INNOVATION | UMWELT & ENERGIE | WIRTSCHAFT | WOHNRAUM

Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg

Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg

Gültig ab 1. Januar 2016

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 ... 5
3.3 Kombination mit anderen Förderprogrammen ... 11
3.4 Förderung im Überblick ... 13
4. Wie sind die Förderkonditionen? ... 15
4.1 Zinsen ... 15
4.2 Tilgung ... 15
4.3 Beginn der Leistungen ... 15
4.4 Bereitstellungszinsen ... 15
4.5 Valutierungszinsen ... 15
4.6 Verwaltungsgebühr ... 15
4.7 Bereithaltung, Nichtabnahme ... 15
4.8 Öffnungsbedingung bei 30-jähriger Bindung ... 15
5. Welche Bindungen entstehen? ... 16
5.1 Belegungsbindungen ... 16
5.2 Mietpreisbindungen ... 17
5.3 Weitere Regelungen ... 18
6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten? ... 19
6.1 Anforderungen an den Investor ... 19
6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück ... 20
6.3 Allgemeine Bedingungen ... 20
7. Welche Rechtsgrundlage gilt? ... 21
8. Wo kann man die Förderung beantragen? ... 22

ANHANG

1. Wie ist das Verfahren? ... 23
2. Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden? ... 24
2.1 Wohnungsgrößen ... 24
2.2 Wohnungsgrundrisse ... 24
3. Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden? ... 26
3.1 Erhöhte energetische Standards ... 26
3.2 Qualitätssicherung des energetischen Gebäudestandards ... 27
3.3 Lüftungsanlagen ... 28
3.4 Luftdichtheit ... 30
3.5 Wärmepumpen ... 30
3.6 Heizung / Warmwasser ... 31
3.7 Umweltfreundliche Baumaterialien ... 31
3.8 Weitere Anforderungen ... 32
4. Anforderungen an die barrierereduzierte Grundausstattung ... 32
5. Anforderungen an unbetreute Seniorenwohnungen ... 33

1. Was ist das Ziel der Förderung?

Gefördert wird der Neubau von preisgünstigen Mietwohnungen sowie die Änderung oder Erweiterung von Gebäuden in Hamburg für alle Haushalte, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten, insbesondere für Familien, Menschen ab 60 Jahre, behinderte Menschen und Menschen, die als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind. Eine Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 8 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (HmbWoFG) ist um bis zu 30 %, bei Seniorenwohnungen um bis zu 50 %, zulässig.

2. Wer kann Anträge stellen?

Anträge können vom Eigentümer oder Erbbauberechtigten eines geeigneten Grundstücks gestellt werden.

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 je nach Modul durch zinsverbilligte Darlehen, laufende und einmalige Zuschüsse über einen Zeitraum von 15 Jahren, optional über 20 oder 30 Jahre. Werden die Module „Rollstuhlgerechte Wohnungen“ oder Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf gewählt, beträgt die Laufzeit 30 Jahre. Die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindungen entspricht in der Regel der Dauer der Förderung.

Neben der bei den optionalen 20- oder 30-jährigen Förderangeboten langfristigen Finanzierungssicherheit und der Gewährleistung von zur Kapitalkostendeckung auskömmlichen Mieterträgen durch die Förderung bestehen weitere Anreize bei 20- und 30-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindungen:

- Ab dem 16. Jahr wird der regelhafte Förderabbau halbiert (bei 20- und 30-jährigen Förderangeboten).
- Ab dem 16. Jahr gilt eine Öffnungsklausel zur Anpassung von Förderbedingungen in Zeiten höherer Inflation (bei 30-jährigen Förderangeboten).

3.1 Grundmodule

3.1.1 Grundstück

Bei Grundstücken, die vom Investor eingebracht werden, wird der Verkehrswert in Höhe des Bodenrichtwertes des Gutachterausschusses (bzw. in Höhe des durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelten Wertes) zur Bemessung des Zuschlags zum Grunddarlehen bis maximal 800,– €/m² Wohnfläche berücksichtigt.

Bei Grundstücken, die innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren vor Antragstellung aus Beständen des Immobilienmanagements der Freien und Hansestadt Hamburg erworben wurden, wird der Kaufpreis zur Bemessung des Zuschlags zum Grunddarlehen bis maximal 600,– €/m² Wohnfläche berücksichtigt.

Das Grunddarlehen erhöht sich um bis zu 80 % dieser Verkehrswerte.

Bei Verzicht auf den Zuschlag zum Grunddarlehen kann die Subvention nach den vorstehenden Regelungen auch auf den Zinssatz des Grunddarlehens angerechnet werden.

3.1.2 Neubau von Mietwohnungen

Die Schaffung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern werden mit Darlehen und laufenden Zuschüssen in Abhängigkeit von der förderfähigen Wohnfläche (Wfl.) gefördert. Die Zins- und Bindungslaufzeit beträgt 15 Jahre, optional kann eine 20-jährige Laufzeit gewählt werden.

Bei Förderungen, die mehr als 30 Wohneinheiten (WE) umfassen, müssen in der Regel folgende Haushaltsgrößen vorgesehen werden:
für eine Person ..... mind. 20 %
für drei Personen ..... mind. 20 %
für vier und mehr Personen ..... mind. 10 %

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen für Senioren, Behinderte und Rollstuhlbenutzer.

Ausnahmen von der Regel sind aus quartiers- oder portfoliobezogenen Gründen möglich. Die IFB Hamburg entscheidet darüber im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen – Amt für Wohnen Stadterneuerung und Bodenordnung (BSW / WSB).

Darlehen

Das Darlehen beträgt 1.000,– €/m² förderfähiger Wohnfläche.

Laufende Zuschüsse

Die laufenden Zuschüsse sind von der Höhe des Grundstückswerts und der Größe des Bauvorhabens abhängig.

Grundstückswert	für die ersten 1.300 m² Fl.	ab 1.300 bis 3.500 m² Fl.	ab 3.500 m² Fl.
bis 400,– €/m² Wfl.	1,90 €/m² Wfl. mtl.	1,75 €/m² Wfl. mtl.	1,60 €/m² Wfl. mtl.
401,– bis 500,– €/m² Wfl.	2,10 €/m² Wfl. mtl.	1,95 €/m² Wfl. mtl.	1,80 €/m² Wfl. mtl.
501,– bis 600,– €/m² Wfl.	2,30 €/m² Wfl. mtl.	2,15 €/m² Wfl. mtl.	2,00 €/m² Wfl. mtl.
601,– bis 700,– €/m² Wfl.	2,50 €/m² Wfl. mtl.	2,35 €/m² Wfl. mtl.	2,20 €/m² Wfl. mtl.
ab 701,– €/m² Wfl.	2,70 €/m² Wfl. mtl.	2,55 €/m² Wfl. mtl.	2,40 €/m² Wfl. mtl.

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

3.1.3 Änderung oder Erweiterung von Wohnflächen

Die mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Erweiterung von Wohnflächen zur Schaffung von neuen Wohnflächen / Wohnungen wird entsprechend § 4 Abs. 2 HmbWoFG mit Darlehen und laufenden Zuschüssen gefördert. Es handelt sich dabei um Maßnahmen wie z. B. Anbauten, Aufstockungen, Dachgeschossausbauten und Umwandlung von nicht oder nicht mehr zu Wohnzwecken genutzen Flächen in Wohnflächen. Anbauten, Aufstockungen und

Dachgeschossausbauten müssen die gesetzlichen Anforderungen an energiesparendes Bauen erfüllen

Die mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Änderung von Wohnflächen wird entsprechend § 4 Abs. 2 HmbWoFG mit Darlehen und laufenden Zuschüssen gefördert. Es handelt sich dabei um Maßnahmen wie z. B. Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen. Bei Änderungen muss mindestens der energetische Standard Stufe 2 der Modernisierungsförderung erreicht werden.

