



Modernisierung von Mietwohnungen

Förderrichtlinie für energetische Modernisierung, Ausstattungsverbesserungen, umfassende Modernisierung von Mietwohnungen sowie Dachgeschossausbau und Aufstockung

Gültig ab 15. März 2019

Übersicht über die Förderung.....	4
-----------------------------------	---

A

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG

A 1. Was ist das Ziel der Förderung?	5
A 2. Wer kann Anträge stellen?	5
A 3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?	5
A 3.1 Grundmodule	5
A 3.2 Ergänzungsmodule	7
A 3.3 Anforderungen der Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung	9
A 3.4 Kombination mit anderen Förderprogrammen	10
A 3.5 Förderung im Überblick.....	12
A 4. Wie erfolgt die Auszahlung?.....	13
A 4.1 Auszahlung der Zuschüsse.....	13
A 4.2 Verwaltungsgebühr	13
A 4.3 Kombination mit KfW-Fördermitteln	13
A 5. Welche Bindungen entstehen?	14
A 5.1 Energetische Modernisierung ohne Mietpreisbindung.....	14
A 5.2 Energetische Modernisierung mit zusätzlicher Mietpreisbindung (optional).....	14
A 5.3 Weitere Regelungen	15
A 6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?.....	16
A 6.1 Anforderungen an den Investor	16
A 6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück.....	17
A 6.3 Allgemeine Bedingungen	17
A 6.4 Mieterzustimmung.....	18
A 7. Welche Rechtsgrundlage gilt?	18
A 8. Wo kann man die Förderung beantragen?	18

B

AUSSTATTUNGSVERBESSERUNG UND UMFASSENDE MODERNISIERUNG

B 1. Was ist das Ziel der Förderung?	19
B 2. Wer kann Anträge stellen?	19
B 3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?	19
B 3.1 Grundmodule	20
B 3.2 Ergänzungsmodule	23
B 3.3 Kombination mit anderen Förderprogrammen.....	25
B 3.4 Förderung im Überblick	26
B 4. Wie erfolgt die Auszahlung?.....	27
B 4.1 Auszahlung der Zuschüsse.....	27
B 4.2 Verwaltungsgebühr	27
B 4.3 Kombination mit KfW-Fördermitteln	27
B 5. Welche Bindungen entstehen?	28
B 5.1 Belegungsbindungen	28
B 5.2 Mietpreisbindungen.....	29
B 5.3 Weitere Regelungen	29
B 6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?.....	31
B 6.1 Anforderungen an den Investor	31
B 6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück.....	31
B 6.3 Allgemeine Bedingungen	31
B 6.4 Mieterzustimmung.....	32
B 7. Welche Rechtsgrundlage gilt?	32
B 8. Wo kann man die Förderung beantragen?	32

AB 1. Wie ist das Verfahren?	33
AB 1.1 Voraussetzungen für die Antragstellung	33
AB 1.2 Antragstellung	33
AB 1.3 Bewilligung	33
AB 1.4 Förderzusage / Bewilligungsbescheid	34
AB 1.5 Baubeginn, Abschlussmeldung und Schlussabrechnung	34
AB 2. Welche Modernisierungsmaßnahmen werden gefördert?	34
AB 2.1 Energiesparmaßnahmen: Reduzierung der Wärmeverluste	34
AB 2.2 Energiesparmaßnahmen: Optimierung der technischen Gebäudeausrüstung	34
AB 2.3 Dachgeschossausbau und Aufstockung	34
AB 2.4 Ausstattungsverbesserungen in den Wohnungen	34
AB 2.5 Verbesserung der sozialen Infrastruktur, der Sicherheit und des Wohnumfelds	35
AB 2.6 Förderfähige Instandsetzungsmaßnahmen	35
AB 3. Welche baulichen Anforderungen müssen erfüllt werden?	35
AB 4. Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?	35
AB 4.1 Energetischer Gebäudestandard	36
AB 4.2 Lüftungsanlagen	40
AB 4.3 Luftdichtheit	41
AB 4.4 Wärmepumpen	42
AB 4.5 Heizung / Warmwasser	43
AB 4.6 Anforderungen an Baustoffe	44
AB 4.7 Besondere Anforderungen bei Dachgeschossausbau und Aufstockung	44

Übersicht über die Förderung

Modernisierung von Mietwohnungen und Erweiterung von Wohnflächen	Förderprogramm	
	Energetische Modernisierung	Ausstattungsverbesserungen, umfassende Modernisierung, und Erweiterung von Wohnflächen
	A	B
Was ist das Ziel der Förderung?	Energetische Modernisierungen von Mietwohngebäuden, für die bis zum 31.12.1994 ein Bauantrag gestellt wurde	Ausstattungsverbesserungen, umfassende Modernisierungen und Erweiterung von Wohnflächen für die mindestens 30 Jahre vor der Beantragung von Fördermitteln nach dieser Richtlinie ein Bauantrag gestellt wurde
Wie wird gefördert?	Förderung durch laufende Zuschüsse nach Energieeinspareffizienz mit einer Laufzeit über 6 bzw. 10 Jahre, je nach erreichtem energetischen Standard	Förderung durch laufende Zuschüsse in Höhe von 40 % auf die maximal förderfähigen anerkannten Modernisierungskosten über 10 Jahre
Welche Bindungen entstehen?	keine Belegungsbindungen, Mietpreisbindung optional	Mietpreis- und Belegungsbindungen über 10 Jahre

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG

A 1. Was ist das Ziel der Förderung?

Gefördert wird die energetische Modernisierung von Mietwohnungen in Mietwohngebäuden mit mindestens 3 vermieteten Wohneinheiten und Wohneinrichtungen gemäß § 2 Abs. 4 Hamburgisches Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz (HmbWBG) in der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH), für die jeweils bis zum 31.12.1994 ein Bauantrag gestellt wurde.

A 2. Wer kann Anträge stellen?

Anträge können vom Eigentümer oder Erbbauberechtigten gestellt werden.

Nicht gefördert werden

- Unternehmen in Schwierigkeiten im Sinne von Artikel 2 Nr. 18 Verordnung (EU) Nr. 651/2014 der Kommission vom 17.07.2014 zur Feststellung der Vereinbarkeit bestimmter Gruppen von Beihilfen mit dem Binnenmarkt in Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (EU-ABI. L 187/1 vom 26.06.2014) in der Fassung der Verordnung (EU) 2017/1084 vom 14.06.2017 (EU-ABI. L 156/1 vom 20.06.2017 – nachfolgend: AGVO);
- Unternehmen, die einer Rückforderungsanordnung aufgrund eines früheren Beschlusses der Kommission zur Feststellung der Unzulässigkeit einer von demselben Mitgliedstaat gewährten Beihilfe und ihrer Unvereinbarkeit mit dem Binnenmarkt nicht nachgekommen sind.
- Von der Förderung ausgeschlossen sind Unternehmen bzw. Sektoren in den Fällen des Artikel 1 Abs. 2 bis 5 AGVO.

A 3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?

Die Förderung ist modular aufgebaut: Es gibt verpflichtende Grundmodule, die durch frei wählbare Ergänzungsmodule ergänzt werden können.

Die Förderung erfolgt durch laufende Zuschüsse über 6 bzw. 10 Jahre. Der Zuschuss kann wahlweise als Miet- oder Baukostenzuschuss gewährt werden.

Die technischen Anforderungen, der Umfang und das Verfahren zu den jeweiligen Modulen werden im Anhang erläutert.

Eine Zuschussgewährung nach diesem Programm ist ausgeschlossen, wenn der insgesamt ermittelte Zuschuss einen Betrag von 5.000,- € pro Antrag unterschreiten würde.

A 3.1 Grundmodule

A 3.1.1 Qualitätssicherung Backstein

Dem Erhalt von stadtbildprägenden Backsteinfassaden kommt bei geförderten Modernisierungen eine besondere Bedeutung zu. Sofern das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht, wird im Rahmen eines festgelegten Verfahrens der Qualitätssicherung bei Gebäuden mit Klinkerfassade die Backsteinrelevanz geklärt und durch den Qualitätssicherer Backstein ein

Fassadenkonzept mit dem Bauherren abgestimmt. Die Verfahrenskosten für die Qualitätssicherung Backstein werden von der IFB Hamburg übernommen.

A 3.1.2 Hamburger Energiepass

Voraussetzung für eine Förderung und Auszahlung der Zuschüsse ist die offizielle Ausstellung eines Hamburger Energiepasses durch die Zentralstelle für den Hamburger Energiepass. Er wird nach der Förderrichtlinie Hamburger Energiepass durch einen laufenden Zuschuss in Höhe von 600,- € gefördert. Er umfasst die sachgerechte Erfassung und Berechnung des Gebäudes im Ist-Zustand sowie die energetische Bilanzierung der zur Förderung beantragten Modernisierungsmaßnahmen. Er wird aber auch unabhängig von einer energetischen Modernisierung gefördert; sofern allerdings für dasselbe Gebäude bereits ein Hamburger Energiepass gefördert wurde oder zur Förderung beantragt ist, kann eine erneute Förderung nicht gewährt werden.

Eine Übersicht über Hamburger Energiepass-Berater und die Förderrichtlinie Hamburger Energiepass finden Sie unter: www.ifbhh.de/downloads

A 3.1.3 Qualitätssicherung Energie

Bedingung für die Förderung ist das Testat eines von der IFB Hamburg autorisierten energetischen Qualitätssicherers über die Einhaltung der jeweiligen energetischen Anforderungen. Die Kosten des Testats werden durch einen laufenden Zuschuss in Höhe von 1.500,- € gefördert.

A 3.1.4 Energetische Modernisierungsmaßnahmen ohne Mietpreisbindung

Bei den Stufen 1 bis 4 werden die jeweiligen laufenden Zuschüsse pauschal auf die durch die Investition erzielte Energieeinsparung begrenzt. Die Auszahlung erfolgt über 6 Jahre.

Bei den Stufen 5 bis 7 und Effizienzhaus-Plus werden die jeweiligen laufenden Zuschüsse auf einen pauschalen Betrag je m² förderfähiger Wfl. und eine Fläche von maximal 130 m²/WE begrenzt. Die Auszahlung erfolgt über 10 Jahre.

Stufe 1 – Endenergiebedarf ≤ 90 kWh/m²a

Eingesparter Jahres-Heizwärmebedarf 0,25 € je kWh/a
Eingesparter Jahres-Endenergiebedarf 0,25 € je kWh/a

Stufe 2 – Endenergiebedarf ≤ 75 kWh/m²a

Eingesparter Jahres-Heizwärmebedarf 0,35 € je kWh/a
Eingesparter Jahres-Endenergiebedarf 0,35 € je kWh/a

Stufe 3 – IFB-Effizienzhaus 70 im Bestand

Eingesparter Jahres-Heizwärmebedarf 0,55 € je kWh/a
Eingesparter Jahres-Endenergiebedarf 0,55 € je kWh/a

Stufe 4 – IFB-Effizienzhaus 55 im Bestand

Eingesparter Jahres-Heizwärmebedarf 0,75 € je kWh/a
Eingesparter Jahres-Endenergiebedarf 0,75 € je kWh/a

Stufe 5 – IFB-Effizienzhaus 40 im BestandIFB-Effizienzhaus 40 im Bestand270,- €/m² Wfl.**Stufe 6 – IFB-Passivhaus im Bestand**IFB-Passivhaus im Bestand270,- €/m² Wfl.**Stufe 7 – IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand**IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand.....290,- €/m² 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 IFB-Effizienzhaus-Plus realisiert werden kann, wird ein Zuschuss in Höhe von 307,- €/ m² gezahlt.

A 3.1.5 Optimierung der Heizungsanlage

Wird die Heizungsanlage nicht erneuert, muss ein Heizungscheck nach DIN EN 15378 durchgeführt werden.

Das Ziel des Heizungschecks ist es, die Schwachstellen der Anlage aufzuspüren, das Energiesparpotenzial überschlägig zu ermitteln und den Anlagenbetreibern konkrete Handlungsmöglichkeiten für die Anlagenmodernisierung aufzuzeigen.

Erneuerbare Wärme

Die Erhöhung des Einsatzes Erneuerbarer Energien für die Wärmebereitstellung kann je Vorhaben zusätzlich mit bis zu 500.000,- € gefördert werden. Dies soll insbesondere durch die Förderung von Solarthermieanlagen, dem Heizungsaustausch bei gleichzeitiger Installation von Solarthermieanlagen, energetischer Nutzung von Biomasse sowie von Wärmepumpen erfolgen. Der Verbrauch von fossiler Energie sowie die CO₂-Emissionen sollen dadurch gesenkt werden. Zudem soll ein wachsender Anteil erneuerbarer Energien an der Wärmeversorgung im Quartier ermöglicht werden.

