2.7 Stellplatzförderung

Die optionale Stellplatzförderung soll für die Haushaltsmitglieder Zugang zu vielfältigen und rund um die Uhr sicheren Verkehrskonzepten im Rahmen der Mietwohnungsförderung auch unter genderrelevanten Aspekten gewährleisten.

3.2.7.1 Stellplätze

Die Herstellung von Stellplätzen kann optional im Zusammenhang mit den geförderten Mietwohnungen auf Grundlage des bisherigen Stellplatzschlüssels im Rahmen des IFB-Förderdarlehens II gefördert werden.

3.2.7.2 Zuschuss für Ladestation

In Verbindung mit geförderten Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage wird optional die Bereitstellung von Ladepunkten (Wallbox mit Lastmanagement) durch einen einmaligen Zuschuss von 1.700 € pro Stellplatz gefördert. Die Abrechnung der Verbrauchskosten muss auf den einzelnen Stellplatz bzw. die Mieterin oder den Mieter erfolgen können.

3.2.7.3 Carsharing für Mieterinnen und Mieter

Gefördert werden stationsbasierte Carsharing-Stellplätze für Mieterinnen und Mieter von geförderten Bauvorhaben durch einen Einmalzuschuss.

Carsharing-Stellplätze in Tiefgaragen:

je Stellpatz ..... 35.200 €/Stellplatz
für Kleinfahrzeuge (Motorräder, Lastenfahrräder, Senioren-E-Mobile etc.)
mit mindestens 4 m² Grundfläche ..... 11.200 €/Stellplatz

Förder-Voraussetzungen/-Bedingungen:

- Es handelt sich um einen stationsbasierten Carsharing-Stellplatz.
- Ein Carsharing-Stellplatz ersetzt 4 individuelle Kfz-Stellplätze.
- Den Mieterinnen und Mietern sind vergünstigte Konditionen für die Nutzung des Carsharing-Fahrzeugs anzubieten.
- Das Carsharing-Fahrzeug wird durch die Bauherrin oder den Bauherren oder Carsharing-Anbieter für die Laufzeit der Bindung bereitgestellt und betrieben.
- Die Bereitstellung der geförderten Carsharing-Stellplätze für einen Carsharing-Anbieter erfolgt kostenlos.

3.2.7.4 Komfort-Fahrrad-Stellplätze

Die Herstellung von Komfort-Fahrrad-Stellplätzen wird durch einen Zuschuss gefördert, wenn die Anforderungen an einen qualitativ hochwertigen Fahrrad-Stellplätz erfüllt werden.

Voraussetzung für eine Förderung von Komfort-Fahrrad-Stellplätzen im individuellen Abstellraum ist der Nachweis einer zusätzlichen Fläche von mindestens 1,5 m² je Stellplatz über die bauordnungsrechtlich geforderte Mindest-Abstellfläche hinaus.

Stellplätze im Außenraum ..... 510 €/Stellplatz
Stellplätze innerhalb der Gebäudehülle im Fahrrad-Abstellraum ..... 740 €/Stellplatz
Stellplätze innerhalb der Gebäudehülle im individuellen Abstellraum ..... 380 €/Stellplatz

Zum Bau von Fahrrad-Stellplätzen im Zusammenhang mit geförderten Mietwohnungen über den Stellplatzschlüssel hinaus bietet die IFB Hamburg im Grundsatz unsubventionierte Darlehen als Annex-Förderung an.

3.2.8 Kompaktwohnungen

Der Bau besonders kleiner Wohnungen für 1-Personen-Haushalte wird durch pauschale Zuschüsse gefördert:

kleiner als 45 m² bis maximal 40 m² ..... 3.650 €/WE
kleiner als 40 m² bis maximal 35 m² ..... 5.900 €/WE
kleiner als 35 m² bis 30 m² ..... 8.100 €/WE

Dieser Zuschuss wird bei Cluster-Wohnungen pro private Einheit gewährt.

3.2.9 Kompakte Bauvorhaben

Bauvorhaben mit einer besonders geringen durchschnittlichen Wohnfläche (gefördert und frei finanziert) werden in Abhängigkeit von der durchschnittlichen Wohnfläche gesondert durch Zuschüsse je m² förderfähiger Wohnfläche bezuschusst.

Durchschnittliche Wohnfläche:

kleiner als 52,5 m² bis maximal 47,5 m² ..... 155 €/m² förderfähiger Wfl.
kleiner als 47,5 m² bis maximal 37,5 m² ..... 240 €/m² förderfähiger Wfl.
kleiner als 37,5 m² bis maximal 30 m² ..... 350 €/m² förderfähiger Wfl.

Cluster-Wohnungen und Wohngemeinschaften werden bei der Berechnung der durchschnittlichen Wohnfläche nicht berücksichtigt.

3.2.10 Sicherheitstreppenraum

Bauvorhaben unterhalb der Hochhausgrenze, bei denen ein Sicherheitstreppenraum realisiert oder im Bestand ertüchtigt (Wassernebellösung) wird, werden durch einen Zuschuss gefördert:

je außenliegenden Sicherheitstreppenraum.....28.700 €
je innenliegenden Sicherheitstreppenraum ..... 114.700 €

3.2.11 Vollsteinförderung bei Neubau von Gebäuden

Neubaufassaden mit Vollsteinen (Ziegel, Backstein, Klinker) werden mit einem einmaligen Zuschuss von 150 €/m² Bauteilfläche gefördert.

Der prüffähige Nachweis der Fassadenfläche liegt bei der Investorin oder dem Investor.

3.2.12 Förderung von lagetypischen grundstücksbedingten Sonderbaukosten

Bei städtischen Grundstücken mit einem Festpreis, die im Rahmen einer Direktvergabe veräußert werden, der unter Berücksichtigung eines Gutachtens einer oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt wurde, besteht die Möglichkeit, lagetypische grundstücksbedingte Sonderbaukosten mit Zuschüssen zu fördern.

Förderfähige lagetypische grundstücksbedingte Sonderbaukosten	
Pfahlgründung und Bohrkosten	50 €/m² förderfähiger Wfl.
Pfahlroste oder verstärkte Gründungsplatte	18 €/m² förderfähiger Wfl.
Baugrubenverbau und Unterfangungen	35 €/m² förderfähiger Wfl.
Wasserhaltung während der Bauzeit	8 €/m² förderfähiger Wfl.
Weiße Wanne bei drückendem Wasser	8 €/m² förderfähiger Wfl.
Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen	auf Nachweis
Erschütterungsschutz	auf Nachweis

3.2.13 Förderung von städtebaulichen Gestaltungsauflagen

Bei städtischen Grundstücken**, die im Rahmen einer Direktvergabe** mit einem Festpreis **veräußert werden,** der unter Berücksichtigung eines Gutachtens einer oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt wurde, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, Gestaltungsauflagen gesondert zu fördern.

Weitere Fördervoraussetzungen:

- Selbstverpflichtungen im Rahmen des Grundstückserwerbs sind nicht förderfähig; das gilt auch für gestalterische Gegenleistungen für Befreiungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
- Maßnahmen, die durch ein anderes Modul der IFB-Förderung oder ein ergänzendes Förderprogramm gefördert werden, sind im Rahmen des Zuschusses für Gestaltungsauflagen nicht förderfähig.
- Die Investorin oder der Investor muss die kostenrelevanten städtischen Gestaltungsauflagen nachweisen und die konkreten Mehrkosten dafür benennen.

Die Zuschusshöhe wird im Einzelfall von der IFB Hamburg festgelegt.

Ergänzend gilt: Gründächer, die u. a. aufgrund städtischer Anforderungen (z. B. B-Plan/Gestaltungsauflagen) umgesetzt werden müssen, können mit einmaligen Zuschüssen gefördert werden:

0,12 m bis 0,17 m Substratdicke ..... 28 € je m² Nettovegetationsfläche
ab 0,18 m bis 0,24 m Substratdicke ..... 34 € je m² Nettovegetationsfläche
ab 0,25 Substratdicke..... 45 € je m² Nettovegetationsfläche

Für die Förderung von Dachbegrünungen gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Ausführung entsprechend „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau“ (FLL Dachbegrünungsrichtlinie)
- Mindestgröße 20 m² Nettovegetationsfläche
- Substratdicke mindestens 0,12 m

Der prüffähige Nachweis über die förderfähige Dachbegrünung liegt bei der Investorin oder dem Investor. Die Durchführung ist durch eine Fachunternehmererklärung zu bestätigen.

3.2.14 Fördermodul Wettbewerbe

Kosten für die Wettbewerbe, Gutachterverfahren oder Workshops, die von der Stadt gefordert sind, werden durch Zuschüsse gefördert. Gefördert werden 40 % der anerkannten und nachgewiesenen Verfahrenskosten für den Wettbewerb sowie für die Preisgelder, mit einem Zuschuss von maximal 73.100 € je Wettbewerb.

3.2.15 Förderungsergänzende Finanzierungen

Zur Finanzierung sachlich begründeter und von der IFB Hamburg anerkannter Baukosten, die nicht im Rahmen der Pauschalförderung über IFB- bzw. KfW-Darlehen finanziert werden können, kann die IFB Hamburg ein Zusatzdarlehen gewähren. Dies gilt auch für die Mitfinanzierung von Einrichtungen mit rein sozialer Zielsetzung (z. B. Kindertageseinrichtungen oder Nachbarschaftstreffs), die jeweils im Verhältnis zum gesamten geförderten Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung sind. Näheres dazu findet sich in der Förderrichtlinie Förderungsergänzende Finanzierungen.

3.2.16 Laufender Zuschuss für Förderung ohne Darlehen

Anstelle von Darlehen können auf Wunsch der IFB Hamburg für einzelne Wohnungen in ansonsten frei finanzierten Bauvorhaben laufende Zuschüsse gewährt werden. Die Höhe der Zuschüsse wird durch die IFB Hamburg festgelegt. Die Auszahlung erfolgt bei Nachweis des Bezugs durch berechtigte Mieterinnen und Mieter.

3.3 Kombination mit anderen Förderprogrammen

Die Förderung aus diesem Programm kann mit anderen Förderangeboten kombiniert werden.

3.3.1 Förderprogramme der IFB Hamburg

z. B.:

- Herstellung von Dach- und Fassadenbegrünungen
- Erneuerbare Wärme

3.3.2 Förderprogramme von KfW und BAFA (BEG)

Auf Bundesebene im Rahmen der KfW- und der BAFA-Förderung für z. B.:

- Effizienzhausstandards
- Erzeugung regenerativer Energie (z. B. Photovoltaik und Solarthermie)
- Einsatz energieeffizienter Gebäudetechnik (z. B. Wärmepumpen)

Unsere Kundenberaterinnen und Kundenberater informieren Sie gerne auch über diese Förderbereiche.

