



# Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg

**Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg**

Gültig ab 01. Januar 2020

## INHALT

<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	Grundmodule .....	3
3.2	Ergänzungsmodule .....	7
3.3	Kombination mit anderen Förderprogrammen .....	13
3.4	Förderung im Überblick .....	15
<b>4.</b>	<b>Wie sind die Förderkonditionen?</b> .....	<b>17</b>
4.1	Zinsen .....	17
4.2	Tilgung .....	17
4.3	Beginn der Leistungen .....	17
4.4	Bereitstellungszinsen .....	17
4.5	Valutierungszinsen .....	17
4.6	Verwaltungsgebühr .....	17
4.7	Bereithaltung, Nichtabnahme .....	17
4.8	Öffnungsbedingung bei 30-jähriger Bindung .....	18
4.9	IFB-Ergänzungsdarlehen .....	18
<b>5.</b>	<b>Welche Bindungen entstehen?</b> .....	<b>18</b>
5.1	Belegungsbindungen .....	19
5.2	Mietpreisbindungen .....	20
5.3	Weitere Regelungen .....	21
<b>6.</b>	<b>Welche allgemeinen Anforderungen gelten?</b> .....	<b>22</b>
6.1	Anforderungen an den Investor .....	22
6.2	Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück .....	23
6.3	Allgemeine Bedingungen .....	23
<b>7.</b>	<b>Welche Rechtsgrundlage gilt?</b> .....	<b>24</b>
<b>8.</b>	<b>Wo kann man die Förderung beantragen?</b> .....	<b>25</b>

## ANHANG

<b>1.</b>	<b>Wie ist das Verfahren?</b> .....	<b>26</b>
<b>2.</b>	<b>Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden?</b> .....	<b>27</b>
2.1	Haushaltsgrößen .....	27
2.2	Ausnahmen bei Haushaltsgrößen .....	27
2.3	Wohnungsgrößen .....	27
2.4	Grundrissanforderungen .....	28
<b>3.</b>	<b>Bauliche Mindeststandards</b> .....	<b>30</b>
<b>4.</b>	<b>Anforderungen an die barriere reduzierte Grundausstattung</b> .....	<b>32</b>
<b>5.</b>	<b>Anforderungen an Bauten im gesetzlichen Mindeststandard nach EnEV</b> .....	<b>33</b>
<b>6.</b>	<b>Qualitätssicherung des energetischen Gebäudestandards</b> .....	<b>33</b>
<b>7.</b>	<b>Optionale energetische Standards</b> .....	<b>34</b>
7.1	Anforderungen an erhöhte energetische Standards .....	34
7.2	Lüftungsanlagen .....	35
7.3	Luftdichtheit .....	36
7.4	Wärmepumpen .....	37
7.5	Heizung / Warmwasser .....	37
<b>8.</b>	<b>Anforderungen an Holzprodukte (bei Holzbauförderung)</b> .....	<b>37</b>

## 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.

Die Einkommensgrenze nach § 8 des Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetzes (HmbWoFG) kann um den in § 1 Absatz 1 der geltenden Verordnung zur Festlegung der Einkommensgrenzen nach § 8 des HmbWoFG genannten Prozentsatz überschritten werden.

## 2. Wer kann Anträge stellen?

Anträge können vom Eigentümer<sup>1</sup> 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 20 Jahren, optional über 30 Jahre. Werden die Module „Rollstuhlgerechte Wohnungen“ gewählt, beträgt die Laufzeit 30 Jahre.

Investoren erhalten einen Einmalzuschuss von 1.020,00 €/Wohnung mit Beginn der Bindungslaufzeit oder 2.040,00 €/Wohnung nach Ablauf der Bindungslaufzeit.

Investoren, die sich für eine Laufzeit von 30 Jahren entscheiden, erhalten entweder einen Einmalzuschuss von 1.530,00 €/Wohnung mit Beginn der Bindungslaufzeit oder 4.590,00 €/Wohnung nach Ablauf der Bindungslaufzeit.

Vorteile der 30-jährigen Förderung:

- langfristige Finanzierungssicherheit
- Gewährleistung von zur Kapitalkostendeckung auskömmlichen Mieterträgen
- Ab dem 21. Jahr wird der regelhafte Förderabbau halbiert.
- Ab dem 21. Jahr gilt eine Öffnungsklausel zur Anpassung von Förderbedingungen in Zeiten höherer Inflation.

Die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindungen entspricht in der Regel der Dauer der Förderung.

### 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 1.280,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche berücksichtigt.

---

<sup>1</sup> Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Text ausschließlich die männliche Form verwendet. Sie bezieht sich auf Personen beiderlei Geschlechts.

Bei Grundstücken, die innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren vor Antragstellung aus Beständen des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen erworben wurden, 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 600,00 €/m<sup>2</sup> 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 entweder auf den laufenden Zuschuss oder auf den Zinssatz des Grunddarlehens angerechnet werden.

Bei städtischen Grundstücken mit einem Festpreis, der unter Berücksichtigung eines Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt wurde, besteht die Möglichkeit, lagertypische grundstücksbedingte Sonderbaukosten mit Zuschüssen zu fördern.

<b>Förderfähige lagertypische grundstücksbedingte Sonderbaukosten</b>	
Pfahlgründung und Bohrkosten	35,00 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Pfahlroste oder verstärkte Gündungsplatte	12,50 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Baugrubenverbau und Unterfangungen	25,00 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Wasserhaltung während der Bauzeit	5,00 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Weißer Wanne bei drückendem Wasser	5,00 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen	auf Nachweis
Erschütterungsschutz	auf Nachweis

### 3.1.2 Neubau von Mietwohnungen

Die Schaffung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern wird mit Darlehen und laufenden Zuschüssen in Abhängigkeit von der förderfähigen Wohnfläche (Wfl.) gefördert. Die Zins- und Bindungslaufzeit beträgt 20 Jahre, optional kann eine 30-jährige Laufzeit gewählt werden.

#### Darlehen

Das Darlehen beträgt 1.000,00 €/m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche.

#### Laufende Zuschüsse

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

<b>Grundstückswert</b>	<b>für die ersten 1.300 m<sup>2</sup> Fl.</b>	<b>ab 1.300 bis 3.500 m<sup>2</sup> Fl.</b>	<b>ab 3.500 m<sup>2</sup> Fl.</b>
bis 600 €/m <sup>2</sup> Wfl.	3,00 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	2,85 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	2,70 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
601 bis 700 €/m <sup>2</sup> Wfl.	3,20 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	3,05 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	2,90 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
701 bis 800 €/m <sup>2</sup> Wfl.	3,40 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	3,25 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	3,10 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
801 bis 900 €/m <sup>2</sup> Wfl.	3,60 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	3,45 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	3,30 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
901 bis 1.000 €/m <sup>2</sup> Wfl.	3,80 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	3,65 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	3,50 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
1.001 bis 1.100 €/m <sup>2</sup> Wfl.	4,00 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	3,85 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	3,70 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
1.101 bis 1.200 €/m <sup>2</sup> Wfl.	4,20 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	4,05 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	3,90 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
ab 1.201 €/m <sup>2</sup> Wfl.	4,40 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	4,25 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	4,10 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.

