



Modernisierung von Wohnungen für Studierende und Auszubildende

Förderrichtlinie für energetische Modernisierung, Ausstattungsverbesserungen und umfassende Modernisierung von Wohnungen für Studierende und Auszubildende

Gültig ab 1. Juli 2018

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? 6
 A 3.1 Grundmodule 6
 A 3.2 Ergänzungsmodule 8
 A 3.3 Kombination mit anderen Förderprogrammen 10
A 4. Wie erfolgt die Auszahlung? 12
 A 4.1 Auszahlung der Zuschüsse 12
 A 4.2 Verwaltungsgebühr 12
 A 4.3 Kombination mit KfW-Fördermitteln 12
A 5. Welche Bindungen entstehen? 12
 A 5.1 Belegungsbindungen 12
 A 5.2 Mietpreisbindungen 13
 A 5.3 Weitere Regelungen 14
A 6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten? 15
 A 6.1 Anforderungen an den Investor 15
 A 6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück 15
 A 6.3 Allgemeine Bedingungen 15
A 7. Welche Rechtsgrundlage gilt? 16
A 8. Wo kann man die Förderung beantragen? 17

AUSSTATTUNGSVERBESSERUNG UND UMFASSENDE MODERNISIERUNG

B 1. Was ist das Ziel der Förderung? 18
B 2. Wer kann Anträge stellen? 18
B 3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert? 19
 B 3.1 Grundmodule 19
 B 3.2 Ergänzungsmodule 20
 B 3.3 Kombination mit anderen Förderprogrammen 24
 B 3.4 Förderung im Überblick 25
B 4. Wie erfolgt die Auszahlung? 26
 B 4.1 Auszahlung der Zuschüsse 26
 B 4.2 Verwaltungsgebühr 26
 B 4.3 Kombination mit KfW-Fördermitteln 26
B 5. Welche Bindungen entstehen? 26
 B 5.1 Belegungsbindungen 26
 B 5.2 Mietpreisbindungen 27
 B 5.3 Weitere Regelungen 28
B 6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten? 29
 B 6.1 Anforderungen an den Investor 29
 B 6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück 29
 B 6.3 Allgemeine Bedingungen 29
B 7. Welche Rechtsgrundlage gilt? 31
B 8. Wo kann man die Förderung beantragen? 31

AB 1. Wie ist das Verfahren?	32
AB 1.1 Voraussetzungen für die Antragstellung	32
AB 1.2 Antragstellung	32
AB 1.3 Bewilligung	32
AB 1.4 Förderzusage	32
AB 1.5 Baubeginn, Abschlussmeldung und Schlussabrechnung.....	33
AB 2. Welche Modernisierungsmaßnahmen werden gefördert?	33
AB 2.1 Energiesparmaßnahmen: Reduzierung der Wärmeverluste	33
AB 2.2 Energiesparmaßnahmen: Optimierung der technischen Gebäudeausrüstung	33
AB 2.3 Ausstattungsverbesserungen in den Wohnungen	33
AB 2.4 Verbesserung der sozialen Infrastruktur, der Sicherheit u. des Wohnumfelds.....	34
AB 2.5 Förderfähige Instandsetzungsmaßnahmen	34
AB 3. Welche baulichen Anforderungen müssen erfüllt werden?	34
AB 4. Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?	34
AB 4.1 Energetischer Gebäudestandard	35
AB 4.2 Lüftungsanlagen.....	39
AB 4.3 Luftdichtheit	40
AB 4.4 Wärmepumpen.....	41
AB 4.5 Heizung / Warmwasser	41
AB 4.6 Anforderungen an die Möblierung.....	42
AB 4.7 Anforderung an Baustoffe	42

Übersicht über die Förderung

Modernisierung von Wohnungen für Studierende und Auszubildende	Förderprogramm	
	Energetische Modernisierung	Ausstattungsverbesserungen und umfassende Modernisierung
	A	B
Was ist das Ziel der Förderung?	Energetische Modernisierungen von Mietwohngebäuden, für die bis zum 31.12.1994 ein Bauantrag gestellt wurde	Ausstattungsverbesserungen und umfassende Modernisierungen von Mietwohngebäuden, für die mindestens 30 Jahre vor der Beantragung von Fördermitteln nach dieser Richtlinie ein Bauantrag gestellt wurde.
Welche Maßnahmen werden gefördert?	Förderung durch laufende Zuschüsse nach Energieeffizienz mit einer Laufzeit über 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?	Mietpreis- und Belegungsbindungen über 20 Jahre	Mietpreis- und Belegungsbindungen über 20 Jahre

A 1. Was ist das Ziel der Förderung?