Angeboten werden auf Basis der Förderrichtlinie Erneuerbare Energien die Fördermodule:

- Solarthermie und Heizungsmodernisierung
- Bioenergie
- Wärmepumpen
- Wärmeverteilnetze
- Wärmespeicher

Informationen zum Förderprogramm, die Förderrichtlinie und Formulare finden Sie unter:

www.ifbhh.de/wohnraum/mietwohnungen/modernisierung/erneuerbare-waerme/

Der Antrag auf Bewilligung von Fördermitteln ist auf dem Vordruck der IFB Hamburg einzureichen.

A 3.2 Ergänzungsmodule

Ergänzungsmodule können vom Investor hinzugewählt werden und werden mit laufenden Zuschüssen gefördert. Diese verteilen sich jeweils auf eine Laufzeit von 6 oder 10 Jahren, je nach erreichtem energetischen Standard. Die technischen Anforderungen, der Umfang und das Verfahren zu den jeweiligen Modulen werden im Anhang erläutert.

A 3.2.1 Nachhaltige Dämmstoffe

Der Einsatz von Dämmstoffen mit dem Gütezeichen RAL-UZ 132 bzw. 140 (Blauer Engel) oder dem natureplus-Siegel an Fassaden (außer Kerndämmung), auf Flachdächern, auf obersten Geschossdecken sowie an Kellerdecke / Sohle wird mit einem einmaligen Zuschuss von 11,- €/m² Bauteilfläche gefördert. Hierfür muss der Anteil nachhaltiger Dämmstoffe mindestens 80 Volumenprozent des wärmedämmenden Bauteilaufbaus umfassen.

A 3.2.2 Lüftungsanlagen

In den Stufen 1 bis 4 können ergänzend folgende Zuschüsse genutzt werden:

Ventilatorgestützte Lüftungsanlagen ohne Wärmerückgewinnung, die durchgehend die Stufe Nennlüftung nach DIN 1946-6 ermöglichen..... 520,- €/WE

Raumweise ventilatorgestützte Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sowie ventilatorgestützte Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung über Abluftwärmepumpen, die durchgehend die Stufe Nennlüftung nach DIN 1946-6 ermöglichen..... 1.050,- €/WE

Wohnungs- oder gebäudezentrale ventilatorgestützte Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, die durchgehend die Stufe Nennlüftung nach DIN 1946-6 ermöglichen..... 2.100,- €/WE

A 3.2.3 Backsteinfassaden

Der Mehraufwand für eine Backsteinverkleidung gedämmter Fassaden wird zusätzlich gefördert. Die Festlegung, ob es sich um einen normalen oder hohen Aufwand handelt, erfolgt im Rahmen der Qualitätssicherung von Backsteinfassaden.

Zuschüsse	Fassade mit normalem Aufwand	Fassade mit hohem Aufwand	Einheit
Vollsteine	60,- €/m ²	70,- €/m ²	Bauteilfläche mit Vollsteinen
Klinkerriemchen	35,- €/m ²	45,- €/ m ²	Bauteilfläche mit Klinkerriemchen
Fugensanierung	40,- €/m ²	50,- €/m ²	Bauteilfläche mit Fugensanierung

Der Erhalt von Backsteinfassaden durch eine Fugensanierung wird nur gefördert, wenn diese Maßnahme im Rahmen der Qualitätssicherung von Backsteinfassaden vereinbart oder von der für den Denkmalschutz zuständigen Behörde gefordert wurde.

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.

A 3.2.4 Barrierefreie Zuwegung

Die Herstellung der erstmaligen barrierefreien Erschließung der Wohnungen im Erdgeschoss wird mit einem pauschalem Zuschuss von 1.070,- € je entfallener Stufe gefördert.

A 3.2.5 Energetische Modernisierung mit Mietpreisbindung für Mietwohnungen (optional)

Der Investor kann die energetische Förderung gemäß 3.1.3 auf Wunsch mit einer Mietpreisbindung über die Laufzeit der Förderung kombinieren. Die technischen Anforderungen bleiben bestehen, die Zuschüsse erhöhen sich auf:

Stufe 1 – Endenergiebedarf ≤ 90 kWh/m²a

Eingesparter Jahres-Heizwärmebedarf 0,375 € je kWh/a
Eingesparter Jahres-Endenergiebedarf 0,375 € je kWh/a

Stufe 2 – Endenergiebedarf ≤ 75 kWh/m²a

Eingesparter Jahres-Heizwärmebedarf 0,525 € je kWh/a
Eingesparter Jahres-Endenergiebedarf 0,525 € je kWh/a

Stufe 3 – IFB-Effizienzhaus 70 im Bestand

Eingesparter Jahres-Heizwärmebedarf 0,825 € je kWh/a
Eingesparter Jahres-Endenergiebedarf 0,825 € je kWh/a

Stufe 4 – IFB-Effizienzhaus 55 im Bestand

Eingesparter Jahres-Heizwärmebedarf 1,125 € je kWh/a
Eingesparter Jahres-Endenergiebedarf 1,125 € je kWh/a

Stufe 5 – IFB-Effizienzhaus 40 im Bestand

IFB-Effizienzhaus 40 im Bestand 405,- €/m² Wfl.

Stufe 6 – IFB-Passivhaus im Bestand

IFB-Passivhaus im Bestand 405,- €/m² Wfl.

Stufe 7 – IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand

IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand 435,- €/m² 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 IFB-Effizienzhaus-Plus realisiert werden kann, wird ein Zuschuss in Höhe von 461,- €/m² gezahlt.

A 3.2.6 Förderung für innovative ökologische Technologien

Darüber hinaus können für den Einsatz besonders innovativer Dämmstoffe und Technologien im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung weitere Fördermittel beantragt werden. Über die Gewährung entscheidet die IFB Hamburg in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde.

A 3.3 Anforderungen der Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung

Die maximale Zuschusshöhe hängt von den Energieeffizienzkosten und der Betriebsgröße ab. Grundlage ist Artikel 38 Nr. 4 der Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung (AGVO, siehe A 7.). Die Beihilfeintensität beträgt bei kleinen Unternehmen 50 %, bei mittleren Unternehmen 40 % und bei Großunternehmen 30 % (s. a. Anlage KMU).

Die Berechnung der beihilfefähigen Kosten erfolgt nach Artikel 38 Nr. 3 AGVO. Hierzu hat der Investor die Energieeffizienzkosten auf entsprechendem Formblatt der IFB Hamburg mitzuteilen

und nachzuweisen. Die so nachgewiesenen Kosten sind Grundlage für die Zuschussberechnung.

Zur Überprüfung der Angaben des Investors zur Beihilfeintensität sowie zur Subventionsmittelverwendung findet § 18 Abs. 4 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) entsprechend Anwendung. Zuständige Stelle ist die IFB Hamburg.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Artikel 9 Abs. 1 lit. c) der AGVO bei Einzelbeihilfen von über 500.000,- € die in Anhang III der AGVO genannten Angaben auf einer öffentlich einsehbaren Beihilfewebsite veröffentlicht werden. Zu diesen Angaben zählen u. a. der Name oder die Firma des Beihilfenempfängers und die Höhe der Beihilfe.

A 3.4 Kombination mit anderen Förderprogrammen

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

Unsere Kundenberater informieren Sie gerne auch über diese Fördermöglichkeiten. Sprechen Sie uns an: Telefonisch unter der 040/248 46-129 oder per E-Mail an energie@ifbhh.de.

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

Sprechen Sie uns an: Telefonisch unter der 040/248 46-533 oder per E-Mail an foerderlotsen@ifbhh.de.

A 3.4.1 Förderprogramme der IFB Hamburg

- Förderprogramm für den barrierefreien Umbau; es gelten die jeweils längeren Mietpreis- und Belegungsbindungen
- Förderprogramm für Schallschutzmaßnahmen
- Förderprogramm für die Modernisierung von Nichtwohngebäuden und Holzbau bei gemischt genutzten Immobilien
- Hamburger Gründachförderung

A 3.4.2 Förderprogramme von KfW und BAFA

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

A 3.4.3 Kumulierung

Bei der zusätzlichen Inanspruchnahme anderer Förderprogramme sind die insgesamt gewährten staatlichen Beihilfen für die geförderte Tätigkeit, das geförderte Projekt und das geförderte Unternehmen bei der Förderung nach dieser Förderrichtlinie zu berücksichtigen. Hiernach gilt für die Kumulierung insbesondere:

Beihilfen nach dieser Förderrichtlinie dürfen kumuliert werden mit

- anderen staatlichen Beihilfen, sofern diese unterschiedliche bestimmbare beihilfefähige Kosten betreffen;

- anderen staatlichen Beihilfen für dieselben, sich teilweise oder vollständig überschneidenden beihilfefähigen Kosten, jedoch nur, wenn durch diese Kumulierung die in dieser Förderrichtlinie bestimmte Förderquote und der maximal zulässige Förderbetrag nicht überschritten wird;
- De-minimis-Beihilfen bis zum zulässigen De-minimis-Gesamtbetrag, jedoch für dieselben beihilfefähigen Kosten nur, wenn durch diese Kumulierung die in dieser Förderrichtlinie bestimmte Förderquote und der maximal zulässige Förderbetrag nicht überschritten wird.

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

A 3.5 Förderung im Überblick

Kapitel	Modernisierung von Mietwohnungen Energetische Modernisierung	Module	Laufende Zuschüsse			Laufzeit der Zuschüsse	Laufzeit der Bindungen
			Eingesparter Jahresheiz-wärme- bedarf	Eingesparter Endenergiebedarf	Pauschale Zuschüsse		
3.1	Grundmodule					Jahre	
3.1.1	Qualitätssicherung Backstein	X					
3.1.2	Hamburger Energiepass	X			600,- € je Gebäudebilanz	6/10	
3.1.3	Qualitätssicherung Energie	X			1.500,- € je Gebäudebilanz	6/10	
3.1.4	Energetische Modernisierung ohne Mietpreisbindung	X/O	je kWh/a	je kWh/a	je m ² Wfl.		
	Stufe 1: Endenergie ≤ 90 kWh/m ² a	X	0,25 €	0,25 €		6	
	Stufe 2: Endenergie ≤ 75k Wh/m ² a	O	0,35 €	0,35 €		6	
	Stufe 3: IFB-Effizienzhaus 70 im Bestand	O	0,55 €	0,55 €		6	
	Stufe 4: IFB-Effizienzhaus 55 im Bestand	O	0,75 €	0,75 €		6	
	Stufe 5: IFB-Effizienzhaus 40 im Bestand	O			270,- €	10	
	Stufe 6: IFB-Passivhaus im Bestand	O			270,- €	10	
	Stufe 7: IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand	O			290,- €	10	
	Stufe 8: IFB-Effizienzhaus-Plus im Bestand	O			307,- €	10	
3.2	Ergänzungsmodule					Jahre	
3.2.1	Nachhaltige Dämmstoffe	O			11,- €/m ² Bauteilfläche	6/10	
3.2.2	Lüftungsanlagen (nur Stufe 1-4)	O			je WE		
	Ventilatorgestützte Lüftungsanlagen ohne WRG				520,- €	6	
	Raumweise ventilatorgestützte Lüftungs- anlagen mit WRG sowie ventilatorgestützte Lüftungsanlagen mit WRG über Abluftwärmepumpen				1.050,- €	6	
	Wohnungs- oder gebäudezentrale ventilatorgestützte Lüftungsanlagen mit WRG				2.100,- €	6	
3.2.3	Backsteinfassaden	O / ggf. X			je m ² Fassade		
	Vollsteine normaler Aufwand				60,- €	6/10	
	Klinkerriemchen normaler Aufwand				35,- €	6/10	
	Fugensanierung normaler Aufwand				40,- €	6/10	
	Vollsteine hoher Aufwand				70,- €	6/10	
	Klinkerriemchen hoher Aufwand				45,- €	6/10	
	Fugensanierung hoher Aufwand				50,- €	6/10	

3.2.4	Barrierefreie Zuwegung	O			1.070,- € je entfallener Stufe	6/10	
3.2.5	Energetische Modernisierung mit Mietpreisbindung	O	je kWh/a	je kWh/a	je m ² Wfl.		
	Stufe 1: Endenergie ≤ 90 kWh/m ² a		0,375 €	0,375 €		6	6
	Stufe 2: Endenergie ≤ 75 kWh/m ² a		0,525 €	0,525 €		6	6
	Stufe 3: IFB-Effizienzhaus 70 im Bestand		0,825 €	0,825 €		6	6
	Stufe 4: Effizienzhaus 55 im Bestand		1,125 €	1,125 €		6	6
	Stufe 5: IFB-Effizienzhaus 40 im Bestand				405,- €	10	10
	Stufe 6: IFB-Passivhaus im Bestand				405,- €	10	10
	Stufe 7: IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand				435,- €	10	10
	Stufe 8: IFB-Effizienzhaus-Plus im Bestand				461,- €	10	10

Legende: X = verpflichtend, O = Wahlmöglichkeit

A 4. Wie erfolgt die Auszahlung?