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

### 3.1.3 Erweiterung von Wohnflächen (z. B. Dachgeschossausbauten)

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. Dachgeschossausbauten, Anbauten, Aufstockungen und Umwandlung von nicht oder nicht mehr zu Wohnzwecken genutzten Flächen in Wohnflächen.

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

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

#### Darlehen

Das Darlehen beträgt bis zu 2.000,00 €/m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche.

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

#### Laufende Zuschüsse

Siehe Grundmodul 3.1.2

#### Laufender Zuschuss für Förderung ohne Darlehen

Anstelle von Darlehen können für Wohnungen laufende Zuschüsse gewährt werden. Die Höhe der Zuschüsse bemisst sich nach unten stehender Tabelle. Die Auszahlung erfolgt bei Nachweis des Bezugs durch berechnigte Mieter. Der Betrag verringert sich durch Förderabbau alle 2 Jahre um 0,10 €/m<sup>2</sup> förderfähiger Wfl. mtl. Bei 30-jähriger Mietpreis- und Belegungsbindung halbiert sich der jeweilige monatliche Förderabbau ab dem 21. Jahr auf 0,05 €/m<sup>2</sup>.

Grundstückswert	
bis 600 €/m <sup>2</sup> Wfl.	4,00 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
601 bis 700 €/m <sup>2</sup> Wfl.	4,20 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
701 bis 800 €/m <sup>2</sup> Wfl.	4,40 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
801 bis 900 €/m <sup>2</sup> Wfl.	4,60 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
901 bis 1.000 €/m <sup>2</sup> Wfl.	4,80 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
1.001 bis 1.100 €/m <sup>2</sup> Wfl.	5,00 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
1.101 bis 1.200 €/m <sup>2</sup> Wfl.	5,20 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
ab 1.201 €/m <sup>2</sup> Wfl.	5,40 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.

### 3.1.4 Änderung von Wohnflächen

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.

Fördervoraussetzung ist ein Endenergiebedarf im Bestand  $\leq 120 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ . Der Endenergiebedarf vor der Modernisierung ist durch Vorlage des Energieausweises (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis) nachzuweisen.

Bei Änderungen kann in Abstimmung mit der IFB Hamburg von den planerischen und technischen Anforderungen (siehe Anhang dieser Richtlinie, dort unter 2. und 3.) in angemessener Weise abgewichen werden, wenn dies aufgrund der besonderen Gegebenheiten des vorhandenen Gebäudes erforderlich ist.

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

#### Darlehen

Das Darlehen beträgt bis zu 2.000,00 €/m<sup>2</sup> 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 gegebenenfalls 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

### 3.1.5 Barrierereduzierte Grundausstattung

Wohnungsneubauten mit mindestens 4 Geschossen und mindestens 10 geförderte WE pro Treppenhaus sind mit einer barrierereduzierten Grundausstattung zu bauen. Die barrierereduzierte Grundausstattung wird mit einem Zuschuss in Höhe von 1.020,00 €/WE gefördert. Falls zusätzlich auch ein barrierefreier Freisitz erstellt wird, erhöht sich der Zuschuss auf insgesamt 2.040,00 €/WE.

Die Anforderungen werden im Anhang dieser Förderrichtlinie erläutert.

## 3.2 Ergänzungsmodule

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

Die energetischen Standards und ihre Qualitätssicherung sowie der Leitfadern für Servicewohnanlagen 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 ausbezahlt. Die Auszahlung erfolgt nach Fertigstellung und Vorlage des Testats des Qualitätssicherers.

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

IFB-Effizienzhaus-40 .....	50,00 €/m <sup>2</sup> förderfähiger Wfl.
IFB-Effizienzhaus-40 mit Wärmerückgewinnung .....	122,50 €/m <sup>2</sup> förderfähiger Wfl.
IFB-Passivhaus .....	122,50 €/m <sup>2</sup> förderfähiger Wfl.
IFB-Niedrigstenergie-Haus .....	132,50 €/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. – schon heute auch ein Mehrfamilienhaus als Effizienzhaus-Plus realisiert werden kann, wird ein Zuschuss in Höhe von 143,00 €/m<sup>2</sup> förderfähiger Wfl. gezahlt.

Die gegenüber dem IFB-Effizienzhaus-40 bzw. IFB-Passivhaus erhöhten Zuschüsse 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 20,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. für:

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

oder ein einmaliger Zuschuss von 10,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. für:

- Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh): Erfüllung des IFB-definierten NaWoh-Anforderungsprofils.
- 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 „Blauer Engel“ RAL-UZ 132 bzw. Wärmedämmverbundsystemen RAL-UZ 140 oder dem *natureplus*-Siegel an Fassaden, auf

Flachdächern, auf obersten Geschossdecken sowie an Kellerdecke/Sohle wird mit einem einmaligen Zuschuss von 11,00 €/m<sup>2</sup> Bauteilfläche gefördert.

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

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

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

### **3.2.2.3 Holzbauförderung**

Der Einsatz von Holz in der Gebäudekonstruktion wird mit 0,80 €/Kilogramm Holzprodukt gefördert.

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

#### **Förderfähig sind:**

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

### **3.2.3 Barrierefreie Ausstattung nach DIN 18040-2**

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

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

Die Anforderungen an diese Wohnungen ergeben sich aus den Vorgaben der DIN 18040-2. Abweichungen, die den technischen Baubestimmungen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) entsprechen, sind zulässig. Extragroße Befehlgeber nach DIN EN 81-70-2018 sind für Wohnungen nach DIN 18040-2 nicht erforderlich.

#### **3.2.3.1 Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2**

Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 werden mit 6.220,00 €/Wohnung gefördert:

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



### 3.2.3.2 Rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2R

Rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2R werden mit 16.600,00 €/Wohnung und in der Regel anstelle eines Darlehens mit einem laufenden Zuschuss je m<sup>2</sup> 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 0,10 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich, ab dem 21. Jahr alle 2 Jahre um 0,05 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich.

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

### 3.2.4 Begegnungsräume

Die Errichtung von Begegnungsräumen wird durch einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 2.080,00 €/m<sup>2</sup> förderfähiger Fläche gefördert.

Bis zu 3 m<sup>2</sup>/WE / insgesamt mindestens 20 m<sup>2</sup> werden als förderfähige Fläche anerkannt. In Cluster-Wohnungen wird 1 m<sup>2</sup> pro Haushalt anerkannt.

Eine gewerbliche Vermietung ist ausgeschlossen; für den Raum können anteilig Verbrauchs- und Verwaltungskosten geltend gemacht werden.

Es wird empfohlen, die Begegnungsräume in das Quartier hinein zu öffnen und grundsätzlich auch der Nachbarschaft zugänglich zu machen, um eine lebendige Nachbarschaft zu fördern.