Das Ziel dieses Programms ist die Modernisierung von Wohnraum in Wohngebäuden und Wohnheimen für

Studierende

- Immatrikulation in Hamburg an einer staatlichen oder staatlich in Hamburg oder einem anderen Bundesland anerkannten Hochschule **oder**
- Besuch einer Berufsakademie nach dem Hamburgischen Berufsakademiegesetz (HmbBAG) **und**
- Anmeldung des Erstwohnsitzes in Hamburg.

Auszubildende

- Ausbildung in Hamburg in einem staatlich anerkannten Ausbildungsberuf oder an einer Berufsfachschule mit Schüler-BAföG-Anerkennung **und**
- Anmeldung des Erstwohnsitzes in Hamburg

Staatlich anerkannte Ausbildungsberufe sind insbesondere Berufe, deren Ausbildung durch das Berufsbildungsgesetz, die Handwerksordnung, das Seemannsgesetz oder durch andere bundes- / landesrechtliche Vorschriften geregelt ist. Es kommt nicht darauf an, ob die Ausbildung betrieblich, schulisch oder in einem dualen System durchgeführt wird. Wird die Ausbildung in einem dualen System durchgeführt, muss entweder die schulische Ausbildung oder die betriebliche Ausbildung in einer Einrichtung stattfinden, die ihren Sitz oder eine Niederlassung in der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) hat. Zur Zielgruppe zählen weiterhin Auszubildende im öffentlichen Dienst.

Gefördert wird die energetische Modernisierung von Wohnraum für Studierende und Auszubildende in Mietwohngebäuden mit mindestens 3 vermieteten Wohneinheiten in der 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 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 Objekt 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

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 je WE begrenzt. Die Auszahlung erfolgt über 10 Jahre.

Stufe 1 – Endenergiebedarf ≤ 90 kWh/m²a

Eingesparter Jahres-Heizwärmebedarf.....	0,572 € je kWh/a
Eingesparter Jahres-Endenergiebedarf	0,572 € je kWh/a

Stufe 2 –Endenergiebedarf ≤ 75kWh/m²a

Eingesparter Jahres-Heizwärmebedarf.....	0,663 € je kWh/a
Eingesparter Jahres-Endenergiebedarf	0,663 € je kWh/a

Stufe 3 – IFB-Effizienzhaus 70 im Bestand

Eingesparter Jahres-Heizwärmebedarf.....	0,969 € je kWh/a
Eingesparter Jahres-Endenergiebedarf	0,969 € je kWh/a

Stufe 4 – IFB-Effizienzhaus 55 im Bestand

Eingesparter Jahres-Heizwärmebedarf.....	1,377 € je kWh/a
Eingesparter Jahres-Endenergiebedarf	1,377 € je kWh/a

Stufe 5 – IFB-Effizienzhaus 40 im Bestand

IFB-Effizienzhaus 40 im Bestand	398,- €/m ² Wfl.
---------------------------------------	-----------------------------

Stufe 6 – IFB-Passivhaus im Bestand

IFB-Passivhaus im Bestand	398,- €/m ² Wfl.
---------------------------------	-----------------------------

Stufe 7 – IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand

IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand.....	430,- €/m ² Wfl.
---	-----------------------------

Sofern unter den gegebenen Rahmenbedingungen – Verhältnis der Wohnfläche zu der für die Energieerzeugung nutzbaren Hüllfläche (Dach und ggf. Fassade), Ausrichtung des Gebäudes, Verschattung usw. – schon heute auch ein Mehrfamilienhaus als Effizienzhaus-Plus realisiert werden kann, wird ein Zuschuss in Höhe von 440,- €/m² gezahlt.

