



# Eigenheim

## Förderrichtlinie für selbstgenutztes Wohneigentum

Gültig ab 1. Januar 2019

<b>1.</b>	<b>Was ist das Ziel der Förderung?</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Wer kann Anträge stellen?</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Welche Maßnahmen werden wie gefördert?</b> .....	<b>3</b>
3.1	Höhe des Darlehens .....	3
3.2	Aufwendungsdarlehen .....	4
3.3	Zuschüsse für energiesparendes Bauen .....	5
3.4	Fremdmittel .....	5
3.5	KfW-Fördermittel .....	6
3.6	Kombination mit anderen Förderprogrammen .....	6
<b>4.</b>	<b>Wie sind die Förderkonditionen?</b> .....	<b>6</b>
4.1	Konditionen für das Darlehen einschließlich aller Zuschläge .....	6
4.2	Konditionen für das Aufwendungsdarlehen .....	8
4.3	Auszahlung .....	8
<b>5.</b>	<b>Welche allgemeinen Anforderungen gelten?</b> .....	<b>8</b>
5.1	Anforderungen an den Bauherrn .....	8
5.2	Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück .....	9
5.3	Allgemeine Bedingungen .....	11
<b>6.</b>	<b>Welche Rechtsgrundlage gilt?</b> .....	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Wo kann man die Förderung beantragen?</b> .....	<b>12</b>

<b>1.</b>	<b>Wie ist das Verfahren?</b> .....	<b>13</b>
1.1	Antragstellung .....	13
1.2	Antragsunterlagen .....	13
<b>2.</b>	<b>Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden?</b> .....	<b>14</b>
2.1	Wohnflächengrenzen .....	14
2.2	Gebäudeplanung und besondere Wünsche des Bauherrn .....	14
2.3	Kostenobergrenzen, Wirtschaftlichkeit und Mehrkosten während der Bauzeit .....	14
2.4	Bauliche Änderungen, Vermietung, Veräußerung .....	15
<b>3.</b>	<b>Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?</b> .....	<b>16</b>
3.1	Erhöhte energetische Standards .....	16
3.2	Qualitätssicherung des energetischen Gebäudestandards .....	18
3.3	Lüftungsanlagen .....	18
3.4	Luftdichtheit .....	20
3.5	Wärmepumpen .....	20
3.6	Heizung .....	21
3.7	Anforderungen an Baustoffe .....	21
3.8	Weitere Anforderungen .....	22
<b>4.</b>	<b>Anforderungen an Verträge und Werkverträge</b> .....	<b>22</b>
4.1	Mindestanforderungen an Verträge .....	22
4.2	Mindestanforderungen an Werkverträge .....	23
<b>5.</b>	<b>Hinweise bei Eigenleistungen in Form von Selbsthilfe</b> .....	<b>24</b>

## 1. Was ist das Ziel der Förderung?

Ziel der Förderung ist es, Personen, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten, den Neubau bzw. erstmaligen Kauf eines selbstgenutzten Eigenheims oder einer selbstgenutzten Eigentumswohnung innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung (Ersterwerb) in Hamburg zu ermöglichen.

## 2. Wer kann Anträge stellen?

Antragsberechtigt sind natürliche Personen, die deutsche Staatsbürger oder im Besitz einer Aufenthaltsberechtigung oder unbefristeten Aufenthaltserlaubnis i. S. d. Ausländergesetzes bzw. einer Niederlassungserlaubnis i. S. d. Aufenthaltsgesetzes sind oder ein Daueraufenthaltsrecht i.S.d. Freizügigkeitsgesetzes / EU haben.

### Einkommensvoraussetzungen

Für die Gewährung von Fördermitteln sind die Einkommensgrenzen gem. Hamburgischem Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) zu beachten. Das Gesamteinkommen des Haushalts darf die Einkommensgrenzen um bis zu 70 % überschreiten.

Zu berücksichtigen sind die zum Haushalt des Antragstellers gehörenden Angehörigen, die zusammen mit ihm das geförderte Objekt als Hauptwohnung beziehen. Maßgebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung.

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

1-Personen-Haushalt .....	12.000,- €
2-Personen-Haushalt .....	18.000,- €
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt gehörende Person .....	4.100,- €

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

## 3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?

### 3.1 Höhe des Darlehens

Das Darlehen wird als Festbetrag je m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche bewilligt. Maßgebend für die Bemessung des Darlehens sind die Haushaltsverhältnisse des Antragstellers zum Zeitpunkt der Antragstellung.

Der Darlehenssatz beträgt bei Antragstellern, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach § 8 Abs. 2 HmbWoFG

um mind. 10 % unterschreitet.....	1.010,- €/m <sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche
um nicht mehr als 20 % überschreitet.....	900,- €/m <sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche
um nicht mehr als 40 % überschreitet.....	660,- €/m <sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche
um nicht mehr als 70 % überschreitet.....	400,- €/m <sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche

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

### 3.1.1 Förderfähige Wohnfläche

Die förderfähige Wohnfläche bei einem Ein-Personen-Haushalt liegt bei 60 m<sup>2</sup>, für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich diese Fläche um jeweils 10 m<sup>2</sup>. Bei einem Haushalt mit 5 Personen wäre somit eine Wohnfläche bis zu 100 m<sup>2</sup> förderfähig.

Gehört zum Haushalt wenigstens ein Mensch mit Behinderung, dessen Grad der Behinderung nicht nur vorübergehend wenigstens 50 % beträgt, oder wenigstens ein ihm Gleichgestellter, so erhöht sich die förderfähige Wohnfläche um bis zu 10 m<sup>2</sup>.