### 3.2.5 Aufzugsanlagen

Aufzugsanlagen werden durch einmalige Zuschüsse gefördert:

für die ersten 3 Stationen ..... 22.800,00 €/Station  
für jede weitere Station..... 5.700,00 €/Station

Der Einbau einer Aufzugsanlage der Energieeffizienzklasse nach VDI 4707 wird mit einem ergänzenden einmaligen Zuschuss gefördert.

Energieeffizienzklasse B nach VDI 4707 ..... mit 2.000,00 €/Anlage  
Energieeffizienzklasse A nach VDI 4707 ..... mit 5.000,00 €/Anlage

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 2 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 Stellplatzförderung

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

### 3.2.6.1 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.

Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen:

für die ersten 34 Kfz-Stellplätze (gefördert und frei finanziert) .....	16.800,00 €/Stellplatz
ab dem 35. Kfz-Stellplatz (gefördert und frei finanziert).....	11.800,00 €/Stellplatz
für Zweiräder (Motorräder, Lastenfahrräder) mit mindestens 4 m <sup>2</sup> Grundfläche .....	6.600,00 €/Stellplatz
Kfz-Stellplätze in Parkpaletten .....	6.600,00 €/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.

### 3.2.6.2 Pilotprojekt: Carsharing für Mieter

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

Carsharing-Stellplätze in Tiefgaragen:

für die ersten 34 Stellplätze (gefördert und frei finanziert).....	24.500,00 €/Stellplatz
ab dem 35. Stellplatz (gefördert und frei finanziert) .....	21.500,00 €/Stellplatz
Carsharing-Stellplätze in Parkpaletten .....	9.700,00 €/Stellplatz

Förder-Voraussetzungen / -Bedingungen:

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

### 3.2.6.3 E-Mobilität

Investoren, die eine verstärkte Hausinstallation beauftragen und einrichten, um den Neubau auf E-Mobilität vorzubereiten, erhalten einen Zuschuss in Höhe von 1.040,00 €/Hausinstallation.

Der Nachweis der verstärkten Hausinstallation erfolgt über eine Fachunternehmererklärung.

### 3.2.6.4 Fahrrad-Stellplätze

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

Voraussetzung für eine Förderung von Fahrrad-Stellplätzen im individuellen Abstellraum ist der Nachweis einer zusätzlichen Fläche von mindestens 1,5 m<sup>2</sup>/Stellplatz über die bauordnungsrechtlich geforderte Mindest-Abstellfläche hinaus.

Stellplätze im Außenraum .....	306,00 €/Stellplatz
Stellplätze innerhalb der Gebäudehülle im Fahrrad-Abstellraum .....	510,00 €/Stellplatz
Stellplätze innerhalb der Gebäudehülle im individuellen Abstellraum .....	255,00 €/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.

### 3.2.7 Kompaktwohnungen

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

kleiner als 45 m <sup>2</sup> bis maximal 40 m <sup>2</sup> .....	2.550,00 €/WE
kleiner als 40 m <sup>2</sup> bis maximal 35 m <sup>2</sup> .....	4.080,00 €/WE
kleiner als 35 m <sup>2</sup> bis 30 m <sup>2</sup> .....	5.610,00 €/WE

Dieser Zuschuss wird bei Cluster-Wohnungen pro Haushalt gewährt.

### 3.2.8 Kompakte Bauvorhaben

Bauvorhaben mit einer besonders geringen durchschnittlichen Wohnfläche (gefördert und frei finanziert) werden in Abhängigkeit von der durchschnittlichen Wohnfläche gesondert durch Zuschüsse je m<sup>2</sup> Wohnfläche gefördert.

Durchschnittliche Wohnfläche:

kleiner als 52,5 m <sup>2</sup> bis maximal 47,5 m <sup>2</sup> .....	76,50 €/m <sup>2</sup> Wfl.
kleiner als 47,5 m <sup>2</sup> bis maximal 37,5 m <sup>2</sup> .....	102,00 €/m <sup>2</sup> Wfl.
kleiner als 37,5 m <sup>2</sup> bis maximal 30 m <sup>2</sup> .....	127,50 €/m <sup>2</sup> Wfl.

### 3.2.9 Sicherheitstreppe

Bauvorhaben unterhalb der Hochhausgrenze, bei denen ein Sicherheitstreppe realisiert wird, werden durch einen Zuschuss gefördert:

je außenliegenden Sicherheitstreppe .....	20.000,00 €
je innenliegenden Sicherheitstreppe .....	80.000,00 €

### 3.2.10 Backsteinförderung bei Änderung von Gebäuden

Fördervoraussetzung ist ein vom Denkmalschutzamt oder im Rahmen der Baugenehmigung oder der Qualitätssicherung Backstein geforderter Erhalt von stadtbildprägenden Backsteinfassaden. 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 Fugenanierung wird nur gefördert, wenn diese Maßnahme im Rahmen der Qualitätssicherung von Backsteinfassaden vereinbart oder von der für den Denkmalschutz zuständigen Behörde oder im Rahmen der Baugenehmigung 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	60,00 €/m <sup>2</sup>	70,00 €/m <sup>2</sup>	Bauteilfläche mit Vollsteinen
Klinkerriemchen	35,00 €/m <sup>2</sup>	45,00 €/m <sup>2</sup>	Bauteilfläche mit Klinkerriemchen
Fugensanierung	40,00 €/m <sup>2</sup>	50,00 €/m <sup>2</sup>	Bauteilfläche mit Fugensanierung

#### **Ausnahmeregelung**

Sollte es bei einer im Rahmen der Qualitätssicherung Backstein verpflichtenden Fassaden-erhaltung 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.

#### **3.2.11 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 51.000,00 €/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.

#### **3.2.12 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) übertragen und die geförderten Wohnungen an Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf vermietet, wird ein laufender Zuschuss in Höhe von 2,00 €/m<sup>2</sup> 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.

Zielgruppen mit besonderem Integrationsbedarf sind insbesondere:

- 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,
- Menschen mit geistigen oder mehrfachen Behinderungen,
- 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,
- Frauen aus Frauenhäusern,
- Inhaftierte, deren Entlassung bevorsteht und die im Anschluss an die Haft in eigenen Wohnraum ziehen möchten.

### **3.2.12.2 Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte (WA-Bindung)**

Werden geförderte Wohnungen über einen Förderzeitraum von 20 oder 30 Jahren an vordringlich wohnungssuchende Haushalte (Dringlichkeitsschein/Dringlichkeitsbestätigung des Bezirksamts) vermietet, wird ein laufender Zuschuss in Höhe von 2,00 €/m<sup>2</sup> 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 wird durch die IFB Hamburg festgelegt. Die Auszahlung erfolgt bei Nachweis des Bezugs durch berechtigte Mieter. Der Betrag verringert sich durch Förderabbau alle 2 Jahre um 0,10 €/m<sup>2</sup> förderfähiger Wfl. mtl. Bei 30-jähriger Mietpreis- und Belegungsbindung halbiert sich der jeweilige monatliche Förderabbau ab dem 21. Jahr auf 0,05 €/m<sup>2</sup>.