Bei Erweiterung und Änderung kann in Abstimmung mit der IFB Hamburg von den planerischen und technischen Anforderungen (Anhang 2 und 3 dieser Richtlinie) in angemessener Weise abgewichen werden, wenn dies aufgrund der besonderen Gegebenheiten des vorhandenen Gebäudes erforderlich ist.
Unabhängig vom energetischen Standard ist die Durchführung der Qualitätssicherung für Backsteinfassaden verpflichtend. Weitere Informationen dazu finden Sie in der Förderrichtlinie Modernisierung von Mietwohnungen. (http://www.ifbhh.de/downloads/)

Die Zins- und Bindungslaufzeit beträgt 15 Jahre, optional kann eine 20- oder 30-jährige Laufzeit gewählt werden.

Darlehen
Das Darlehen beträgt bis zu 1.600,– €/m² förderfähiger Wohnfläche bzw. bis zu 90 % der von der IFB Hamburg anerkannten Gesamtkosten.

Die Gesamtkosten beinhalten den aktuellen, durch Wertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, nachzuweisenden Immobilienwert vor Beginn der Baumaßnahmen sowie die Bau- und Baunebenkosten für den Neubau. Die gegebenenfals anfallenden Kosten für stadtbildprägende Backsteinfassaden werden in diesem Programm mitgefördert.

Falls das danach zulässige Darlehen nicht vollständig in Anspruch genommen wird, z. B. weil das Grundstück bereits vorhanden und nicht zu finanzieren ist, wird die hierauf (Immobilienwert vor Umbau) entfallende Subvention zur Reduktion des Zinssatzes für das Darlehen eingesetzt (bodenwertbezogener Nachteilsausgleich).

Laufende Zuschüsse
Siehe Grundmodul 3.1.2 Neubau von Mietwohnungen.

3.1.4 Barrierereduzierte Grundausstattung
Wohnungsneubauten mit mehr als zwei Geschossen sind mit einer barrierereduzierten Grundausstattung zu bauen. Die barrierereduzierte Grundausstattung wird mit einem Zuschuss in Höhe von 800,– €/WE gefördert. Falls zusätzlich auch ein barrierefreier Freisitz erstellt wird, erhöht sich der Zuschuss auf insgesamt 1.800,– €/WE. Die Anforderungen werden im Anhang dieser Förderrrichtlinie erläutert.

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

Die energetischen Standards und ihre Qualitätssicherung sowie der Leitfaden für Seniorenwohnanlagen werden im Anhang erläutert.

3.2.1 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 des Qualitätssicherers.

3.2.1.1 Energiesparendes Bauen

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

IFB-Effizienzhaus 40……120,– €/m² förderfähiger Wfl.
IFB-Passivhaus……120,– €/m² förderfähiger Wfl.
IFB-Niedrigstenergie-Haus……..130,– €/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 140,– €/m² gezahlt.

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

3.2.2 Nachhaltiges Bauen

3.2.2.1 Zertifikat für Nachhaltiges Bauen

Für die Zertifizierung im Rahmen eines der folgenden Gebäudezertifizierungssysteme (in der jeweils höchsten Qualitätsstufe) wird ein einmaliger Zuschuss gezahlt von 20,– €/m² Wfl. für:

- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB): Stufe “Platin“
- Umweltzeichen der HafenCity Hamburg GmbH: Stufe “Gold“

Und ein einmaliger Zuschuss von 10,– €/m² Wfl. für:

- Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh): Erfüllung des IFB-definierten NaWoh-Anforderungsprofils (siehe http://www.ifbhh.de/fileadmin/pdf/IFB_Download/IFB_Mietwohnungen/imie326.pdf).
  Bei diesem Bewertungssystem ist vom Antragsteller die durchgehende Begleitung von Planungs- und Bauprozess durch einen dem Bewertungssystem immanenten Sachverständigen zu bestätigen. 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.

3.2.2.2 Nachhaltige Dämmstoffe

Der Einsatz von Dämmstoffen mit dem Gütezeichen RAL-UZ 132 bzw. 140 (Blauer Engel) oder dem natureplus-Siegel an Fassaden, auf Flachdächern oder auf obersten Geschossdecken wird mit einem einmaligen Zuschuss von 10,– €/m² Bauteilfläche gefördert.
Die Förderung wird nur dann gewährt, wenn nicht aus technischen oder rechtlichen Gründen ohnehin nur ein entsprechender Dämmstoff in Frage kommt. Eine Mischkonstruktion von neu

aufgebrachten zertifizierten und nicht zertifizierten Dämmstoffen in einem Bauteil (Sandwitchaufbau) wird nicht gefördert.

3.2.3 Barrierefreie Ausstattung nach DIN

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

3.2.3.1 Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2

Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 werden mit 5.300,– €/Wohnung gefördert:

Die Anforderungen an diese Wohnungen ergeben sich aus den Vorgaben der DIN 18040-2. Abweichungen, die den technischen Baubestimmungen der Freien und Hansestadt entsprechen, sind zulässig.

Es werden folgende Förderziele unterschieden:

- **Seniorenwohnungen nach DIN 18040-2**
  Gefördert werden Seniorenwohnungen und Servicewohnanlagen für Senioren nach dem Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz (HmbWBG) für 1- und 2-Personen-Haushalte, in denen mind. ein Haushaltsmitglied älter als 60 Jahre ist.

- **Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2**
  Gefördert werden Wohnungen für Menschen mit erheblichen oder außergewöhnlichen Gehbehinderungen.

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

3.2.3.2 Rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2R

Rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2R werden mit 14.000,– €/Wohnung und in der Regel anstelle eines Darlehens mit einem laufenden Zuschuss je m² förderfähiger Wfl. gefördert. Die Bemessung des laufenden Zuschusses wird von der IFB Hamburg im Bewilligungsverfahren festgelegt. Er verringert sich durch Förderabbau alle 2 Jahre um 0,20 €/m² Wohnfläche monatlich, ab dem 16. Jahr alle 2 Jahre um 0,10 €/m² Wohnfläche monatlich.
Bei Bauvorhaben in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf wird die förderfähige Wohnfläche für rollstuhlgerechte Wohnungen bei der Darlehensgewährung berücksichtigt.
Die laufenden Zuschüsse sind von der Größe des Bauvorhabens abhängig.

Grundstückswert	für die ersten 1.300 m² Fl.	ab 1.300 bis 3.500 m² Fl.	ab 3.500 m² Fl.
bis 400,– €/m² Wfl.	1,90 €/m² Wfl. mtl.	1,75 €/m² Wfl. mtl.	1,60 €/m² Wfl. mtl.

Die Anforderungen an diese Wohnungen ergeben sich aus den Vorgaben der DIN 18040-2R. Abweichungen, die den technischen Baubestimmungen der Freien und Hansestadt Hamburg entsprechen, sind zulässig.

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

3.2.4 Gemeinschaftsräume für Senioren, Behinderte und Rollstuhlnutzer

Die Errichtung von zusätzlichen Gemeinschaftsräumen wird durch einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 1.900,– €/m² förderfähiger Gemeinschaftsfläche gefördert.