Sprechen Sie uns an:

telefonisch unter der 040/248 46-103 oder per E-Mail an energie@ifbhh.de

Unsere Förderlotsinnen und Förderlotsen Wirtschaft und Handwerk beraten Sie außerdem zu allen Förder- und Beratungsangeboten für Wirtschaft- und Innovationsinvestitionen in Hamburg sowie auf Bundes- und EU-Ebene (in Zusammenarbeit mit dem Enterprise Europe Network Hamburg – Schleswig-Holstein).

Sprechen Sie uns an:

telefonisch unter der 040/248 46-533 oder per E-Mail an foerderlotsen@ifbhh.de

3.3.3 Kumulierung / Kumulierungsverbot / Umgang mit potenziellen Beihilfen

Bei der Förderung nach dieser Richtlinie sind die für die geförderte Tätigkeit, das zu fördernde Vorhaben oder dem Unternehmen insgesamt gewährten staatlichen Mittel zu berücksichtigen.

Hiernach gilt für die Kumulierung insbesondere:

- Grundsätzlich dürfen Beihilfen nach dieser Richtlinie, bei denen sich die beihilfefähigen Kosten bestimmen lassen, kumuliert werden mit
  - anderen staatlichen Beihilfen, sofern diese Maßnahmen unterschiedliche bestimmbare beihilfefähige Kosten betreffen;
  - anderen staatlichen Beihilfen für dieselben, sich teilweise oder vollständig überschneidenden beihilfefähigen Kosten, jedoch nur, wenn durch diese Kumulierung die in dieser Förderrichtlinie bestimmte jeweilige Beihilfehöhe (Subventionsbarwert Grundmodul bzw. Ergänzungsmodul) nicht überschritten wird.
- Mit De-minimis-Beihilfen für dieselben beihilfefähigen Kosten darf nur kumuliert werden, wenn durch diese Kumulierung die in dieser Förderrichtlinie bestimmte jeweilige Beihilfehöhe (Subventionsbarwert Grundmodul bzw. Ergänzungsmodul) nicht überschritten wird.

Hierzu hat die Investorin oder der Investor u. a. auf entsprechendem Formblatt der IFB Hamburg sämtliche erforderlichen Angaben mitzuteilen und nachzuweisen, um die IFB Hamburg in die Lage zu versetzen, die Förderung auch bei einer Kumulierung mit anderen staatlichen Mitteln im Einklang mit den Beihilfevorschriften der Europäischen Union zu bewilligen.

3.4 Förderung im Überblick

Kapitel	Neubau von Mietwohnungen 2. Förderweg	Module	Darlehen		Zuschüsse			Förderabbau	Laufzeit-Bindung
			Darlehen	Zinsen	Einmal-zuschuss	Laufender Zuschuss	Laufzeit		
3.1	**Grundmodule**	**X**	**je m² Wfl.**	**%**	**je WE**	**je m²/mtl.**	**Jahre**	**je m²/ mtl**	**Jahre**
3.	Ergänzender Baukostenzuschuss				2.200 € bis 6.590 €				
3.1.1	**IFB-Förderdarlehen I**								
3.1.1	Neubau v. Mietwohnungen		bis 1.500 €	1,0		3,30 € bis 6,40 €	30		30
3.1.2	Erweiterung von Wohnflächen		bis 2.000 €	1,0		3,30 € bis 6,40 €	30		30
3.1.3	Barriereredzierte Grundausstattung				1.500 €				
3.1.4	Barriereredzierte Grundausstat-tung m. barrierefreiem Freisitz	O			3.000 €				
3.2	**Ergänzungsmodule**	**O**							
3.2.1	**IFB-Förderdarlehen II**		**ab 1.500 €**	**1,0**					**30**
3.2.2	**Energiesparendes Bauen**	**O**				**je m² Wfl.**			
	IFB-Effizienzhaus-40					72 €	10		
	IFB-Effizienzhaus-40 mit WRG					176 €	10		
	IFB-Passivhaus					176 €	10		
	IFB-Niedrigstenergie-Haus					190 €	10		
3.2.3	**Nachhaltiges Bauen**	**O**							
	Zertifikat Nachhaltiges Bauen				29 € bzw. 15 €/m² Wfl.				
	Nachhaltige Dämmstoffe				17 €/m² Bauteilfläche				
	Holzbauförderung				1,20 €/kg				
3.2.4	**Barrierefreie Ausstattung nach DIN**	**O**			**je WE**	**je m²/mtl.**			
	Barrierefreie Wohnungen				8.900 €				
	Rollstuhlgerechte Wohnungen				23.800 €				
	AAL-Vorbereitung				500 €				
3.2.5	**Gemeinschaftsräume**	**O**			**je m²**				
	Gemeinschaftsräume				2.500 €	7,00 €	30		30
3.2.6	**Aufzugsanlagen**	**O**			**je Station**				
	1. bis 3. Station				32.700 €				
	alle weiteren Stationen				8.200 €				
	Stillstand Effizienzklasse A				je Anlage 2.900 €				

Legende: X = verpflichtend, O = Wahlmöglichkeit, *je nach Laufzeit

Kapitel	Neubau von Mietwohnungen 2. Förderweg	Module	Darlehen		Zuschüsse			Förderabbau	Laufzeit-Bindung
			Darlehen	Zinsen	Einmal-zuschuss	Laufender Zuschuss	Laufzeit		
3.2.7	**Stellplatzförderung**	**O**	**je Platz**	**%**	**je Stellplatz**				
3.2.7.1	Kfz.-Stellplätze				optional im Zusammenhang mit den geförderten MW				
3.2.7.2	E-Ladestation				1.700 €				30
3.2.7.3	Carsharing Mieterinnen und Mieter								
	Tiefgaragenstellplatz				35.200 €				30
	Tiefgaragen Stellplätze für Kleinfahrzeuge				11.200 €				30
3.2.7.4	Komfort-Fahrrad-Stellplätze								
	im Außenraum				510 €				
	innerhalb des Gebäudes				740 €				
	individueller Abstellraum				380 €				
3.2.8	**Kompaktwohnungen**				je WE				
	Kompaktwohnungen				3.650 € bis 8.100 €				
3.2.9	**Kompakte Bauvorhaben**				je m² Wfl.				
	Kompakte Bauvorhaben				155 € bis 350 €				
3.2.10	**Sicherheitstreppenraum**				je Treppenraum				
	außenliegend				28.700 €				
	innenliegend				114.700 €				
3.2.11	**Vollsteinförderung**				150 € je m² Fassade				
3.2.12	**Lagetypische grundstücks-bedingte Sonderbaukosten**				8,00 € bis 50 €/m² Wfl.				
3.2.13	**Gestaltungsauflagen**				Einzelfalllösung				
3.2.14	**Wettbewerbe**				je Wettbewerb				
	40 % der anerkannten Verfahrenskosten				bis 73.100 €				

Legende: X = verpflichtend, O = Wahlmöglichkeit, *je nach Laufzeit

4. Wie sind die Förderkonditionen?

Einzelheiten zu den Leistungen für die Darlehen und die Zuschüsse regeln die Förderzusage bzw. der Bewilligungsbescheid und der Darlehensvertrag.

4.1 Zinsen

Der Zinssatz für die IFB-Förderdarlehen I und II beträgt 1,0 % p. a.

4.2 Tilgung

Die Tilgung der Förderdarlehen beträgt mindestens 2,0 % p. a. zuzüglich ersparter Zinsen.

4.3 Beginn der Leistungen

Die Leistungen, bestehend aus Zins und Tilgung, beginnen mit dem Monatsersten des Quartals, in das die mittlere Bezugsfertigkeit fällt. Die mittlere Bezugsfertigkeit wird von der IFB Hamburg festgelegt.

4.4 Bereitstellungszinsen

Ab dem 13. Monat nach Vertragsabschluss werden für noch nicht abgerufene Teile der Darlehen Bereitstellungszinsen in Höhe von 0,15 % pro Monat erhoben.

4.5 Valutierungszinsen

Bis zum Beginn der regulären Leistungen für Zinsen und Tilgung werden auf das ausgezahlte Darlehen Valutierungszinsen in Höhe von 1,0 % p. a. erhoben.

4.6 Verwaltungsgebühr

Bei diesem Förderprogramm wird keine Verwaltungsgebühr für die Bewilligung und Amtshandlungen im Rahmen der Verwaltung der Fördermittel gemäß der Gebührenordnung für die Hamburgische Investitions- und Förderbank erhoben (Nr. 1 der Anlage zur Gebührenordnung). Alle übrigen Gebühren der Gebührenordnung werden erhoben.

4.7 Bereithaltung, Nichtabnahme

Für die Darlehen sind spätestens 18 Monate nach dem Datum der Förderzusage bzw. des Bewilligungsbescheids die Auszahlungsvoraussetzungen zu schaffen und die Darlehen sind vollständig abzunehmen. Unterbleibt die Auszahlung endgültig aus einem Grund, den die IFB Hamburg nicht zu vertreten hat, bleiben ihr alle vertraglichen und gesetzlichen Rechte, insbesondere das Recht, eine Nichtabnahmeentschädigung zu verlangen, vorbehalten.

4.8 Öffnungsbedingung

Zum Schutz der Fördernehmerin oder des Fördernehmers vor unerwünschten Effekten bei dauerhaft hoher Inflation ist es mit Ablauf der ersten 10 Jahre der Bindung jährlich möglich, auf Veranlassung der Fördernehmerin oder des Fördernehmers die subventionsbestimmenden Förderbedingungen durch die IFB Hamburg überprüfen zu lassen. Voraussetzung hierfür ist, dass

- die jährliche Preisveränderung, gemessen am „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ des Statistischen Bundesamts, der letzten 3 Kalenderjahre vor der jeweiligen Überprüfung („Betrachtungszeitraum“) im Durchschnitt bei mindestens 4,0 % jährlich lag sowie
- die Fördernehmerin oder der Fördernehmer ihre oder seine im jeweiligen Betrachtungszeitraum durch die höhere als gegenüber einer Entwicklung von 2,0 % jährlicher Preissteigerung entstandenen finanziellen Nachteile substantiiert darlegt.

Daraufhin wird die IFB Hamburg mit der Fördernehmerin oder dem Fördernehmer Verhandlungen aufnehmen mit dem Ziel, diese finanziellen Nachteile zu Gunsten der Fördernehmerin oder des Fördernehmers auszugleichen. Dabei steht es den Parteien frei, den Ausgleich durch eine Flexibilisierung der Miete oder durch andere Maßnahmen zu erreichen.