## **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)
- ELBE electrify buildings for EVs (nur für juristische Personen)

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](mailto: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](mailto:foerderlotsen@ifbhh.de)

### **3.3.2 Kumulierung / Kumulierungsverbot**

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

Hiernach gilt für die Kumulierung insbesondere:

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

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

### 3.4 Förderung im Überblick

Kapitel	Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg	Module	Darlehen		Zuschüsse			Förderabbau	Laufzeit- Bindung
			Darlehen	Zinsen anfänglich	Einmal- zuschuss	Laufender Zuschuss	Laufzeit		
<b>3.1</b>	<b>Grundmodule</b>	X	je m <sup>2</sup> Wfl.	%	je WE	je m <sup>2</sup> /mtl.	Jahre	je m <sup>2</sup> /mtl.	Jahre
3.	Zuschuss bei 20 oder 30 Jahren Bindungslaufzeit*				1.020,00 € bis 4.590,00 €				
3.1.1	Bei Grundstücken aus städt. Grundeigentum		bis 480,00 €	1,0					
3.1.1	Bei privaten Grundstücken		bis 1.024,00 €	1,0					
3.1.1	lagertypische grundstücksbedingte Sonderbaukosten				5,00 € bis 35,00 €/m <sup>2</sup> Wfl.				
3.1.2.	Neubau v. Mietwohnungen zzgl. Grundstück		1.000,00 €	1,0		2,70 € bis 4,40 €	20/30	0,10 € / 0,10 € / 0,05 €	20/30
3.1.3	Erweiterung von Wohnflächen		2.000,00 €	1,0		2,70 € bis 4,40 €	20/30	0,10 € / 0,10 € / 0,05 €	20/30
3.1.4	Änderung von Wohnflächen		bis 2.000,00 €	1,0		2,70 € bis 4,40 €	20/30	0,10 € / 0,10 € / 0,05 €	20/30
3.1.5	Barrierereduzierte Grundausstattung				1.020,00 €				
3.1.5	Barrierereduzierte Grundausstattung m. barrierefreiem Freisitz	O			2.040,00 €				
<b>3.2</b>	<b>Ergänzungsmodule</b>	O							
<b>3.2.1</b>	<b>Energiesparendes Bauen</b>	O				je m <sup>2</sup> Wfl.			
	IFB-Effizienzhaus-40					50,00 €	10		
	IFB-Effizienzhaus-40 mit WRG					122,50 €	10		
	IFB-Passivhaus					122,50 €	10		
	IFB-Niedrigstenergie-Haus					132,50 €	10		
<b>3.2.2</b>	<b>Nachhaltiges Bauen</b>	O							
	Zertifikat Nachhaltiges Bauen				20,00 € bzw. 10,00 €/m <sup>2</sup> Wfl.				
	Nachhaltige Dämmstoffe				11,00 €/m <sup>2</sup> Bauteilfläche				
	Holzbauförderung				0,80 €/kg				
<b>3.2.3</b>	<b>Barrierefreie Ausstattung nach DIN</b>	O			je WE	je m <sup>2</sup> /mtl.			
	Barrierefreie Wohnungen				6.220,00 €				20/30
	Rollstuhlgerechte Wohnungen				16.600,00 €	6,00 € bis 7,40 €	30	0,10 € / 0,05 €	30
<b>3.2.4</b>	<b>Begegnungsräume</b>	O			je m <sup>2</sup> Wfl.				
	Begegnungsräume				2.080,00 €/m <sup>2</sup>				
<b>3.2.5</b>	<b>Aufzugsanlagen</b>	O			je Station				
	1. bis 3. Station				22.800,00 €				
	alle weiteren Stationen				5.700,00 €				
	Energieeffizienzklasse A/B				je Anlage 5.000,00 €/ 2.000,00 €				

Kapitel	Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg	Module	Darlehen		Zuschüsse			Förderabbau	Laufzeit-Bindung
			Darlehen	Zinsen anfänglich	Einmal- zuschuss	Laufender Zuschuss	Laufzeit		
<b>3.2.6</b>	<b>Stellplatzförderung</b>	O	je Platz	%					
3.2.6.1	Kfz-Stellplätze								
	Tiefgaragen bis 34 Stellpl.		16.800,00 €	1,0					20/30
	Tiefgaragen ab 35 Stellpl.		11.800,00 €	1,0					20/30
	Tiefgaragen Stellplätze für Zweiräder		6.600,00 €	1,0					20/30
	Stellplätze auf Paletten		6.600,00 €	1,0					20/30
3.2.6.2	Carsharing Mieter				je Platz				
	Tiefgaragen bis 34 Stellpl.				24.500,00 €				20/30
	Tiefgaragen ab 35 Stellpl.				21.500,00 €				20/30
	Stellplätze auf Paletten				9.700,00 €				20/30
3.2.6.3	E-Mobilität				1.040,00 €/ Hausanschluss				
3.2.6.4	Fahrrad-Stellplätze				je Stellplatz				
	im Außenraum				306,00 €				
	innerhalb des Gebäudes				510,00 €				
	indiv. Abstellraum				255,00 €				
<b>3.2.7</b>	<b>Kompaktwohnungen</b>				je WE				
	Kompaktwohnungen				2.550,00 € bis 5.610,00 €				
<b>3.2.8</b>	<b>Kompakte Bauvorhaben</b>				je m² Wfl.				
	Kompakte Bauvorhaben				76,50 € bis 127,50 €				
<b>3.2.9</b>	<b>Sicherheitstrepfenraum</b>				je Treppenraum				
	außenliegend				20.000,00 €				
	innenliegend				80.000,00 €				
<b>3.2.10</b>	<b>Backsteinförderung</b>	O			je m²				
	Backsteinförderung				35,00 € bis 70,00 €				
<b>3.2.11</b>	<b>Wettbewerbe</b>				je Wettbewerb				
	40 % der anerkannten Verfahrenskosten				bis 51.000,00 €				
<b>3.2.12</b>	<b>Integrationsleistungen</b>	O				m²/ Wfl.			
	Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf					2,00 €			
	vordringlich wohnungs- suchende Haushalte					2,00 €			20/30

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



## **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 0,10 €/m<sup>2</sup>, beginnend mit dem Monatsersten des Quartals, das auf die Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit folgt. Bei 30-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindungen halbiert sich der Förderabbau ab dem 21. Jahr, der Zinssatz erhöht sich hierfür alle 2 Jahre um 0,05 €/m<sup>2</sup>.

### **4.2 Tilgung**

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

### **4.3 Beginn der Leistungen**

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

### **4.4 Bereitstellungszinsen**

Ab dem dreizehnten 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**

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

### **4.7 Bereithaltung, Nichtabnahme**

Für 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 20 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.