A 4.1 Auszahlung der Zuschüsse

Nähere Einzelheiten der Auszahlung regelt der Bewilligungsbescheid.

Der für die Stufe 1 bis 4 gewährte Zuschuss wird verteilt auf 6 gleiche Raten über einen Zeitraum von 6 Jahren ausgezahlt. Alternativ kann eine degressiv gestaffelte Zuschussverteilung gewählt werden. Die Auszahlung erfolgt dann vom 1. bis 2. Jahr in Höhe von 25 %, vom 3. bis 4. Jahr in Höhe von 15 % und vom 5. bis 6. Jahr in Höhe von 10 % des Zuschusses.

Der bei Stufe 5 bis 7 und Effizienzhaus-Plus gewährte Zuschuss wird auf 10 gleiche Raten verteilt und über einen Zeitraum von 10 Jahren ausgezahlt.

Die Auszahlung erfolgt erst, wenn die positiven Schlussberichte für die Qualitätssicherung Energie und, sofern notwendig, Backstein vorliegen.

A 4.2 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.

A 4.3 Kombination mit KfW-Fördermitteln

Wichtiger Hinweis bei gleichzeitiger Inanspruchnahme von Förderkrediten der KfW und Zuschüssen der IFB Hamburg für dieselben Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen:

Die KfW bestimmt, dass eine Kombination der KfW-Darlehen mit anderen Fördermitteln (z. B. Kredite oder Zulagen / Zuschüsse) zulässig ist, sofern die Summe aus Krediten, Zuschüssen und Zulagen die Summe der förderfähigen Aufwendungen nicht übersteigt. Die Anrechnung der Zuschüsse aus der Hamburger Förderung erfolgt mit ihrem Barwert.

Die Barwerte der laufenden Zuschüsse betragen wie folgt:

Modernisierungsförderung Stufe 1 – 4; 6 Jahre degressive Raten:	83,8 %
Modernisierungsförderung Stufe 1 – 4; 6 Jahre linearer Verlauf:	80,7 %
Modernisierungsförderung Stufe 5 – 7 und Effizienzhaus-Plus; 10 Jahre linearer Verlauf:	71,9 %

A 5. Welche Bindungen entstehen?

A 5.1 Energetische Modernisierung ohne Mietpreisbindung

Die Bindungen aus diesem Förderprogramm werden mit dem Bewilligungsbescheid begründet und enden nach 6 bzw. 10 Jahren, gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf den Bauabschluss der geförderten Maßnahmen folgt.

Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Ein Kündigungsausschluss ist nicht zulässig.

A 5.1.1 Mietauswirkungen bei nicht preisgebundenem Wohnraum

Die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557, 557 a und 558ff des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) einschließlich der Hamburgischen Kappungsgrenzenverordnung sind zu beachten. Eine Mieterhöhung nach Modernisierung kann nach § 559 BGB vorgenommen werden, wobei die anteilig auf die Modernisierung entfallenden Zuschüsse abzuziehen sind (§ 559 a BGB). Bis zu der sich nach § 559 BGB ergebenden Miethöhe kann eine Mieterhöhung alternativ auch nach § 557 BGB oder § 558 BGB vereinbart werden oder mittels der Vereinbarung einer Staffelmiete nach Maßgabe des § 557a BGB erfolgen.

A 5.1.2 Mietauswirkungen bei noch preisgebundenem Wohnraum

Bei noch preisgebundenen Wohnungen darf keine höhere Miete als die nach dem Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetz (HmbWoBindG) wohnungsbaurechtlich zulässige Miete erhoben werden.

A 5.2 Energetische Modernisierung mit zusätzlicher Mietpreisbindung (optional)

Die Bindungen werden mit dem Bewilligungsbescheid begründet und enden zu dem nachstehend beschriebenen Zeitpunkt.

Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Ein Kündigungsausschluss ist nicht zulässig. Eine Staffelmiete darf nur insoweit vereinbart werden, als diese dem Förderabbau entspricht sowie nach Maßgabe des A.5.2.1 für Mieterhöhungen nach Modernisierung bis zu der sich nach § 559 BGB ergebenden Miethöhe. Eine Staffelmiete im Übrigen darf während der Dauer der Bindung auch für die Zeit nach Ablauf der Bindung nicht vereinbart werden.

A 5.2.1 Mietauswirkung bei nicht preisgebundenem Wohnraum

Die Bindungen enden nach 6 bzw. 10 Jahren, gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf den Bauabschluss der geförderten Maßnahmen folgt.

Die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557, 557a und 558ff BGB einschließlich der Hamburgischen Kappungsgrenzenverordnung sind zu beachten. Eine Mieterhöhung nach Modernisierung kann nach § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) vorgenommen werden, wobei die anteilig auf die Modernisierung entfallenden Zuschüsse abzuziehen sind (§ 559 a BGB). Bis zu der sich nach § 559 BGB ergebenden Miethöhe kann eine Mieterhöhung alternativ auch nach § 557 BGB oder § 558 BGB vereinbart werden oder mittels der Vereinbarung einer Staffelmiete nach Maßgabe des § 557a BGB erfolgen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der geförderten Wohnungen darf bis zum Ablauf von 3 Jahren, gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf den Bauabschluss der geförderten Maßnahmen folgt, die Höhe von 7,15 €/m² Wfl. monatlich nicht überschreiten (Kappungsgrenze).

Im nachfolgenden Zeitraum bis zum Ablauf von 6 bzw. 10 Jahren, darf die Miete nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (maximal bis zum Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des jeweils aktuellen Hamburger Mietenspiegels, normale Wohnlage) angehoben werden.

A 5.2.2 Mietauswirkung bei bereits preisgebundenem Wohnraum

Bei bereits preisgebundenen Wohnungen darf bis zum Ablauf von 3 Jahren, gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf den Bauabschluss der geförderten Maßnahmen folgt, keine höhere Miete als die nach dem HmbWoBindG zulässige Miete erhoben werden, höchstens jedoch 7,15 €/m² Wohnfläche monatlich.

Nach Auslauf der bereits bestehenden Mietbindung gilt für den nachfolgenden Zeitraum bis zum Ablauf von 6 bzw. 10 Jahren folgende Regelung:

Die Miete darf nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (maximal bis zum Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des jeweils aktuellen Hamburger Mietenspiegels, normale Wohnlage) angehoben werden.

A 5.3 Weitere Regelungen

A 5.3.1 Umwandlungsverbot

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

A 5.3.2 Weitere Mieterhöhungen

Eine weitere Mieterhöhung wegen Modernisierung während des Bindungszeitraums ist nur möglich, wenn die hierfür erforderliche Zustimmung der Mietparteien und der IFB Hamburg vorliegt.

A 5.3.3 Ausschluss von Vermittlungsentgelten bei energetischen Modernisierungen mit Mietpreisbindungen

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

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

A 5.3.4 Verpflichtungen gegenüber dem Mieter

Der Investor hat sich spätestens vor Auszahlung der Zuschüsse gemäß Vordruck der IFB Hamburg dieser gegenüber im Sinne der eingegangenen Verpflichtungen insoweit zu binden, dass die Mieter hieraus im Zusammenhang mit dem Mietvertrag eigene Rechte herleiten können.

Auf Verlangen der IFB Hamburg sind ihr die Mieterhöhungsverlangen in Kopie zuzuleiten.

Der Vermieter hat den Mieter bei der Ankündigung der Modernisierung und Darstellung der Mieterhöhung durch die Modernisierung darauf hinzuweisen, dass Mieterhöhungen aus geförderten / genehmigten Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Kosten der Unterkunft nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) von der zuständigen Behörde (z. B. Jobcenter) übernommen werden können.

Bei einer Förderung der Modernisierung mit Mietpreisbindung, hat der Vermieter nach Zugang des Bewilligungsbescheides den Mieter schriftlich auf die Möglichkeit hinzuweisen, dass die Mieterhöhung durch die für das SGB II bzw. SGB XII zuständigen Behörde übernommen werden kann und ihm die auf die geförderte Modernisierung bezogene „Information zur Miete“ zu übersenden.

A 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.

A 5.3.6 Fortbestand der Bindungen

Die Bindungen aus der Förderung des Bauvorhabens erstrecken sich auf den vollen Bindungszeitraum. Dies gilt auch für den Fall, dass Zuschüsse nicht in voller Höhe abgefordert oder vom Investor zurückgezahlt werden.

A 6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?

A 6.1 Anforderungen an den Investor

Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Investors

Der Investor muss die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen. Zur Prüfung kann die IFB Hamburg alle geeignet erscheinenden Auskünfte und Unterlagen einholen und verlangen.

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

A 6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück

A 6.2.1 Beginn der Maßnahme

Förderanträge sind vor Maßnahmenbeginn einzureichen.

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn der Antragsteller ohne schriftliche Zustimmung der Bewilligungsstelle mit den beantragten Maßnahmen beginnt. Als Beginn der Maßnahme gilt der Abschluss eines Lieferungs- oder Leistungsvertrages (Auftragsvergabe).

A 6.2.2 Anforderungen an Planung und Ausführung

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

A 6.3 Allgemeine Bedingungen

A 6.3.1 Prüfungsrecht

Die IFB Hamburg, die Behörden und der Rechnungshof der FHH sind berechtigt, die Verwendung der gewährten Zuschüsse und die Angaben des Investors zur Beihilfeintensität zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Investor hat jederzeit auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht zu gewähren und die Unterlagen vorzulegen.

A 6.3.2 Ausnahmen

In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen von dieser Förderrichtlinie zugelassen werden. Die IFB Hamburg entscheidet im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) – Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung.

A 6.3.3 Haftungsausschluss

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

A 6.3.4 Kein Rechtsanspruch

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

A 6.3.5 Sperrfrist bei Antragsverzicht

Die Rücknahme eines Antrags löst eine Sperrfrist von einem halben Jahr aus, innerhalb dessen kein neuer Antrag für die Belegenheit gestellt werden kann.

A 6.4 Mieterzustimmung

Modernisierungsmaßnahmen können nur gefördert werden, wenn die Mietparteien der Modernisierung zustimmen. Der Investor muss der IFB Hamburg gegenüber das Vorliegen der Mieterzustimmung vor Auszahlung der Zuschüsse schriftlich bestätigen. Bei Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie Maßnahmen, die nur wirtschaftlich und technisch vertretbar sind, wenn sie bei allen Wohnungen durchgeführt werden, muss von der Mehrheit der Mietparteien die Zustimmung vorliegen. Bei Maßnahmen zur Ausstattungsverbesserung der Wohnungen muss von den betroffenen Mietparteien die Zustimmung vorliegen.

A 7. Welche Rechtsgrundlage gilt?

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) hat diese Förderrichtlinien gemäß § 2 Abs. 4 HmbWoFG erlassen. Die Förderung erfolgt als besondere Wohnraumförderung nach § 2 Abs. 3 HmbWoFG. Das Programm wird auf Basis der Verordnung (EU) Nr. 651/2014 der Kommission vom 17.06.2014 zur Feststellung der Vereinbarkeit bestimmter Gruppen von Beihilfen mit dem Binnenmarkt in Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (sog. Allgemeine Gruppenfreistellungsverordnung – AGVO), abgedruckt im Amtsblatt der Europäischen Union L187/1 vom 26.06.2014, erlassen.

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

A 8. Wo kann man die Förderung beantragen?

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

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

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

Montag bis Donnerstag 08.00 – 18.00 Uhr
Freitag 08.00 – 16.00 Uhr

B 1. Was ist das Ziel der Förderung?

Gefördert werden Ausstattungsverbesserungen, umfassende Modernisierungen sowie Dachgeschossausbauten und Aufstockungen von Mietwohnungen in Mietwohngebäuden mit mindestens 3 vermieteten Wohneinheiten, für die mindestens 30 Jahre vor der Beantragung von Fördermitteln nach dieser Richtlinie ein Bauantrag gestellt wurde.

Die mit wesentlichem Bauaufwand verbundenen Änderungen und Erweiterungen von Gebäuden können alternativ nach der Richtlinie „Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg“ gefördert werden. Die mit wesentlichem Bauaufwand verbundenen Erweiterungen von Gebäuden können auch nach der Richtlinie „Neubau von Mietwohnungen 2. Förderweg“ gefördert werden.

B 2. Wer kann Anträge stellen?

Anträge können vom Eigentümer oder Erbbauberechtigten gestellt werden.