Voraussetzung ist ein von der zuständigen Behörde (BASFI oder BGV) anerkanntes Betreuungskonzept.

Voraussetzung ist ein von der Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz (BGV/G22 – Seniorenarbeit und pflegerische Versorgungsstruktur) anerkanntes Betreuungskonzept.

Als förderfähige Flächen können anerkannt werden:
bis 60 WE ..... 3,5 m²/WE
bis 100 WE ..... 3,0 m²/WE
mehr als 100 WE ..... 2,5 m²/WE

3.2.5 Aufzugsanlagen

Aufzugsanlagen werden durch einmalige Zuschüsse gefördert:
für die ersten 3 Stationen ..... je 20.000,– €
für jede weitere Station ..... je 5.000,– €
Der Einbau einer Aufzugsanlage der Energieeffizienzklasse A oder B (nach VDI 4707) wird mit einem einmaligen Zuschuss von 2.000,– €/Anlage gefördert.

Es gelten folgende ergänzende Bedingungen für Aufzugsanlagen:

- Wenn die Eingangsebene und das erste Geschoss mit geförderten Wohnungen nicht auf gleicher Höhe liegen, werden für die Zuschussbemessung zwei Haltepunkte anerkannt. Zusätzlich erforderliche Haltepunkte aufgrund versetzter Geschossebenen werden nicht gefördert.
- Wenn geförderte Aufzüge auch gewerblich genutzte oder frei finanzierte Gebäudebereiche erschließen, wird die Fördersumme der Aufzugsanlage entsprechend den Flächenanteilen anteilig reduziert.
- Aufzugsanlagen müssen mindestens die Anforderungen der Energieeffizienzklasse C (VDI 4707) erfüllen.

3.2.6 Kfz-Stellplätze

Die Herstellung von Stellplätzen kann optional im Zusammenhang mit den geförderten Mietwohnungen auf Grundlage des bisherigen Stellplatzschlüssels durch eine Erhöhung des Grunddarlehens gefördert werden.
Stellplätze in Parkpaletten .....5.500,– €/Stellplatz
Stellplätze in Tiefgaragen .....12.000,– €/Stellplatz

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

3.2.7 Fahrrad-Stellplätze

Die Herstellung von eigenen Fahrrad- Stellplätzen innerhalb der Gebäudehülle, die im Zusammenhang mit den geförderten Mietwohnungen geplant sind, kann optional auf Grundlage des Stellplatzschlüssels für Fahrräder der Hamburgischen Bauordnung durch eine Erhöhung des Grunddarlehens gefördert werden. Fördervoraussetzung im individuellen Abstellraum, ist der Nachweis einer zusätzlichen Fläche von mindestens 1,5 m² je Stellplatz über die bauordnungsrechtlich geforderte Mindest-Abstellfläche hinaus.

Stellplätze innerhalb der Gebäudehülle im Fahrrad-Abstellraum .....1.000,– €/Stellplatz
Stellplätze innerhalb der Gebäudehülle im individuellen Abstellraum .....500,– €/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 für 1-Personen-Haushalte

Der Bau besonders kleiner Wohnungen für 1-Personen-Haushalte wird durch pauschale Zuschüsse gefördert:
kleiner als 45 m² bis max.40 m²: ……1.500,– € je WE
kleiner als 40 m² bis max 35 m²: ……3.000,– € je WE
kleiner als 35 m² bis 30 m²: ……4.500,– € je WE

3.2.9 Backsteinförderung bei Änderung von Gebäuden

Fördervoraussetzung ist ein vom Denkmalschutzamt oder im Rahmen der Baugenehmigung geforderter Erhalt von stadtbildprägenden Backsteinfassaden sowie die Beteiligung der Qualitätssicherung Backstein. Die Kosten für die Qualitätssicherung Backstein werden von der IFB Hamburg übernommen.

Der Mehraufwand für eine Backsteinverkleidung gedämmter Fassaden wird zusätzlich durch einmalige Zuschüsse gefördert. Der Erhalt von Backsteinfassaden durch eine Fugensanierung wird nur gefördert, wenn diese Maßnahme im Rahmen der Qualitätssicherung von Backsteinfassaden vereinbart oder von der für den Denkmalschutz zuständigen Behörde gefordert wurde.
Die Festlegung, ob es sich um einen normalen oder hohen Aufwand handelt, erfolgt im Rahmen der Qualitätssicherung Backstein.

	Fassade mit normalem Aufwand	Fassade mit hohem Aufwand	Einheit
Vollsteine	55,– € je m²	65,– € je m²	Bauteilfläche mit Vollsteinen
Klinkerriemchen	30,– € je m²	40,– € je m²	Bauteilfläche mit Klinkerriemchen
Fugensanierung	35,– € je m²	45,– € je m²	Bauteilfläche mit Fugensanierung

Ausnahmeregelung
Sollte es bei einer im Rahmen der Qualitätssicherung Backstein verpflichtenden Fassadenerhaltung aus gestalterischen Gründen nicht möglich sein, die energetischen Anforderungen dieser Förderrichtlinie einzuhalten, ist eine Ausnahme möglich. In diesem Fall soll alternativ die energetisch effizienteste, den Gegebenheiten entsprechende bauliche Lösung zur Ausführung kommen und in die energetische Bilanzierung einfließen.

3.2.10 Fördermodul Wettbewerbe

Kosten für die Wettbewerbe, 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 50.000,– € je Wettbewerb. Die Förderung kann nur für öffentlich geförderte Wohnungen in Anspruch genommen werden. Bei gemischten Bauvorhaben (frei finanziert und öffentlich gefördert) werden die Flächen der geförderten Wohnungen anteilig anerkannt.

3.2.11 Neubau in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf

In Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf, in denen der Verkehrswert des Grundstücks bei Antragstellung 400,– €/m² Wfl. nicht überschreitet, kann der Bau von Wohnungen auf Wunsch des Investors zu besonderen Konditionen gefördert werden.

Der Zinssatz erhöht sich durch Förderabbau alle 2 Jahre um 0,10 €/m² förderfähiger Wohnfläche monatlich, ab dem 16. Jahr alle 2 Jahre um 0,05 €/m² Wohnfläche monatlich. Die Bindungslaufzeit beträgt 30 Jahre.

3.2.12 Integrationsleistungen

Maßnahmen zur Erweiterung des Wohnungsangebots für besonders bedürftige Zielgruppen werden durch eine Erhöhung der laufenden Zuschüsse gefördert.

3.2.12.1 Wohnungen für Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf

Werden Belegungsrechte einem sozialen Träger (Betreiber einer Wohneinrichtung i. S. v. § 2 Abs. 8 HmbWBG bzw. Träger privater Wohlfahrtspflege gem. § 549 Abs. 2 Nr. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)) übertragen und die geförderten Wohnungen an Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf vermietet, wird ein laufender Zuschuss in Höhe von 0,50 €/m² Wfl. gezahlt. Der Zuschuss wird so lange gewährt, wie die vertragliche Übertragung des Belegungsrechts besteht, bzw. solange das jeweilige Mietverhältnis für die Wohnung andauert, für die das Belegungsrecht übertragen wurde.

Zur Zielgruppe gehören u. a.:

- Menschen mit psychischen Erkrankungen bzw. seelischen oder geistigen Behinderungen, die ambulant betreut in der eigenen Wohnung leben möchten.
- Menschen, die – in der Regel aus stationärer Unterbringung kommend – besondere Hilfe nach §§ 67 und 68 Sozialgesetzbuch, Zwölftes Buch (SGB XII) benötigen und nach Abschluss stationärer Maßnahmen in eigenen Wohnraum ziehen können.
- junge Erwachsene unter 27 Jahre, die zum Teil noch in öffentlicher Unterbringung oder in betreuten Jugendwohnungen wohnen und auf Integration in eigenen Wohnraum angewiesen sind.