4.9 IFB-Ergänzungsdarlehen

Zur Sicherung der Gesamt- und Anschlussfinanzierung kann die IFB Hamburg ein Ergänzungsdarlehen gewähren, vorausgesetzt, dass zum jeweiligen Zeitpunkt die erforderliche Leistungsfähigkeit nach Beurteilung durch die IFB Hamburg gegeben ist.

Es kann eingesetzt werden für die Finanzierung von Bau- und Grundstückskosten.

Konditionen

- Darlehenshöhe: wird von der IFB Hamburg fallbezogen festgelegt.
- Zinssatz: aktuell bei der IFB Hamburg zu erfragen.
- Zinsbindung: mindestens 10 Jahre, maximal 30 Jahre.
- Tilgung: ab mittlerer Bezugsfertigkeit der Wohnungen, i. d. R. mindestens 2,0 % p. a. zzgl. ersparter Zinsen.
- Auszahlung: 100 %
- Bereitstellungsprovision: 0,15 % pro Monat, beginnend 13 Monate nach Zusagedatum für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge.
- Verwaltungsgebühr: Eine Verwaltungsgebühr für die Bewilligung und Amtshandlungen im Rahmen der Verwaltung des IFB-Ergänzungsdarlehens gemäß der Gebührenordnung für die Hamburgische Investitions- und Förderbank wird nicht erhoben.

5. Welche Bindungen entstehen?

Die Mietpreis- und Belegungsbindungen beginnen mit dem Erlass der Förderzusage.

Die Laufzeit der Bindung endet 30 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit.

5.1 Belegungsbindungen

Innerhalb des Bindungszeitraums sind in der Regel nur Menschen bezugsberechtigt, die im Besitz einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung nach § 16 HmbWoFG oder die vom zuständigen Bezirksamt als vordringlich wohnungsuchend anerkannt sind.

Die Einkommensgrenze kann um den in der geltenden Fachanweisung der BSW zur Sicherung der Zweckbestimmung der sonstigen geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen in Mehrfamilienhäusern für diesen Förderweg genannten Prozentsatz überschritten werden. Als Nachweis gilt der Wohnberechtigungsschein für den 2. Förderweg.

5.1.1 Belegungsbindungen bei barrierefreien Wohnungen

5.1.1.1 Barriereredzierte Grundausstattung

Es entstehen keine zusätzlichen Belegungsbindungen.

5.1.1.2 Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2

Barrierefreie Wohnungen sind älteren und behinderten Menschen mit einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung innerhalb der jeweiligen Einkommensgrenzen vorbehalten.

Die Wohnung ist bei Erst- und Folgebezügen ausschließlich an Haushalte zu vergeben, bei denen mindestens ein Haushaltsmitglied älter als 60 Jahre ist oder die Notwendigkeit barrierefrei zu wohnen durch einen Schwerbehindertenausweis mit Merkzeichen erhebliche Gehbehinderung (G) oder außergewöhnliche Gehbehinderung (aG) oder ein ärztliches Attest nachgewiesen wird oder nachgewiesen werden kann, dass diese Notwendigkeit innerhalb des nächsten Jahres eintreten wird (Bafrei-Bindung).

5.1.1.3 Rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2R

Rollstuhlgerechte Wohnungen sind bei Erst- und Folgebezügen ausschließlich an Haushalte zu vergeben, die Inhaberinnen oder Inhaber eines Dringlichkeitsscheines oder einer Dringlichkeitsbestätigung sind und in denen mindestens ein Haushaltsmitglied auf den Rollstuhl angewiesen ist bzw. durch ein ärztliches Attest nachweisen kann, dass diese Notwendigkeit innerhalb des nächsten Jahres eintreten wird (WA/BG-Bindung).

Das Benennungsrecht für diese Wohnungen obliegt der zentralen Vermittlungsstelle für rollstuhlgerechten Wohnraum im Grundsicherungs- und Sozialamt Wandsbek.

5.2 Mietpreisbindungen

Die Vermieterin oder der Vermieter darf eine Wohnung innerhalb des Bindungszeitraums nicht gegen eine höhere als die höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen. Diese ergibt sich aus der höchstzulässigen anfänglichen Nettokaltmiete von 9,20 €/m² Wohnfläche monatlich und den Bestimmungen in 5.2.1. Die höchstzulässige anfängliche Nettokaltmiete für Gemeinschaftsräume beträgt 2,20 €/m² förderfähiger Fläche monatlich. Bei der gelegentlichen Nutzung von Gemeinschaftsräumen durch Dritte darf eine Nutzungsgebühr erhoben werden.

Stellplätze

Bei Stellplätzen, die gefördert wurden, beträgt die höchstzulässige monatliche Miete ohne umlagefähige Betriebskosten:

Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage.....78,00 €
Stellplätze in Tiefgaragen für Kleinfahrzeuge
(Motorräder, Lastenfahrräder, Senioren-E-Mobile etc.) …….....26,00 €
Kfz-Stellplätze in einer Parkpalette.....39,20 €

Für geförderte Fahrrad-Stellplätze darf keine Miete erhoben werden.

Diese Mietbegrenzung gilt auch bei ausschließlicher Förderung durch laufende Zuschüsse.

5.2.1 Mieterhöhungen

Die höchstzulässige anfängliche Nettokaltmiete für Wohnungen darf alle 2 Jahre erhöht werden, erstmals 2 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit, beginnend mit dem Monatsersten des Quartals, das auf die Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit folgt. Dabei ist die Mietanhebung auf bis zu 0,20 €/m² Wfl. mtl. begrenzt. Für Gemeinschaftsräume ist die Mietanhebung entsprechend auf bis zu 0,10 €/m² Wfl. mtl. begrenzt.

Die höchstzulässige monatliche Miete für Stellplätze darf während des Förderzeitraums erhöht werden:

Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage jährlich .....um 1,00 €
Stellplätze in Tiefgaragen für Kleinfahrzeuge
(Motorräder, Lastenfahrräder, Senioren-E-Mobile etc.) jährlich…….....um 0,33 €
Kfz-Stellplätzen in einer Parkpalette jährlich .....um 0,50 €

5.2.2 Inklusivmiete

Inklusivmieten dürfen nur dann vereinbart werden, wenn ein Ausnahmetatbestand der Heizkostenverordnung gemäß § 11 Abs.1 Nr. 1 – 4 oder Abs. 2 HeizkostenV greift. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn der Heizwärmebedarf kleiner ist als 15 KWh/(m² a) bzw. mehr als 50 % der Wärme aus Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme etc. gewonnen werden. Das Vorliegen eines solchen Ausnahmetatbestandes ist durch die jeweilige Gebäudeeigentümerin oder den jeweiligen Gebäudeeigentümer selbst zu prüfen und gegenüber der IFB Hamburg schlüssig darzulegen. Darüber hinaus muss die IFB Hamburg ihr Einverständnis geben.

Die monatliche Nettokaltmiete wird entsprechend Ziffer 5.2 festgelegt. Pauschalbeträge sind im Mietvertrag transparent und gesondert zur Nettokaltmiete auszuweisen. Die Pauschalbeträge umfassen sowohl die kalten als auch die warmen Betriebskosten.

Die Festlegung des monatlichen Pauschalbetrags für die Betriebskosten sowie dessen Anpassung bedarf der Zustimmung durch die IFB Hamburg. Die Mietanhebung ist entsprechend Ziffer 5.2.1 begrenzt.

5.2.3 Betriebskostenabrechnung bei Cluster-Wohnungen

Betriebskosten in Cluster-Wohnungen können pro m² Wohnfläche abgerechnet werden, wenn entweder ein Ausnahmetatbestand des § 11 Abs. 1 Nr. 1 – 4 HeizkostenV greift oder gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 5 HeizkostenV in Einzelfällen die nach Landesrecht zuständige Stelle wegen besonderer Umstände von den Anforderungen der HeizkostenV abgesehen hat, um einen unangemessenen Aufwand oder eine unbillige Härte zu vermeiden. Ein solche Genehmigung kann jedoch nur auf Antrag erteilt werden. Die Genehmigungserteilung ist einzelfallabhängig zu prüfen. Ob eine Ausnahme des § 11 Abs. 1 Nr. 1 – 4 HeizkostenV greift, ist durch jeweilige Gebäudeeigentümerinnen oder Gebäudeeigentümer/Verfügungsberechtigte selbst zu prüfen und gegenüber der IFB Hamburg schlüssig darzulegen.

5.3 Weitere Regelungen

5.3.1 Umwandlungsverbot

Die geförderten Wohnungen dürfen für die Dauer der Bindung nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.

Darüber hinaus dürfen im Falle einer Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz die in einem Wohnungseigentumsrecht zusammengefassten geförderten Wohnungen für die Dauer der Bindungen auch nicht in einzelne Wohnungseigentumsrechte aufgeteilt werden.

5.3.2 Mietvertragliche Regelungen

Die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557 a, 558 ff des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) sind zu beachten. Es gelten folgende Maßgaben:

- Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Ein Kündigungsausschluss ist nicht zulässig.
- Bei geplanten Instandsetzungen oder Modernisierungen innerhalb der Bindungslaufzeit können auf Antrag ausnahmsweise befristete Mietverträge gem. § 575 Abs. 1 Nr. 2 BGB zugelassen werden, wenn die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden. Dies ist durch Verfügungsberechtigte bei dem jeweils zuständigen Bezirksamt zu beantragen. Über entsprechende Anträge wird von der IFB Hamburg im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen beschieden.
- Eine Staffelmiete darf nur insoweit vereinbart werden, als diese der jeweils höchstzulässigen Mietanhebung im Förderzeitraum entspricht. Im Übrigen darf eine Staffelmiete nicht vereinbart werden.
- Die Vermieterin oder der Vermieter hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag anzugeben.
- Die oder der Verfügungsberechtigte verpflichtet sich, mietvertraglich sicherzustellen, dass Untervermietungen von mehr als der Hälfte der jeweiligen Wohnung untersagt sind.
- Die Höhe der Untermiete (€/m²) für den untervermieteten Teil der Wohnung darf die nach dieser Förderrichtlinie höchstzulässige Miete (€/m²) nicht überschreiten.
- Den Mieterinnen und Mietern einer jeden geförderten Wohnung ist ein Abstellraum mit der bauordungsrechtlich erforderlichen Grundfläche kostenfrei zu überlassen. Werden Abstellflächen innerhalb der Wohnung nachgewiesen, sind maximal 2 m² Abstellfläche auf die Wohnfläche anrechenbar.

5.3.3 Kopplungsverbot für Stellplätze

Der Abschluss von Mietverträgen über Wohnungen darf nicht von dem Abschluss eines Vertrages über die Anmietung von Stellplätzen abhängig gemacht werden (sog. Kopplungsverträge). Geförderte Stellplätze sind vorrangig den Mieterinnen und Mietern der geförderten Wohnungen zu überlassen.