A 3.1.5 Optimierung der Heizungsanlage

Wird die Heizungsanlage nicht erneuert, muss ein Heizungsscheck nach DIN EN 15378 durchgeführt werden. Alternativ und sofern förderfähig kann zur Erfüllung der Anforderung auch ein WärmeCheck für Heizungsanlagen in Anspruch genommen werden. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse können als Grundlage für eine energetische Optimierung der vorhandenen Anlage dienen.

Heizungsscheck

Das Ziel des Heizungsschecks nach DIN EN 15378 ist es, die Schwachstellen der Anlage aufzuspüren, das Energiesparpotenzial überschlägig zu ermitteln und den Anlagenbetreibern konkrete Handlungsmöglichkeiten für die Anlagenmodernisierung aufzuzeigen.

WärmeCheck für Heizungsanlagen

Der WärmeCheck ist eine umfassende energetische Bewertung von Heizungsanlagen. Er beschreibt den Ist-Zustand der Heizungsanlage, zeigt Optimierungsvorschläge auf und nennt die möglichen Energieeinsparpotenziale sowie die hierfür erforderlichen Aufwendungen. Bei

Heizungsanlagen ab einer Leistung von mehr als 50 kW wird dieser durch einmalige Zuschüsse gefördert.

Informationen zum Förderprogramm, die Förderrichtlinie und Formulare finden Sie unter:
www.ifbhh.de/waermechecks/

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 Solarthermieranlagen, dem Heizungsaustausch bei gleichzeitiger Installation von Solarthermieranlagen, 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.

Die Förderung kann unter Beachtung des Beihilferechts mit Fördermitteln der BAFA bzw. KfW kombiniert werden.

A 3.2 Ergänzungsmodule

Ergänzungsmodule können vom Investor hinzugewählt werden und werden mit laufenden Zuschüssen gefördert. Diese verteilen sich jeweils auf eine Laufzeit von 10 Jahren. 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 10,- €/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..... 510,- €/zwei Plätze

Raumweise ventilatorgestützte Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sowie ventilatorgestützte Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung über Abluftwärmepumpen, die durchgehend die Stufe Nennlüftung nach DIN 1946-6 ermöglichen..... 1.030,- €/zwei Plätze

Wohnungs- oder gebäudezentrale ventilatorgestützte Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, die durchgehend die Stufe Nennlüftung nach DIN 1946-6 ermöglichen..... 2.060,- €/zwei Plätze

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	55,- €/m ²	65,- €/m ²	Bauteilfläche mit Vollsteinen
Klinkerriemchen	30,- €/m ²	40,- €/m ²	Bauteilfläche mit Klinkerriemchen
Fugensanierung	35,- €/m ²	45,- €/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 1.050,- € je entfallener Stufe gefördert.

A 3.2.5 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 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 3.3.1 Förderprogramme der IFB Hamburg

- Förderprogramm für Schallschutzmaßnahmen als De-minimis-Beihilfe
- Hamburger Gründachförderung

A 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)

A 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.