Nicht gefördert werden

- Unternehmen in Schwierigkeiten im Sinne von Artikel 2 Nr. 18 Verordnung (EU) Nr. 651/2014 der Kommission vom 17.07.2014 zur Feststellung der Vereinbarkeit bestimmter Gruppen von Beihilfen mit dem Binnenmarkt in Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (EU-ABl. L 187/1 vom 26.06.2014) in der Fassung der Verordnung (EU) 2017/1084 vom 14.06.2017 (EU-ABl. L 156/1 vom 20.06.2017 – nachfolgend: AGVO),
- Unternehmen, die einer Rückforderungsanordnung aufgrund eines früheren Beschlusses der Kommission zur Feststellung der Unzulässigkeit einer von demselben Mitgliedstaat gewährten Beihilfe und ihrer Unvereinbarkeit mit dem Binnenmarkt nicht nachgekommen sind.
- Von der Förderung ausgeschlossen sind Unternehmen bzw. Sektoren in den Fällen des Artikel 1 Abs. 2 bis 5 AGVO.

B 3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?

Die Förderung ist modular aufgebaut: Es gibt verpflichtende Grundmodule, die durch verschiedene frei wählbare Ergänzungsmodule ergänzt werden können.

Die Förderung erfolgt durch laufende Zuschüsse über 10 Jahre. Die Mietpreis- und Belegungsbindungen laufen über 10 Jahre. Der Zuschuss kann wahlweise als Miet- oder Baukostenzuschuss gewährt werden.

Die technischen Anforderungen, der Umfang und das Verfahren zu den jeweiligen Modulen werden im Anhang erläutert.

B 3.1 Grundmodule

Die Förderung der Grundmodule erfolgt durch laufende Zuschüsse in Höhe von 40 % der maximal förderfähigen anerkannten Modernisierungskosten.

B 3.1.1 Ausstattungsverbesserungen

Reine Ausstattungsverbesserungen, mit denen die Wohnbedingungen verbessert werden, werden durch laufende Zuschüsse gefördert.

Die maximal förderfähigen Kosten betragen 705,- €/m² Wfl. der modernisierten Wohneinheiten.

Fördervoraussetzung ist ein Endenergiebedarf im Bestand ≤ 120 kWh/m²a. Der Endenergiebedarf vor der Modernisierung ist durch Vorlage des Energieausweises (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis) nachzuweisen.

In mindestens 51 % der Wohnungen eines Objekts muss mindestens eine der folgenden Maßnahmen durchgeführt werden:

- Grundrissveränderungen
- zusätzliche Balkone
- Bad- oder Küchenmodernisierungen in Verbindung mit einer Erneuerung der technischen Infrastruktur

Eine detaillierte Übersicht darüber, welche Maßnahmen gefördert werden können, finden Sie im Anhang. Instandsetzungsmaßnahmen werden mitgefördert, wenn die Modernisierung andernfalls unvollständig oder erfolglos bliebe.

B 3.1.2 Umfassende Modernisierungsmaßnahmen

Bei einer umfassenden Modernisierung müssen Ausstattungsverbesserungen und energetische Maßnahmen kombiniert werden. Es muss mindestens die energetische Stufe 1 erreicht werden.

Die maximal förderfähigen Kosten betragen 705,- €/m² der gesamten Wfl. des Objekts. Das Erreichen der Stufe 1 wird zusätzlich mit einer Erhöhung der maximal förderfähigen Kosten um 143,- €/m² Wfl. gefördert.

In mindestens 51 % der Wohnungen eines Objekts muss mindestens eine der folgenden Grundriss- oder Ausstattungsverbesserungen durchgeführt werden:

- Grundrissveränderungen
- zusätzliche Balkone
- Bad- oder Küchenmodernisierungen in Verbindung mit einer Erneuerung der technischen Infrastruktur

B 3.1.3 Dachgeschossausbau und Aufstockung

Nachträgliche Wohnflächenerweiterungen durch den Ausbau von Dachgeschossen oder durch Aufstockung werden durch laufende Zuschüsse gefördert. Es muss mindestens die energetische Stufe 1 erreicht werden.

Die maximal förderfähigen Kosten betragen 705,- €/m² der gesamten Wfl. des Objekts. Das Erreichen der Stufe 1 wird zusätzlich mit einer Erhöhung der maximal förderfähigen Kosten um 143,- €/m² Wfl. gefördert.

Optional kann einer der unter AB 4.1 genannten erhöhten energetischen Standards umgesetzt werden, der zusätzlich bezuschusst wird.

Die Förderung kann auch als Einzelmaßnahme, unabhängig von einer Ausstattungsverbesserung oder umfassenden Modernisierung des Bestandsgebäudes in Anspruch genommen werden.

B 3.1.4 Qualitätssicherung Backstein

Dem Erhalt von stadtbildprägenden Backsteinfassaden kommt bei geförderten Modernisierungen eine besondere Bedeutung zu. Sofern das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht wird im Rahmen eines festgelegten Verfahrens der Qualitätssicherung bei Gebäuden mit Klinkerfassade die Backsteinrelevanz geklärt und durch den Qualitätssicherer Backstein ein Fassadenkonzept mit dem Bauherren abgestimmt. Die Verfahrenskosten für die Qualitätssicherung Backstein werden von der IFB Hamburg übernommen.

B 3.1.5 Hamburger Energiepass

Voraussetzung für eine Förderung ist die Erstellung eines Hamburger Energiepasses. Er umfasst die sachgerechte Erfassung und Berechnung des Gebäudes im Ist-Zustand sowie die energetische Bilanzierung der zur Förderung beantragten Modernisierungsmaßnahmen. Die Kosten können im Rahmen der maximal förderfähigen Kosten anerkannt werden. Sofern für dasselbe Gebäude bereits ein Hamburger Energiepass gefördert wurde oder zur Förderung beantragt ist, kann eine erneute Förderung nach dieser Richtlinie nicht gewährt werden.

Der Hamburger Energiepass wird auch unabhängig von einer energetischen Modernisierung mit einem Einmalzuschuss nach der Förderrichtlinie „Hamburger Energiepass“ gefördert.

Eine Übersicht über Hamburger Energiepass-Berater und die Förderrichtlinie „Hamburger Energiepass“ finden Sie unter: www.ifbhh.de/downloads.html

B 3.1.6 Qualitätssicherung Energie

Voraussetzung für eine Förderung ist die Begleitung der Maßnahme durch einen autorisierten Qualitätssicherer. Die Kosten können im Rahmen der maximal förderfähigen Kosten anerkannt werden.

B 3.1.7 Barrierefreier Umbau

Maßnahmen zum barrierefreien Umbau in Anlehnung an DIN 18040-2 werden sowohl als Einzelmaßnahme als auch in Kombination mit den vorgenannten Maßnahmen mit laufenden Zuschüssen gefördert. Anforderung an den Endenergiebedarf des Gebäudes entfallen, wenn die nachfolgenden Maßnahmen als Einzelmaßnahme gefördert werden.

- Der barrieregeduzierte oder barrierefreie Umbau von Wohnungen. Im Förderobjekt müssen mindestens 10 % der Wohnungen, jedoch mindestens 3 WE von der Maßnahme betroffen sein.
- Neubau oder Modernisierung von Aufzugsanlagen, die mindestens 51 % der im Förderobjekt befindlichen Wohnungen erstmalig barrierefrei erschließen.

Eine detaillierte Übersicht darüber, welche Maßnahmen mitgefördert werden können, findet sich im Anhang. Instandsetzungsmaßnahmen werden mitgefördert, wenn die Modernisierung andernfalls unvollständig oder erfolglos bliebe.

B 3.1.7.1 Barrierereduzierter Umbau

Bei einem barrierenreduzierenden Umbau von Wohnungen betragen bzw. erhöhen sich die maximal förderfähigen Kosten um 20.000,- €/Wohneinheit.

Nach Abschluss der Maßnahme müssen folgende Mindestanforderungen erfüllt werden:

- Die Wohnung muss barrierefrei erreichbar sein. Im Ausnahmefall können bis zu 3 Stufen zum Erreichen der Wohnung akzeptiert werden, wenn z. B. aus baulichen Gründen eine Rampe nicht möglich ist.
- Die Bewegung innerhalb der Wohnung muss in der Regel barrierefrei möglich sein.
- Der Duschplatz sollte stufenlos begehbar sein, abweichend davon sind Duschtassen mit maximal 12 cm Aufbauhöhe zulässig.
- Die Innentüren der Wohnung müssen eine lichte Durchgangsbreite von 0,80 m aufweisen (Ausnahme: Gäste-WC).

B 3.1.7.2 Barrierefreier Umbau nach DIN 18040-2

Bei einem barrierefreien Umbau nach DIN 18040-2 von Wohnungen betragen bzw. erhöhen sich die maximal förderfähigen Kosten um 31.300,- €/Wohneinheit.

Nach Abschluss der Maßnahme müssen folgende Mindestanforderungen erfüllt werden:

- Die Wohnung muss barrierefrei erreichbar sein. Es ist ein schlüssiges Gesamtkonzept für die barrierefreie Erreichbarkeit vom öffentlichen Grund bis in die Wohnung erforderlich.
- Die Bewegung innerhalb der Wohnung muss barrierefrei möglich sein. Sofern ein Balkon vorhanden ist, so muss dieser schwellenfrei zugänglich sein.
- Die Wohnung muss über ein barrierefreies Bad verfügen (stufenlos begehbarer Duschbereich mit einer Grundfläche mind. 1,20 m x 1,00 m, höhenangepasstes WC, Waschtisch mit Beinfreiheit und UP- oder Flach-AP-Siphon).
- Die Innentüren der Wohnung müssen eine lichte Durchgangsbreite von mind. 0,80 m aufweisen (Ausnahme: Gäste-WC).

B 3.1.7.3 Modernisierung und Nachrüstung von Gebäuden mit Aufzügen

Bei Neubau, Erweiterung oder Modernisierung von Aufzügen, die der erstmaligen barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen dienen, betragen bzw. erhöhen sich die maximal förderfähigen Kosten je nach Art der Maßnahme.

Neubau und Erweiterung von Aufzugsanlagen

für die ersten 3 Haltepunkte 32.500,- €/Haltepunkt
für jeden weiteren Haltepunkt..... 13.500,- €/Haltepunkt

Modernisierung von Aufzugsanlagen

für jeden Haltepunkt 6.750,- €/Haltepunkt

Nach Abschluss der Maßnahme müssen folgende Mindestanforderungen erfüllt werden:

- Erstmaliger barrierefreier Zugang zu den Wohnungen, die durch den geförderten Haltepunkt erschlossen werden.
- Die einzelnen Wohnungen müssen nach Abschluss der Maßnahme von öffentlichem Grund aus barrierefrei erreichbar sein.
- Die Anforderungen der DIN 18040-2 bzw. der DIN EN 81-70 für den Aufzugstyp 2 an Aufzugsanlagen sollen eingehalten werden. Die Mindestabmessungen des Fahrkorbinnenraums von 1,10 m x 1,40 m im Lichten sind einzuhalten.

- Neue Aufzugsanlagen müssen mindestens die Anforderungen der Energieeffizienzklasse C (VDI 4707) erfüllen.

Wenn geförderte Aufzüge ausschließlich gewerblich genutzte oder frei finanzierte Geschosse erschließen, ist eine Förderung für den jeweiligen Haltepunkt ausgeschlossen.

B 3.2 Ergänzungsmodule

Die Förderung der Ergänzungsmodule erfolgt durch laufende Zuschüsse in Höhe von 40 % der maximal förderfähigen anerkannten Kosten.

B 3.2.1 Energetische Modernisierung

Beim energetischen Standard kann zwischen 7 Stufen und dem Effizienzhaus-Plus gewählt werden. Die maximal förderfähigen Kosten erhöhen sich, je nach erreichtem energetischen Standard, wie folgt:

Stufe 1 – Endenergiebedarf ≤ 90 kWh/m ² a	143,- €/m ² Wfl.
Stufe 2 – Endenergiebedarf ≤ 75 kWh/m ² a	281,- €/m ² Wfl.
Stufe 3 – IFB-Effizienzhaus 70 im Bestand	450,- €/m ² Wfl.
Stufe 4 – IFB-Effizienzhaus 55 im Bestand	616,- €/m ² Wfl.
Stufe 5 – IFB-Effizienzhaus 40 im Bestand	675,- €/m ² Wfl.
Stufe 6 – IFB-Passivhaus im Bestand	675,- €/m ² Wfl.
Stufe 7 – IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand	732,- €/m ² Wfl.

Sofern unter den gegebenen Rahmenbedingungen – Verhältnis der Wohnfläche zur für die Energieerzeugung nutzbaren Hüllfläche (Dach und ggf. Fassade), Ausrichtung des Gebäudes, Verschattung usw. – schon heute auch ein Mehrfamilienhaus als IFB-Effizienzhaus-Plus realisiert werden kann, erhöhen sich die maximal förderfähigen Kosten um 743,- €/m².