## 4.9 IFB-Ergänzungsdarlehen

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

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

Konditionen:

- Darlehenshöhe: wird von der IFB Hamburg fallbezogen festgelegt
- Zinssatz: aktuell bei der IFB Hamburg zu erfragen
- Zinsbindung: mindestens 10 Jahre, maximal 30 Jahre
- Tilgung: ab mittlerer Bezugsfertigkeit der Wohnungen, i.d.R. mindestens 2 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
- Auszahlung: 100 %
- Bereitstellungsprovision: 0,25 % pro Monat, beginnend 13 Monate nach Zusagedatum für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge
- Verwaltungsgebühr: Eine Verwaltungsgebühr für die Bewilligung und Amtshandlungen im Rahmen der Verwaltung des IFB-Ergänzungsdarlehens gemäß der Gebührenordnung für die Hamburgische Investitions- und Förderbank wird nicht erhoben.

## 5. Welche Bindungen entstehen?

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

Die Laufzeit der Bindung endet 20 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit. Optional kann eine 30-jährige Laufzeit gewählt werden.

Bei rollstuhlgerechten Wohnungen endet die Bindung 30 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit.

## **5.1 Belegungsbindungen**

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

Die Einkommensgrenze nach § 8 HmbWoFG kann um den in § 1 Absatz 1 der geltenden Verordnung zur Festlegung der Einkommensgrenzen nach § 8 des HmbWoFG genannten Prozentsatz 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 Wohnungssuchende.

### **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.

Die Wohnung ist bei Erst- und Folgebezügen ausschließlich an Haushalte zu vergeben, bei denen mindestens 1 Haushaltsmitglied älter als 60 Jahre ist oder die Notwendigkeit barrierefrei zu wohnen durch einen Schwerbehindertenausweis mit Merkzeichen erhebliche Gehbehinderung (G) oder außergewöhnliche Gehbehinderung (aG) oder ein ärztliches Attest nachgewiesen wird oder nachgewiesen werden kann, dass diese Notwendigkeit innerhalb des nächsten Jahres eintreten wird (Bafrei-Bindung).

#### **5.1.1.3 Rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2R**

Rollstuhlgerechte Wohnungen sind bei Erst- und Folgebezügen ausschließlich an Haushalte zu vergeben, die Inhaber eines Dringlichkeitsscheines oder einer Dringlichkeitsbestätigung sind und in denen mindestens 1 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.

#### **5.1.1.4 Belegungsrechte bei der Zwischenvermietung von Wohnungen über einen sozialen Träger an vordringlich Wohnungssuchende oder an Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf**

Der Verfügungsberechtigte kann sein Belegungsrecht einem sozialen Träger übertragen, der die geförderten Wohnungen an vordringlich Wohnungssuchende oder Haushalte mit

besonderem Integrationsbedarf (siehe 3.2.12) vermietet. Der Abschluss von Gewerbemietverträgen zwischen dem Verfügungsberechtigten und einem sozialen Träger als Hauptmieter ist zu diesem Zweck nicht zulässig. Es sind ausschließlich Wohnraummietverhältnisse zu schließen. Für die mietvertragliche Ausgestaltung sind die Maßgaben unter Punkt 5.3.2 zu beachten. Für die Dauer der Übertragung des Belegungsrechts auf einen sozialen Träger gilt, dass dieser die Vermietung der Wohnungen an die vorgesehene Zielgruppe vornimmt. Sollten im Einzelfall für die Belegung der Wohnungen keine Wohnungssuchenden, die der Zielgruppe angehören, zur Verfügung stehen, ist das zuständige Bezirksamt zu informieren, das für die Belegung anerkannte vordringlich Wohnungssuchende benennt.

## 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 6,70 €/m<sup>2</sup> Wfl. mtl.

### Stellplätze

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

Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage .....	59,00 €
Stellplätze in Tiefgaragen für Zweiräder (Motorräder, Lastenfahrräder).....	20,00 €
Kfz-Stellplätze in einer Parkpalette .....	29,50 €

Für geförderte Fahrrad-Stellplätze darf keine Miete erhoben werden.

Diese Mietbegrenzung gilt auch bei ausschließlicher Förderung durch laufende Zuschüsse.

### 5.2.1 Mieterhöhungen

Die höchstzulässige Nettokaltmiete für Wohnungen darf wegen des Förderabbaus alle 2 Jahre erhöht werden, erstmals 2 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit, beginnend mit dem Monatsersten des Quartals, das auf die Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit folgt. Dabei ist die Mietanhebung auf bis zu 0,20 €/m<sup>2</sup> Wfl. mtl. Begrenzt.

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

Kfz-Stellplätzen in einer Tiefgarage jährlich .....	um 1,00 €
Stellplätze in Tiefgaragen für Zweiräder jährlich .....	um 0,33 €
Kfz-Stellplätzen in einer Parkpalette jährlich .....	um 0,50 €

## **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 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) sind zu beachten. Es gelten folgende Maßgaben:

- Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Ein Kündigungsausschluss ist nicht zulässig. In Fällen der Wohnraumvermietung durch einen Verfügungsberechtigten an einen sozialen Träger zum Zwecke der Wohnraumüberlassung an Personengruppen mit besonderem Integrationsbedarf/Wohnbedarf sind ebenfalls unbefristete Mietverträge abzuschließen. Dies gilt auch für die Untervermietung durch den sozialen Träger an die Personengruppe mit besonderem Integrationsbedarf. Insoweit sind die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches, insbesondere § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB i.V.m. § 578 Abs. 3 BGB zu beachten.
- Eine Staffelmiete darf nur insoweit vereinbart werden, als diese dem Förderabbau 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 (€/m<sup>2</sup>) nicht überschreiten.
- Den Mietern einer jeden geförderten Wohnung ist ein Abstellraum außerhalb der Wohnung mit der bauordnungsrechtlich erforderlichen Grundfläche kostenfrei zu überlassen.

### **5.3.3 Kopplungsverbot für Stellplätze**

Der Abschluss von Mietverträgen über Wohnungen darf nicht von dem Abschluss eines Vertrages über die Anmietung von Stellplätzen abhängig gemacht werden (sog. Kopplungsverträge). Geförderte Stellplätze sind vorrangig den 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 (60,00 €/m<sup>2</sup> 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 2,5-fache 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).

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

### **5.3.7 Rückkehroption von 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.

### **5.3.8 Mitspracherecht bei Nachbelegung in Cluster-Wohnungen**

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

## **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 den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen.

Im Falle eines Erbbaurechts muss eine – nach Ansicht der IFB Hamburg – angemessene Restlaufzeit bestellt sein. Darüber hinaus muss ein Vorrang eingeräumt werden zu Gunsten der Rechte zur Sicherung der Fördermittel vor dem Erbbauzins, etwaigen Vormerkungen zur Sicherung von Erbbauzinserhöhungen und etwaigen Vorkaufsrechten 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 Grundschild mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung gem. Vordruck der IFB Hamburg im Grundbuch zu sichern. Die IFB-Darlehen sind in der Regel vorrangig zu besichern.