A 3.3.4 Förderung im Überblick

Kapitel	Energetische Modernisierung von Wohnungen für Studierende und Auszubildende	Module	Laufende Zuschüsse			Laufzeit der Zuschüsse	Laufzeit der Bindungen
			Eingesparter Jahresheizwärme- bedarf	Eingesparter Endenergiebedarf	Pauschale Zuschüsse		
3.1	Grundmodule					Jahre	
3.1.1	Qualitätssicherung von Backsteinfassaden	X					
3.1.2	Hamburger Energiepass	X			600,- € je Antrag		
3.1.3	Qualitätssicherung Energie	X			1.500,- € je Antrag		
3.1.4	Energetische Modernisierung mit Mietpreis- und Belegungsbindung	X/O	je kWh/a	je kWh/a	je m ² Wfl.		
	Stufe 1: Endenergie ≤ 90 kWh/m ² a	X	0,572 €	0,572 €		10	20
	Stufe 2: Endenergie ≤ 75k Wh/m ² a	O	0,663 €	0,663 €		10	20
	Stufe 3: IFB-Effizienzhaus 70 im Bestand	O	0,969 €	0,969 €		10	20
	Stufe 4: IFB-Effizienzhaus 55 im Bestand	O	1,377 €	1,377 €		10	20
	Stufe 5: IFB-Effizienzhaus 40 im Bestand	O			398,- €	10	20
	Stufe 6: IFB-Passivhaus im Bestand	O			398,- €	10	20
	Stufe 7: IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand	O			430,- €	10	20
	Stufe 8: IFB-Effizienzhaus-Plus im Bestand	O			440,- €	10	20
3.2	Ergänzungsmodule					Jahre	
3.2.1	Nachhaltige Dämmstoffe	O			10,- € je m ² Bauteilfläche	10	
3.2.2	Lüftungsanlagen (nur Stufe 1-3)	O			Je zwei Plätze		
	Ventilatorgestützte Lüftungsanlagen ohne WRG				510,- €	10	
	Raumweise ventilatorgestützte Lüftungsanlagen mit WRG sowie ventilatorgestützte Lüftungs- anlagen mit WRG über Abluftwärmepumpen				1.030,- €	10	
	Wohnungs- oder gebäudezentrale ventilatorgestützte Lüftungsanlagen mit WRG				2.060,- €	10	
3.2.3	Backsteinfassaden	O/ ggf. X			je m ² Fassade		
	Vollsteine normaler Aufwand				55,- €	10	
	Klinkerriemchen normaler Aufwand				30,- €	10	
	Fugensanierung normaler Aufwand				35,- €	10	
	Vollsteine hoher Aufwand				65,- €	10	
	Klinkerriemchen hoher Aufwand				40,- €	10	
	Fugensanierung hoher Aufwand				45,- €	10	
3.2.4	Barrierefreie Zuwegung	O			1.050,- € je entfallene Stufe		

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 gewährte Zuschuss wird in gleichen Raten 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 werden die Gebühren gemäß der Gebührenordnung für die Hamburgische Investitions- und Förderbank erhoben. Es wird insbesondere eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 1 % auf den bewilligten Betrag, mindestens jedoch in Höhe von 50,- €, erhoben. Die Gebühr wird bei Erteilung des Bewilligungsbescheids fällig und in der Regel mit der ersten Auszahlung des Zuschusses verrechnet.

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.

Der Barwert der laufenden Zuschüsse beträgt 71,9 % des Nominalbetrags.

A 5. Welche Bindungen entstehen?

Die Dauer der Bindungen beträgt 20 Jahre. Sie werden mit der Förderzusage begründet und enden mit Ablauf von 20 Jahren, gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf den Bauabschluss der geförderten Maßnahmen folgt.

Bei bereits gebundenen Wohnungen beginnt die Bindung aus dieser Förderung nach Ablauf der bestehenden Bindung.

A 5.1 Belegungsbindungen

Die Wohnungen oder Wohnheimplätze sind während des Bindungszeitraums nur an folgende Personen zu vergeben:

- Studierende, die an einer anerkannten Hamburger Hochschule immatrikuliert sind und
- Auszubildende, die in Hamburg in einem staatlich anerkannten Ausbildungsberuf oder einer Berufsfachschule mit Schüler-BAföG-Anerkennung ausgebildet werden.

Im Falle einer Neuvermietung vor Ablauf der bestehenden Bindung beginnt die neue Bindung nach dieser Förderrichtlinie ab dem Zeitpunkt der Neuvermietung und endet planmäßig gemäß der vorstehenden Regelung.

A 5.2 Mietpreisbindungen

Eine Mieterhöhung nach Modernisierung kann nach § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vorgenommen werden, wobei die anteilig auf Modernisierung entfallenden Zuschüsse abzuziehen sind (§ 559a BGB). Die sich daraus ergebende Miethöhe kann alternativ auch nach § 557 oder § 558 BGB vereinbart werden. Die höchstzulässige monatliche Nettokaltmiete für Wohnungen und Wohnheimplätze staffelt sich nach der anrechenbaren Wohnfläche für je eine Person:

Anrechenbare Wohnfläche	Miete (netto kalt) je Platz
< 24 m ²	158,- €
24 m ² - 29 m ²	183,50€
> 29 m ²	204,- €

Die anrechenbare Wohnfläche setzt sich zusammen aus der Fläche der Wohneinheit zzgl. gemeinschaftlich nutzbarer Flächen wie Küchen, Wohnräume, Sanitärräume, Hausgemeinschaftsflächen, Freisitze in Verbindung mit Hausgemeinschaftsflächen etc.