3.2.12.2 Wohnungen für vordringlich wohnungsuchende Haushalte (WA-Bindung)

Werden geförderte Wohnungen über einen Förderzeitraum von 15, 20 oder 30 Jahren an vordringlich wohnungsuche Haushalte (Dringlichkeitsschein des Bezirksamts) vermietet, wird ein laufender Zuschuss in Höhe von 0,50 €/m² Wfl. über den gesamten Förderzeitraum gezahlt. Die WA-Bindung bleibt dabei über den gesamten Förderzeitraum bestehen.

3.2.13 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.

3.2.14 Laufender Zuschuss für Förderung ohne Darlehen

Anstelle von Darlehen können für einzelne Wohnungen in ansonsten frei finanzierten Bauvorhaben laufende Zuschüsse gewährt werden. Die Höhe der Zuschüsse bemisst sich nach unten stehender Tabelle. Die Auszahlung erfolgt bei Nachweis des Bezugs durch berechtigte Mieter. Der Betrag verringert sich durch Förderabbau alle 2 Jahre um 0,20 €/m² förderfähiger Wfl. mtl., in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf alle 2 Jahre um 0,10 €/m² förderfähiger Wfl. mtl. Bei 20- oder 30-jähriger Mietpreis- und Belegungsbindung halbiert sich der jeweilige monatliche Förderabbau ab dem 16. Jahr auf 0,10 €/m² bzw. 0,05 €/m².

Grundstückswert	
bis 400,– €/m² Wfl.	2,40 €/m² Wfl. mtl.
401,– bis 500,– €/m² Wfl.	2,60 €/m² Wfl. mtl.
501,– bis 600,– €/m² Wfl.	2,80 €/m² Wfl. mtl.
601,– bis 700,– €/m² Wfl.	3,00 €/m² Wfl. mtl.
ab 701,– €/m² Wfl.	3,20 €/m² Wfl. mtl.

3.3 Kombination mit anderen Förderprogrammen

3.3.1 Ergänzende energetische Fördermöglichkeiten

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

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

Unsere 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 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

3.3.2 Kumulierung / Kumulierungsverbot

Bei der Förderung nach dieser Richtlinie sind die für die geförderte Tätigkeit, das geförderte Vorhaben oder das geförderte Unternehmen insgesamt gewährten staatlichen Beihilfen zu berücksichtigen. Hiernach gilt für die Kumulierung insbesondere:

- Beihilfen nach dieser Richtlinie, bei denen sich die beihilfefähigen Kosten bestimmen lassen, dürfen 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. Zusatzmodul) 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. Zusatzmodul) nicht überschritten wird.

Hierzu hat der Investor auf entsprechendem Formblatt der IFB Hamburg sämtliche erforderlichen Angaben mitzuteilen und nachzuweisen.

3.4 Förderung im Überblick

Kapitel	Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg	Module	Darlehen		Zuschüsse			Förderabbau	Laufzeit Bindung
			Darlehen	Zinsen anfänglich	Einmal-zuschuss	Laufender Zuschuss	Laufzeit		
3.1	**Grundmodule**	X	je m² Wfl.	%	je WE	je m²/mtl.	Jahre	je m²/mtl	Jahre
3.1.1	Bei Grundstücken aus städtischem Grundeigentum		bis 480,– €	1,0					
	Bei privaten Grundstücken		bis 640,– €	1,0					
3.1.2	Neubau von Mietwohnungen zzgl. Grundstück		1.000,– €	1,0		1,60 bis 2,70 €	15 /20 /30	0,20 € 0,20 / 0,10 € 0,20 / 0,10 €	15 /20 /30
3.1.3	Änderung oder Erweiterung von Gebäuden einschl. Grundstück nach Wertgutachten		bis 1.600,– €	1,0		1,60 bis 2,70 €	15 /20 /30	0,20 € 0,20 / 0,10 € 0,20 / 0,10 €	15 /20 /30
3.1.4	Barrierereduzierte Grundausstattung**				800,– €				
	Barrierereduzierte Grundausstattung mit barrierefreiem Freisitz	O			1.800,– €				
3.2	**Ergänzungsmodule**	O							
3.2.1	**Energiesparendes Bauen**	O				je m² Wfl.			
	IFB-Effizienzhaus 40					120,– €	10		
	IFB-Passivhaus					120,– €	10		
	IFB-Niedrigstenergie-Haus					130,– €	10		
3.2.2	**Nachhaltiges Bauen**	O			m²				
	Zertifikat Nachhaltiges Bauen				20 bzw. 10,– €/m² Wfl.				
	Nachhaltige Dämmstoffe				10,– €/m² Bauteilfläche				
3.2.3	**Barrierefreie Ausstattung nach DIN**	O			je WE				
	Barrierefreie Wohnungen				5.300,– €				15/20/30
	Rollstuhlgerechte Wohnungen				14.000,– €	4,90 bis 5,70 €	30	0,20 €	30
3.2.4	**Zusätzliche Gemeinschaftsräume**	O			je m² Wfl.				
	Zusätzliche Gemeinschaftsräume				1.900,– €/m²				

3.2.5	**Aufzugsanlagen**	O							
	1. bis 3. Station je Station				20.000,– €				
	alle weiteren Stationen je Station				5.000,– €				
	Ab Energieeffizienzklasse B je Anlage				2.000,– €				
3.2.6	**Stellplätze**	O	je Platz						
	Kfz-Stellplätze auf Paletten		5.500,– €	1,0					
	Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen		12.000,– €	1,0					
3.2.7	**Fahrrad-Stellplätze im Fahrrad-Abstellraum**		1.000,– €	1,0					
	Fahrrad-Stellplätze im individuellen Abstellraum		500,– €	1,0					
3.2.8	**Kompaktwohnungen**				Je Wohnung				
	Kompaktwohnungen ab 45 m² in Abhängigkeit von der Größe				1.500,– € bis 4.500,– €				
3.2.9	**Backsteinförderung**	O			je m² Fassaden-fläche				
	Backsteinförderung				30 bis 65,– €				
3.2.10	**Fördermodul Wettbewerbe**				Je Wettbewerb				
	40 % der anerkannten Verfahrenskosten.				Bis 50.000,– €				
3.2.11	**Neubau in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf**	O							
	Neubau in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf					1,60 bis 1,90 €	30	0,10 €	30
3.2.12	**Integrationsleistungen**	O				je m² Wfl.			
	Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf					0,50 €			*
	vordringlich wohnungsuchende Haushalte					0,50 €			15/20/30

Legende: X = verpflichtend, O = Wahlmöglichkeit * Je nach Laufzeit ** siehe Anhang

4. Wie sind die Förderkonditionen?

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

4.1 Zinsen

Der Zinssatz beträgt anfänglich 1,0 % p. a.

Förderabbau

Der Zinssatz erhöht sich alle 2 Jahre um 0,20 €/m².
Beim Mietwohnungsneubau in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf erhöht sich der Zinssatz abweichend um 0,10 €/m² förderfähiger Wfl./mtl.
Bei 20- und 30-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindungen halbiert sich der Förderabbau ab dem 16. Jahr, der Zinssatz erhöht sich hierfür alle 2 Jahre um 0,10 €/m² bzw. in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf um 0,05 €/m².