Optimierung der Heizungsanlage

Wird bei einer umfassenden energetischen Modernisierung, Dachgeschossausbau sowie Aufstockung die Heizungsanlage nicht erneuert, muss ein Heizungscheck nach DIN EN 15378 durchgeführt werden.

Das Ziel des Heizungschecks ist es, die Schwachstellen der Anlage aufzuspüren, das Energiesparpotenzial überschlüssig zu ermitteln und den Anlagenbetreibern konkrete Handlungsmöglichkeiten für die Anlagenmodernisierung aufzuzeigen.

Erneuerbare Wärme

Die Erhöhung des Einsatzes Erneuerbarer Energien für die Wärmebereitstellung kann je Vorhaben zusätzlich mit bis zu 500.000,- € gefördert werden. Dies soll insbesondere durch die Förderung von Solarthermieanlagen, dem Heizungsaustausch bei gleichzeitiger Installation von Solarthermieanlagen, energetischer Nutzung von Biomasse sowie von Wärmepumpen erfolgen. Der Verbrauch von fossiler Energie sowie die CO₂-Emissionen sollen dadurch gesenkt werden. Zudem soll ein wachsender Anteil erneuerbarer Energien an der Wärmeversorgung im Quartier ermöglicht werden.

Angeboten werden auf Basis der Förderrichtlinie Erneuerbare Energien die Fördermodule:

- Solarthermie und Heizungsmodernisierung
- Bioenergie

- Wärmepumpen
- Wärmeverteilnetze
- Wärmespeicher

Informationen zum Förderprogramm, die Förderrichtlinie und Formulare finden Sie unter:
<https://www.ifbhh.de/wohnraum/mietwohnungen/modernisierung/erneuerbare-waerme/>

Der Antrag auf Bewilligung von Fördermitteln ist auf dem Vordruck der IFB Hamburg einzureichen.

B 3.2.2 Nachhaltige Dämmstoffe

Der Einsatz von Dämmstoffen mit dem Gütezeichen RAL-UZ 132 bzw. 140 (Blauer Engel) oder dem natureplus-Siegel an Fassaden (außer Kerndämmung), auf Flachdächern, auf obersten Geschossdecken sowie an Kellerdecke / Sohle führt zu einer Erhöhung der maximal förderfähigen Kosten um 28,- €/m² Bauteilfläche. Hierfür muss der Anteil nachhaltiger Dämmstoffe mindestens 80 Volumenprozent des wärmedämmenden Bauteilaufbaus umfassen.

B 3.2.3 Förderung für innovative ökologische Technologien

Darüber hinaus können für den Einsatz besonders innovativer Dämmstoffe und Technologien im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung weitere Fördermittel beantragt werden. Über die Gewährung entscheidet die IFB Hamburg in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde.

B 3.2.4 Holzbauförderung

Der Einsatz von Holz in der Gebäudekonstruktion führt zu einer Erhöhung der maximal förderfähigen Kosten um 0,75 € je Kilogramm Holzprodukt.

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 gemäß B 3.2.2 gefördert werden, ist von der Förderung ausgeschlossen. Einzelheiten zum Nachweis sind im Anhang unter AB 4.7.3 beschrieben.

B 3.2.5 Backsteinfassaden

Der Mehraufwand für eine Backsteinverkleidung gedämmter Fassaden wird zusätzlich gefördert.

Die Festlegung, ob es sich um einen normalen oder hohen Aufwand handelt, erfolgt im Rahmen der Qualitätssicherung von Backsteinfassaden.

Förderfähige Kosten max.	Fassade mit normalem Aufwand	Fassade mit hohem Aufwand	Einheit
Vollsteine	150,- €/m ²	175,- €/m ²	Bauteilfläche mit Vollsteinen
Klinkerriemchen	87,- €/m ²	112,50 €/m ²	Bauteilfläche mit Klinkerriemchen
Fugensanierung	100,- €/m ²	125,- €/m ²	Bauteilfläche mit Fugensanierung

Der Erhalt von Backsteinfassaden durch eine Fugensanierung wird nur gefördert, wenn diese Maßnahme im Rahmen der Qualitätssicherung von Backsteinfassaden vereinbart oder von der für den Denkmalschutz zuständigen Behörde gefordert wurde.

Ausnahmeregelung

Sollte es bei einer im Rahmen der Qualitätssicherung Backstein verpflichtenden Fassadenerhaltung aus gestalterischen Gründen nicht möglich sein, die energetischen Anforderungen 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.

B 3.3 Kombination mit anderen Förderprogrammen

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

Unsere Kundenberater informieren Sie gerne auch über diese Fördermöglichkeiten. Sprechen Sie uns an: Telefonisch unter der 040/248 46-129 oder per E-Mail an energie@ifbhh.de.

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

Sprechen Sie uns an: Telefonisch unter der 040/248 46-533 oder per E-Mail an foerderlotsen@ifbhh.de.

B 3.3.1 Förderprogramme der IFB Hamburg

- Förderprogramm Schallschutzmaßnahmen
- Förderprogramm Modernisierung von Nichtwohngebäuden und Holzbau bei gemischt genutzten Immobilien
- Hamburger Gründachförderung

B 3.3.2 Förderprogramme von KfW und BAFA

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

B 3.3.3 Kumulierung

Bei der zusätzlichen Inanspruchnahme anderer Förderprogramme sind die insgesamt gewährten staatlichen Beihilfen für die geförderte Tätigkeit, das geförderte Projekt und das geförderte Unternehmen bei der Förderung nach dieser Förderrichtlinie zu berücksichtigen. Hiernach gilt für die Kumulierung insbesondere:

Beihilfen nach dieser Förderrichtlinie dürfen kumuliert werden mit

- anderen staatlichen Beihilfen, sofern diese unterschiedliche bestimmbare beihilfefähige Kosten betreffen;
- anderen staatlichen Beihilfen für dieselben, sich teilweise oder vollständig überschneidenden beihilfefähigen Kosten, jedoch nur, wenn durch diese Kumulierung die in

dieser Förderrichtlinie bestimmte Förderquote und der maximal zulässige Förderbetrag nicht überschritten wird;

- De-minimis-Beihilfen bis zum zulässigen De-minimis-Gesamtbetrag, jedoch für dieselben beihilfefähigen Kosten nur, wenn durch diese Kumulierung die in dieser Förderrichtlinie bestimmte Förderquote und der maximal zulässige Förderbetrag nicht überschritten wird.

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

B 3.4 Förderung im Überblick

Kapitel	Modernisierung von Mietwohnungen Ausstattungsverbesserungen, umfassende Modernisierung und barrierefreier Umbau	Reine Ausstattungsverbesserungen	Umfassende Modernisierungsmaßnahmen	Dachgeschoss	Barrierefreier Umbau	Maximale Höhe der förderfähigen Kosten	Maximale Höhe der Förderung (40 % der förderfähigen Kosten)	Laufzeit der Zuschüsse und Bindungen
3.1	Grundmodule					je m ² Wfl.	je m ² Wfl.	Jahre
3.1.1	Ausstattungsverbesserungen	X	–	O	O	705,- €	282,- €	10
3.1.2	Umfassende Modernisierungsmaßnahmen (Ausstattungsverbesserungen und energetische Modernisierung)	–	X	O	O	705,- €	282,- €	10
3.1.3	Dachgeschossausbau und Aufstockung	O	O	X	–	705,- €	282,- €	10
3.1.4	Qualitätssicherung Backstein	–	X	X	–			
3.1.5	Hamburger Energiepass	–	X	O	–			
3.1.6	Qualitätssicherung Energie	–	X	X	–			
3.1.7	Barrierefreier Umbau	O	O	O	X	je WE	je WE	
3.1.7.1	Barrierereduzierter Umbau					20.000,- €	8.000,- €	10
3.1.7.2	Barrierefreier Umbau					31.300,- €	12.520,- €	10
3.1.7.3	Neubau / Erweiterung von Aufzugsanlagen	O	O	O	X	je Geschoss	je Geschoss	
	1. bis 3. Geschoss					32.500,- €	13.000,- €	10
	alle weiteren Geschosse					13.500,- €	5.400,- €	10
3.1.7.3	Modernisierung von Aufzugsanlagen	O	O	O	X	je Geschoss	je Geschoss	
	je Geschoss					6.750,- €	2.700,- €	10
3.2	Ergänzungsmodule							Jahre
3.2.1	Energetische Modernisierung	–	X/O	X/O	–	je m ² Wfl.	je m ² Wfl.	
	Stufe 1: Endenergie ≤ 90 kWh/m ² a		X	X		143,- €	57,- €	10
	Stufe 2: Endenergie ≤ 75 kWh/m ² a		O	O		281,- €	112,- €	10
	Stufe 3: IFB-Effizienzhaus 70 im Bestand		O	O		450,- €	180,- €	10
	Stufe 4: IFB-Effizienzhaus 55 im Bestand		O	O		616,- €	246,- €	10
	Stufe 5: IFB-Effizienzhaus 40 im Bestand		O	O		675,- €	270,- €	10
	Stufe 6: IFB-Passivhaus im Bestand		O	O		675,- €	270,- €	10
	Stufe 7: IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand		O	O		732,- €	293,- €	10
	Stufe 8: IFB-Effizienzhaus-Plus im Bestand		O	O		743,- €	297,- €	10
3.2.2	Nachhaltige Dämmstoffe	–	O	O	–	28,- € je m ² Bauteilfläche	11,- € je m ² Bauteilfläche	10
3.2.4	Holzbau	–	–	O	–	0,75 €	0,30 €	10

3.2.5	Backsteinfassaden	-	O/ ggf. X	O/ ggf. X	-	je m ² Fassade	je m ² Fassade	
	Vollsteine nomaler Aufwand					150,00 €	60,- €	10
	Klinkerriemchen nomaler Aufwand					87,50 €	35,- €	10
	Fugensanierung nomaler Aufwand					100,00 €	40,- €	10
	Vollsteine hoher Aufwand					175,00 €	70,- €	10
	Klinkerriemchen hoher Aufwand					112,50 €	45,- €	10
	Fugensanierung hoher Aufwand					125,00 €	50,- €	10

Legende: X = verpflichtend, O = Wahlmöglichkeit, - = Kombination nicht möglich

B 4. Wie erfolgt die Auszahlung?

B 4.1 Auszahlung der Zuschüsse

Nähere Einzelheiten der Auszahlung regelt die Förderzusage.

Die Zahlung der laufenden Zuschüsse erfolgt über einen Zeitraum von 10 Jahren und kann wahlweise in gleichbleibenden oder degressiv gestaffelten Raten erfolgen.

Bei der Wahl degressiv gestaffelter Zuschüsse erfolgt die Auszahlung im 1. bis 3. Jahr in Höhe von jeweils 5,5 %, im 4. bis 6. Jahr in Höhe von 4,5 % und in den Jahren 7. bis 10. in Höhe von 2,5 % der förderfähigen Kosten.

Die Auszahlung erfolgt erst, wenn die positiven Schlussberichte für die Qualitätssicherung Energie und, sofern notwendig, Backstein vorliegen.

B 4.2 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.

B 4.3 Kombination mit KfW-Fördermitteln

Wichtiger Hinweis bei gleichzeitiger Inanspruchnahme von Förderkrediten der KfW und Zuschüssen der IFB Hamburg für dieselben Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen:

Die KfW bestimmt, dass eine Kombination der KfW-Darlehen mit anderen Fördermitteln (z. B. Kredite oder Zulagen / Zuschüsse) zulässig ist, sofern die Summe aus Krediten, Zuschüssen und Zulagen die Summe der Aufwendungen nicht übersteigt. Die Anrechnung der Zuschüsse aus der Hamburger Förderung erfolgt mit ihrem Barwert.

Die Barwerte der Summe der laufenden Zuschüsse betragen wie folgt:

Umfassende Modernisierungsmaßnahmen, 10 Jahre degressive Raten 75,8 %
 Umfassende Modernisierungsmaßnahmen, 10 Jahre linearer Verlauf..... 71,9 %

B 5. Welche Bindungen entstehen?

Die Bindungen aus diesem Förderprogramm werden mit der Förderzusage begründet und enden zu den nachstehend beschriebenen Zeitpunkten.

Bei reinen Ausstattungsverbesserungen unterliegen nur die modernisierten Wohnungen den nachfolgenden Bindungen, bei einer umfassenden Modernisierung fallen alle Wohnungen im Objekt unter die Bindungen.

Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen.
Ein Kündigungsausschluss ist nicht zulässig.

B 5.1 Belegungsbindungen

Die Wohnungen bleiben vorrangig den bisherigen Mietern vorbehalten.

B 5.1.1 Belegungsbindung bei bisher ungebundenen Wohnungen

Die Bindungen enden nach 10 Jahren, gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf den Bauabschluss der geförderten Maßnahmen folgt.