### **6.3.2 Sperrfrist bei Antragsverzicht**

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

### **6.3.3 Prüfungsrecht**

Die IFB Hamburg, die Behörden und der Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg sind berechtigt, die Verwendung der gewährten Fördermittel zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. 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](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 – 17.00 Uhr  
Freitag ..... 08.00 – 15.00 Uhr

## 1. Wie ist das Verfahren?

### Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm

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

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

### Antragsstellung

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

Anträge, die unvollständig sind oder sonstige Mängel aufweisen, werden nur unter Vorbehalt der Ergänzung und Überarbeitung durch 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 Haushaltsgrößen

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

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

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

### 2.2 Ausnahmen bei Haushaltsgrößen

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

### 2.3 Wohnungsgrößen

#### 2.3.1 Wohnungsgrößen für einen Haushalt in einer Wohnung

Die Wohnungsgrößen müssen innerhalb der folgenden Flächenkorridore liegen:

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

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

Die Überschreitung der jeweiligen maximal zulässigen Wohnfläche ist auf 10 % je Wohnung beschränkt.

Kompaktwohnungen für 1-Personen-Haushalte werden unabhängig von ihrer Größe mit 45 m<sup>2</sup> je Wohnung bei der Berechnung der durchschnittlichen Wohnfläche berücksichtigt.

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

In Cluster-Wohnungen mit mindestens 2 Clustern gruppieren sich reduzierte, kompakte, individuelle und abgeschlossene Kleinwohnungen mit Nasszelle für 1 oder 2 Personen als autonome Einheiten um gemeinschaftlich genutzte Flächen. Die Bewohner teilen sich Wohn-, Koch- und Essbereiche.

Die Wohnungsgrößen dürfen die förderfähige Wohnfläche nicht überschreiten:

Cluster-Wohnungen	förderfähige Wfl.
je Cluster für 1 Person	bis 35 m <sup>2</sup>

Für jede zusätzliche Person steigt die förderfähige Wohnfläche je Cluster um 15 m<sup>2</sup>.

Die Größe für Cluster-Wohnungen ist auf 4 Cluster und maximal 6 Personen begrenzt.

### 2.3.3 Sonderregelungen bei Wohnungsgrößen

Bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern ist eine Überschreitung der oben genannten Wohnflächen um 5 m<sup>2</sup> Wfl zulässig.

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 m<sup>2</sup>
- barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar nach DIN 18040-2R: bis zu 10 m<sup>2</sup>

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

### 2.3.4 Ausnahmen bei Wohnungsgrößen

Ausnahmen sind aus städtebaulichen, portfoliobezogenen oder baulich-konstruktiven Gründen im Einzelfall möglich.

## 2.4 Grundrissanforderungen

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

### 2.4.1 Grundrissanforderungen für einen Haushalt in einer Wohnung

<b>Wohnräume</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestmaße für einen gemeinsamen Wohnraum (Wohnzimmer):               <ul style="list-style-type: none"> <li>– Breite 3,20 m, ab 3 Personen 3,50 m</li> </ul> </li> </ul>
<b>Schlafräume</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestmaße für 1 Person:               <ul style="list-style-type: none"> <li>– Fläche 10 m<sup>2</sup> / halbe Zimmer 8 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>▪ Mindestmaße für 2 Personen:               <ul style="list-style-type: none"> <li>– Fläche 12,50 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>
<b>Kinderzimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestmaße für 1 Person:               <ul style="list-style-type: none"> <li>– Fläche 10 m<sup>2</sup> / halbe Zimmer 8 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>▪ Ab 5 Personen sind Kinderzimmer auch als Doppelzimmer mit mindestens 16 m<sup>2</sup> zulässig.</li> </ul>
<b>Küchen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestmaße für 1 Person:               <ul style="list-style-type: none"> <li>– Fläche 4,50 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestmaße ab 2 Personen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Fläche 6 m<sup>2</sup></li> <li>– Küchen müssen natürlich belichtet sein</li> </ul> </li> </ul>
<b>Freisitze (obligatorisch)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bis 2 Personen: Mindestdiefe im Lichten 1,20 m</li> <li>▪ Ab 3 Personen: Mindestdiefe im Lichten 1,40 m</li> <li>▪ Bis zu ¼ der Nutzfläche des Freisitzes, maximal jedoch 5 % der beheizbaren Wohnfläche ist als Wohnfläche anrechenbar.</li> </ul>
<b>Reihenhäuser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ lichtet Innenmaß von mindestens 4,30 m</li> <li>▪ lichte Gebäudetiefe von maximal 11,50 m</li> </ul>

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

<b>individueller Wohn-Schlafrum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestgröße für den individuellen Wohn-Schlafrum: 15 m<sup>2</sup> für die 1. Person, Mindestgröße des individuellen Wohn-Schlafrums für Kinder: 10 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>individueller Sanitärraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Je Haushalt 1 dem individuellen Wohn-Schlafrum zugeordneter Sanitärraum. Mindestausstattung: Dusche, Waschbecken, WC</li> <li>▪ In Cluster-Wohnungen muss mindestens ein Sanitärraum den Anforderungen der barriere-reduzierten Grundausstattung entsprechen.</li> </ul>
<b>Gemeinsamer Wohnraum und Küche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestgröße 16 m<sup>2</sup></li> <li>▪ natürlich belichtet</li> <li>▪ Essbereich, der allen Mitbewohnern ausreichend Platz zur gemeinsamen Zubereitung und Einnahme der Mahlzeiten bietet</li> </ul>
<b>gemeinsamer Freisitz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ in unmittelbarem Zusammenhang zu der Gemeinschaftsfläche</li> <li>▪ Mindestdiefe 1,40 m</li> <li>▪ Bis zu ¼ der Nutzfläche des Freisitzes, maximal jedoch 5 % der beheizbaren Wohnfläche ist als Wohnfläche anrechenbar.</li> </ul>

#### 2.4.3 Allgemeine Anforderungen

<b>Begegnungsräume</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Raum soll barrierefrei vom öffentlichen Raum aus erreichbar sein.</li> <li>▪ Der Raum muss den Anforderungen der HBauO an Aufenthaltsräume entsprechen.</li> <li>▪ Raumgröße mindestens 20 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Im oder in direkter Nähe zum Begegnungsraum sind Toiletten und eine Teeküche vorzusehen.</li> <li>▪ Die Vorgaben der DIN 18040-2 (barrierefrei) sind für Haupt- und Nebenräume einzuhalten. Soweit rollstuhlgerechte Wohnungen gefördert werden, sind die Vorgaben der DIN 18040-2R für die uneingeschränkte Nutzung mit einem Rollstuhl einzuhalten.</li> </ul>
<b>Sonstiges</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maximal 2 m<sup>2</sup> Abstellfläche je Wohnung</li> <li>▪ Ein Waschmaschinenstandplatz ist innerhalb der Wohnung oder ebenengleich innerhalb der gedämmten Gebäudehülle nachzuweisen.</li> </ul>

<b>Fahrradstellplätze</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leichter Zugang zum Stellplatz über Aufzug oder Rampe. Bei Rampen gilt dasselbe Steigungsverhältnis wie für PKW.</li> <li>▪ Im Fahrrad-Abstellraum: Individuell zugeordnete Stellplätze mit ortsfester Möglichkeit zum Abstellen und Sichern des Fahrrades im Fahrrad-Abstellraum.</li> <li>▪ Zusätzliche Anforderungen an Fahrradstellplätze im Außenraum: bequem zu erreichen, allseitig umschlossen, überdacht, Zugang nur für Berechtigte, individualisierte Stellplätze, diebstahlsichere Befestigungsmöglichkeiten.</li> </ul>
---------------------------	---

#### 2.4.4 Ausnahmen bei Grundrissanforderungen

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

### 3. Bauliche Mindeststandards

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

#### Küche

- Durchlaufende Arbeitsplatte,
- Fliesenschild, mindestens 0,60 m hoch, über die gesamte Länge der Arbeitsplatte,
- Einbauspüle mit Abtropffläche,
- Herd mit 4 Kochfeldern und Backofen,
- Standfläche inkl. Anschlussmöglichkeit für Kühlschrank und Geschirrspülmaschine: je 0,60 m breit.