Bei Alleinstehenden mit mind. einem zu unterhaltenden Kind, das die Wohnung mit bezieht, erhöht sich die förderfähige Wohnfläche ebenfalls um bis zu 10 m<sup>2</sup>. Die Erhöhung wird nur einmal vorgenommen.

### 3.1.2 Zuschläge zum Darlehen

Die IFB Hamburg gewährt unter bestimmten Bedingungen Zuschläge zum Darlehen. Maßgebend sind die Verhältnisse bei Antragstellung.

### 3.1.3 Familienzuschlag

Die IFB Hamburg gewährt einen Familienzuschlag zum Darlehen, sofern die Einkommensgrenze des § 8 Abs. 2 HmbWoFG um höchstens 70 % überschritten wird. Der Familienzuschlag beträgt:

für Ehepaare* ohne Kinder .....	10.000,- €
für Familien mit 1 Kind.....	15.000,- €
für Familien mit 2 Kindern .....	20.000,- €
für Familien mit 3 Kindern .....	32.000,- €
und erhöht sich für jedes weitere Kind um .....	7.000,- €

\*oder Lebensgemeinschaften nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz

Zu berücksichtigen sind diejenigen Kinder i. S. d. § 32 Abs. 1 bis 5 Einkommensteuergesetz, die zum Familienhaushalt gehören. Zum Haushalt gehören auch ungeborene Kinder, mit deren Geburt nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb von 6 Monaten nach Antragstellung zu rechnen ist.

Verwandte in gerader Linie der Antragsteller, z. B. Eltern, Großeltern und Enkel, sind den für den Familienzuschlag zu berücksichtigenden Kindern gleichgestellt, wenn sie zum Familienhaushalt gehören.

### 3.1.4 Zuschlag für Schwerbehinderte

Im Rahmen der Verfügbarkeit wird ein weiterer Zuschlag an Behinderte gewährt, sofern besondere bauliche Maßnahmen nach DIN 18040-2 erforderlich sind. Der Zuschlag entspricht der Höhe der anerkannten Mehrkosten, er beträgt höchstens 10.000,- €, bei rollstuhlgerechtem Wohnraum nach DIN 18040-2R höchstens 12.000,- €.

## 3.2 Aufwendungsdarlehen

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

dem Monatsersten des Quartals, in das die von der IFB Hamburg festgestellte Bezugfertigkeit fällt, gewährt.

Die Aufwendungsdarlehen betragen (ab von der IFB Hamburg festgestellter Bezugfertigkeit) in den ersten 4 Jahren..... 1,60 €/m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche monatlich  
vom 5. – 8. Jahr..... 1,20 €/m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche monatlich  
vom 9. – 12. Jahr..... 0,80 €/m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche monatlich  
vom 13. – 16. Jahr..... 0,40 €/m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche monatlich

Die Belastung aus Kapitalkosten zum Zeitpunkt der Bezugfertigkeit darf jedoch durch das Aufwendungsdarlehen nicht unter derzeit 6,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich verbilligt werden. Die Belastung wird von der IFB Hamburg nach den von ihr aufgestellten Grundsätzen ermittelt.

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

Aufwendungsdarlehen unter 50,- € monatlich für die ersten 4 Jahre der Darlehenslaufzeit werden nicht gewährt.

Maßgebend sind die Haushaltsverhältnisse bei Antragstellung.

### 3.3 Zuschüsse für energiesparendes Bauen

Bei Erreichen von bestimmten energetischen Standards, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen, können zusätzlich Zuschüsse für energiesparendes Bauen beantragt werden. Die Zuschüsse werden anhand der von der IFB Hamburg festgestellten Wohnfläche festgelegt, diese ist auf max. 130 m<sup>2</sup> begrenzt.

IFB-Effizienzhaus 40 ..... 120,- €/m<sup>2</sup> förderfähiger Wfl.  
IFB-Passivhaus ..... 120,- €/m<sup>2</sup> förderfähiger Wfl.  
IFB-Niedrigstenergie-Haus..... 130,- €/m<sup>2</sup> 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. – ein IFB-Effizienzhaus-Plus realisiert werden kann, wird ein Zuschuss in Höhe von 140,- €/m<sup>2</sup> gezahlt.

### 3.4 Fremdmittel

Den Fördermitteln der IFB Hamburg dürfen nur durch auf Euro (€) lautende Grundpfandrechte gesicherte Tilgungsdarlehen, die Dauerfinanzierungsmittel sind, zu den zum Zeitpunkt der Bewilligung marktüblichen Bedingungen im Range vorgehen (Tilgung mind. 1,5 % p. a. zzgl. der durch die fortschreitende Kapitalminderung ersparten Zinsen). Der marktübliche Zinssatz ist für mind. 10 Jahre fest zu vereinbaren.

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

Soweit mit einer Lebensversicherung verbundene Darlehen eingesetzt werden, bei denen die Tilgung ausgesetzt wird oder noch nicht zugeteilte Bauspardarlehen durch Bankvorausdarlehen vor- oder zwischenfinanziert werden, sind vom Darlehensgeber unterzeichnete Garantie-erklärungen gem. Formblatt der IFB Hamburg erforderlich.

Vereinbarungen zwischen Darlehensgebern und -nehmern über Entschädigungen für den Fall des Verzugs werden bei Darlehen, die im Rang vor oder im gleichen Rang wie die zugunsten der IFB Hamburg eingetragenen Grundpfandrechte gesichert sind, nur dann anerkannt, wenn für fällige Zahlungen (Zinsen, Tilgung und Kapital) höchstens der gesetzliche Verzugszins gem. § 288 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in Höhe von 5 Prozentpunkten p. a. über dem Basiszinssatz gem. § 247 BGB vereinbart worden ist.