Bei Neuvermietungen im bisher ungebundenen Wohnungsbestand sind nur Personen bezugsberechtigt, die im Besitz einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung nach § 16 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) oder die vom zuständigen Bezirksamt als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind.

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 der Vergabe leer stehender oder frei werdender Wohnungen ist die angemessene Wohnungsgröße zu beachten.

B 5.1.2 Belegungsbindung bei bereits gebundenen Wohnungen

Nach Auslauf der bereits bestehenden Belegungsbindung gilt für den nachfolgenden Zeitraum bis zum Ablauf von 10 Jahren folgende Regelung:

Es sind nur Personen bezugsberechtigt, die im Besitz einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung nach § 16 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) oder die vom zuständigen Bezirksamt als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind.

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 der Vergabe leer stehender oder frei werdender Wohnungen ist die angemessene Wohnungsgröße zu beachten.

B 5.2 Mietpreisbindungen

Eine Staffelmiete darf nur insoweit vereinbart werden, als diese dem Förderabbau entspricht sowie nach Maßgabe des B.5.2.1 für Mieterhöhungen nach Modernisierung bis zu der sich nach § 559 BGB ergebenden Miethöhe. Eine Staffelmiete im Übrigen darf während der Dauer der Bindung auch für die Zeit nach Ablauf der Bindung nicht vereinbart werden.

B 5.2.1 Mietauswirkung bei nicht preisgebundenem Wohnraum

Die Bindungen enden nach 10 Jahren, gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf den Bauabschluss der geförderten Maßnahmen folgt.

Die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557, 557a und 558ff BGB einschließlich der Hamburgischen Kappungsgrenzenverordnung sind zu beachten. Eine Mieterhöhung nach Modernisierung kann nach § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) vorgenommen werden, wobei die anteilig auf die Modernisierung entfallenden Zuschüsse abzuziehen sind (§ 559 a BGB). Bis zu der sich nach § 559 BGB ergebenden Miethöhe kann eine Mieterhöhung alternativ auch nach § 557 BGB oder § 558 BGB vereinbart werden oder mittels der Vereinbarung einer Staffelmiete nach Maßgabe des § 557a BGB erfolgen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der geförderten Wohnungen darf bis zum Ablauf von 3 Jahren, gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf den Bauabschluss der geförderten Maßnahmen folgt, die Höhe von 7,15 €/m² Wfl. monatlich nicht überschreiten (Kappungsgrenze).

Im nachfolgenden Zeitraum bis zum Ablauf von 10 Jahren, darf die Miete nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (maximal bis zum Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des jeweils aktuellen Hamburger Mietenspiegels, normale Wohnlage) angehoben werden.

B 5.2.2 Mietauswirkung bei bereits preisgebundenem Wohnraum

Bei bereits preisgebundenen Wohnungen darf bis zum Ablauf von 3 Jahren, gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf den Bauabschluss der geförderten Maßnahmen folgt, keine höhere Miete als die nach dem HmbWoBindG zulässige Miete erhoben werden, höchstens jedoch 7,15 €/m² Wohnfläche monatlich.

Nach Auslauf der bereits bestehenden Mietbindung gilt für den nachfolgenden Zeitraum bis zum Ablauf von 10 Jahren folgende Regelung:

Die Miete darf nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (maximal bis zum Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des jeweils aktuellen Hamburger Mietenspiegels, normale Wohnlage) angehoben werden.

B 5.3 Weitere Regelungen

B 5.3.1 Umwandlungsverbot

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

B 5.3.2 Weitere Mieterhöhungen

Eine weitere Mieterhöhung wegen Modernisierung während des Bindungszeitraums ist nur möglich, wenn die hierfür erforderliche Zustimmung der Mietparteien und der IFB Hamburg vorliegt.

B 5.3.3 Ausschluss von Vermittlungsentgelten

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

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

B 5.3.4 Verpflichtungen gegenüber dem Mieter

Der Investor hat sich spätestens vor Auszahlung der Zuschüsse gemäß Vordruck der IFB Hamburg dieser gegenüber im Sinne der eingegangenen Verpflichtungen insoweit zu binden, dass die Mieter hieraus im Zusammenhang mit dem Mietvertrag eigene Rechte herleiten können.

Auf Verlangen der IFB Hamburg sind ihr die Miet-Erhöhungsverlangen in Kopie zuzuleiten.

Der Vermieter hat den Mieter bei der Ankündigung der Modernisierung und Darstellung der Mieterhöhung durch die Modernisierung darauf hinzuweisen, dass Mieterhöhungen aus geförderten / genehmigten Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Kosten der Unterkunft nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) von der zuständigen Behörde (z. B. Jobcenter) übernommen werden können.

Nach Zugang der Förderzusage hat der Vermieter den Mieter schriftlich auf die Möglichkeit hinzuweisen, dass die Mieterhöhung durch die für das SGB II bzw. SGB XII zuständigen Behörde übernommen werden kann und ihm die auf die geförderte Modernisierung bezogene „Information zur Miete“ zu übersenden.

B 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.

B 5.3.6 Fortbestand der Bindungen

Die Bindungen aus der Förderung des Bauvorhabens erstrecken sich auf den vollen Bindungszeitraum. Dies gilt auch für den Fall, dass Zuschüsse nicht in voller Höhe abgefordert oder vom Investor zurückgezahlt werden.

B 6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?

B 6.1 Anforderungen an den Investor

Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Investors

Der Investor muss die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen. Zur Prüfung kann die IFB Hamburg alle geeignet erscheinenden Auskünfte und Unterlagen einholen und verlangen.

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

B 6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück

B 6.2.1 Beginn der Maßnahme

Förderanträge sind vor Maßnahmenbeginn einzureichen.

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn der Antragsteller ohne schriftliche Zustimmung der Bewilligungsstelle mit den beantragten Maßnahmen beginnt. Als Beginn der Maßnahme gilt der Abschluss eines Lieferungs- oder Leistungsvertrages (Auftragsvergabe).

B 6.2.2 Anforderungen an Planung und Ausführung

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

B 6.3 Allgemeine Bedingungen

B 6.3.1 Prüfungsrecht

Die IFB Hamburg, die Behörden und der Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) sind berechtigt, die Verwendung der gewährten Zuschüsse und die Angaben des Investors zur Beihilfeintensität zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Er hat jederzeit auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht zu gewähren und die Unterlagen vorzulegen.

B 6.3.2 Ausnahmen

In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen von dieser Förderrichtlinie zugelassen werden. Die IFB Hamburg entscheidet im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) – Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung.

B 6.3.3 Haftungsausschluss

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

B 6.3.4 Kein Rechtsanspruch

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

B 6.3.5 Sperrfrist bei Antragsverzicht

Die Rücknahme eines Antrags löst eine Sperrfrist von einem halben Jahr aus, innerhalb dessen kein neuer Antrag für die Belegenheit gestellt werden kann.

B 6.4 Mieterzustimmung

Modernisierungsmaßnahmen können nur dann gefördert werden, wenn die Mietparteien der Modernisierung zustimmen. Der Investor muss der IFB Hamburg gegenüber das Vorliegen der Mieterzustimmung vor Auszahlung der Zuschüsse schriftlich bestätigen. Bei Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie Maßnahmen, die nur wirtschaftlich und technisch vertretbar sind, wenn sie bei allen Wohnungen durchgeführt werden, muss von der Mehrheit der Mietparteien die Zustimmung vorliegen. Bei Maßnahmen zur Ausstattungsverbesserung der Wohnungen muss von den betroffenen Mietparteien die Zustimmung vorliegen.

B 7. Welche Rechtsgrundlage gilt?

Aufgrund von § 2 Abs. 4 HmbWoFG erlässt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) diese Förderrichtlinie für die Modernisierung von Mietwohnungen in Hamburg.

Die Förderung erfolgt im Rahmen von Artikel 2 lit. c des Beschlusses der Kommission vom 20.12.2011 über die Anwendung von Artikel 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.

B 8. Wo kann man die Förderung beantragen?

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

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

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

Montag bis Donnerstag 08.00 – 18.00 Uhr
Freitag 08.00 – 16.00 Uhr

AB 1. Wie ist das Verfahren?

AB 1.1 Voraussetzungen für die Antragstellung

Folgende Voraussetzungen müssen – außer bei reiner Ausstattungsverbesserung und strukturellem barrierefreien Umbau – erfüllt werden:

Qualitätssicherung Backstein

Eine Förderung von Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen oder die im Verfahren der Qualitätssicherung Backstein als backsteinrelevant erkannt wurden, setzt voraus, dass ein mit dem Denkmalschutzamt oder mit dem Qualitätssicherer Backstein abgestimmtes Fassadenkonzept vorliegt.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der IFB Hamburg der positive Schlussbericht der Qualitätssicherung Backstein vorzulegen.

Gebäude, die durch das Hamburger Denkmalgesetz geschützt sind, werden nicht im Rahmen der Qualitätssicherung für Backsteinfassaden beurteilt, sondern durch die zuständigen behördlichen Stellen.

Qualitätssicherung Energie

Eine Förderung durch die IFB Hamburg setzt voraus, dass sowohl über den Ist-Zustand des Gebäudes als auch über den durch die geförderte Maßnahme erreichten Zustand eine Energiebilanz auf Basis des Hamburger Energiepasses aufgestellt wird und die Qualitätssicherung nach dem festgelegten Verfahren beauftragt und durchgeführt wird.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind der IFB Hamburg Nachweise über Umfang und Qualität der durchgeführten Maßnahmen, der Hamburger Energiepass (außer bei Einzelmaßnahme Dachgeschossausbau und Aufstockung) sowie der positive Schlussbericht der Qualitätssicherung Energie vorzulegen.

AB 1.2 Antragstellung

Der Antrag auf Bewilligung von Fördermitteln ist auf dem Vordruck der IFB Hamburg einzureichen. Weitere einzureichende Unterlagen ergeben sich aus dem Antragsformular. Die IFB Hamburg prüft den Antrag und stellt die Förderwürdigkeit des Projekts und des Investors sowie das Maßnahmenkonzept bzw. die Förderhöhe fest.

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

AB 1.3 Bewilligung

Voraussetzung für eine Bewilligung sind die positiven Kurzberichte A und B der Qualitätssicherungen Backstein und Energie.

AB 1.4 Förderzusage / Bewilligungsbescheid

Wird dem Antrag stattgegeben, erteilt die IFB Hamburg dem Investor eine Förderzusage bzw. einen Bewilligungsbescheid, ggf. mit erforderlichen Auflagen zur Umsetzung und Sicherung der Förderung.

AB 1.5 Baubeginn, Abschlussmeldung und Schlussabrechnung

Die Baumaßnahmen müssen nach der Bewilligung innerhalb eines Jahres begonnen und spätestens nach 2 Jahren fertiggestellt werden. Bei einer Verzögerung der Baugenehmigung kann die IFB Hamburg Ausnahmeregelungen treffen.

Der Abschluss der Baumaßnahme ist der IFB Hamburg unverzüglich anzuzeigen. Binnen 6 Monaten nach Abschluss muss die Schlussabrechnung aufgestellt und deren Ergebnis formlos zu einem Kostennachweis zusammengefasst werden.

Dieser ist zusammen mit dem positiven Kurzbericht C der Qualitätssicherungen Backstein und Energie bei der IFB Hamburg einzureichen.

AB 2. Welche Modernisierungsmaßnahmen werden gefördert?

Modernisierungsmaßnahmen werden nur dann gefördert, wenn technisch, ökologisch und ökonomisch sinnvolle Lösungen erreicht werden. Die Maßnahmen müssen im Hinblick auf die städtebaulichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Belange unbedenklich sein.

Als Modernisierungsmaßnahmen i. S. d. Förderrichtlinie gelten entsprechend dem gewählten Modernisierungsprogramm die folgenden Maßnahmen.

AB 2.1 Energiesparmaßnahmen: Reduzierung der Wärmeverluste

Verbesserung der Wärmedämmung an den Hüllflächen (Fassaden-, Dach- und Grundflächen) sowie Fenstern und Außentüren.

AB 2.2 Energiesparmaßnahmen: Optimierung der technischen Gebäudeausrüstung

- Ersteinbau oder Erneuerung der Heizungs- und Warmwasserversorgung
- Einbau einer ventilatorgestützten Wohnungslüftung
- Einbau einer thermischen Solaranlage
- Einbau einer Photovoltaikanlage

AB 2.3 Dachgeschossausbau und Aufstockung

Erweiterung durch Dachgeschossausbau und/oder Aufstockung zur Schaffung von neuen Wohnflächen und Wohnungen.