4.2 Tilgung

Die Tilgung beträgt mind. 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 siebten Monat nach Vertragsabschluss werden für noch nicht abgerufene Teile des Darlehens Bereitstellungszinsen in Höhe von 0,25 % 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

Es wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 1 % auf den bewilligten Betrag gemäß Nr. 1 der Anlage zu § 1 der Gebührenordnung für die IFB Hamburg erhoben.
Die Gebühr wird in der Regel bei Erstauszahlung einbehalten.

4.7 Bereithaltung, Nichtabnahme

Für das Darlehen sind spätestens 18 Monate nach dem Datum der Förderzusage bzw. des Bewilligungsbescheids die Auszahlungsvoraussetzungen zu schaffen und das Darlehen ist 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 bei 30-jähriger Bindung

Zum Schutz des Fördernehmers vor unerwünschten Effekten bei dauerhaft hoher Inflation ist es bei 30-jähriger Mietpreis- und Belegungsbindung mit Ablauf der ersten 15 Jahre der Bindung jährlich möglich, auf Veranlassung 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 drei Kalenderjahre vor der jeweiligen Überprüfung („Betrachtungszeitraum“) im Durchschnitt bei mindestens 4,0 % jährlich lag sowie
- der Fördernehmer 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 dem Fördernehmer Verhandlungen aufnehmen mit dem Ziel, diese finanziellen Nachteile zu Gunsten des Fördernehmers auszugleichen. Dabei steht es den Parteien frei, den Ausgleich durch eine Flexibilisierung der Miete oder durch andere Maßnahmen zu erreichen.

5. Welche Bindungen entstehen?

Die Mietpreis- und Belegungsbindungen beginnen mit dem Monatsersten des Quartals, das auf die von der IFB Hamburg festzustellende mittlere Bezugsfertigkeit folgt.

Die Laufzeit der Bindung beträgt 15 Jahre, optional kann eine 20- oder 30-jährige Laufzeit gewählt werden. In Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf und bei rollstuhlgerechten Wohnungen läuft die Bindung über 30 Jahre.

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 vom zuständigen Bezirksamt als vordringlich wohnungsuchend anerkannt sind (WS-Bindung).

Die Einkommensgrenze nach § 8 HmbWoFG kann um bis zu 30 % überschritten werden.

Bei einer Änderung oder Erweiterung von Gebäuden bleiben die Wohnungen vorrangig den bisherigen Mietern vorbehalten. Bei Neuvermietungen gelten die allgemeinen Regelungen für den Neubau, dargestellt in dieser Förderrichtlinie.

25 % der Wohnungen für 3- und mehr-Personen-Haushalte erhalten eine WSH-Bindung. Diese Wohnungen sollen Ehepaaren oder Paaren nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz mit der Absicht, gemeinsam eine Familie zu gründen, vermietet werden. Gleichgestellt sind Familien, Alleinerziehenden-Haushalte / Lebensgemeinschaften mit einem oder mehreren Kindern. Die WSH-Bindung gilt für die Dauer von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit. Danach gilt die allgemeine Belegungsbindung für Wohnberechtigte mit Wohnberechtigungsschein nach § 16 HmbWoFG bzw. anerkannte vordringlich Wohnungsuchende.

5.1.1 Belegungsbindungen bei barrierefreien Wohnungen

5.1.1.1 Barrierereduzierte 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.

Seniorenwohnungen nach DIN 18040-2

Die Wohnung ist bei Erst- und Folgebezügen ausschließlich an Haushalte zu vergeben, bei denen mindestens ein Haushaltsmitglied älter als 60 Jahre ist. Im Rahmen des nach § 16 Abs. 3 HmbWoFG möglichen Ermessensspielraums kann die Einkommensgrenze in der Regel um bis zu 50 % überschritten werden (BafreiSenW-Bindung).

Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2

Die Wohnung ist bei Erst- und Folgebezügen ausschließlich an Haushalte zu vergeben, bei denen mindestens ein Haushaltsmitglied die Notwendigkeit barrierefrei zu wohnen durch einen Schwerbehindertenausweis mit Merkzeichen erhebliche Gehbehinderung (G) oder außergewöhnliche Gehbehinderung (aG) oder ein ärztliches Attest nachweist, bzw. durch ein ärztliches Attest nachweisen 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 Inhaber eines sogenannten Dringlichkeitsscheines für eine solche Wohnung 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

Der Vermieter darf eine Wohnung innerhalb des Bindungszeitraums nicht gegen eine höhere als die höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen. Der Vermieter kann die Miete nach Maßgabe des allgemeinen Mietrechts und unter Beachtung der Bestimmungen in der Förderzusage erhöhen, jedoch nicht höher als bis zur höchstzulässigen anfänglichen Nettokaltmiete von 6,30 €/m² Wfl. mtl.

Stellplätze

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

Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage ..... 55,– €
Kfz-Stellplätze in einer Parkpalette ..... 27,50 €
Fahrrad-Stellplätze im Fahrrad-Abstellraum ..... 4,– €

Für Fahrrad-Stellplätze im individuellen Abstellraum darf keine Miete erhoben werden.

Diese Mietbegrenzung gilt auch bei ausschließlicher Förderung durch laufende Zuschüsse.

5.2.1 Mieterhöhungen

Die höchstzulässige Nettokaltmiete für Wohnungen darf wegen des Förderabbaus alle 2 Jahre erhöht werden, erstmals 2 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit. Dabei ist die Mietanhebung auf

bis zu 0,30 €/m² Wfl. mtl. begrenzt, in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf auf bis zu 0,15 €/m² Wfl. mtl.

Die höchstzulässige monatliche Miete für Stellplätze darf während des Förderzeitraums wie folgt erhöht werden:
Kfz-Stellplätzen in einer Tiefgarage jährlich ..... um 1,– €
Kfz-Stellplätzen in einer Parkpalette jährlich ..... um 0,50 €
Fahrrad-Stellplätze im Fahrrad-Abstellraum alle 5 jahre .....um 0,30 Cent €
Im Modul Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf betragen die höchstzulässigen monatlichen Mieten 50 % dieser Beträge.

5.3 Weitere Regelungen

5.3.1 Umwandlungsverbot

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

5.3.2 Mietvertragliche Regelungen

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

- Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Ein Kündigungsausschluss ist nicht zulässig.
- Eine Staffelmiete darf nur insoweit vereinbart werden, als diese der höchstzulässigen Mietanhebung entspricht. Im Übrigen darf eine Staffelmiete nicht vereinbart werden.
- Der Vermieter hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag anzugeben.
- Der Verfügungsberechtigte verpflichtet sich, mietvertraglich sicherzustellen, dass Untervermietungen von mehr als der Hälfte der jeweiligen Wohnung untersagt sind.
  Die Höhe der Untermiete für den untervermieteten Teil der Wohnung darf die nach dieser Förderrichtlinie höchstzulässige Miete (€/m²) nicht überschreiten.

5.3.3 Kopplungsverbot für Stellpätze

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

5.3.4 Einmalige und sonstige Nebenleistungen 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 des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Vermieters gegen 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 (BASFI oder BGV) zugestimmt hat.

5.3.5 Weitergabe der Bindungen

Der Investor ist verpflichtet, seine sich aus der Inanspruchnahme von Darlehen und / oder Zuschüssen ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass dieser wiederum gehalten ist, seine 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).

Innerhalb der Nachwirkungsfrist bleiben die Bestimmungen über die Bindungen im Übrigen bestehen.