Der Nachweis, dass die vorbezeichneten Voraussetzungen bei dem Darlehen vorliegen, ist durch eine Bestätigung des Darlehensgebers auf einem Formblatt der IFB Hamburg zu führen.

### **3.5 KfW-Fördermittel**

Die Programme der KfW können in der Regel ergänzend in Anspruch genommen werden. Anträge können bei der IFB Hamburg gestellt werden.

### **3.6 Kombination mit anderen Förderprogrammen**

Im Rahmen der IFB Hamburg:

- Erneuerbare Wärme (Solarthermie und Heizen mit Biomasse)
- Hamburger Gründachförderung

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

- Effizienzhausstandards
- Förderung von Einzelmaßnahmen
- 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 040/248 46-103 oder [energie@ifbhh.de](mailto:energie@ifbhh.de)

Unsere Förderlotsen Wirtschaft 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 040/248 46-533 oder [foerderlotsen@ifbhh.de](mailto:foerderlotsen@ifbhh.de)

## **4. Wie sind die Förderkonditionen?**

### **4.1 Konditionen für das Darlehen einschließlich aller Zuschläge**

Die für das Darlehen einschließlich aller Zuschläge jährlich zu erbringenden Leistungen gestalten sich wie folgt:

#### **Zinsen**

Der Zinssatz beträgt 0,6 % p. a. Nach Ablauf von 5 Jahren ab Bezugsfertigkeit ist die IFB Hamburg berechtigt, den Zinssatz bis zur Höhe des Kapitalmarktzinses anzuheben.

### Tilgung

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

### Laufzeit

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

Die Leistungen beginnen mit dem Monatsersten nach Ablauf von 9 Monaten nach dem Angebot der IFB Hamburg auf Abschluss eines Darlehensvertrags.

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.

### Zinsanpassung

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

Die Verzinsung des Darlehens einschließlich aller Zuschläge nach Ablauf von 5 Jahren richtet sich nach dem Ausmaß der Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 8 Abs. 2 HmbWoFG.

Hierbei werden folgende Einkommensstufen unterschieden:

Stufe	Einkommen nach § 8 Abs. 2 HmbWoFG	Erfolgt nach dem Ergebnis der Einkommensprüfung eine Einstufung in eine höhere / niedrigere Einkommensstufe, werden je Stufe die Zinsen für das Darlehen (inkl. aller Zuschläge) um 1,- €/m <sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche monatlich angehoben bzw. gesenkt. Der Zinssatz kann sich in der Spanne von 0,6 % bis max. in Höhe des Kapitalmarktzinses bewegen. Bei Darlehensnehmern, die ihr Einkommen nicht fristgerecht nachweisen, wird der Zinssatz um den max. möglichen Betrag angehoben.
1	- 10 %	
2	+ 20 %	
3	+ 40 %	
4	+ 70 %	
5	+ 90 %	
	+ 110 %	
	> 110 %	

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

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

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

#### **4.2 Konditionen für das Aufwendungsdarlehen**

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

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.

#### **4.3 Auszahlung**

Voraussetzung für eine Auszahlung ist die Vorlage aller geforderten Unterlagen. Außerdem ist eine Meldebestätigung, dass die bei der Darlehensbemessung berücksichtigten Personen in das geförderte Objekt als Hauptwohnung eingezogen sind, vorzulegen.

##### **Auszahlung des Darlehens**

Zahlungen der IFB Hamburg erfolgen nur auf Anforderung und grundsätzlich nur entsprechend dem Baufortschritt und nach Einsatz der eigenen Geldmittel sowie der vorrangigen Mittel. Näheres regelt der Darlehensvertrag.

##### **Auszahlung der Aufwendungsdarlehen**

Aufwendungsdarlehen werden ab dem auf die Bezugsfertigkeit der Wohnung folgenden Monatsersten gewährt. Die Auszahlung erfolgt in Vierteljahresraten jeweils zum Ende eines Quartals.

##### **Auszahlung der Zuschüsse für energiesparendes Bauen**

Für die Auszahlung der Zuschüsse für energiesparendes Bauen ist zusätzlich der Nachweis der Einhaltung der geforderten energetischen Standards vorzulegen. Die Zuschüsse werden über 10 Jahre in gleichen Raten ausgezahlt.

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.

## **5. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?**

### **5.1 Anforderungen an den Bauherrn**

#### **5.1.1 Eigenkapitalanforderungen, Eigenleistung und Selbsthilfe**

Darlehen werden nur bewilligt, wenn der Antragsteller eine nach Auffassung der IFB Hamburg angemessene Eigenleistung zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens erbringt.



Die Eigenleistung soll in der Regel 15 % der anerkannten Gesamtkosten nicht unterschreiten. Die jeweilige Eigengeldquote wird durch eine individuelle Risikobegrenzung ermittelt.

Eigenleistungen sind

- eigene Geldmittel,
- der Wert des eigenen Baugrundstücks und der verwendeten Gebäudeteile, soweit sie nicht mit Fremdmitteln belastet sind,
- Eigenleistungen durch Selbsthilfe.

Eigenleistungen sind nachzuweisen und werden nur in der von der IFB Hamburg anerkannten Höhe berücksichtigt. Bei Erbbaurechten ist für die Ermittlung der Eigenleistung das 20-fache des laufenden Erbbauzinses den Gesamtkosten hinzuzurechnen.