5.3.4 Einmalige und sonstige Nebenleistungen der Mieterin oder des Mieters

Finanzierungsbeiträge dürfen von Wohnungssuchenden für geförderte Wohnungen nicht gefordert und/oder entgegengenommen werden. Das Gleiche gilt für sämtliche Sonderleistungen, insb. Mietvorauszahlungen, Maklergebühren oder sonstige Geldbeträge, unabhängig von dem Zeitpunkt, zu dem sie entrichtet werden sollen.

Ausgenommen sind Genossenschaftsanteile (60 €/m² Wfl. dürfen insgesamt nicht überschritten werden) und Sicherheitsleistungen. Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung der Mieterin oder des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche der Vermieterin oder des Vermieters gegen die Mieterin oder den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Die Sicherheitsleistung darf das Zweieinhalbfache der monatlichen Nettokaltmiete nicht überschreiten.

Bei Servicewohnanlagen (Objekten nach § 2 Abs. 2 HmbWBG) sind Betreuungszuschläge grundsätzlich zulässig, wenn die zuständige Behörde (Sozialbehörde oder BGV) zugestimmt hat.

5.3.5 Weitergabe der Bindungen

Investorinnen und Investoren sind verpflichtet, sich aus der Inanspruchnahme von Darlehen und/oder Zuschüssen ergebende Verpflichtungen Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass diese wiederum gehalten sind, Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

5.3.6 Dauer der Bindungen bei vorzeitiger Rückzahlung des Baudarlehens

Vorzeitige Vollrückzahlungen des Baudarlehens verkürzen die Bindungsdauer bis zum Ablauf des 10. Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, sofern die vereinbarte Bindungsdauer den letztgenannten Zeitpunkt überschreitet (Nachwirkungsfrist).

Bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung des IFB-Förderdarlehens werden die laufenden Zuschüsse nicht weitergezahlt. Innerhalb der Nachwirkungsfrist bleiben die Bestimmungen über die Bindungen im Übrigen bestehen.

5.3.7 Rückkehroption von Mieterinnen und Mietern bei Ersatzneubauten

Mieterinnen oder Mieter, die ihre Wohnungen abrissbedingt verlassen (Bestandsmieterinnen und -mieter) und nach Fertigstellung des Neubaus eine der neu errichteten Wohnungen beziehen möchten, werden bei der Vergabe dieser Wohnungen unabhängig vom Einkommen bevorzugt berücksichtigt. Dabei genießen Mieterinnen und Mieter mit gültigem Wohnberechtigungsschein (WBS) für den für die jeweilige Wohnung maßgeblichen Förderweg Priorität. Die oder der Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, die Mieterinnen und Mieter über die Rückkehroption und die Priorität von Mieterinnen und Mietern mit WBS zu informieren.

5.3.8 Mitspracherecht bei Nachbelegung in Cluster-Wohnungen

Die Nachbelegung von Wohnungen obliegt im Rahmen der Förderzusage der IFB Hamburg dem Verfügungsberechtigten. Im Innenverhältnis zwischen der oder dem Verfügungsberechtigten und den Mieterinnen und Mietern in einer Cluster-Wohnung kann ein Mitspracherecht der Mieterinnen und Mieter der Wohngemeinschaft bei der Nachbelegung vereinbart werden. Dieses gilt, um Unterbelegungen zu vermeiden, für maximal 6 Wochen seit Kenntniserlangung von der Kündigung des Vornutzers. Nach erfolglosem Ablauf dieser Frist erfolgt die Nachbelegung durch die oder den Verfügungsberechtigten.

6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?

6.1. Anforderungen an Investorinnen und Investoren

6.1.1 Eigenkapital

Zur Finanzierung des Bauvorhabens ist ein ausreichend hohes Eigenkapital erforderlich.

Nach bankwirtschaftlichem Ermessen der IFB Hamburg ist in der Regel ein Eigenkapitaleinsatz von rund 20 % erforderlich.

6.1.2 Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit

Die Investorin oder der Investor muss die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen. Die Sicherheit muss ausreichend sein. Zur Prüfung kann die IFB Hamburg alle geeignet erscheinenden Auskünfte und Unterlagen einholen und verlangen.

Auch nach Abschluss des Bauvorhabens hat die Investorin oder der Investor der IFB Hamburg jährlich und auf Anforderung alle Auskünfte zur Beurteilung seiner Leistungsfähigkeit zu erteilen (§ 18 Kreditwesengesetz).

Die Finanzierung der Baumaßnahme ist insgesamt sicherzustellen und durch Unterlagen nachzuweisen, die aus Sicht der IFB Hamburg geeignet sind.

6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück

6.2.1 Beginn des Bauvorhabens

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

6.2.2 Grundstück/Erbbaurecht

Fördermittel können einer Eigentümerin oder einem Eigentümer oder Erbbauberechtigten eines geeigneten Baugrundstücks in Hamburg bzw. der- oder demjenigen, die oder der durch Vorlage eines beurkundeten Vertrags nachweist, dass der Erwerb eines Grundstücks oder Erbbaurechts gesichert ist, bewilligt werden. Bei städtischen Grundstücken genügt die Anhandgabe durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen.

Im Falle eines Erbbaurechts muss eine – nach Ansicht der IFB Hamburg – angemessene Restlaufzeit bestellt sein. Darüber hinaus muss ein Vorrang eingeräumt werden zu Gunsten der Rechte zur Sicherung der Fördermittel vor dem Erbbauzins, etwaigen Vormerkungen zur Sicherung von Erbbauzinserhöhungen und etwaigen Vorkaufsrechten der Erbbaurechtausgeberin oder des Erbbaurechtsausgebers. Anstelle des Vorrangs der Fördermittel vor dem Erbbauzins und etwaigen Vormerkungen zur Sicherung von Erbbauzinserhöhungen können im Erbbaurechtsvertrag Vereinbarungen über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses nach § 9 Abs. 3 des Erbbaurechtsgesetzes getroffen werden.

Die Veräußerung nach angeordneter Zwangsversteigerung darf nicht von der Zustimmung eines Dritten (z. B. Erbbaurechtsausgeber) abhängig sein.

6.2.3 Verkehrswert des Grundstücks

Die Höhe des Verkehrswerts eines Grundstücks bestimmt sich aus dem Bodenrichtwert des Gutachterausschusses oder anhand eines Gutachtens einer oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

6.2.4 Anforderungen an Planung und Ausführung

Die Anforderungen an Planung und Ausführung gem. der Förderrichtlinie müssen eingehalten und nachgewiesen werden. Die baurechtlichen Anforderungen bleiben davon unberührt. Bei Nichteinhaltung der Anforderungen können bereits gewährte Fördermittel widerrufen werden.

6.3 Allgemeine Bedingungen

6.3.1 Sicherung des Darlehens

Das Darlehen ist durch Eintragung einer Grundschuld mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung gemäß Vordruck der IFB Hamburg im Grundbuch des Förderobjektes zu sichern. Die IFB-Darlehen sind in der Regel vorrangig zu besichern.

6.3.2 Sperrfrist bei Antragsverzicht

Im Falle der Rücknahme eines Förderantrags oder des Verzichts auf eine Bewilligung kann für die gleiche Belegenheit ein neuer Antrag in diesem oder einem vergleichbaren Förderprogramm frühestens 6 Monate nach Eingang der Rücknahme bzw. des Verzichts bei der IFB Hamburg (Sperrfrist) gestellt werden. Hinsichtlich des neuen Förderantrags sind die Regelungen zum Vorhabensbeginn erneut zu beachten und zu erfüllen.

6.3.3 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. Antragstellerinnen und Antragsteller haben jederzeit auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht zu gewähren und die Unterlagen vorzulegen.

6.3.4 Ausnahmen

In Fällen besonderer städtebaulicher, wohnungs- oder sozialpolitischer Bedeutung kann von der Förderrichtlinie abgewichen werden. Die IFB Hamburg entscheidet im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen – Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (BSW/WSB).

6.3.5 Haftungsausschluss

Die IFB Hamburg erteilt im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit nach bestem Wissen Rat und Auskunft. Dies geschieht unter Ausschluss jeder Verbindlichkeit. Insbesondere können sich Antragstellerinnen und Antragsteller nicht auf Förderrichtlinien, die zum Zeitpunkt des Bewilligungsbeschlusses ungültig geworden sind, bzw. auf darauf beruhende Auskünfte berufen. Änderungen bleiben vorbehalten.

6.3.6 Kein Rechtsanspruch

Es besteht weder ein Rechtsanspruch auf Gewährung noch auf Erhöhung bereits gewährter Fördermittel. Die IFB Hamburg entscheidet im Rahmen der verfügbaren Mittel.

7. Welche Rechtsgrundlage gilt?

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen hat im Einvernehmen mit der IFB Hamburg diese Förderrichtlinie gem. § 2 Abs. 4 des Gesetzes über die Wohnraumförderung in der Freien und Hansestadt Hamburg (HmbWoFG) als Wohnraumförderung für besondere Maßnahmen erlassen (§ 2 Abs. 3 HmbWoFG). Der 2. und 3. Teil des HmbWoFG werden gem. § 2 Abs. 3 S. 2 letzter Hs. HmbWoFG – mit Ausnahme der in dieser Förderrichtlinie abweichend von § 8 HmbWoFG geregelten Einkommensgrenzen – für entsprechend anwendbar erklärt.

Die Förderung erfolgt als allgemeine Daseinsvorsorge im Rahmen von Art. 2 lit a) des Beschlusses der Kommission vom 20.12.2011 über die Anwendung von Art. 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind. Sie ist damit auf Ausgleichsleistungen von nicht mehr als 15 Mio. € pro Jahr für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse beschränkt.

Es handelt sich um Fördermittel im Sinne des § 3 HmbWoFG.

In Bezug genommene Gesetze und Verordnungen gelten in ihrer jeweiligen Fassung.

8. Wo kann man die Förderung beantragen?

Die IFB Hamburg berät Sie bei allen Fragen zur Förderung und begleitet Sie beim Antragsverfahren. Informationen zu allen Programmen der IFB Hamburg, Förderrichtlinien und Formulare finden Sie unter www.ifbhh.de.