5.3.7 Rückkehroption von Mietern bei Ersatzneubauten

Mieter, die ihre Wohnungen abrissbedingt verlassen (Bestandsmieter) 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 Mieter mit gültigem Wohnberechtigungsschein (WBS) für den für die jeweilige Wohnung maßgeblichen Förderweg Priorität. Der Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, die Mieter über die Rückkehroption und die Priorität von Mietern mit WBS zu informieren.

6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?

6.1 Anforderungen an den Investor

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

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 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 einem Eigentümer oder Erbbauberechtigten eines geeigneten Baugrundstücks in Hamburg bzw. demjenigen, 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 die Finanzbehörde / Immobilienmanagement.

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 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 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 gem. Vordruck der IFB Hamburg im Grundbuch an ausbedungener Rangstelle zu sichern.

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. Der Antragsteller hat 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 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?

Aufgrund von § 2 Abs. 4 HmbWoFG erlässt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) diese Förderrichtlinie für den Neubau von Mietwohnungen im 1. Förderweg in Hamburg.

Die Förderung erfolgt im Rahmen von Art. 2 lit c) 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, als soziale Wohnraumförderung nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 HmbWoFG.

Es handelt sich um Fördermittel i. S. d. § 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 – 18.00 Uhr
Freitag ..... 08.00 – 16.00 Uhr

1. Wie ist das Verfahren?

Aufnahme in das Wohnungsbauprogramm
Um eine Aufnahme in das Wohnungsbauprogramm 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 Wohnungsbauprogramm 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 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 wird ein vollständiger Finanzplan erstellt und die Finanzierung mit dem Antragsteller abgestimmt.

Bei Genehmigung des Antrags durch die IFB Hamburg wird 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 Wohnungsgrößen

Die Wohnungsgrößen müssen innerhalb der folgenden Flächenkorridore liegen:

Haushaltsgröße Zahl der Personen	förderfähige Wfl.
1	von 30 m² bis 50 m²
2	von 55 m² bis 60 m²
3	von 65 m² bis 75 m²
4	von 75m² bis 90 m²
5	von 90 m² bis 105 m²
6	von 105 m² bis 120 m²

Eine Überschreitung der Wohnfläche innerhalb einer Haushaltsgröße ist zulässig, wenn die zulässige Wohnfläche aller Wohnungen einer Haushaltsgröße in der Summe nicht überschritten wird.

Darüberhinausgehend sind begründete Wohnflächenabweichungen aus städtebaulichen oder baulich-konstruktiven Gründen im Einzelfall möglich. Die IFB Hamburg entscheidet darüber im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen – Amt für Wohnen Stadterneuerung und Bodenordnung (BSW / WSB).

Einer Überschreitung der oben genannten Wohnflächen von barrierefreien Wohnungen nach DIN wird bis zu folgender Höhe zugestimmt:

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

2.2 Wohnungsgrundrisse

Folgende Anforderungen müssen bei der Grundrissgestaltung erfüllt werden. Ergänzend sind Anforderungen der IFB Hamburg-Baubeschreibung zu beachten. Die drei 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.

Wohnräume	▪ Mindestmaße für einen gemeinsamen Wohnraum (Wohnzimmer): – Breite 3,20 m, ab 3 Personen 3,50 m
Schlafräume	▪ Mindestmaße für 1 Person: – Fläche 10 m² / halbe Zimmer 8 m² ▪ Mindestmaße für 2 Personen: – Fläche 12,50 m²

Kinderzimmer	▪ Mindestmaße für 1 Person: – Fläche 10 m² / halbe Zimmer 8 m² ▪ Ab 5 Personen sind Kinderzimmer auch als Doppelzimmer mit mind. 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	▪ Mindesttiefe 1,40 m ▪ Bis zu ¼ der Nutzfläche, maximal jedoch 5 % der beheizbaren Wohnfläche ist als Wohnfläche anrechenbar.
Reihenhäuser	▪ lichtes Innenmaß von mind. 4,30 m ▪ lichte Gebäudetiefe von max. 11,50 m

Begründete Abweichungen sind im Einzelfall möglich. Die IFB Hamburg entscheidet darüber im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen – Amt für Wohnen Stadterneuerung und Bodenordnung (BSW / WSB).

2.2.1 Zusätzliche Allgemeine Anforderungen

zusätzliche Gemeinschaftsräume	▪ Raumhöhe min. 2,40 m ▪ natürlich belichtet ▪ Im oder in direkter Nähe zum Gemeinschaftsraum sind Toiletten und eine Teeküche vorzusehen. ▪ Die Vorgaben der DIN 18040-2 (barrierefrei) sind für Haupt- und Nebenräume einzuhalten. Soweit rollstuhlgerechte Wohungen gefördert werden, sind die Vorgaben der DIN 18040-2R für die uneingeschränkte Nutzung mit einem Rollstuhl einzuhalten.

Sonstige Anforderungen	▪ Bis zu 2 m² Abstellfläche je WE bzw. 1m² Abstellfläche je Person ist als Wohnfläche anrechenbar. ▪ Ein Waschmaschinenstandplatz ist innerhalb der Wohnung oder ebenengleich innerhalb der gedämmten Gebäudehülle nachzuweisen.
Fahrradstellplätze	▪ Leichter Zugang zum Stellplatz über Aufzug oder Rampe. Bei Rampen gilt dasselbe Steigungsverhältnis wie für PKW. ▪ Im Fahrrad -Abstellraum: Individuell zugeordnete Stellplätze mit ortsfester Möglichkeit zum Abstellen und Sichern des Fahrrades im Fahrrad-Abstellraum.

Begründete Abweichungen sind im Einzelfall möglich. Die IFB Hamburg entscheidet darüber im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen– Amt für Wohnen Stadterneuerung und Bodenordnung (BSW / WSB).

3. Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?

Der geförderte Neubau muss hinsichtlich des energetischen Standards mind. die gesetzlichen Anforderungen erfüllen. Maßgeblich sind die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Regelungen.

Optional kann einer der nachfolgend genannten erhöhten energetischen Standards umgesetzt werden, der zusätzlich bezuschusst wird.

3.1 Erhöhte energetische Standards

Die Einhaltung der jeweiligen Kennwerte ist durch eine auf Grundlage des Energiebedarfs aufgestellte Gebäude-Energiebilanz gem. EnEV nachzuweisen.

Die von der KfW vorgegebenen Einzelheiten zur Berechnung von Effizienzhäusern sind zu beachten.

IFB-Effizienzhaus 40

IFB-Effizienzhäuser 40 dürfen

- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p'') von 40 % und
- einen spezifischen Transmissionswärmeverlust (H'_T) von 55 % der nach Tabelle 1, Anlage 1 der EnEV errechneten Werte für das Referenzgebäude nicht überschreiten.

Gleichzeitig darf

- H'_T nicht höher sein als nach Tabelle 2, Anlage 1 der EnEV bzw. nach § 2 Abs. 1 HmbKliSchVO zulässig (maßgeblich ist der schärfere Anforderungswert).

Eine ventilatorgestützte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung ist obligatorisch.

IFB-Passivhaus

IFB-Passivhäuser dürfen

- einen Jahres-Heizwärmebedarf (Q_H) von 15 kWh pro m² und Jahr Energiebezugsfläche und
- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p'') von 40 kWh pro m² und Jahr Gebäudenutzfläche A_N

nicht überschreiten.