### **5.1.2 Nachweis der Tragbarkeit der Belastung**

Die Tragbarkeit der Belastung ist durch Vorlage von Bescheinigungen über die nachhaltig gesicherten Einnahmen nachzuweisen. Zur Belastung gehören insbesondere die Zinsen und die Tilgung für die für das Bauvorhaben eingesetzten Darlehen sowie die Bewirtschaftungskosten. Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn die Prüfung ergibt, dass die Tragbarkeit der Belastung nach den bei der IFB Hamburg geltenden Grundsätzen auf Dauer nicht gewährleistet erscheint.

### **5.1.3 Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Bauherrn**

Bauherren und Erwerber von Eigentumsmaßnahmen müssen die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen. Zur Prüfung kann die IFB Hamburg alle geeignet erscheinenden Auskünfte einholen.

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

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

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

## **5.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück**

### **5.2.1 Baugrundstück**

Spätestens zum Zeitpunkt der Bewilligung muss der Antragsteller Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines geeigneten Baugrundstücks sein bzw. nachweisen, dass der Erwerb eines derartigen Grundstücks gesichert ist.

Im Falle eines Erbbaurechts müssen folgende weitere Voraussetzungen erfüllt sein:

- das Erbbaurecht muss für eine, nach Einschätzung der IFB Hamburg, angemessene Dauer bestellt sein;
- Vorrangeinräumung zugunsten 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 etwaiger Vormerkungen zur Sicherung von Erbbauzinserhöhungen können im Erbbaurechtsvertrag auch Vereinbarungen über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses gem. § 9 Abs. 3 des Erbbaurechtsgesetzes getroffen werden;

- Gleit- und Wertsicherungsklauseln, die eine spätere Anpassung der Erbbauzinsen an veränderte Bodenwerte oder Grundstückskosten vorsehen, müssen § 9a des Erbbaurechtsgesetzes entsprechen;
- die Veräußerung nach angeordneter Zwangsversteigerung darf nicht von der Zustimmung eines Dritten (z. B. Erbbaurechtsausgeber) abhängig sein.

### **5.2.2 Wohnungseigentum**

Im Falle von Wohnungseigentum ist zu beachten, dass

- die Veräußerung nach angeordneter Zwangsversteigerung nicht von der Zustimmung eines Dritten (z. B. Wohnungseigentumsverwalter) abhängig sein darf,
- dem Antragsteller ein angemessener Teil der unbebauten Grundstücksfläche zur Sondernutzung zur Verfügung steht (Ausweis in der Teilungserklärung). Dies gilt nicht für Wohnungseigentumsrechte in Mehrfamilienhäusern.

### **5.2.3 Eigentumsmaßnahmen**

Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum im Neubau können Fördermittel in der Regel nur bewilligt werden, wenn der Bauträger in einem gesonderten Verfahren vor Abschluss des Kaufvertrags und vor Baubeginn die Angemessenheit des Kaufpreises mit der IFB Hamburg abgestimmt hat und wenn die IFB Hamburg die Vertragsbedingungen geprüft hat oder der beurkundende Notar der IFB Hamburg bestätigt hat, dass der Kaufvertrag die Mindestanforderungen erfüllt.

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

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

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

### **5.2.4 Beginn der Maßnahme**

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

Grundstücksverträge dürfen bereits vor der Bewilligung durch die IFB Hamburg geschlossen werden, sofern mit dem Grundstücksvertrag nicht die Verpflichtung zum Abschluss eines Vertrags über das Gebäude und / oder Finanzierungsmittel verbunden ist.

Sofern im Einzelfall ein früherer Abschluss von anderen Verträgen unvermeidbar ist, müssen diese ein kostenfreies Rücktrittsrecht für den Fall enthalten, dass die IFB Hamburg die Bewilligung der beantragten Fördermittel ablehnt.

## **5.3 Allgemeine Bedingungen**

### **5.3.1 Sicherung des Darlehens**

Die Finanzierung der Baumaßnahme ist insgesamt sicherzustellen und aus Sicht der IFB Hamburg geeignet nachzuweisen. Darlehen der IFB Hamburg sind durch Eintragung einer Grundschuld mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung gem. Vordruck der IFB Hamburg im Grundbuch des Förderobjekts an ausbedingener Rangstelle zu sichern.

### **5.3.2 Prüfungsrecht**

Die IFB Hamburg, die Behörden und der Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg sind berechtigt, alle für die Gewährung und Belassung der Fördermittel maßgeblichen Umstände zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Antragsteller hat jederzeit auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht zu gewähren und die Unterlagen vorzulegen.

### **5.3.3 Ausnahmen**

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

### **5.3.4 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 Fördergrundsätze, die zum Zeitpunkt des Bewilligungsbeschlusses ungültig geworden sind, bzw. auf darauf beruhende Auskünfte, berufen. Änderungen bleiben vorbehalten.

### **5.3.5 Kein Rechtsanspruch**

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

### **5.3.6 Versagung und Widerruf von Fördermitteln**

Die Gewährung der Fördermittel kann versagt werden, wenn auch bei Einhaltung der Fördervoraussetzungen die Förderung offensichtlich nicht gerechtfertigt ist.

Bei Nichteinhaltung der Anforderungen aus dieser Förderrichtlinie können bereits gewährte Fördermittel widerrufen werden.

### **5.3.7 Sonstige Anforderungen**

Werkverträge müssen den Mindestanforderungen der IFB Hamburg entsprechen. Eine Förderung kann nur erfolgen, wenn die IFB Hamburg dies geprüft hat oder der Werkunternehmer der IFB Hamburg bestätigt, dass der Werkvertrag die Mindestanforderungen erfüllt.

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

## 6. Welche Rechtsgrundlage gilt?

Aufgrund von § 2 Abs. 4 HmbWoFG erlässt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen diese Förderrichtlinie für den Neubau von Eigenheimen.