Hamburgische Investitions- und Förderbank
Besenbinderhof 31
20097 Hamburg
Tel. 040/248 46-0 | Fax 040/248 46-432
info@ifbhh.de | www.ifbhh.de

Beratungstermine – nur nach telefonischer Absprache – in der Zeit von:

Montag bis Donnerstag ..... 08.00 – 17.00 Uhr
Freitag ..... 08.00 – 15.00 Uhr

1. Wie ist das Verfahren?

Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm

Um eine Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm für das Objekt zu erhalten, sollten möglichst frühzeitig mit der IFB Hamburg Beratungs- und Abstimmungsgespräche über die planerischen, technischen sowie sozial- und wohnungspolitischen Anforderungen an das vorgesehene Bauvorhaben aufgenommen werden und in Abgleich mit den geplanten Maßnahmen und auf der Grundlage von genehmigungsfähigen Plänen erfolgreich abgeschlossen werden.

Nach Abschluss der Prüfung wird die Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm mit den zugrunde liegenden Plänen schriftlich bestätigt.

Antragsstellung

Förderanträge sind auf Vordruck der IFB Hamburg vor Baubeginn bei der IFB Hamburg einzureichen.

Anträge, die unvollständig sind oder sonstige Mängel aufweisen, werden nur unter Vorbehalt der Ergänzung und Überarbeitung durch die Antragstellerin oder den Antragsteller entgegengenommen. Sofern sie nicht binnen 3 Monaten vollständig und mängelfrei bei der IFB Hamburg eingereicht worden sind, können sie abgelehnt werden.

Förderzusage/Bewilligungsbescheid

Im weiteren Verfahren werden ein vollständiger Finanzplan erstellt und die Finanzierung mit der Antragstellenden oder dem Antragsteller abgestimmt.

Bei Genehmigung des Antrags durch die IFB Hamburg werden eine Förderzusage bzw. ein Bewilligungsbescheid erteilt und ggf. ein Darlehensvertrag geschlossen.

Auszahlungen der Fördermittel

Auszahlungen erfolgen nach dem festgelegten Bauzeiten- und Finanzierungsplan und dem jeweiligen festgestellten Baufortschritt. Auszahlungen können erst dann erfolgen, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind.

Die laufenden Zuschüsse werden ab dem Monatsersten des Quartals, in das die von der IFB Hamburg festgestellte mittlere Bezugsfertigkeit fällt, in Vierteljahresraten ausgezahlt. Die Höhe und die Auszahlungsvoraussetzungen der Zuschüsse sind in der Förderzusage bzw. im Bewilligungsbescheid geregelt.

Anzeige der Bezugsfertigkeit und Schlussabrechnung

Nach Anzeige der Bezugsfertigkeit wird von der IFB Hamburg eine mittlere Bezugsfertigkeit ermittelt. Spätestens 6 Monate nach Bezugsfertigkeit ist die Schlussabrechnung bei der IFB Hamburg einzureichen.

2. Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden?

2.1 Haushaltsgrößen

Bei Förderungen, die mehr als 30 Wohneinheiten (WE) umfassen, müssen in der Regel folgende Haushaltsgrößen vorgesehen werden:

für 1 Person ..... mindestens 20 %
für 3 Personen ..... mindestens 20 %
für 4 und mehr Personen ..... mindestens 10 %

Von dieser Regelung ausgenommen sind barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2.

2.2 Ausnahmen bei Haushaltsgrößen

Ausnahmen sind aus quartiers- oder portfoliobezogenen Gründen im Einzelfall möglich.

2.3 Wohnungsgrößen

Die Wohnungsgrößen müssen innerhalb der folgenden Flächenkorridore liegen:

Haushaltsgröße/Zahl der Personen	förderfähige Wfl.
1	von 30 m² bis 50 m²
2	von 50 m² bis 60 m²
3	von 65 m² bis 75 m²
4	von 75 m² bis 90 m²
5	von 90 m² bis 105 m²
6	von 105 m² bis 120 m²

Kompaktwohnungen für 1-Personen-Haushalte werden unabhängig von ihrer Größe mit 45 m² je Wohnung bei der Berechnung der durchschnittlichen Wohnfläche berücksichtigt.

2.3.1 Wohnungsgrößen für mehrere Haushalte in einer Wohnung (Cluster-Wohnungen)

In Cluster-Wohnungen gruppieren sich mehrere private Einheiten (Haushalte) um gemeinschaftlich genutzte Flächen. Eine private Einheit besteht aus einem privaten Wohn-/Schlafbereich mit Nasszelle. Die gemeinschaftlich genutzte Fläche beinhaltet in der Regel gemeinsame Wohn-, Koch- und Essbereiche. Auf Wunsch können zusätzlich kleine Kochgelegenheiten für die privaten Einheiten geschaffen werden.

Die Wohnungsgrößen dürfen die förderfähige Wohnfläche nicht überschreiten:

Cluster-Wohnungen	förderfähige Wfl.
je private Einheit für 1 Person	bis 40 m² (inkl. gemeinschaftlich genutzte Flächen)

Für jede zusätzliche Person steigt die förderfähige Wohnfläche je private Einheit um 17,5 m².

Die Größe für Cluster-Wohnungen ist in der Regel auf 4 private Einheiten und maximal 6 Personen begrenzt. Sofern in Einzelfällen größere Cluster-Wohnungen geplant werden, ist hierfür eine Rückbauplanung in kleinere, abgeschlossene Wohnungen vorzusehen.

2.3.2 Sonderregelungen bei Wohnungsgrößen

Bei Reihenhäusern ist eine Überschreitung der regelhaften Wohnflächen um 5 m² Wfl. je Obergeschoss zulässig.

Bei barrierefreien Wohnungen nach DIN ist eine Überschreitung der regelhaften Wohnflächen bis zu folgender Höhe zulässig:

- barrierefrei nutzbare Wohnungen nach DIN 18040-2: bis zu 5 m²/Haushalt
- barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar nach DIN 18040-2R: bis zu 10 m²/Haushalt

Dies gilt nur für DIN-gerechte Wohnungen und nicht für Wohnungen mit ausschließlich barrierereduzierter Grundausstattung.

2.3.3 Ausnahmen bei Wohnungsgrößen

- Eine Überschreitung der Wohnfläche innerhalb einzelner Wohnungen ist zulässig, wenn die zulässige Wohnfläche aller Wohnungen einer Haushaltsgröße in der Summe nicht überschritten wird.
- Die Überschreitung der jeweiligen maximal zulässigen Wohnfläche ist auf 10 % je Wohnung beschränkt.
- Weitere Ausnahmen sind aus städtebaulichen, portfoliobezogenen oder baulich-konstruktiven Gründen im Einzelfall möglich.

2.4 Grundrissanforderungen

Folgende Anforderungen müssen bei der Grundrissgestaltung erfüllt werden: Die 3 Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen dürfen nicht alle in einem Raum zusammengefasst werden. Gesetzliche Bestimmungen wie das Bauordnungsrecht gelten hiervon unabhängig und werden nicht dargestellt. Diese Anforderungen stellen Eckpunkte für Grundrisse gut nutzbarer Wohnungen dar, die zugleich flexibel und an den Bedarfen der Haushaltsmitglieder ausrichtbar sein sollen und hier auch genderrelevanten Qualitätsanforderungen genügen sollen.

2.4.1 Grundrissanforderungen für einen Haushalt in einer Wohnung

Wohnzimmer
■ Mindestmaße für einen gemeinsamen Wohnraum (Wohnzimmer): – Breite 3,20 m, ab 3 Personen 3,50 m

Schlafzimmer
■ Mindestmaße für 1 Person: – Fläche 8 m² ■ Mindestmaße für 2 Personen: – Fläche 12,50 m²

Kinderzimmer
■ Mindestmaße für 1 Person: – Fläche 8 m² ■ Ab 5 Personen sind Kinderzimmer auch als Doppelzimmer mit mindestens 16 m² zulässig.

Küchen
■ Mindestmaße für 1 Person: – Fläche 4,50 m² ■ Mindestmaße ab 2 Personen: – Fläche 6 m² ■ Küchen müssen natürlich belichtet sein

Freisitze (obligatorisch)
■ Bis 2 Personen: Mindesttiefe im Lichten 1,20 m ■ Ab 3 Personen: Mindesttiefe im Lichten 1,40 m ■ Bis zu ¼ der Nutzfläche des Freisitzes, maximal jedoch 5 % der beheizbaren Wohnfläche ist als Wohnfläche anrechenbar.

Reihenhäuser
■ lichtes Innenmaß von mindestens 4,30 m ■ lichte Gebäudetiefe von maximal 11,50 m

2.4.2 Grundrissanforderungen für mehrere Haushalte in einer Wohnung (Cluster-Wohnungen)

individuelles Wohn-Schlafzimmer
■ Mindestgröße für den individuellen Wohn-Schlafraum: 15 m² für die 1. Person, Mindestgröße des individuellen Wohn-Schlafraums für Kinder: 8 m²

individueller Sanitärraum
■ Je Haushalt 1 dem individuellen Wohn-Schlafraum zugeordneter Sanitärraum

Gemeinsames Wohnzimmer und Küche
■ Mindestgröße 16 m² ■ natürlich belichtet ■ Essbereich, der allen Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern ausreichend Platz zur gemeinsamen Zubereitung und Einnahme der Mahlzeiten bietet

Gemeinsamer Freisitz (obligatorisch)
■ in unmittelbarem Zusammenhang zu der Gemeinschaftsfläche ■ Mindesttiefe 1,40 m ■ Bis zu ¼ der Nutzfläche des Freisitzes, maximal jedoch 5 % der beheizbaren Wohnfläche ist als Wohnfläche anrechenbar.

2.4.3 Allgemeine Anforderungen

Gemeinschaftsräume
■ Haupt- und Nebenräume sollen allgemein zugänglich sein. ■ Im oder in direkter Nähe zum Gemeinschaftsraum sind Toiletten und eine Teeküche vorzusehen. ■ Der Raum muss den Anforderungen der HBauO an Aufenthaltsräume entsprechen. ■ Raumgröße mindestens 20 m² ■ Anerkannte Gemeinschaftsräume sind in geeigneter Quantität und Qualität für die Nutzungen „Aufenthalt und Austausch“ zu möblieren und technisch auszustatten. ■ Haupt- und Nebenräume sollen barrierefrei (DIN 18040-2) nutzbar sein. ■ Bis zu ¼ der Nutzfläche eines angegliederten Freisitzes, maximal jedoch 5 % der beheizbaren Gemeinschaftsraumfläche ist als förderfähige Fläche anrechenbar.

Sonstiges
■ Maximal 2 m² Abstellfläche je Wohnung sind als Wohnfläche förderfähig. ■ Bei Cluster-Wohnungen sind bis zu 2 m² Abstellfläche je privater Einheit als Wohnfläche förderfähig, wenn für die Cluster- Wohnung insgesamt 6 m² Abstellfläche nach HBauO außerhalb der Wohnung nachgewiesen werden. ■ Ein Waschmaschinenstandplatz je Wohnung ist innerhalb der gedämmten Gebäudehülle nachzuweisen und muss ebenengleich oder mit Aufzug erreichbar sein.