#### Kompaktküche

In Kompaktwohnungen zulässige Küche mit einer Arbeitsplattenlänge unter 1,80 m.

- Arbeitsplatte: durchlaufend
- Fliesenschild, mindestens 0,60 m hoch, über die gesamte Länge der Arbeitsplatte
- Oberschränke: über der gesamte Länge der Arbeitsplatte
- Einbauspüle mit Abtropffläche
- Herd mit 2 Kochfeldern und Backofen
- Standfläche inkl. Anschlussmöglichkeit für Kühlschrank: mindestens 0,45 m breit

#### Sanitärraum

- Sanitärobjekte aus Porzellan
- Waschtisch mindestens 0,55 m breit
- Badewanne aus Stahl emailliert (mindestens 0,70/1,70 m)
- Duschplatz (mindestens 0,90/0,90 m) bzw. 1 m<sup>2</sup> bei barriere-reduzierter Ausführung
- Vollflächig Boden und Sockelfliesen
- Wandfliesen im Spritzbereich 2,00 m und an allen anderen Wänden mit Sanitär-objekten 1,20 m hoch.

## **Elektroinstallationen**

- Ausstattung entsprechend der DIN 18015-2 (Elektrische Anlagen in Wohngebäuden- Teil 2: Art und Umfang der Mindestausstattung).
- Rollstuhlstellplätze benötigen je Platz 1 abschließbare Steckdose.

## **Bodenbeläge**

- Ausstattung aller Räume mit Bodenbelägen.

## **Sicherheitsanforderungen**

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

## **Gebäudebrüter**

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

## **Bauschild / Bauplakette**

Während der Bauzeit ist ein Bauschild aufzustellen, das auf die Förderung des Objektes durch die IFB Hamburg hinweist. Dazu kann ein vorkonfektioniertes eigenständiges Schild (1,50 x 1,00 m) bei der Firma

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

bezogen werden.

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

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

**Hermann Sieg GmbH, Schützenstraße 87, 22761 Hamburg  
Tel. 040/853 2190**

## **Anforderungen an Baustoffe**

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

**Nicht** verwendet werden dürfen:

- Hölzer und deren Produkte, sofern sie nicht nachweislich das Siegel des Program for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC) oder des Forest Stewardship Council (FSC) tragen oder die für das jeweilige Herkunftsland geltenden Kriterien des FSC oder PEFC einzeln erfüllen (Einzelnachweis).
- Baustoffe, die halogenhaltige Treibmittel enthalten.
- Baustoffe, bei denen Isocyanate freigesetzt werden und während dieses Zeitraumes für 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).
- Bei Maler und Lackiererarbeiten sind umweltfreundliche (blauer Engel) Materialien zu verwenden.

#### **Zusätzliche Anforderungen an Baustoffe in Innenräumen**

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

## **4. Anforderungen an die barriere reduzierte Grundausstattung**

### **Allgemeine Anforderungen**

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

### **Anforderungen an den Sanitärraum**

- Nachweis einer Bewegungsfläche von 0,90 x 0,90 m vor den Objekten (Wachbecken, WC, Waschmaschine)
- Anforderungen an den Duschplatz, Fläche mindestens 1 m<sup>2</sup>, lichte Breite des Duschplatzes mindestens 0,90 m und lichte Durchgangsbreite zum Duschplatz mindestens 0,90 m. Für Schwellen gelten die Anforderungen der DIN 18040-2.
- Mindestabstand zwischen den einzelnen Objekten sowie zum Duschbereich jeweils mindestens 0,15 m
- Drehtüren müssen nach außen aufschlagen.
- In Wohnungen kann eine Badewanne eingebaut werden. In diesem Fall ist planerisch nachzuweisen, dass die Nachrüstung mit einer Dusche im obigen Sinn möglich ist.
- Wände von Sanitäräumen müssen so ausgebildet werden, dass Halte- und Stützgriffe bei Bedarf nachträglich befestigt werden können.



### **Anforderungen an einen barrierefreien Freisitz (optional)**

- Der Freisitz muss entsprechend der DIN 18040-2 barrierefrei nutzbar sein.

### **Anforderungen an die Aufzugsanlage**

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

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

## **5. Anforderungen an Bauten im gesetzlichen Mindeststandard nach EnEV**

- Wenn Gebäude im gesetzlichen Mindeststandard nach EnEV errichtet werden und eine ventilatorgestützte Lüftungsanlage eingebaut werden soll, sind die Anforderungen an nutzerunabhängige, ventilatorgestützte Lüftungsanlagen für optionale energetische Standards einzuhalten (siehe 7.2). Die Auslegung muss gemäß DIN 1946-6 erfolgen.
- Bei Abluftsystemen darf die spezifische elektrische Leistungsaufnahme der Ventilatoren  $P_{el,Vent} 0,20 \text{ Wh/m}^3$  nicht überschreiten.
- Wenn eine Freie Lüftung ausschließlich zum Feuchteschutz oder zur Reduzierten Lüftung gewählt wird, muss die Auslegung gemäß DIN 1946-6 erfolgen.
- Die unter „Optionale energetische Standards“ genannten Anforderungen an Luftdichtheit, Wärmepumpen sowie Heizung/Warmwasser sind einzuhalten.

## **6. Qualitätssicherung des energetischen Gebäudestandards**

Die Gewährung von Fördermitteln setzt 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.

Informationen zum vorgegebenen Verfahren der Qualitätssicherung:  
<http://www.ifbhh.de/g/qualitaetssicherung-energie>

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

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

Zur Erlangung der Förderung ist dem Vertrag der QS-Leistungskatalog zugrunde zu legen. Dieser gliedert sich in die 3 für die Gewährung der Förderung zwingend erforderlichen Stufen A, B und C. Bei der Qualitätssicherung des gesetzlichen energetischen Standards sind nur die Stufen B und C zwingend erforderlich. Weitergehende Leistungen dürfen frei vereinbart werden.

Bei Gebäuden,

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

entfällt die Verpflichtung, einen autorisierten Qualitätssicherer zu beauftragen.