Die höchstzulässige Nettokaltmiete darf alle 2 Jahre erhöht werden, erstmalig nach 2 Jahren, gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf den Bauabschluss der geförderten Maßnahmen folgt. Dabei ist die Mietanhebung auf den nachfolgend genannten Betrag begrenzt:

Anrechenbare Wohnfläche	max. Mietanhebung je Platz
< 24 m ²	3,- €
24 m ² - 29 m ²	3,50 €
> 29 m ²	4,- €

Neben dieser Miete dürfen nur Betriebskosten gem. den §§ 556, 556a und 560 BGB erhoben werden.

Soweit der Verfügungsberechtigte den Wohnraum den Mietern möbliert überlässt, darf ein Möblierungszuschlag von höchstens 20,- € je Wohnplatz monatlich erhoben werden. Der Zuschlag bedarf der Zustimmung durch die IFB Hamburg. Die Anforderungen an die Möblierung in AB 4.6 sind zu beachten.

Ausnahmsweise darf in Wohnheimen auch eine Inklusivmiete je Platz vereinbart werden. Die Festlegung des monatlichen Pauschalbetrags für die Betriebskosten bedarf der Zustimmung durch die IFB Hamburg.

Bei noch preisgebundenem Wohnraum darf keine höhere Miete als die nach dem Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetz (HmbWoBindG) wohnungsbaurechtlich zulässige Miete erhoben werden. Nach Beendigung der Altbindung ergibt sich die maximal zulässige Miete aus der oben genannten maximal zulässigen Nettokaltmiete zuzüglich der bis zu diesem Zeitpunkt aufgelaufenen zulässigen Mietanhebung.

A 5.3 Weitere Regelungen

A 5.3.1 Mietvertragliche Regelungen für Wohngebäude und Wohnheime

- Bei Studierenden- und Auszubildendenwohnungen (Ein- und Zweipersonenapartments) sind die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557a, 558 ff. BGB zu beachten.
- In Studierenden- und Auszubildendenwohnungen sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Ein Kündigungsausschluss ist nicht zulässig.
- Der Betrieb eines Wohnheims setzt voraus, dass der Betreiber ein gemeinnütziger Träger ist, der auf Grundlage eines Gesetzes oder seiner Satzung mit der Wohnungsversorgung für Studierende bzw. Auszubildende betraut worden ist.
- Für Studierenden- und Auszubildendenwohnungen (Ein- und Zweipersonenapartments) und bei Wohngemeinschaften in Wohnheimen gilt § 549 Abs. 3 BGB.
- Der Verfügungsberechtigte hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag anzugeben.
- Der Verfügungsberechtigte verpflichtet sich, mietvertraglich sicherzustellen, dass eine Untervermietung der jeweiligen gesamten Wohnung (Weitervermietung) untersagt ist.
- Der Verfügungsberechtigte verpflichtet sich, mietvertraglich sicherzustellen, dass sich der Mieter verpflichtet, in der betreffenden Wohnung den Hauptwohnsitz im Sinne des Melderechts zu begründen, sich bei der zuständigen Behörde entsprechend anzumelden und dem Verfügungsberechtigten diese Anmeldung durch eine amtliche Bestätigung nachzuweisen.
- Vermittlungsentgelte / 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.
- Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Verfügungsberechtigten gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Die Sicherheitsleistung darf das Zweieinhalbfache der monatlichen Nettokaltmiete nicht überschreiten.
- Eine weitere Mieterhöhung wegen Modernisierung während des Bindungszeitraums ist nur möglich, wenn die hierfür erforderliche Zustimmung der IFB Hamburg vorliegt.

A 5.3.2 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.

A 5.3.3 Umwandlungsverbot

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

A 5.3.4 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 5.3.5 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. Er hat jederzeit auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht zu gewähren und die Unterlagen vorzulegen.