Fahrradstellplätze
■ Leichter Zugang zum Stellplatz ebenerdig, über Rampe oder Aufzug. Bei Rampen gilt dasselbe Steigungsverhältnis wie für PKW. Aufzüge müssen ein Mindestinnenmaß von 1,10 m x 2.10 m, bzw. Diagonalmaß von 2,10 m aufweisen. ■ Anforderungen an Fahrradstellplätze: allseitig umschlossen, regensicher, Zugang nur für Berechtigte, individualisierte Stellplätze, diebstahlsichere Befestigungsmöglichkeiten.

Barrierefreiheit
■ Soweit barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohnungen gefördert werden, sind die jeweiligen Vorgaben der DIN 18040-2 für gemeinschaftlich genutzte Bereiche und Funktionen einzuhalten.

2.4.4 Ausnahmen bei Grundrissanforderungen

Ausnahmen sind aus konzeptionellen, städtebaulichen oder baulich-konstruktiven Gründen innenhalb der förderfähigen Wohnflächen im Einzelfall möglich.

3. Bauliche Mindeststandards

Die nachstehende Aufzählung enthält die verbindlichen baulichen Mindeststandards für den geförderten Mietwohnungsneubau. Abweichungen sind in Abstimmung mit der IFB Hamburg zulässig. Nachträgliche Abweichungen sind schriftlich anzuzeigen. Die IFB Hamburg behält sich in diesem Fall die Prüfung und Zustimmung vor.

Küche

- Durchlaufende Arbeitsplatte
- Spritzschutz, mindestens 0,6 m hoch, über die gesamte Länge der Arbeitsplatte
- Einbauspüle mit Abtropffläche
- Herd mit vier Kochfeldern und Backofen
- Standfläche inkl. Anschlussmöglichkeit für Kühlschrank und Geschirrspülmaschine: je 0,6 m breit

Kompaktküche für 1-Personen-Haushalte

- In Kompaktwohnungen zulässige Küche mit einer Arbeitsplattenlänge unter 1,80 m
- Arbeitsplatte: durchlaufend
- Spritzschutz, mindestens 0,6 m hoch, über die gesamte Länge der Arbeitsplatte
- Oberschränke: über der gesamte Länge der Arbeitsplatte
- Einbauspüle mit Abtropffläche
- Herd mit mindestens zwei Kochfeldern und Backofen
- Standfläche inkl. Anschlussmöglichkeit für Kühlschrank: mindestens 0,45 m breit

Sanitärraum

- Mindestausstattung: Dusche/Badewanne, Waschbecken, WC
- Sanitärobjekte aus Porzellan
- Badewanne aus Stahl, emailliert (mindestens 0,70/1,70 m)
- Duschplatz: Standard (mindestens 0,90/0,90 m)
- Waschtisch (mindestens 0,55 m breit)
- Vollflächig Boden- und Sockelfliesen
- Wandfliesen im Spritzbereich 2,00 m und an allen anderen Wänden mit Sanitärobjekten 1,20 m hoch

Elektroinstallationen

- Ausstattung entsprechend der DIN 18015-2 (Elektrische Anlagen in Wohngebäuden – Teil 2)

Abweichend hierzu:

- Mindestanschlüsse für Kommunikationsanlagen (Tabelle 2): 1 Anschluss IuK (Informations- und Kommunikationsanlagen) und 1 Anschluss RuK (Rundfunk- und Kommunikationsanlagen) im Wohnzimmer
- Zusätzliche Schaltstellen für jeden Bettplatz sind optional.
- Rollstuhlabstellplätze benötigen je Platz 1 abschließbare Steckdose

Bodenbeläge

- Ausstattung aller Räume mit Bodenbelägen

Einbruchsschutz

- Außenliegende Fenster- und Türelemente von Wohnungen, die vom umgebenen Gelände aus ohne Hilfsmittel (Leiter o. ä.) zugänglich sind, müssen mit der Sicherheitsklasse RC 2N gemäß DIN EN 1627 ausgerüstet werden. Abweichend sind Druckknöpfe zulässig.

Gebäudebrüter

- Bei Bauvorhaben ab 10 geförderten Wohnungen: Installation von Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter. Erfordernis, Umfang und Art der Nistmöglichkeiten werden von der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) in Abstimmung mit der IFB Hamburg festgelegt.

Bauschild/Bauplakette

Während der Bauzeit ist ein Bauschild aufzustellen, das auf die Förderung des Objektes durch die IFB Hamburg hinweist. Dazu kann ein vorkonfektioniertes eigenständiges Schild (1,5 x 1 m) bei der Firma

O.H. Schilske & Co. Nfl. e. K., Warnckesweg 17, 22453 Hamburg
Tel. 040/570 088 96, Fax 040/570 088 97

bezogen werden.

Sofern der Förderhinweis auf einem Sammelbauschild mit allen Projektangaben untergebracht werden soll, ist dies zulässig, wenn der Text vom IFB Hamburg-Musterbauschild vollständig wiedergegeben und das IFB Hamburg-Logo in angemessener Weise in diesem Kontext abgebildet wird. Das IFB Hamburg-Logo muss mit dem Klarschriftzusatz in den Originalfarben auf weißem Hintergrund mit einer Mindestgröße des Bauschildes in Erscheinung treten.

- Das Logo darf weder verzerrt noch verändert werden und nur im Kontext mit einem projektbezogenen Bauschild verwendet werden. Die Druckvorlagen für das Bauschild und das Logo stehen als graphische Vorlagen auf der Internetseite http://www.ifbhh.de im Bereich Download zur Verfügung.
- Die Bauplakette mit Hamburg-Logo und Baujahr ist zur Fertigstellung an gut sichtbarer Stelle anzubringen. Diese Plakette ist erhältlich bei der Firma:

SIEG & SPEITH Metallgießerei GmbH, Schützenstraße 87, 22761 Hamburg
Tel. 040/853 2190

Anforderungen an Baustoffe

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

Nicht verwendet werden dürfen:

- Holzfenster oder -türen, sofern sie nicht nachweislich das Siegel des Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC) oder des Forest Stewardship Council (FSC) tragen oder die für das jeweilige Herkunftsland geltenden Kriterien des FSC oder PEFC einzeln erfüllen (Einzelnachweis).
- Baustoffe, die halogenhaltige Treibmittel enthalten.
- Baustoffe, bei denen Isocyanate freigesetzt werden und während dieses Zeitraumes für Bewohnerinnen und Bewohner bzw. Nutzerinnen und Nutzer eine gesundheitsgefährdende Belastung der Atemluft nicht ausgeschlossen werden kann.

- Biozide (nach Definition der Biozidprodukte-Verordnung BPV (EU) Nr. 528/2012) in Putzen und Beschichtungen von Wärmedämmverbundsystemen (WDVS). Mittel zur Topfkonservierung sind entsprechend dem Anhang C zur Vergabegrundlage RAL-UZ 140 zulässig.
- Harnstoff-Formaldehyd-Ortsschäume (UF-Schäume)

Empfohlen wird, Wärmedämmverbundsysteme mit dem Gütezeichen RAL-UZ 140 (Blauer Engel) zu verbauen.

Zusätzliche Anforderungen an Baustoffe in Innenräumen:

- Zugelassen sind nur emissionsarme Baustoffe, die den Anforderungen des Ausschusses zur gesundheitlichen Bewertung von Bauprodukten (AgBB) entsprechen.
- Zugelassen sind nur Bodenbeläge, Kleber und andere Verlegestoffe, die den Grenzwert für Phthalat nach RAL-UZ 120 bzw. 113 einhalten.
- Nicht zugelassen sind Dämmstoffe, welche den Emissionswert für Formaldehydbelastung nach RAL-UZ 132 überschreiten.

4. Anforderungen an die barriereredzierte Grundausstattung

Allgemeine Anforderungen

- Die Wohnungen müssen stufen- und schwellenlos erreichbar sein.
- Alle Räume innerhalb der Wohnung sowie die zugehörigen Nebenräume wie Keller, Müllplatz, Stellplätze usw. müssen stufen- und schwellenlos erreichbar sein.
- Untere Türanschläge und Schwellen sind nicht zulässig. Sind sie technisch notwendig, dürfen sie nicht höher als 0,02 m sein.
- Lichte Durchgangsbreite von Haus- und Wohnungsfluren mind. 1,20 m
- Lichte Durchgangsbreite von Wohnungseingangs- und Hauseingangstüren mind. 0,90 m
- Lichte Durchgangsbreite von Innentüren mind. 0,80 m. Diese Anforderung gilt nicht für das Gäste-WC und den Abstellraum.
- Für Schalter- und Bedienhöhen gibt es keine Anforderungen.

Anforderungen an einen Sanitärraum je Haushalt

- Nachweis einer Bewegungsfläche von 0,9 x 0,9 m vor den Objekten (Waschbecken, WC, Waschmaschine)
- Anforderungen an den Duschplatz, Fläche mindestens 1 m², lichte Breite des Duschplatzes mindestens 0,9 m und lichte Durchgangsbreite zum Duschplatz mindestens 0,9 m. Für Absenkungen und die Überlappung von Bewegungsflächen gelten die Anforderungen der DIN 18040-2 (Punkt 5.5.5).
- Mindestabstand zwischen den einzelnen Objekten sowie zum Duschbereich jeweils mindestens 0,15 m
- Drehtüren müssen nach außen aufschlagen.
- In den Wohnungen kann eine Badewanne eingebaut werden. In diesem Fall ist planerisch nachzuweisen, dass die Nachrüstung mit einer Dusche im obigen Sinn möglich ist.
- Wände von Sanitärräumen müssen so ausgebildet werden, dass Halte- und Stützgriffe bei Bedarf nachträglich befestigt werden können.

Anforderungen an die Aufzugsanlage

- Aufzugsanlagen müssen mindestens Aufzugstyp 2 der DIN EN 81-70:2018 entsprechen.
- Die Befehlgeber müssen in der Höhe von 1,20 m bis 0,85 m erreichbar sein.

Anforderungen an einen barrierefreien Freisitz (optional)

- Der Freisitz muss entsprechend der DIN 18040-2 barrierefrei nutzbar sein.
- Über Ausnahmen aus baulich-konstruktiven Gründen entscheidet die IFB Hamburg im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen.