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.

## 7. 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 sowie Förderrichtlinien und Formulare finden Sie unter [www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de).

Hamburgische Investitions- und Förderbank  
Besenbinderhof 31  
20097 Hamburg  
Tel. 040/248 46-0 | Fax 040/248 46-432  
[info@ifbhh.de](mailto:info@ifbhh.de) | [www.ifbhh.de](http://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?

### 1.1 Antragstellung

Ein Antrag auf Gewährung von Fördermitteln ist bei der IFB Hamburg zu stellen, bevor der Antragsteller größere Verpflichtungen eingegangen ist. Verträge über das Gebäude und die Finanzierungsmittel dürfen erst dann abgeschlossen werden, wenn von der IFB Hamburg geprüft worden ist, ob nach den persönlichen Verhältnissen sowie der Art und den Kosten des Projekts eine Förderung in Betracht kommt.

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

### 1.2 Antragsunterlagen

Der Antrag ist auf Vordruck der IFB Hamburg einzureichen und die nachfolgend aufgeführten Unterlagen sind dem beizufügen. Sofern nichts Gegenteiliges bestimmt ist, sind folgende Unterlagen zum Verbleib bei der IFB Hamburg bestimmt:

1. Baugenehmigung oder bei Vorliegen der Voraussetzungen für ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren gemäß § 61 der Hamburgischen Bauordnung die von der zuständigen Bauprüf Abteilung ausgestellte Bestätigung des Eintritts der Genehmigungsfiktion in Kopie sowie zur Einsicht die genehmigten zeichnerischen Unterlagen, die der Bauprüf Abteilung vorgelegt wurden,
2. ein Satz vermaßter Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 oder 1:50 (sämtliche Grundrisse, Ansichten und Schnitte),
3. amtliche Flurkarte und ein Lageplan in zweifacher Ausfertigung,
4. ausführliche Baubeschreibung für den Roh- und Ausbau (formlos) unter besonderer Berücksichtigung der technischen Anforderungen der IFB Hamburg,
5. Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV),
6. Nutzflächenberechnung für Flächen sonstiger Nutzung und Garagen nach DIN 277,
7. Kostenzusammenstellung nach Ausschreibung und günstigsten Angeboten oder Kostenschätzung der Bauvorlageberechtigten oder ein Festpreisangebot bzw. -vertrag (Vordruck der IFB Hamburg), in allen Fällen mit dem dazugehörigen Leistungsumfang; daneben eine Aufstellung des Umfangs der vorgesehenen Selbsthilfeleistung; ferner alle ergänzenden Kostennachweise,
8. Bestätigung der Personen, die die Selbsthilfeleistung erbringen (Vordruck der IFB Hamburg),
9. Aufstellung über eventuelle Sonderwünsche,
10. Grundbuchauszug nach neuestem Stand oder der notariell beurkundete Kaufvertrag,
11. Betreuungsvertrag, falls sich der Bauherr betreuen lässt,
12. Vollmacht, falls sich der Bauherr durch einen Dritten vertreten lässt,
13. Entwurf des Kaufvertrags bei Erwerb eines Objekts,
14. Teilungserklärung mit Teilungsplan (bei Wohnungseigentum),
15. von Einkommensteuerpflichtigen der Steuerbescheid des zuständigen Finanzamts, von Lohnsteuerpflichtigen eine Bescheinigung über den Lohnsteuerjahresausgleich oder – falls ein solcher nicht durchgeführt worden ist – die Lohnsteuerkarte jeweils für das dem

- Zeitpunkt der Antragstellung vorangegangene Kalenderjahr, außerdem Einkommensnachweise für das laufende Jahr, und zwar für den Zeitraum vom Jahresbeginn bis zum letzten Monat vor Antragstellung und für den letzten Monat vor Antragstellung; die Tragbarkeit der Belastung ist zusätzlich nachzuweisen,
16. Nachweis über die Eigenleistung und Selbstauskunft über das Vermögen (Vordruck der IFB Hamburg),
  17. Legitimationsunterlagen (i. d. R. Personalausweis), ggf. Heiratsurkunde, Geburtsurkunde der Kinder, Schwerbehindertenausweis).

## **2. Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden?**

### **2.1 Wohnflächengrenzen**

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

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

- selbstgenutztes Wohneigentum mit einer Wohnfläche von 130 m<sup>2</sup>,
- selbstgenutztes Wohneigentum mit 2 Wohnungen von insgesamt 200 m<sup>2</sup>, dabei darf keine der Wohnungen die Wohnfläche von 130 m<sup>2</sup> überschreiten.

Diese Grenzen erhöhen sich für jeden weiteren Haushaltsangehörigen, der mit dem Antragsteller das geförderte Objekt als Hauptwohnung bezieht und bei der Einkommensermittlung mitberücksichtigt werden kann, um 10 m<sup>2</sup>.

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

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

### **2.2 Gebäudeplanung und besondere Wünsche des Bauherrn**

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

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

Bei der Planung und Ausstattung von Wohnungen für Menschen mit Behinderungen (insbesondere Rollstuhlbenutzer) ist die DIN 18040-2 zu berücksichtigen.

### **2.3 Kostenobergrenzen, Wirtschaftlichkeit und Mehrkosten während der Bauzeit**

Selbstgenutztes Wohneigentum, das aufgrund seiner Lage, aufwendigen Gestaltung, Ausstattung oder sonstigen Gründen nach Auffassung der IFB Hamburg nicht den Standards der sozialen Wohnraumförderung entspricht, wird nicht gefördert.