A 6.3.2 Zwischenvermietung

Um während einer zeitlich begrenzten Abwesenheit des Mieters eine befristete Zwischenvermietung des Wohnraums zu ermöglichen, darf von dieser Förderrichtlinie abgewichen werden. Nach § 22 Abs. 1 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) wird abweichend von § 18 Abs. 1 HmbWoFG zugelassen, dass Wohnraum im Rahmen einer Zwischenvermietung auch für einen Zeitraum von weniger als drei Monaten genutzt und vermietet werden darf.

Die Zwischenvermietung darf nur durch den Verfügungsberechtigten erfolgen; eine Weitervermietung durch den Mieter ist unzulässig (vgl. A 5.3.1). Die Zwischenvermietung erfolgt nur an Personen, die

- an einer Hochschule im In- oder Ausland studieren,
- sich in einer Aus- oder Fortbildung (einschließlich Praktikum und Sprachunterricht) befinden oder
- einer Tätigkeit in Wissenschaft, Lehre oder Forschung nachgehen.

Wohnraum für wiederholte Zwischenvermietungen vorzuhalten, ist unzulässig.

A 6.3.3 Ausnahmen

In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen von dieser Förderrichtlinie zugelassen werden. Die IFB Hamburg entscheidet im Einvernehmen mit der zuständigen Fachbehörde.

A 6.3.4 Haftungsausschluss

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

A 6.3.5 Kein Rechtsanspruch

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

A 6.3.6 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 7. Welche Rechtsgrundlage gilt?

Aufgrund von § 2 Abs. 4 HmbWoFG erlässt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) die Förderrichtlinie „Modernisierung von Wohnungen für Studierende und Auszubildende“.

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.

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?

Das Ziel dieses Programms ist die Förderung von Wohnraum in Wohngebäuden und Wohnheimen für

Studierende

- Immatrikulation in Hamburg an einer staatlichen oder staatlich in Hamburg oder einem anderen Bundesland anerkannten Hochschule **oder**
- Besuch einer Berufsakademie nach dem Hamburgischen Berufsakademiegesetz (HmbBAG) **und**
- Anmeldung des Erstwohnsitzes in Hamburg.

Auszubildende

- Ausbildung in Hamburg in einem staatlich anerkannten Ausbildungsberuf oder an einer Berufsfachschule mit Schüler-BAföG-Anerkennung **und**
- Anmeldung des Erstwohnsitzes in Hamburg

Staatlich anerkannte Ausbildungsberufe sind insbesondere Berufe, deren Ausbildung durch das Berufsbildungsgesetz, die Handwerksordnung, das Seemannsgesetz oder durch andere bundes- / landesrechtliche Vorschriften geregelt ist. Es kommt nicht darauf an, ob die Ausbildung betrieblich, schulisch oder in einem dualen System durchgeführt wird. Wird die Ausbildung in einem dualen System durchgeführt, muss entweder die schulische Ausbildung oder die betriebliche Ausbildung in einer Einrichtung stattfinden, die ihren Sitz oder eine Niederlassung in der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) hat. Zur Zielgruppe zählen weiterhin Auszubildende im öffentlichen Dienst.

Gefördert werden Ausstattungsverbesserungen und umfassende Modernisierungen von Wohnraum für Studierende und Auszubildende in Mietwohngebäuden mit mindestens 3 vermieteten Wohneinheiten, in der FHH, für die mindestens 30 Jahre vor der Beantragung von Fördermitteln nach dieser Richtlinie ein Bauantrag gestellt wurde.

Die mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Änderung von Gebäuden kann nach der Richtlinie "Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende" 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-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.

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 20 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 1.061,- €/m² Wfl. der anrechenbaren Wohnfläche.

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 1.061,- €/m² der anrechenbaren Wohnfläche des Objekts. Das Erreichen der Stufe 1 wird zusätzlich mit einer Erhöhung der maximal förderfähigen Kosten um 140,- €/m² Wfl. gefördert.