5. Vorbereitung auf Ambient-Assisted-Living (AAL)

Vorbereitung Hauseingangstür

- 1 x UP-Abzweigdose innen neben Türsturz mit 230V-Zuleitung aus UV-Allgemein
- 1 x UP-Abzweigdose innen neben Türsturz mit CAT5-Datenleitung aus HA-Raum

Vorbereitung Wohnung

- Getrennte Steckdosen- und Beleuchtungsstromkreise
- Mind. 2 FI-Gruppen Beleuchtung, 1 FI-Gruppe Steckdosen
- 1 separater Stromkreis für Mediensteckdose (FI/LS)
- Je Raum eine tiefe Unterputzdose oder eine zusätzliche Standard UP-Gerätedose neben der Zimmertür, sofern Schall-, Brand, oder andere Schutzziele der Verwendung tiefer Unterputzdosen nicht widersprechen.
- Je Raum eine 5-adrige Zuleitung vom Schalter zum Deckenauslass
- Die Anforderungen gelten nicht für Abstellräume, Gästetoilette.

Vorbereitung Zimmer (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer)

- Verwendung tiefer Unterputz-Installationsdosen für alle Schalter und Steckdosen, sofern Schall-, Brand, oder andere Schutzziele der Verwendung tiefer Unterputzdosen nicht widersprechen.
- 1 x UP-Abzweigdose neben Fenstersturz mit Steckdosenstromkreis in zwei verschiedenen Zimmern.

6. Anforderungen an Bauten im gesetzlichen Mindeststandard nach Gebäudeenergiegesetz (GEG)

- Wenn Gebäude im gesetzlichen Mindeststandard nach GEG errichtet werden und eine ventilatorgestützte Lüftungsanlage eingebaut werden soll, sind die Anforderungen an nutzerunabhängige, ventilatorgestützte Lüftungsanlagen für optionale energetische Standards einzuhalten (siehe 7.2). Die Auslegung muss gemäß DIN 1946-6 erfolgen.
- Bei Abluftsystemen darf die spezifische elektrische Leistungsaufnahme der Ventilatoren Pel,Vent 0,20 Wh/m³ nicht überschreiten.
- Wenn eine Freie Lüftung ausschließlich zum Feuchteschutz oder zur Reduzierten Lüftung gewählt wird, muss die Auslegung gemäß DIN 1946-6 erfolgen.
- Die unter „Optionale energetische Standards“ genannten Anforderungen an Luftdichtheit, Wärmepumpen sowie Heizung sind einzuhalten.

7. Qualitätssicherung Energie (QS-E)

Die Gewährung von Fördermitteln setzt einen Nachweis über die Einhaltung der energetischen Anforderungen durch das Testat einer oder eines von der IFB Hamburg autorisierten Qualitätssichernden voraus.

Die Investorin oder der Investor ist deshalb verpflichtet, eine oder einen von der IFB Hamburg autorisierte Qualitätssichernden zu beauftragen, die oder der die Planungs- und Ausführungsphase begleitet.

Informationen zum vorgegebenen Verfahren der QS-E:
https://www.ifbhh.de/g/qualitaetssicherung-energie

Dort ist auch eine Übersicht der von der IFB Hamburg ermittelten ortsüblichen Vergütung verfügbar. Es wird empfohlen, diese Vergütungen zu vereinbaren. Die IFB Hamburg ist zur stichprobenartigen Überprüfung der QS-E berechtigt. Die IFB Hamburg und beauftragte Dritte sind berechtigt, Ortsbesichtigungen zur Qualitätssicherung durchzuführen.

Bei der QS-E gilt das Vier-Augen-Prinzip, daher kann die oder der autorisierte Qualitätssichernde nicht gleichzeitig mit Planungs- oder Werksleistungen für das zu prüfende Objekt beauftragt sein. Zu diesen Leistungen zählen auch das Erstellen der Bauvorlagen und das Aufstellen der bautechnischen Nachweise.

Zur Erlangung der Förderung ist dem Vertrag der QS-E-Leistungskatalog zugrunde zu legen. Dieser gliedert sich in die drei für die Gewährung der Förderung zwingend erforderlichen Stufen A, B und C. Bei der Qualitätssicherung des gesetzlichen energetischen Standards sind nur die Stufen B und C zwingend erforderlich. Weitergehende Leistungen dürfen frei vereinbart werden.

Bei Gebäuden,

- die nach dem Umweltzeichen HafenCity Platin vorzertifiziert sind und
- für die keine Zuschussförderung der IFB Hamburg für einen erhöhten energetischen Gebäudestandard in Anspruch genommen wird,

entfällt die Verpflichtung, eine autorisierte Qualitätssichernde oder einen autorisierten Qualitätssichernden zu beauftragen.

8. Optionale energetische Standards

8.1 Anforderungen an erhöhte energetische Standards

Die Einhaltung der jeweiligen Kennwerte ist durch eine auf Grundlage des Energiebedarfs aufgestellte Gebäude-Energiebilanz gem. GEG nachzuweisen. Für die energetische Bilanzierung ist der Jahres-Primärenergiebedarf nach DIN V 18599 zu ermitteln. § 20 Absatz 2 GEGE ist nicht anzuwenden.

IFB-Effizienzhaus-40

- Entspricht den Anforderungen an das Effizienzhaus-40 der Förderung Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude (KFN) der KFW.
- Entspricht den nachfolgenden Anforderungen an Lüftungsanlagen, Luftdichtheit, Wärmepumpen und Heizung.

IFB-Effizienzhaus-40 mit Wärmerückgewinnung

- Entspricht den Anforderungen an das Effizienzhaus-40 der Förderung Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude (KFN) der KFW.
- Entspricht den nachfolgenden Anforderungen an Lüftungsanlagen inklusive der Anforderungen an die Wärmerückgewinnung aus der Abluft, Luftdichtheit, Wärmepumpen und Heizung.

IFB-Passivhaus

IFB-Passivhäuser dürfen

- einen Jahres-Heizwärmebedarf (QH) von 15 kWh pro m² und Jahr Energiebezugsfläche und
- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Qp‘‘) von 40 kWh pro m² Gebäudenutzfläche AN und Jahr

nicht überschreiten.

Eine ventilatorgestützte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung ist obligatorisch. Die Werte sind mit der jeweils aktuellen Version des PHPP zu ermitteln.

Energetische Standards mit Anrechnung selbst erzeugter, erneuerbarer Energie

Hinweis zur Realisierbarkeit

Für diese Gebäudestandards ist es unverzichtbar, bereits am Anfang des Planungsprozesses sorgfältig die Energieerzeugungspotenziale unter Berücksichtigung der Ausrichtung, Verschattung und insbesondere auch des Verhältnisses der Wohnfläche zu der für die Energieerzeugung nutzbaren Hüllfläche (Dach und ggf. Fassade) zu prüfen, da die Erzeugung einer ausreichenden Menge erneuerbarer Energie eine große technische Herausforderung darstellt.

- Ein IFB-Niedrigstenergie-Haus ist dann nachgewiesen, wenn die Menge der selbst erzeugten erneuerbaren Energie pro Jahr größer ist als 50 % des rechnerisch ermittelten jährlichen Energiebedarfs für Heizung, Lüftungsanlage, Warmwasserbereitung, Haushalts- und Gemeinschaftsstrom.

Dieser Nachweis muss für den Jahres-Primärenergiebedarf und für den Jahres-Endenergiebedarf geführt werden.

- Ein Effizienzhaus-Plus ist dann nachgewiesen, wenn die Menge der selbst erzeugten erneuerbaren Energie pro Jahr größer ist als der rechnerisch ermittelte jährliche Energiebedarf für Heizung, Lüftungsanlage, Warmwasserbereitung, Haushalts- und Gemeinschaftsstrom.

Dieser Nachweis muss für den Jahres-Primärenergiebedarf und für den Jahres-Endenergiebedarf geführt werden.

Ausgangsstandard ist ein IFB-Effizienzhaus-40 oder ein IFB-Passivhaus.

Bilanzierung

- Als Bilanzierungsgrenze gilt die Grenze des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet wird. Die Energieerzeugung aus Abwasserabwärme aus dem Sielnetz auf öffentlichem Grund kann bei der Bilanzierung ebenfalls berücksichtigt werden.
- Bei der Nachweisführung ist für den Haushaltsstrombedarf ein pauschaler Wert von 37 kWh/m²a Wfl. Anzusetzen.

- Alternativ können folgende Werte entsprechend der geplanten Haushaltsgröße pro Wohneinheit angesetzt werden:

  1-Personen-Haushalt ..... 1.200 kWh/a
  2-Personen-Haushalt ..... 2.100 kWh/a
  3-Personen-Haushalt ..... 2.550 kWh/a
  4-Personen-Haushalt ..... 3.000 kWh/a
  5-Personen-Haushalt ..... 3.550 kWh/a

- Der netzeingespeiste Strom ist mit dem Primärenergiefaktor des Verdrängungsstrommixes zu bewerten.
- Die Ertragsprognose für die generierte erneuerbare elektrische Energie ist auf Grundlage der DIN V 18599-9 zu berechnen.

8.2 Lüftungsanlagen

IFB-geförderte Gebäude, die in einem der erhöhten energetischen Standards errichtet werden, müssen mit nutzerunabhängigen, ventilatorgestützten Lüftungsanlagen ausgestattet werden.

Anforderungen an nutzerunabhängige, ventilatorgestützte Lüftungsanlagen:

- Alle Räume einer Wohnung, die sich innerhalb der thermischen Gebäudehülle befinden, sind in das Lüftungskonzept einzubeziehen.
- Die Lüftungsanlagen sind für durchgehenden Betrieb vorzusehen.
- Für alle anderen Räume innerhalb der thermischen Gebäudehülle sind unter bauphysikalischen und hygienischen Aspekten geeignete lüftungstechnische Maßnahmen zu ergreifen.
- Je Wohnung ist mindestens ein Frischluftbedarf von 30 m³ pro Stunde und Person zu berücksichtigen.
- Für Treppenräume ist ein Luftwechsel zwischen 0,15/h und 0,25/h sicherzustellen. Erfolgt in diesen Räumen keine Wärmerückgewinnung aus der Abluft, so ist dies in der Gebäudeenergiebilanz, die für die Förderung herangezogen wird, entsprechend zu berücksichtigen. Um übermäßige Lüftungswärmeverluste zu vermeiden, wird empfohlen Fenster ohne Kippfunktion einzubauen.
- Ventilatorgestützte Lüftungsanlagen für einzelne Räume oder Wohnungen müssen raum- oder wohnungsweise regelbar sein. Die Regelung des Luftvolumenstroms kann alternativ erfolgen, entweder:
  - bedarfsgeführt, im Bereich zwischen den Betriebsstufen „Feuchteschutzlüftung“ und „Nennlüftung“ nach DIN 1946-6, anhand mindestens einer geeigneten, unabhängig vom Benutzer wirkenden Führungsgröße (z. B. CO_2-Gehalt der Raumluft, Raumluftfeuchte) oder
  - manuell, mindestens zwischen den Betriebsstufen „Reduzierte Lüftung“ und „Nennlüftung“ nach DIN 1946-6.
- Lüftungsanlagen – mit Ausnahme von reinen Abluftanlagen – müssen in ihrer Ausführung die erforderlichen Eigenschaften für die Kennzeichnung H (Hygiene) sowie die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109-Teil 5 erfüllen. Reine Abluftanlagen müssen in ihrer Ausführung die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109-Teil 5 erfüllen und es ist mindestens in der Küchenabluft ein Filter vorzusehen.
- Außenwanddurchlässe müssen mit Sturmsicherungen ausgestattet sein.
- Der Einbau von Dunstabzugshauben sowie Wäschetrocknern mit Abluftführung in den Außenbereich ist nicht zulässig.