Eine Förderung ist für einen Haushalt mit bis zu 2 Personen ausgeschlossen, wenn die Gesamtkosten 420.000,- € überschreiten. Die Gesamtkostengrenze von 420.000,- € erhöht sich um 25.000,- € je weitere Person im Haushalt bis maximal 520.000,- €. Nicht eingerechnet werden hierbei individuelle Finanzierungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsteuer.

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

Eine Förderung ist auch ausgeschlossen, wenn der von der IFB Hamburg ermittelte Wert des Objekts die Gesamtkosten (ohne Erwerbs- und Finanzierungskosten) in erheblichem Maße unterschreitet.

Außerdem ist eine Förderung ausgeschlossen, wenn der IFB Hamburg auch unter Berücksichtigung des gesetzlichen Förderauftrags eine nachhaltige Sicherung der Fördermittel nach banküblichen Grundsätzen (z. B. aufgrund der Lage des Grundstücks oder der Gestaltung des Objekts) nicht mehr gewährleistet erscheint.

Während der Bauzeit entstehende Mehrkosten sind der IFB Hamburg rechtzeitig anzuzeigen. Sie erhöhen in der Regel nicht den Beleihungswert; es ist daher ratsam, für diesen Fall Reserven vorzusehen, da weiteren Fremdmitteln in der Regel nicht der Vorrang vor den Fördermitteln eingeräumt werden kann.

## **2.4 Bauliche Änderungen, Vermietung, Veräußerung**

Bauliche Änderungen sind vor deren Durchführung der IFB Hamburg anzuzeigen. Führen solche Änderungen zu einer Überschreitung der Wohnflächengrenzen oder wird in einem Eigenheim eine dritte Wohnung eingebaut, so können die Zahlungen des Aufwendungsdarlehens eingestellt und die Darlehen gekündigt werden.

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

Stimmt die IFB Hamburg der Vermietung nicht zu, so sind das Darlehen und das Aufwendungsdarlehen zur Rückzahlung fällig.

Werden in Wohnanlagen Einrichtungen an Dritte durch Leasing o. Ä. überlassen, bedarf dieses ebenfalls der vorherigen Zustimmung der IFB Hamburg.

Solange Eigenheime und Eigentumswohnungen gefördert sind, dürfen sie nur mit vorheriger Zustimmung der IFB Hamburg veräußert werden.

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

### 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 m<sup>2</sup> und Jahr Energiebezugsfläche und
- einen Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_p$ ) von 40 kWh pro m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche  $A_N$  und Jahr 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 Bauherrn und den beauftragten Planer zu beraten und zu begleiten.

- 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.

#### Energetische Standards mit anteiliger Eigendeckung des Energiebedarfs



### **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 Deckung des Energiebedarfs 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, 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 (auch wenn Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien in die Betrachtung einbezogen werden). Ausgenommen hiervon ist die Nutzung von Abwasserwärme aus dem Siednetz auf öffentlichem Grund. Wenn bei einem Neubauvorhaben mehrere Wohneinheiten gemeinsam mit einer zentralen Wärmeversorgung (z. B. BHKW) errichtet werden, kann für ein solches Bauvorhaben auch bei Realteilung der Grundstücke eine gemeinsame Bilanz für Energiebedarf und Energieertrag erstellt werden.
- Bei der Nachweisführung ist für den Haushaltsstrombedarf ein pauschaler Wert von 37 kWh/m<sup>2</sup>a Wfl. anzusetzen. Alternativ können folgende Werte entsprechend der geplanten Haushaltsgröße pro Wohneinheit, für ein Einfamilienhaus jedoch mindestens der Wert für einen 4-Personen-Haushalt, 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.

### 3.2 Qualitätssicherung des energetischen Gebäudestandards

Die Gewährung von Fördermitteln setzt für die erhöhten energetischen Standards einen Nachweis über die Einhaltung der energetischen voraus.

Deshalb ist der Bauherr verpflichtet, einen von der IFB Hamburg autorisierten Qualitätssicherer zu beauftragen, der die Planungs- und Ausführungsphase begleitet.

Der Qualitätssicherer hat beratende und prüfende Funktionen. Er prüft die Entwurfs- und Ausführungsplanung sowie die Energiebedarfsberechnungen hinsichtlich der energetischen Anforderungen und unterbreitet dem Bauherrn ggf. Verbesserungsvorschläge. Er begleitet und dokumentiert die fachgerechte Ausführung in der Bauphase und testiert dem Bauherrn 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 den Planungsleistungen zählen auch das Erstellen der Bauvorlagen und das Aufstellen der bautechnischen Nachweise.

Der Bauherr beauftragt und vergütet die Leistungen der Qualitätssicherung. Zur Erlangung der Förderung ist dem Vertrag der QS-Leistungskatalog 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. Selbstverständlich dürfen weitergehende Leistungen vereinbart werden.

Informationen zum vorgegebenen Verfahren der Qualitätssicherung:

<https://www.ifbhh.de/downloads/download-qualitaets-sicherung-energieberatung/> 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 unten genannten Anforderungen an nutzerunabhängige, ventilatorgestützte Lüftungsanlagen 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/m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> pro Stunde und Person zu berücksichtigen.
- Für Treppenträume 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<sub>2</sub>-Gehalt der Raumluft, Raumluftfeuchte) oder
  - manuell, mindestens zwischen den Betriebsstufen "Reduzierte Lüftung" und "Nennlüftung" nach DIN 1946-6
- Bei Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung muss der Wärmebereitstellungsgrad  $\eta_{WBG}$  mind. 80 % betragen.
- Bei zentralen, dezentralen oder raumweisen Anlagen mit Wärmeüberträger und Volumenstrom kleiner als 1000 m<sup>3</sup>/Stunde darf in der Betriebsstufe "Nennlüftung" die spezifische elektrische Leistungsaufnahme  $P_{el, Vent}$  nicht höher als 0,40 Wh/m<sup>3</sup> sein, ist der Volumenstrom größer als 1000 m<sup>3</sup>/Stunde darf  $P_{el, Vent}$  nicht höher als 0,50 Wh/m<sup>3</sup> sein.
- Gleichzeitig muss der spezifische Energieverbrauch der Lüftungsgeräte in der Betriebsstufe „Nennlüftung“ nach EU-Verordnung 1253/2014 und 1254/2014 SEV  $\leq -30$  kWh/(m<sup>2</sup>a) 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 30W je Luftstrom).
- Bedarfsgeregelte zentrale Abluftsysteme, die Feuchte-, CO<sub>2</sub>- oder Mischgasgeführt sind, dürfen eine spezifische elektrische Leistungsaufnahme der Ventilatoren von  $P_{el, Vent} \leq 0,20$  Wh/m<sup>3</sup> nicht überschreiten.
- 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 1946-6 erfüllen. Reine Abluftanlagen müssen in ihrer Ausführung die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 1946-6 erfüllen und es ist mindestens in der Küchenabluft ein Filter vorzusehen.
- 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 Ablufführung 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 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 Bauherr 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 zertifiziert vom Fachverband Luftdichtheit im Bauwesen e. V. (FLiB): [www.flib.de](http://www.flib.de)

### 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-Güte-

siegels 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.

### **3.6 Heizung / Warmwasser**

- Es sind ausschließlich zentrale Heizungsanlagen mit verbundener Warmwasserversorgung 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 Heizungssystems (nach VdZ-Verfahren B) und des Warmwassersystems sind in jedem Fall vorzunehmen. So wird 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 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 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 das Siegel des Program for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC) oder des Forest Stewardship Council (FSC) tragen, gleichwertig zertifiziert sind oder die für das jeweilige Herkunftsland geltenden Kriterien des FSC oder PEFC einzeln erfüllen. Ein Nachweis muss durch eine entsprechende Prüfung des Thünen-Instituts in Hamburg (TI, [www.thuenen.de](http://www.thuenen.de)) oder des Bundesamts für Naturschutz in Bonn (BfN, [www.bfn.de](http://www.bfn.de)) erfolgt sein.
- Baustoffe, die halogenhaltige Treibmittel enthalten.
- Baustoffe, bei denen Isocyanate freigesetzt werden und während dieses Zeitraumes für Bewohner bzw. 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 der Anlage 1 zur Vergabegrundlage RAL-UZ 102 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 Ausschuss 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.

### **3.8 Weitere Anforderungen**

Aufzugsanlagen müssen den Anforderungen der DIN EN 81-70:2005-09 für den Aufzugstyp 2 und 3 sowie ggf. für die barrierefreie Nutzbarkeit der Befehlsgeber der DIN EN 81-70:2005-09, Anhang G, entsprechen.

## **4. Anforderungen an Verträge und Werkverträge**

### **4.1 Mindestanforderungen an Verträge**

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

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

- Die für die Gewährleistungsansprüche im BGB vorgesehenen Fristen dürfen nicht verkürzt werden, auch nicht durch Abnahmefiktionen, wie sie außerhalb des BGB beispielsweise in Teil B der Vergabe- und Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB/B) enthalten sind.
7. Der Verkäufer ist verpflichtet, nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und das Bauvorhaben nach den anerkannten Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei zu errichten. Auf eine ressourcenschonende Bauweise gem. den Vorgaben der IFB Hamburg ist zu achten.
  8. Der voraussichtliche Fertigstellungstermin ist zu vereinbaren. Dieser darf sich nur aus Gründen verlängern, die der Käufer zu vertreten hat, sowie aufgrund von höherer Gewalt.
  9. Rücktrittsrechte, die die Gültigkeit des Vertrags in das Belieben eines der Vertragspartner stellen, dürfen nicht vereinbart werden.  
Macht der Verkäufer von einem zulässigen Rücktrittsrecht vertragsgemäß Gebrauch, so kann er als einmalige Entschädigung höchstens einen Betrag von 5 % des vertraglich vorgesehenen Entgelts verlangen, es sei denn, der Käufer weist nach, dass ein Schaden überhaupt nicht oder in wesentlich geringerer Höhe als die Pauschale entstanden ist.
  10. Der Verkäufer hat sich zu verpflichten, die Auflassung nach der Zahlung des Entgelts zu erklären.
  11. Falls der Vertrag abgeschlossen worden war, bevor von der IFB Hamburg geprüft wurde, ob nach den persönlichen Verhältnissen des Käufers sowie der Art und den Kosten des Bauvorhabens eine Förderung in Betracht kommt, muss dem Käufer im Vertrag ein kostenfreies Rücktrittsrecht für den Fall eingeräumt sein, dass die IFB Hamburg die Bewilligung der beantragten Fördermittel ablehnt.
  12. Die im Vertrag vorgesehenen Änderungen bzw. zulässigen Abweichungen von den Plänen dürfen – aus welchem Grund auch immer – den Wert des gekauften Eigenheims bzw. der gekauften Eigentumswohnung insgesamt nicht mindern. Größenabweichungen zum Nachteil des Käufers dürfen nicht mehr als 3 % betragen. Größenabweichungen zum Vorteil des Käufers dürfen den Verkäufer nicht berechtigen, einen höheren Preis zu verlangen.
  13. Preisänderungsklauseln dürfen – von den Fällen einer Anpassung des Preises an eine Umsatzsteuererhöhung abgesehen – nicht vereinbart werden, soweit der Festpreis nicht mind. 5 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. der Bestätigung des Eintritts der Genehmigungsfiktion i. S. v. § 61 Abs. 3 S. 5 der Hamburgischen Bauordnung maßgeblich ist, wenn der Baubeginn in diesen Zeitraum fällt. Er muss dann bis zur Fertigstellung maßgeblich sein.
  14. Der Verkäufer darf Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nicht auf einen Dritten übertragen.