## 7. Optionale energetische Standards

### 7.1 Anforderungen an erhöhte energetische Standards

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

#### IFB-Effizienzhaus-40

- Entspricht den Anforderungen an das Effizienzhaus-40 der KfW
- Entspricht den nachfolgenden Anforderungen an Lüftungsanlagen, Luftdichtheit, Wärmepumpen und Heizung/Warmwasser

#### IFB-Effizienzhaus-40 mit Wärmerückgewinnung

- Entspricht den Anforderungen an das Effizienzhaus-40 der KfW
- Entspricht den nachfolgenden Anforderungen an Lüftungsanlagen inklusive der Anforderungen an die Wärmerückgewinnung aus der Abluft, Luftdichtheit, Wärmepumpen und Heizung/Warmwasser

#### IFB-Passivhaus

IFB-Passivhäuser dürfen

- einen Jahres-Heizwärmebedarf (QH) von 15 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr Energiebezugsfläche und
- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Qp<sup>''</sup>) von 40 kWh/m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche AN und Jahr

**nicht überschreiten.**

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

#### Energetische Standards mit Anrechnung selbst erzeugter, erneuerbarer Energie

##### Hinweis zur Realisierbarkeit

Für diese Gebäudestandards ist es unverzichtbar, bereits am Anfang des Planungsprozesses sorgfältig die 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 % 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. Ausgenommen hiervon ist die Energieerzeugung aus Abwasserabwärme aus dem Sietnetz auf öffentlichen Grund.
- 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 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.

## 7.2 Lüftungsanlagen

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

Anforderungen an nutzerunabhängige, ventilatorgestützte Lüftungsanlagen:

- Alle Räume einer Wohnung, die sich innerhalb der thermischen Gebäudehülle befinden, sind in das Lüftungskonzept einzubeziehen.
- Die Lüftungsanlagen sind für durchgehenden Betrieb vorzusehen.
- Für alle anderen Räume innerhalb der thermischen Gebäudehülle sind unter bauphysikalischen und hygienischen Aspekten geeignete Lüftungstechnische Maßnahmen zu ergreifen.
- Je Wohnung ist mindestens ein Frischluftbedarf von 30 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
- 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.
- 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.
- Bedarfsgeregelte zentrale Abluftsysteme, die feuchte-, CO<sub>2</sub>- oder mischgasgeführt sind, dürfen eine spezifische elektrische Leistungsaufnahme der Ventilatoren von  $P_{el,Vent} \leq 0,20 \text{ Wh/m}^3$  nicht überschreiten.

Zusätzlich sind für Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Bei Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung muss der Wärmebereitstellungsgrad  $\eta_{WBG}$  mind. 80 % betragen.
- Bei zentralen, dezentralen oder raumweisen Anlagen mit Wärmeüberträger und Volumenstrom kleiner als 1.000 m<sup>3</sup>/h 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 1.000 m<sup>3</sup>/h, 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  $\leq -30 \text{ kWh/(m}^2\text{a)}$  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 30 W/Luftstrom).
- Wird ein Lüftungskonzept gewählt, bei dem die zurückgewonnene Wärme nicht auf die Zuluft übertragen wird, muss sie stattdessen in vollem Umfang zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasserbereitung der Wohnungen genutzt werden.

### 7.3 Luftdichtheit

- Ein IFB-gefördertes Gebäude im Mindeststandard darf nach der Fertigstellung bei einem Differenzdruck von 50 Pascal einen 1,5-fachen Luftwechsel nicht überschreiten. Ein IFB-Effizienzhaus-40 bzw. IFB-Passivhaus darf einen 0,6-fachen Luftwechsel nicht überschreiten.
- Für den Nachweis der geforderten Luftdichtheit ist durch 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, zertifiziert vom Fachverband Luftdichtheit im Bauwesen e. V. (FLiB): [www.flib.de](http://www.flib.de)

## 7.4 Wärmepumpen

Für Wärmepumpen (nach DIN V 4701-10), die in IFB-geförderte Gebäude eingebaut werden, gelten folgende Anforderungen an die Energieeffizienz:

- Bei Sole-Wasser- und Wasser-Wasser-Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mind. 3,8 nachzuweisen.
- Bei Luft-Wasser-Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mind. 3,5 nachzuweisen.
- Bei gasmotorisch angetriebenen Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mind. 1,3 nachzuweisen.
- Bei Luft-Luft-Wärmeübertragern und Abluftwärmepumpen sowie Luft-Luft-Wasser-Wärmepumpen ohne Luft-Luft-Wärmeübertrager – jeweils in Kompaktgeräten – ist eine Jahresarbeitszahl von mind. 3,5 nachzuweisen.
- Bei kombinierter Heizung und Warmwasserbereitung verringert sich die Anforderung an die Jahresarbeitszahl von Wärmepumpen um den Wert 0,2.
- Die Jahresarbeitszahl ist nach der dann geltenden Fassung der VDI 4650 unter Berücksichtigung der Jahresarbeitszahlen für Raumwärme und Warmwasser zu bestimmen. Sie entspricht der Gesamt-Jahresarbeitszahl der VDI 4650.
- Die Umwälzpumpen der Wärmepumpen müssen die Effizienzanforderung der Effizienzklasse A erfüllen.
- Der zur Berechnung der Jahresarbeitszahl benötigte COP-Wert ist mit einem Prüfzertifikat eines unabhängigen Prüfinstituts nachzuweisen. Der Nachweis des Wärmepumpen-Gütesiegels European Quality Label for Heat Pumps (EHPA) wird als gleichwertiger Nachweis anerkannt.
- Der COP-Wert elektrisch betriebener Wärmepumpen (sowie der Energiewirkungsgrad bei reversiblen Wärmepumpen) und die Jahresheizzahl bei Gasmotor- oder Gasabsorptionswärmepumpen müssen die Mindestwerte des europäischen Umweltzeichens „Euroblume“ einhalten. Diese Voraussetzung gilt auch dann als erfüllt, wenn die Wärmepumpe ab dem 01.01.2011 mit dem Wärmepumpen-Gütesiegel des EHPA ausgezeichnet wurde.

## 7.5 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.
- Öl Heizungen sind ausgeschlossen.
- Ein hydraulischer Abgleich des Heizungssystems (nach VdZ-Verfahren B) und des Warmwassersystems sind in jedem Fall vorzunehmen.

## 8. Anforderungen an Holzprodukte (bei Holzbauförderung)

### Herkunft der Holzes

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

- Darin aufgeführt sein müssen die Zertifizierungsnummern der Hersteller/Verarbeiter der eingesetzten Holzprodukte oder die der Holzfertigbauteile.

- Hat das Fachunternehmen nicht selbst eine FSC- oder PEFC-Produktkettenzertifizierung, kann es den Nachweis über eine Zertifizierung der Holzprodukte durch einen von einer akkreditierten Zertifizierungsstelle erstellten Einzelnachweis mit individuellen Dokumentationsdaten erbringen:
  - für PEFC <https://pefc.de/fur-unternehmen/zertifizierer/>
  - für FSC <https://www.fsc-deutschland.de/de-de/zertifizierung/zertifizierer-finden>