AB 2.4 Ausstattungsverbesserungen in den Wohnungen

- Grundrissveränderung
- Erstmalige Errichtung von Balkonen oder Erweiterung von vorhandenen Balkonen
- Maßnahmen zur barrierefreien Anpassung
- Badmodernisierungen in Verbindung mit einer Erneuerung der technischen Infrastruktur (auch Ausstattung mit Wasserzählern und wassersparenden Armaturen)
- Küchenmodernisierungen in Verbindung mit einer Erneuerung der technischen Infrastruktur

- Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes in den Wohnungen
- Maßnahmen zur Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und zur Entwässerung
- Internet-, Telefon- und TV- Infrastruktur
- Herstellung der erstmaligen barrierefreien Erreichbarkeit über eine neue oder modernisierte Aufzugsanlage

AB 2.5 Verbesserung der sozialen Infrastruktur, der Sicherheit und des Wohnumfelds

- Verbesserung der Eingangssituation durch Umgestaltung
- Ersteinbau oder Verbesserung von Türschließ-, Gegensprech- und Sicherheitseinrichtungen an Hauseingangstüren
- Einbau von Fenstern und Türelementen der Sicherheitsklasse RC 2(N) (DIN EN 1627) in Erdgeschossen und im Bereich von Balkonen
- Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes
- Erstellung von Müllboxen, Mülltonnenaufzügen oder Anlagen von Sperrmüllsammelplätzen
- Herstellung von Abstellräumen für Fahrräder und Kinderwagen
- Verbesserung von Außenanlagen inkl. Beleuchtung
- Anlage oder Ausbau von Kinderspielplätzen, Verkehrsflächen und Stellplätzen
- Begrünung von Dächern und Fassaden
- Schaffung einer Pfortnerloge bei Gebäuden mit mehr als 40 Wohnungen bzw. 40 angeschlossenen Wohneinheiten, sofern der Eigentümer den Pfortnerbetrieb mindestens für die Dauer der Mietpreisbindung aus diesem Programm sicherstellen kann

AB 2.6 Förderfähige Instandsetzungsmaßnahmen

Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. Förderrichtlinie betreffen die Behebung baulicher Mängel, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den Modernisierungsmaßnahmen stehen, insbesondere

- an Dächern, Schornsteinköpfen, Eindichtungen, Dachrinnen mit Fallrohren, Fassaden, Fenstern, Balkonen, Loggien inkl. der entsprechenden Anstriche mit erforderlicher Gerüststellung,
- an Wänden, Decken, Fußböden, Treppen, Türen, Sanitärobjekten inkl. Zu- und Abflussleitungen, Warmwasser- und Heizungsanlagen sowie
- die Beseitigung und Entsorgung von Hausschwamm und gesundheitsgefährdenden Materialien (z. B. Bleileitungen, Asbest).

AB 3. Welche baulichen Anforderungen müssen erfüllt werden?

Für eine Förderung muss ein vollständiges und folgerichtiges Konzept für die Modernisierungsmaßnahmen eingereicht und mit der IFB Hamburg abgestimmt werden. Die zu erreichende Ausstattung der Wohnungen soll zeitgemäßen Ansprüchen genügen und im Hinblick auf den üblichen Ausstattungsstandard von Mietwohnungen angemessen sein. Die Wohnungen müssen in sich abgeschlossen und in Bezug auf die durchschnittlichen Nutzungsansprüche gebrauchsfähig sein.

AB 4. Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?

Die Mindeststandards für energetisch verbesserte Außenbauteile und die zu erreichende Gesamt-Energieeffizienz des Gebäudes sind nach Maßgabe der im Weiteren beschriebenen bautechnischen Anforderungen einzuhalten und nachzuweisen.

Dachgeschossausbauten und Aufstockungen müssen mindestens die Anforderungen der Stufe 1 sowie der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllen.

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

Sollten diese bautechnischen Anforderungen aus gestalterischen, funktionalen oder bautechnischen Gründen nicht eingehalten werden können, ist auf Basis einer schriftlichen Begründung durch den Energieberater und Bestätigung durch den autorisierten Qualitätssicherer (Vier-Augen-Prinzip) 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. Die schriftliche Begründung von Ausnahmen ist der IFB Hamburg mit dem Antrag auf Förderung vorzulegen.

Wird bei einer nach dieser Richtlinie geförderten Modernisierung, Dachgeschossausbau oder Aufstockung die Heizungsanlage nicht erneuert, muss ein Heizungscheck nach DIN EN 15378 durchgeführt werden.

AB 4.1 Energetischer Gebäudestandard

Stufe 1

- Endenergiebedarf [Q_E] nach durchgeführter Modernisierung ≤ 90 kWh/(m²a)
- Wohnungslüftung gemäß Lüftungskonzept (mindestens Feuchteschutzlüftung nach DIN 1946-6)
- Einhaltung der Anforderungen an modernisierte Umfassungsbauteile

Stufe 2

- der Jahres-Primärenergiebedarf (Q_P) darf 100 % des Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach Tabelle 1, Anlage 1 nach Energieeinsparverordnung (EnEV) nicht überschreiten
- der spezifische Transmissionswärmeverlust (H_T) darf die jeweiligen Höchstwerte der Tabelle 2, Anlage 1 der EnEV nicht überschreiten
- Endenergiebedarf [Q_E] nach durchgeführter Modernisierung ≤ 75 kWh/(m²a)
- Ventilatorgestützte Wohnungslüftung gemäß Lüftungskonzept (mindestens Nennlüftung nach DIN 1946-6)
- Einhaltung der Anforderungen an modernisierte und neu zu errichtende Umfassungsbauteile

Anforderungen an modernisierte und neu zu errichtende Umfassungsbauteile bei Stufen 1 und 2

Außenwände, Gauben (Wangen und Dachflächen)	0,20 W/m ² K
Fenster, Fenstertüren	0,95 W/m ² K
Dachflächenfenster	1,00 W/m ² K
Verglasungen	0,95 W/m ² K
Vorhangfassaden	1,30 W/m ² K
Glasdächer	1,70 W/m ² K
Fenster, Fenstertüren mit Sonderverglasung	1,70 W/m ² K
Sonderverglasungen	1,40 W/m ² K
Vorhangfassaden mit Sonderverglasungen	2,00 W/m ² K
Dächer und Dachschrägen	0,14 W/m ² K

Flachdächer, oberste Geschossdecke	0,14 W/m ² K
Wände und Decken nach unten gegen unbeheizt oder Erdreich	0,25 W/m ² K
Fußbodenaufbauten	0,40 W/m ² K
Decken nach unten gegen Außenluft.....	0,20 W/m ² K

Stufe 3 – IFB-Effizienzhaus 70 im Bestand

IFB-Effizienzhäuser 70 dürfen

- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Q_P) von 70 % und
- einen spezifischen Transmissionswärmeverlust (H'_T) von 85 % der nach Tabelle 1, Anlage 1 der EnEV errechneten Werte für das Referenzgebäude nicht überschreiten.

Gleichzeitig darf

- Q_P 40 kWh pro m² Gebäudenutzfläche A_N und Jahr nicht überschreiten und
- 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.

Stufe 4 – IFB-Effizienzhaus 55

IFB-Effizienzhäuser 55 dürfen

- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Q_P) von 55 % und
- einen spezifischen Transmissionswärmeverlust (H'_T) von 70 % 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.

Stufe 5 – 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.

Stufe 6 – IFB-Passivhaus

IFB-Passivhäuser dürfen

- einen Jahres-Heizwärmebedarf (Q_H) von 15 kWh pro m² Energiebezugsfläche und Jahr und
- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Q_P) von 40 kWh pro m² 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.

Stufe 7 – IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand

Hinweis zur Realisierbarkeit für energetische Standards mit Anrechnung selbst erzeugter, erneuerbarer Energie:

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 zur 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 Siedernetz auf öffentlichen Grund.

- Bei der Nachweisführung ist für den Haushaltsstrombedarf ein pauschaler Wert von 37 kWh/m²a Wfl. anzusetzen.

Alternativ können folgende Werte entsprechend der geplanten Haushaltsgröße pro 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 für den Verdrängungsstrommix zu bewerten.

- Die Ertragsprognose für die generierte erneuerbare elektrische Energie ist auf Grundlage der DIN V 18599-9 zu berechnen.

AB 4.1.1 Nachweis des energetischen Gebäudestandards

Zu Beginn der Modernisierungsplanung ist eine fachkundige Energieberatung über die am betroffenen Objekt sinnvollen Maßnahmen der Energieeinsparung einzuholen.

Im Rahmen der Energieberatung wird zunächst der aktuelle energetische Zustand des Gebäudes erfasst. Auf dieser Grundlage wird die durch die vorgesehenen Maßnahmen erzielbare Energieeinsparung berechnet, die für die Bemessung der Förderung ausschlaggebend ist. Mit dieser Leistung muss ein von der IFB Hamburg autorisierter Hamburger Energiepassberater beauftragt werden, der einen Hamburger Energiepass für das geförderte Objekt erstellt.

Bei der Berechnung von IFB-Effizienzhäusern sind die von der KfW vorgegebenen Einzelheiten zu beachten.

Für ein Passivhaus im Bestand muss ein Nachweis nach PHPP durch einen entsprechend qualifizierten Planer erstellt werden.

Die IFB Hamburg benötigt mit dem Antrag auf Bewilligung von Fördermitteln auch die ausführlichen Berechnungen zu den Energiebilanzen. Diese müssen die zur Förderung beantragte Modernisierung abbilden und die Einhaltung der geforderten energetischen Eigenschaften belegen. Im Fall von Änderungen bei der Ausführung der Maßnahmen werden die entsprechend angepassten Berechnungen vor Auszahlungsbeginn der Zuschüsse erneut benötigt.

Zum Zeitpunkt der Antragstellung sind die Berechnungen zusätzlich in Form einer elektronischen Datensicherung an die IFB Hamburg zu übermitteln. Sie kann zur Überprüfung und Evaluierung des Förderprogramms an die Aufsicht führende Behörde weitergeleitet werden.

In einem zweiten Schritt werden die Ergebnisse aus dem Energieberatungsprozess einer neutralen Qualitätssicherung unterzogen.

AB 4.1.2 Qualitätssicherung des energetischen Gebäudestandards

Die Gewährung von Fördermitteln setzt einen Nachweis über die Einhaltung der jeweiligen energetischen Anforderungen voraus. Deshalb ist der Investor 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 Erfassungsdaten, auf deren Basis der Ist-Zustand des Gebäudes vor der Modernisierung bilanziert wird, ebenso wie die berechneten Energiespareffekte der zur Förderung vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen.

In der Bauphase begleitet und dokumentiert er die fachgerechte Ausführung und testiert gegenüber dem Investor und der IFB Hamburg die Einhaltung der energetischen Anforderungen aus dieser Förderrichtlinie.

Bei der Qualitätssicherung gilt das Vier-Augen-Prinzip. Aus diesem Grund kann der autorisierte Qualitätssicherer nicht gleichzeitig mit Planungs- oder Werkleistungen für das zu prüfende Objekt beauftragt sein. Zu diesen Leistungen zählt auch die in dieser Förderrichtlinie beschriebene Energieberatung.

Der Investor beauftragt und vergütet die Leistungen der Qualitätssicherung (QS). Zur Erlangung der Förderung ist dem Vertrag der QS-Leistungskatalog zugrunde zu legen. Dieser gliedert sich

in die zur Gewährung der Förderung erforderlichen Stufen A, B und C. Weitergehende Leistungen dürfen frei vereinbart werden.

Nähere Informationen zum vorgegebenen Verfahren der QS sind im Internet unter www.ifbhh.de/qualitaetssicherung/qualitaetssicherung-energie/ zu finden. Dort ist auch eine Übersicht über die von der IFB Hamburg ermittelten ortsüblichen Vergütungen verfügbar. Es wird empfohlen, diese Vergütungen zu vereinbaren.

Die IFB Hamburg ist zur stichprobenartigen Überprüfung der QS berechtigt. Die IFB Hamburg und beauftragte Dritte sind berechtigt, Ortsbesichtigungen zur QS durchzuführen.

AB 4.2 Lüftungsanlagen

In der Regel sind in IFB-geförderten Gebäuden ventilatorgestützte Lüftungssysteme (im Folgenden „Lüftungsanlagen“) für durchgehenden Betrieb vorzusehen, die bei vorgesehener Belegung der Wohnung die Stufe Nennlüftung nach DIN 1946-6 nutzerunabhängig gewährleisten.

Hybride Lüftungssysteme gelten i. S. d. Richtlinie als ventilatorgestütztes Lüftungssystem, wenn sie die Stufe Nennlüftung nach DIN 1946-6 durchgehend und nutzerunabhängig gewährleisten.

Sollte aufgrund des Lüftungskonzepts nach DIN 1946-6 kein ventilatorgestütztes System erforderlich sein, so ist ein DIN-gerechtes freies Lüftungssystem vorzusehen. Kommt in diesen Systemen ein Ventilator zum Einsatz, gelten die Anforderungen wie bei zentralen Abluftsystemen.