Eine ventilatorgestützte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung ist obligatorisch. Die Werte sind mit der jeweils aktuellen Version des PHPP zu ermitteln. Dabei ist in Bezug auf die internen Wärmequellen mit Standardannahmen zu rechnen.

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

Energetische Standards mit Anrechnung selbst erzeugter, erneuerbarer Energie

Hinweis zur Realisierbarkeit

Für diese Gebäudestandards ist es unverzichtbar, bereits am Anfang des Planungsprozesses sorgfältig die Energieerzeugungspotentiale 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 Prozent des rechnerisch ermittelten jährlichen Energiebedarfs für Heizung, 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, 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. Ausgenommen hiervon ist die Energieerzeugung aus Abwasserabwärme aus dem Sielnetz auf öffentlichen Grund.
- 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 Wohneiheit 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.
- Um die Eigennutzung des regenerativ erzeugten Stroms zu erhöhen, wird die Installation eines stationären Batteriespeichersystems empfohlen (Empfohlene nutzbare Kapazität des Stromspeichers: Peakleistung der stromerzeugenden Anlage über zwei Stunden)

- Zur Visualisierung von Stromerzeugung und Stromverbrauch für die Nutzer wird empfohlen ein entsprechendes Benutzerinterface zu installieren.

3.2 Qualitätssicherung des energetischen Gebäudestandards

Die Gewährung von Fördermitteln setzt sowohl für den gesetzlich geforderten Standard als auch für die erhöhten energetischen Standards einen Nachweis über die Einhaltung der energetischen Anforderungen durch das Testat eines von der IFB Hamburg autorisierten Qualitätssicherers voraus.

Der Investor ist deshalb verpflichtet, einen autorisierten Qualitätssicherer zu beauftragen, dessen Aufgabe es ist, den Planungs- und Bauprozess zu begleiten.

Der Qualitätssicherer hat beratende und prüfende Funktionen. Er prüft die Entwurfs- und Ausführungsplanung sowie die Energiebedarfsberechnungen hinsichtlich der energetischen Anforderungen und unterbreitet dem Investor ggf. Verbesserungsvorschläge. Er begleitet und dokumentiert die fachgerechte Ausführung in der Bauphase und testiert dem Investor und der IFB Hamburg gegenüber die Einhaltung der Anforderungen bezogen auf den jeweiligen Standard.

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

Der Investor beauftragt und vergütet die Leistungen der Qualitätssicherung. Zur Erlangung der Förderung ist dem Vertrag der QS-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 Gold vorzertifiziert sind und
- für die keine Zuschussförderung der IFB Hamburg für einen erhöhten energetischen Gebäudestandard in Anspruch genommen wird

entfällt die Verpflichtung, einen autorisierten Qualitätssicherer zu beauftragen.

Informationen zum vorgegebenen Verfahren der Qualitätssicherung:
www.ifbhh.de/downloads

Dort ist auch eine Übersicht der von der IFB Hamburg für die Stufen A, B und C ermittelten ortsüblichen Vergütung verfügbar. Es wird empfohlen, diese Vergütungen zu vereinbaren. Die IFB Hamburg ist zur stichprobenartigen Überprüfung der Qualitätssicherung berechtigt. Die IFB Hamburg und beauftragte Dritte sind berechtigt, Ortsbesichtigungen zur Qualitätssicherung durchzuführen.

3.3 Lüftungsanlagen

IFB-Mindeststandard
Sofern in IFB-geförderten Gebäuden im gesetzlichen Mindeststandard ventilatorgestützte Lüftungsanlagen eingebaut werden, müssen die folgenden Anforderungen eingehalten werden. Im gesetzlichen Mindeststandard muss die ventilatorgestützte Lüftungsanlage nicht mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet sein. Bei ausschließlich den Feuchteschutz sichernden Abluftsystemen darf die spezifische elektrische Leistungsaufnahme der Ventilatoren $P_{el,Vent}$ 0,20 Wh/m³ nicht überschreiten.

Erhöhte energetische Standards
IFB-geförderte Gebäude, die in einem der erhöhten energetischen Standards errichtet werden, müssen mit nutzerunabhängigen, ventilatorgestützten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung 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
- Bei zentralen, dezentralen ode raumweisen Anlagen mit Wärmeüberträger und Volumenstrom kleiner als 600 m³/Stunde darf in der Betriebsstufe Nennlüftung die spezifische elektrische Leistungsaufnahme $P_{el, Vent}$ nicht höher als 0,40 Wh/m³ sein, ist der Volumenstrom größer als 600 m³/Stunde darf $P_{el, Vent}$ nicht höher als 0,50 Wh/m³ sein.
- Bedarfsgeregelte zentrale Abluftsysteme, die Feuchte-, CO2- oder Mischgasgeführt sind, dürfen eine spezifische elektrische Leistungsaufnahme der Ventilatoren von Pel,Vent ≤ 0,20 Wh/m³ nicht überschreiten.
- Lüftungsanlagen - mit Ausnahme von reinen Abluftanlagen - müssen in ihrer Ausführung die erforderlichen Eigenschaften für die Kennzeichnung E (Energieeffizienz) und H (Hygiene) sowie die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 1946-6 erfüllen. Reine Abluftanlagen müssen in ihrer Ausführung die erforderlichen Eigenschaften für die Kennzeichnung E (Energieeffizienz) sowie die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 1946-6 erfüllen und es ist mindestens in der Küchenabluft ein Filter vorzusehen.
- Bei Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung muss der Wärmebereitstellungsgrad η_{WBG} mind. 80 % betragen.
- 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.
- 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.

Empfehlung für den Einsatz von Lüftungsanlagen

- Zur Optimierung der Raumluftqualität und des Wärmebereitstellungsgrads wird der Einsatz eines Lüftungsgeräts mit Enthalpie-Wärmetauscher empfohlen. Der Vorteil eines solchen Wärmetauschers liegt neben einer höheren Wärmebereitstellung in der Fähigkeit, während der kalten Jahreszeit eine Feuchterückgewinnung aus der Abluft zu ermöglichen.
- Geräusche, die beim Normalbetrieb von Lüftungsanlagen und ihren Komponenten ausgehen, sollen subjektiv akustisch nicht auffällig sein. Deshalb wird empfohlen, auf Grundlage der DIN EN ISO 10052:10-2010, als akustische Anforderung für Wohn- und Schlafräume in der Betriebsstufe „Nennlüftung“ einen Standard-Schalldruckpegel von höchstens 25 dB(A) zwischen Investor und Planer zu vereinbaren. Die Nachweise sind unter Berücksichtigung der Vorgaben der DIN 45681, DIN 45680 und DIN 45645-1 zu erbringen.

3.4 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 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:

- Prüfer der Gebäude-Luftdichtheit im Sinne der Energieeinsparverordnung zertifizert vom Fachverband Luftdichtheit im Bauwesen e. V. (FLiB): www.flib.de
- Unternehmen aus der „Hamburger Firmenliste Luftdichtheitsmessungen“: http://www.hamburg.de/contentblob/2042466/data/luftdichtigkeitsmessung.pdf

3.5 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 Umweltzeichen „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.

3.6 Heizung / Warmwasser

- Es sind ausschließlich zentrale Heizungsanlagen jeweils mit Warmwasserbereitung zulässig. Elektrische Heizungs- und / oder Warmwasseranlagen mit Ausnahme von Wärmepumpen sind ausgeschlossen. Die Anrechnung von Handtuchheizkörpern mit elektrischer Betriebsoption bei der Deckung der Heizlast ist nicht zulässig.
- Ein hydraulischer Abgleich des Heizungs- und Warmwassersystems ist in jedem Fall vorzunehmen. Er gewährleistet, dass die eingebauten Anlagen den möglichen hohen Wirkungsgrad erreichen.