- Ein Nachweis der Vollständigkeit, Funktion und Einregulierung der Luftmengen gem. Anhang D der DIN 1946-6 ist in jedem Fall zu vereinbaren.
- Bedarfsgeregelte zentrale Abluftsysteme, die feuchte-, CO_2- oder mischgasgeführt sind, dürfen eine spezifische elektrische Leistungsaufnahme der Ventilatoren von Pel,Vent ≤ 0,20 Wh/m³ nicht überschreiten.

Zusätzlich sind für Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Bei Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung muss der Wärmebereitstellungsgrad ηWBG mind. 80 % betragen.
- Bei zentralen, dezentralen oder raumweisen Anlagen mit Wärmeüberträger und Volumenstrom kleiner als 1.000 m³/h darf in der Betriebsstufe „Nennlüftung“ die spezifische elektrische Leistungsaufnahme Pel,Vent nicht höher als 0,40 Wh/m³ sein, ist der Volumenstrom größer als 1.000 m³/h, darf Pel,Vent nicht höher als 0,50 Wh/m³ sein.
- Gleichzeitig muss der spezifische Energieverbrauch der Lüftungsgeräte in der Betriebsstufe „Nennlüftung“ nach EU-Verordnung 1253/2014 und 1254/2014 SEV < -30 kWh/(m²a) betragen. Dies gilt nicht für Lüftungsgeräte, für die die vorher genannte EU-Verordnung nicht gültig ist (kleine Lüftungsgeräte mit einem einzigen Ventilator und einer elektrischen Eingangsleistung von weniger als 30 W je Luftstrom).
- Wird ein Lüftungskonzept gewählt, bei dem die zurückgewonnene Wärme nicht auf die Zuluft übertragen wird, muss sie stattdessen in vollem Umfang zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasserbereitung der Wohnungen genutzt werden.

8.3 Luftdichtheit

- Ein IFB-gefördertes Gebäude im Mindeststandard darf nach der Fertigstellung bei einem Differenzdruck von 50 Pascal einen 1,5-fachen Luftwechsel nicht überschreiten. Ein IFB-Effizienzhaus-40 bzw. IFB-Passivhaus darf einen 0,6-fachen Luftwechsel nicht überschreiten.
- Für den Nachweis der geforderten Luftdichtheit ist durch die Investorin oder den Investor eine messtechnische Prüfung der Außenbauteile zu beauftragen. Es wird empfohlen, die Prüfung vor Abschluss des Innenausbaus durchzuführen, damit die Luftdichtheit ggf. durch nachträgliche Maßnahmen noch erhöht werden kann. In diesem Fall ist jedoch sorgfältig darauf zu achten, dass die luftdichtende Ebene bis zur Fertigstellung des Gebäudes unversehrt bleibt.
- Lüftungs- und Rauchabzugsöffnungen in Aufzugsschächten sind zur Begrenzung des Energieverlusts mit Klappen zu versehen, die eine bedarfsgesteuerte Öffnung ermöglichen.

Zur Durchführung der messtechnischen Prüfung sind berechtigt:

- Prüferinnen und Prüfer der Gebäude-Luftdichtheit im Sinne der Energieeinsparverordnung, zertifiziert vom Fachverband Luftdichtheit im Bauwesen e. V. (FLiB): www.flib.de

8.4 Wärmepumpen

- Für Wärmepumpen (nach DIN V 4701-10), die in IFB-geförderte Gebäude eingebaut werden, gelten folgende Anforderungen an die Energieeffizienz:
- Bei Sole-Wasser- und Wasser-Wasser-Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mind. 3,8 nachzuweisen.
- Bei Luft-Wasser-Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mind. 3,5 nachzuweisen.
- Bei gasmotorisch angetriebenen Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mind. 1,3 nachzuweisen.

- Bei Luft-Luft-Wärmeübertragern und Abluftwärmepumpen sowie Luft-Luft-Wasser-Wärmepumpen ohne Luft-Luft-Wärmeübertrager – jeweils in Kompaktgeräten – ist eine Jahresarbeitszahl von mind. 3,5 nachzuweisen.
- Bei kombinierter Heizung und Warmwasserbereitung verringert sich die Anforderung an die Jahresarbeitszahl von Wärmepumpen um den Wert 0,2.
- Die Jahresarbeitszahl ist nach der dann geltenden Fassung der VDI 4650 unter Berücksichtigung der Jahresarbeitszahlen für Raumwärme und Warmwasser zu bestimmen. Sie entspricht der Gesamt-Jahresarbeitszahl der VDI 4650.
- Die Umwälzpumpen der Wärmepumpen müssen die Effizienzanforderung der Effizienzklasse A erfüllen.
- Der zur Berechnung der Jahresarbeitszahl benötigte COP-Wert ist mit einem Prüfzertifikat eines unabhängigen Prüfinstituts nachzuweisen. Der Nachweis des Wärmepumpen-Gütesiegels European Quality Label for Heat Pumps (EHPA) wird als gleichwertiger Nachweis anerkannt.
- Der COP-Wert elektrisch betriebener Wärmepumpen (sowie der Energiewirkungsgrad bei reversiblen Wärmepumpen) und die Jahresheizzahl bei Gasmotor- oder Gasabsorptionswärmepumpen müssen die Mindestwerte des europäischen Umweltzeichens „Euroblume“ einhalten. Diese Voraussetzung gilt auch dann als erfüllt, wenn die Wärmepumpe ab dem 01.01.2011 mit dem Wärmepumpen-Gütesiegel des EHPA ausgezeichnet wurde.

8.5 Heizung

- Elektrische Heizungsanlagen mit Ausnahme von Wärmepumpen sind ausgeschlossen. Die Anrechnung von Handtuchheizkörpern mit elektrischer Betriebsoption bei der Deckung der Heizlast ist nicht zulässig.
- Öl-Heizungen sind ausgeschlossen.
- Ein hydraulischer Abgleich des Heizungssystems (nach VdZ-Verfahren B) und des Warmwassersystems sind in jedem Fall vorzunehmen.

9. Qualitätssicherung Holzbau (QS-H)

Die Gewährung von Fördermitteln bei der Holzbauförderung setzt die Durchführung einer QS-H voraus.

Die Investorin oder der Investor ist verpflichtet, eine zu diesem Zweck autorisierte Qualitätssichernde oder einen autorisierten Qualitätssichernden zu beauftragen, den Planungs- und Bauprozess zu begleiten.

Informationen hierzu und zum vorgegebenen Verfahren der Qualitätssicherung sind unter https://holzbau-netzwerk-nord.de/qs zusammengefasst. Dort finden Sie auch die Liste der autorisierten Qualitätssichernden sowie eine Empfehlung zur ortsüblichen Vergütung.

Die in der Anlage unter https://holzbau-netzwerk-nord.de/qs/nicht-foerderfaehige-holzbaudetails beschriebenen Details entsprechen nicht dem Stand der Technik. Gebäude oder Gebäudeteile in Holzbauweise mit den beschriebenen Details sind nicht förderfähig.

Die IFB Hamburg, die BSW und von diesen beauftragte Dritte sind berechtigt, Ortsbesichtigungen und stichprobenartige Überprüfungen zur QS-H vorzunehmen.

Bei der QS-H gilt das Vier-Augen-Prinzip, daher darf die oder der autorisierte Qualitätssichernde nicht gleichzeitig mit Planungs- oder Werksleistungen für das zu prüfende Objekt beauftragt sein. Zu diesen Leistungen zählen auch das Erstellen der Bauvorlagen und das Aufstellen der bautechnischen Nachweise. Zur Erlangung der Förderung ist dem Vertrag der QS-H-Leistungskatalog zugrunde zu legen. Dieser gliedert sich in die drei für die Gewährung der Förderung zwingend erforderlichen Stufen I, II und III. Weitergehende Leistungen zur Qualitätssicherung dürfen frei vereinbart werden.

Zur Bewilligung der Förderung bzw. für einen vorzeitigen Baubeginn muss die Stufe I positiv abgeschlossen sein. Für die Auszahlung der ersten Darlehnsrate muss die Stufe II positiv abgeschlossen sein. Für die Auszahlung des Zuschusses muss die Stufe III positiv abgeschlossen sein.

10. Anforderungen an Holzprodukte bei Holzbauförderung

Herkunft des Holzes

Das eingesetzte Holz muss aus nachhaltiger Forstwirtschaft stammen. Alle als Bestandteil der Leistung verwendeten/verarbeiteten Holzprodukte sowie Holzfertigbauteile müssen nach FSC oder PEFC zertifiziert sein. Der Nachweis erfolgt über eine IFB-Fachunternehmererklärung auf dem Formblatt „Herkunft Holzprodukte“.

- Darin aufgeführt sein müssen die Zertifizierungsnummern der Hersteller/Verarbeiter der eingesetzten Holzprodukte oder die der Holzfertigbauteile.
- Hat das Fachunternehmen nicht selbst eine FSC- oder PEFC-Produktkettenzertifizierung, kann es den Nachweis über eine Zertifizierung der Holzprodukte erbringen durch:

  (a) einen von einem akkreditierten Zertifizierungsdienstanbieter erstellten Einzelnachweis mit individuellen Dokumentationsdaten

  – für PEFC https://www.pefc.de/unternehmen/zertifizierungsstellen/

  – für FSC https://www.fsc-deutschland.de/verarbeitung-handel/produktkettenzertifizierung/zertifizierungsstellen/

  (b) eine Person von der Liste ‚Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige des Tischlerhandwerks´, die nicht – auch nicht über Dritte – mit der Planung oder Durchführung der zu fördernden Maßnahme betraut sein dürfen.
  https://www.tischler-nord.de/fileadmin/lv_nord/file/service/Sachverstaendige_fuer_Einzelnachweis_11-2022.pdf

IFB HAMBURG | Hamburgische Investitions- und Förderbank

Letzte Änderung 24. April 2024