Im geförderten Bestandsgebäude können Lüftungsanlagen ohne Wärmerückgewinnung eingesetzt werden, jedoch wird empfohlen, die Vorteile der Wärmerückgewinnung gegen den damit verbundenen erhöhten Aufwand abzuwägen.

Anforderungen an nutzerunabhängige, ventilatorgestützte Lüftungsanlagen:

- Alle Räume einer Wohnung, die sich innerhalb der thermischen Gebäudehülle befinden, sind in das Lüftungskonzept einzubeziehen.
- Die Lüftungsanlagen sind für durchgehenden Betrieb vorzusehen.
- Für alle anderen Räume innerhalb der thermischen Gebäudehülle sind unter bauphysikalischen und hygienischen Aspekten geeignete Lüftungstechnische Maßnahmen zu ergreifen.
- Je Wohnung ist mindestens ein Frischluftbedarf von 30 m³ pro Stunde und Person zu berücksichtigen.
- Für 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. CO₂-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 η_{WBG} mind. 80 % betragen.
- Bei zentralen, dezentralen oder raumweisen Anlagen mit Wärmeüberträger und Volumenstrom kleiner als 1000 m³/Stunde darf in der Betriebsstufe "Nennlüftung" die spezifische elektrische Leistungsaufnahme $P_{el, Vent}$ nicht höher als 0,40 Wh/m³ sein, ist der Volumenstrom größer als 1000 m³/Stunde darf $P_{el, Vent}$ nicht höher als 0,50 Wh/m³ sein.
- Gleichzeitig muss der spezifische Energieverbrauch der Lüftungsgeräte in der Betriebsstufe „Nennlüftung“ nach EU-Verordnung 1253/2014 und 1254/2014 SEV ≤ -30 kWh/(m²a) betragen. Dies gilt nicht für Lüftungsgeräte, für die die vorher genannte EU-Verordnung nicht gültig ist (kleine Lüftungsgeräte mit einem einzigen Ventilator und einer elektrischen Eingangsleistung von weniger als 30W je Luftstrom).
- Bedarfsgeregelte zentrale Abluftsysteme, die Feuchte-, CO₂- oder Mischgas geführt sind, dürfen eine spezifische elektrische Leistungsaufnahme der Ventilatoren von $P_{el, Vent} \leq 0,20$ Wh/m³ 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 gemäß Anhang D der DIN 1946-6 ist in jedem Fall zu vereinbaren.

Empfehlungen beim Einsatz von Lüftungsanlagen

- Zur Optimierung der Raumluftqualität und des Wärmebereitstellungsgrads wird der Einsatz eines Lüftungsgeräts mit Enthalpie-Wärmetauscher empfohlen. Der Vorteil eines Enthalpie-Wärmetauschers liegt, neben einer höheren Wärmebereitstellung, in der Fähigkeit, während der kalten Jahreszeit eine Feuchterückgewinnung aus der Abluft zu ermöglichen.
- Geräusche, die im Normalbetrieb von Lüftungsanlagen und ihren Komponenten ausgehen, sollen subjektiv akustisch nicht auffällig sein. Aus diesem Grund 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.

AB 4.3 Luftdichtheit

- Bei allen Maßnahmen ist auf eine möglichst wind- und luftdichte Ausführung der gesamten Außenhülle zu achten.
- Wird im Rahmen der geförderten Modernisierung eine Lüftungsanlage mit oder ohne Wärmerückgewinnung eingebaut, die durchgehend die Stufe Nennlüftung nach DIN 1946-6

ermöglicht, darf das Gebäude nach Abschluss der Modernisierung bei einem Differenzdruck von 50 Pascal (n50-Wert) einen 1,5-fachen Luftwechsel nicht überschreiten.

- Bei Gebäuden mit Holzbalkendecken, die in massive Außenwände einbinden, darf ein 3,0-facher Luftwechsel nicht überschritten werden. In diesem Fall ist bei Ansatz einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung der Wärmebereitstellungsgrad in Abhängigkeit von der erreichten Luftdichtheit gemäß Anlage 1 „Infoblatt - Liste der technischen FAQ“ der KfW zu reduzieren.
- Ein Dachgeschossausbau und eine Aufstockung darf nach der Fertigstellung bei einem Differenzdruck von 50 Pascal einen 1,5-fachen Luftwechsel nicht überschreiten. Es gelten die Anforderungen an die Luftdichtheit unabhängig von der Konstruktionsart der letzten Geschossdecke des Bestandes.
- Ein gefördertes IFB-Passivhaus bzw. IFB-Effizienzhaus 40 im Bestand darf einen 0,6-fachen Luftwechsel nicht überschreiten.
- Für den Nachweis der geforderten Luftdichtheit ist durch den Investor eine messtechnische Prüfung der Außenbauteile nach DIN EN 13829 zu beauftragen.
- 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 Prüfer der Gebäude-Luftdichtheit im Sinne der Energieeinsparverordnung, zertifiziert vom Fachverband Luftdichtheit im Bauwesen e. V. (FLiB, <https://flib.de/>), berechtigt.

AB 4.4 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 mindestens 3,8 nachzuweisen.
- Bei Luft / Wasser-Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mindestens 3,5 nachzuweisen.
- Bei gasmotorisch angetriebenen Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mindestens 1,3 nachzuweisen.
- Bei Luft / Luft-Wärmeübertrager und Abluftwärmepumpe sowie Luft / Luft / Wasser-Wärmepumpe ohne Luft / Luft-Wärmeübertrager – jeweils in Kompaktgeräten – ist eine Jahresarbeitszahl von mindestens 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 für die Berechnung der Jahresarbeitszahl benötigte COP-Wert ist mit einem Prüfzertifikat eines unabhängigen Prüfinstituts nachzuweisen. Der Nachweis des Wärmepumpen-Gütesiegels EHPA (European Quality Label for Heat Pumps) wird als gleichwertiger Nachweis anerkannt.
- Der COP-Wert elektrisch betriebener Wärmepumpen (und der Energiewirkungsgrad bei reversiblen Wärmepumpen) sowie die Jahresheizzahl bei Gasmotor- oder Gasabsorptionswärmepumpen müssen die Mindestwerte gemäß dem europäischen Umweltzeichen „Euroblume“ einhalten. Diese Voraussetzung gilt auch dann als erfüllt, wenn

die Wärmepumpe ab dem 01.01.2011 mit dem Wärmepumpen-Gütesiegel des EHPA ausgezeichnet wurde.

AB 4.5 Heizung / Warmwasser

- Bei Erneuerung der Heizungsanlage im Rahmen der geförderten Modernisierung sind zentrale Heizungsanlagen oder Fernwärmeversorgung jeweils mit Warmwasserbereitung zulässig.
- Die Installation elektrischer Heizungsanlagen mit Ausnahme von Wärmepumpen ist ausgeschlossen. Die Anrechnung von Handtuchheizkörpern mit elektrischer Betriebsoption bei der Deckung der Heizlast ist nicht zulässig.
- Ein hydraulischer Abgleich (nach VdZ- Verfahren B) ist immer erforderlich beim Austausch der Heizungsanlage oder der Durchführung von Dämmmaßnahmen, die den Heizwärmebedarf Q_H um mehr als 25 % verändern.
- Bei fernwärmeversorgten Gebäuden ist nach Durchführung von Wärmedämmmaßnahmen der Heizbedarf des Gebäudes neu zu ermitteln und der Heizwasserdurchfluss (HWD) seitens des Versorgungsunternehmens entsprechend zu reduzieren.
- Elektrische Nachtspeicherheizungen müssen im Zuge jeder nach dieser Richtlinie geförderten Modernisierung durch ein förderfähiges Heizungssystem ersetzt werden.
- Dezentrale Gasthermen ohne Brennwerttechnik müssen im Zuge jeder nach dieser Richtlinie geförderten Ausstattungsverbesserung oder umfassenden Modernisierung durch Gasbrennwert-Thermen ersetzt werden, sofern keine Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage erfolgt.
- Erweist sich bei Erneuerung der Heizungsanlage im Rahmen der geförderten *Modernisierung* weder die Installation einer zentralen Warmwasserbereitung noch die Installation von dezentralen Frischwasserstationen oder dezentralen Gasbrennwert-Thermen als realisierbar, sind in begründeten Ausnahmefällen vollelektronische Elektro-Durchlauferhitzer zulässig. Sofern die Heizungsanlage nicht erneuert wird, ergeben sich aus dieser Richtlinie auch keine Anforderungen an die Warmwasserbereitung.
- Erweist sich bei *Dachgeschossausbau und Aufstockung* im Rahmen der geförderten Wohnflächenerweiterung weder die Installation einer zentralen Warmwasserbereitung noch die Installation von dezentralen Frischwasserstationen oder dezentralen Gasbrennwert-Thermen als realisierbar, sind in begründeten Ausnahmefällen vollelektronische Elektro-Durchlauferhitzer zulässig. Dies gilt unabhängig davon, ob die Heizungsanlage erneuert wird oder nicht.

Empfehlungen zur Heizung

- Zur Wärmeerzeugung wird die Nutzung regenerativer Energiequellen empfohlen.
- Zur Erhöhung der Nutzerzufriedenheit und des Wohnkomforts wird empfohlen, auch für die hochenergieeffizienten Gebäudestandards ab IFB-Effizienzhaus 40 eine raumweise Temperaturregelung vorzusehen.
- Zur Reduzierung des Stromverbrauchs für die Mieter und zur Optimierung der Nutzung regenerativ gewonnener Wärme wird empfohlen, neben dem Kaltwasser- auch ein 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.

AB 4.6 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) oder des Bundesamts für Naturschutz in Bonn (BfN, 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.

AB 4.7 Besondere Anforderungen bei Dachgeschossausbau und Aufstockung

AB 4.7.1 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 ² bis 50 m ²
2	von 55 m ² bis 60 m ²
3	von 65 m ² bis 75 m ²
4	von 75m ² bis 90 m ²
5	von 90 m ² bis 105 m ²
6	von 105 m ² bis 120 m ²

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.

Ausnahmen bei Wohnungsgrößen

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

AB 4.7.2 Grundrissanforderungen

Folgende Anforderungen müssen bei der Grundrissgestaltung erfüllt werden. Die drei Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen dürfen nicht alle in einem Raum zusammengefasst werden. Gesetzliche Bestimmungen wie das Bauordnungsrecht gelten hiervon unabhängig und werden nicht dargestellt.

Ausnahmen bei Grundrissanforderungen

Wohnräume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestmaße für einen gemeinsamen Wohnraum (Wohnzimmer): <ul style="list-style-type: none"> - Breite 3,20 m, ab 3 Personen 3,50 m
Schlafräume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestmaße für 1 Person: <ul style="list-style-type: none"> - Fläche 10 m² / halbe Zimmer 8 m² ▪ Mindestmaße für 2 Personen: <ul style="list-style-type: none"> - Fläche 12,50 m²
Kinderzimmer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestmaße für 1 Person: <ul style="list-style-type: none"> - Fläche 10 m² / halbe Zimmer 8 m² ▪ Ab 5 Personen sind Kinderzimmer auch als Doppelzimmer mit mind. 16 m² zulässig .
Küchen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestmaße für 1 Person: <ul style="list-style-type: none"> - Fläche 4,50 m² ▪ Mindestmaße ab 2 Personen: <ul style="list-style-type: none"> - Fläche 6 m² - Küchen müssen natürlich belichtet sein

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

AB 4.7.3 Anforderungen an Holzprodukte

Bei Inanspruchnahme der Holzbauförderung gilt:

Einbauort und Produkttyp

- Holzprodukte in der Konstruktion im Sinne der Förderung sind alle Vollholzprodukte (z. B. Schnittholz, Hobelware), 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 nach DIN 276-1:2008-12.
- Der Nachweis der förderfähigen Menge erfolgt auf dem IFB-Formblatt für den „Einsatz von Holzprodukten“.

Herkunft der Holzes

- Das eingesetzte Holz muss aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern stammen. Alle als Bestandteil der Leistung verwendeten Holzprodukte müssen nach dem Program for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC) oder des Forest Stewardship Council (FSC) zertifiziert sein.
- Der Nachweis erfolgt über eine Fachunternehmererklärung auf Formblatt „Herkunft Holzprodukte“. Darin enthalten sein müssen die Nummern der Zertifikate im Fall von PEFC und FSC. Ein Nachweis der Gleichwertigkeit anderer Zertifikate - d.h. der Übereinstimmung mit den für das jeweilige Herkunftsland geltenden Standards von FSC oder PEFC – oder der Gleichwertigkeit der angesetzten Bewertungskriterien im jeweiligen Herkunftsland muss durch eine entsprechende Prüfung des Thünen-Instituts in Hamburg (TI) oder des Bundesamts für Naturschutz in Bonn (BfN) erfolgt sein.