Empfehlungen zur Heizung

- Zur Wärmeerzeugung wird die Nutzung regenerativer Energiequellen empfohlen.
- Zur Erhöhung der Nutzerzufriedenheit und des Wohnkomforts wird empfohlen, eine raumweise Temperaturregelung vorzusehen.
- Zur Reduzierung des Stromverbrauchs für die Mieter und zur Optimierung der Nutzung regenerativ gewonnener Wärme wird empfohlen, neben dem Kaltwasser- auch einen Warmwasseranschluß für einen Geschirrspüler und eine Waschmaschine pro Wohneinheit vorzusehen.
- Beim IFB-Effizienzhaus-Plus wird für den Gesamtwärmebedarf des Gebäudes ein Mindestdeckungsanteil von 35 % durch Solar-Thermie empfohlen, sofern die Dach und Fassendenflächen hierfür ausreichend Installationsfläche bieten.

3.7 Umweltfreundliche Baumaterialien

Bei der Bauausführung sind Materialien zu verwenden, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Entsorgung eine hohe Umweltfreundlichkeit aufweisen.
In Innenräumen sind nur emissionsarme Baustoffe nach AgBB zugelassen.

Nicht verwendet werden dürfen:

- FCKW- und HFCKW-haltige Baustoffe,
- Isocyanat-haltige Baustoffe
- Dämmstoffe in Innenräumen, welche den Grenzwert für Formaldehydbelastung nach RAL-UZ 132 überschreiten. Für alle anderen Baustoffe in Innenräumen gilt dies entsprechend.
- Holzfenster oder -türen, sofern sie nicht das Siegel des Program for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC), des Forest Stewardship Council (FSC) oder des Malaysian Timber Certification Council (MTCC) tragen.
- Biozide (nach Definition der Biozid Richtlinie 98/8EG) in Putzen und Beschichtungen von Wärmedämmverbundsystemen (WDVS). Mittel zur Topfkonservierung sind entsprechend der Anlage 1 zur Vergabegrundlage RAL-UZ 102 zulässig.

Empfohlen wird:
Wärmedämmverbundsysteme mit dem Gütezeichen RAL-UZ 140 (Blauer Engel) zu verbauen, weil diese Systeme den Anforderungen an ein nachhaltiges WDVS-System entsprechen und bei den Unterhaltungskosten, der Umweltverträglichkeit und der Recyclingfähigkeit deutliche Vorteile gegenüber anderen WDVS-Systemen haben.

3.8 Weitere Anforderungen

- Zur Förderung von Gebäudebrütern (z. B. Mauersegler, Mehlschwalbe, Haussperling) und Fledermäusen sind bei Gebäuden in geeigneter Lage Nistmöglichkeiten und / oder Quartierangebote (z. B. in Form von Nist- / Fledermauskästen) zu installieren.
- Erfordernis, Umfang und Art der zu installierenden Quartierangebote werden von der IFB Hamburg in Absprache mit der BUE – Amt für Naturschutz, Grünplanung und Energie festgelegt.

4. Anforderungen an die barrierereduzierte Grundausstattung

Anforderungen an die Barrierereduzierung bis zur und in der Wohnung

- Die Wohnungen müssen barrierefrei erreichbar sein.
- Alle Räume innerhalb der Wohnung sowie die zugehörigen Nebenräume wie Keller, Müllplatz, Stellplätze etc. müssen barrierefrei erreichbar sein.
- Lichte Breite von Haus- und Wohnungsfluren mind. 120 cm.
- Lichte Durchgangsbreite von Wohnungseingangs- und Hauseingangstüren mind. 90 cm.
- Lichte Durchgangsbreite von Innentüren mind. 80 cm. Diese Anforderung gilt nicht für das Gäste-WC und den Abstellraum.
- Türschwellen (bis zu 2 cm) sind aus technischen Gründen zulässig.

Anforderungen an die Aufzugsanlage

- Aufzugsanlagen müssen den Anforderungen der DIN EN 81-70:2005-09, Tabelle 1 für den Aufzugstyp 2 oder 3 entsprechen.
- Die Befehlsgeber müssen barrierefrei erreichbar sein.

Anforderungen an den Sanitärraum

- Nachweis einer Bewegungsfläche von 90 cm vor den Objekten
- Lichte Durchgangsbreite zur Dusche 90 cm zwischen den Objekten.
- Einbau einer barrierefreien Dusche mit einer Grundfläche von mindestens 1,0 m². Schwellen (bis zu 2 cm) sind aus technischen Gründen zulässig.
- In Wohnungen für zwei bis vier Personen kann eine Badewanne eingebaut werden. In diesem Fall ist planerisch nachzuweisen, dass die Nachrüstung mit einer barrierefreien Dusche im obigen Sinn mit geringem Aufwand möglich ist.
- Wände von Sanitärräumen müssen so ausgebildet werden, dass Halte- und Stützgriffe bei Bedarf ohne großen baulichen Aufwand nachträglich befestigt werden können.

Anforderungen an einen barrierefreien Freisitz (optional)

- Der Freisitz muss entsprechend der DIN 18040-2 barrierefrei nutzbar sein.
- Türschwellen (bis zu 2 cm) sind aus technischen Gründen zulässig.

Über Ausnahmen aus baulich konstruktiven Gründen entscheidet die IFB Hamburg im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen.

5. Anforderungen an unbetreute Seniorenwohnungen

Der gewählte Standort für die Seniorenwohnanlage muss für ältere Menschen geeignet sein. Dazu gehören eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie das Vorhandensein von Infrastrukturangeboten in der näheren Umgebung. Diese Angebote sollten u. a. umfassen: Arzt, Apotheke, Bank, Post und Lebensmittelladen. Öffentliche Verkehrsmittel sowie die wichtigsten Infrastrukturangebote sollten im Umkreis von max. 500 m erreichbar sein.

In einer Seniorenwohnanlage ab 20 Wohneinheiten müssen Gemeinschaftsflächen vorgehalten werden. Diese können helfen, die Kommunikation der Bewohner untereinander zu verbessern und Nachbarschaften aufzubauen. Es sollte den Bewohnern möglich sein, sich dort zu treffen und Veranstaltungen zu organisieren (z. B. Geburtstagsfeiern).

Der Vermieter sollte diese Aktivitäten fördern (z. B. Belegung des Raums organisieren, Schlüsselfragen regeln, regelmäßige Reinigung sicherstellen) und Selbsthilfeaktivitäten unterstützen (z. B. über den Hausmeister). Wünschenswert wäre es, wenn der Vermieter bzw. Träger eine ehrenamtliche Unterstützung für diese Aktivitäten gewinnen könnte, z. B. durch Angehörige, Nachbarn, Stiftungen etc.

Der Vermieter sollte Kontakt zu Dienstleistungsanbietern und Beratungsstellen halten und mit diesen kooperieren. Dabei kann es z. B. um die Beschaffung von Informationen und Adressen von wichtigen Ansprechpartnern (z. B. ambulante Dienste, Anbieter von Hausnotrufsystemen) gehen, die für die Bewohner von Interesse sind.

Diese Informationen müssen den Bewohnern über ein sichtbares Schwarzes Brett zur Kenntnis gebracht werden.

NOTIZEN

NOTIZEN

IFB HAMBURG | Hamburgische Investitions- und Förderbank