#### **4.2 Mindestanforderungen an Werkverträge**

1. Es müssen Festpreise vereinbart werden.
2. Der Werkunternehmer darf für die Vermittlung von Wohnungsbaufördermitteln keine Entgelte verlangen. Er hat den Besteller von der Inanspruchnahme durch Dritte bzgl. solcher Entgelte freizuhalten.
3. Der Werkunternehmer darf vom Besteller keine Sicherheit für die von ihm zu erbringenden Vorleistungen gem. § 648 a BGB verlangen oder vereinbaren (vgl. § 648 a Abs. 6 BGB).
4. Dem Werkunternehmer erteilte Vollmachten, zum Zwecke der individuellen Finanzierung des Erwerbs Darlehensverträge auf den Besteller abzuschließen und das zu erstellende Objekt zu belasten, sind unwirksam.
5. Ein gänzlicher Ausschluss der Haftung für Mängel oder von Nacherfüllungs- und Ersatzansprüchen darf nicht vereinbart werden. Ist die Haftung beschränkt, hat der Verkäufer die Gewährleistungsansprüche an den Käufer abzutreten. In diesem Fall müssen die Verträge

die Verpflichtung des Verkäufers enthalten, dem Käufer auf Verlangen eine Liste der Bauunternehmer und Bauhandwerker sowie die Gewährleistungsfristen schriftlich bekanntzugeben. Die Gewährleistungsansprüche dürfen nicht auf die Einräumung von Ansprüchen gegen Dritte beschränkt oder von vorheriger gerichtlicher Inanspruchnahme Dritter abhängig gemacht werden.

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

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

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

9. Falls dieser Vertrag abgeschlossen worden ist, bevor von der IFB Hamburg geprüft wurde, ob nach den persönlichen Verhältnissen des Bestellers sowie der Art und den Kosten des Bauvorhabens eine Förderung in Betracht kommt, muss dem Besteller ein kostenfreies Rücktrittsrecht für den Fall eingeräumt sein, dass die IFB Hamburg die Bewilligung der beantragten Fördermittel ablehnt.
10. Die im Vertrag vorgesehenen Änderungen bzw. zulässigen Abweichungen von den Plänen dürfen – aus welchem Grund auch immer – den Wert des gekauften Eigenheims bzw. der gekauften Eigentumswohnung insgesamt nicht mindern. Größenabweichungen zum Nachteil des Bestellers dürfen nicht mehr als 3 % betragen.
11. Größenabweichungen zum Vorteil des Bestellers dürfen den Verkäufer nicht dazu berechtigen, einen höheren Preis zu verlangen.
12. Preisänderungsklauseln dürfen nicht – von den Fällen einer Anpassung des Preises an eine Umsatzsteuererhöhung abgesehen – vereinbart werden, soweit der Festpreis nicht mind. 5 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. der Bestätigung des Eintritts der Genehmigungsfiktion i. S. v. § 61 Abs. 3 S. 5 der Hamburgischen Bauordnung maßgeblich ist, wenn der Baubeginn in diesen Zeitraum fällt. Er muss dann bis zur Fertigstellung maßgeblich sein.
13. Der Werkunternehmer darf Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nicht auf einen Dritten übertragen.

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

Zur Selbsthilfe gehören die Arbeitsleistungen, die zur Durchführung eines Bauvorhabens von folgenden Personen erbracht werden:

1. vom Bauherrn selbst,
  2. von seinen Angehörigen,
  3. von anderen unentgeltlich oder auf Gegenseitigkeit,
- sofern die IFB Hamburg die Selbsthilfeleistungen im Finanzierungsplan anerkannt hat.



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

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

Zur Klärung, welche konkreten Selbsthilfeleistungen kraft Gesetzes beitragsfrei unfallversichert sind, empfehlen wir, sich vor Beginn der Selbsthilfe zu informieren. Auskünfte dazu erteilt die Unfallkasse Nord, Spohrstraße 2, 22083 Hamburg ([www.uk-nord.de](http://www.uk-nord.de) / Tel. 040/271 53-0) bzw. die Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft, Bezirksverwaltung Hamburg, Holstenwall 8-9, 20355 Hamburg (Tel. 040/350 00-0).

Arbeitsunfälle sind unverzüglich der Unfallkasse Nord anzuzeigen.

Der Bauherr ist verpflichtet, bei Selbsthilfearbeiten die anerkannten Regeln der Technik sowie insbesondere die von der Bau-Berufsgenossenschaft Hamburg oder der Landesunfallkasse der Freien und Hansestadt Hamburg erlassenen Unfallverhütungsvorschriften zu beachten.

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

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

Ausländer dürfen eine Beschäftigung nur dann ausüben und von Arbeitgebern – z. B. auch von Bauherren – nur dann beschäftigt werden, wenn der Aufenthaltstitel es erlaubt bzw. bei EU-Staatsbürgern aus Ländern, die am 1.5.2004 oder am 1.1.2007 der EU beigetreten sind, eine Genehmigung der Agentur für Arbeit vorliegt. Nähere Auskünfte zur Arbeitsgenehmigungspflicht erteilt die Ausländerstelle der Agentur für Arbeit Hamburg, Kurt-Schumacher-Allee 16, 20097 Hamburg, Tel. 040/24 85-1839.

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