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

B 3.1.3 Fördervoraussetzungen

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

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 Objekt 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

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 3.2 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	140,- €/m ² Wfl.
Stufe 2 – Endenergiebedarf ≤ 75 kWh/m ² a	275,- €/m ² Wfl.
Stufe 3 – IFB-Effizienzhaus 70 im Bestand	441,- €/m ² Wfl.
Stufe 4 – IFB-Effizienzhaus 55 im Bestand	604,- €/m ² Wfl.
Stufe 5 – IFB-Effizienzhaus 40 im Bestand	662,- €/m ² Wfl.
Stufe 6 – IFB-Passivhaus im Bestand	662,- €/m ² Wfl.
Stufe 7 – IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand	718,- €/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 Effizienzhaus-Plus realisiert werden kann, erhöhen sich die maximal förderfähigen Kosten um 728,- €/m². Optimierung der Heizungsanlage.

Optimierung der Heizungsanlage

Wird bei einer umfassenden energetischen Modernisierung die Heizungsanlage nicht erneuert, muss ein Heizungscheck nach DIN EN 15378 durchgeführt werden. Alternativ und sofern förderfähig kann zur Erfüllung der Anforderung auch ein WärmeCheck für Heizungsanlagen in Anspruch genommen werden. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse können als Grundlage für eine energetische Optimierung der vorhandenen Anlage dienen.

Heizungscheck

Das Ziel des Heizungschecks nach DIN EN 15378 ist es, die Schwachstellen der Anlage aufzuspüren, das Energiesparpotenzial überschlägig zu ermitteln und den Anlagenbetreibern konkrete Handlungsmöglichkeiten für die Anlagenmodernisierung aufzuzeigen.

WärmeCheck für Heizungsanlagen

Der WärmeCheck ist eine umfassende energetische Bewertung von Heizungsanlagen. Er beschreibt den Ist-Zustand der Heizungsanlage, zeigt Optimierungsvorschläge auf und nennt die möglichen Energieeinsparpotenziale sowie die hierfür erforderlichen Aufwendungen. Bei Heizungsanlagen ab einer Leistung von mehr als 50 kW wird dieser durch einmalige Zuschüsse gefördert.

Informationen zum Förderprogramm, die Förderrichtlinie und Formulare finden Sie unter: www.ifbhh.de/waermechecks/

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 Solarthermieranlagen, dem Heizungsaustausch bei gleichzeitiger Installation von Solarthermieranlagen, 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.

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 25,- €/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 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	137,50 €/m ²	162,50 €/m ²	Bauteilfläche mit Vollsteinen
Klinkerriemchen	75,- €/m ²	100,- €/m ²	Bauteilfläche mit Klinkerriemchen
Fugensanierung	87,50 €/m ²	112,50 €/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 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 3.2.5 Barrierefreier Umbau

Der barrierefreie Umbau von Wohnungen in Anlehnung an DIN 18040-2 wird durch laufende Zuschüsse gefördert.

- Der barrieregeduzierte oder barrierefreie Umbau von Wohnungen.
- Neubau oder Modernisierung von Aufzugsanlagen, die die 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 3.2.5.1. Barrierereduzierter Umbau

Bei einem barrierenreduzierenden Umbau von Wohnungen betragen bzw. erhöhen sich die maximal förderfähigen Kosten um 18.500,- €/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 80 cm aufweisen (Ausnahme: Gäste-WC).

B 3.2.5.2. 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 29.000,- €/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. 120 cm x 100 cm, höhenangepasstes WC, Waschtisch mit Beinfreiheit und UP- oder Flach-AP-Siphon).
- Die Innentüren der Wohnung müssen eine lichte Durchgangsbreite von mind. 80 cm aufweisen (Ausnahme: Gäste-WC).

B 3.2.5.3. Modernisierung und Nachrüstung von Gebäuden mit Aufzügen

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

Neubau und Erweiterung von Aufzugsanlagen

für die ersten 3 Haltepunkte 30.625,- €/Haltepunkt
für jeden weiteren Haltepunkt..... 12.750,- €/Haltepunkt

Modernisierung von Aufzugsanlagen

für jeden Haltepunkt 6.375,- €/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 110 cm x 140 cm 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 3.3 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 für Schallschutzmaßnahmen
- 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 Wohnungen für Studierende und Auszubildende	Reine Ausstattungsverbesserungen	Umfassende Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Höhe der förderfähigen Kosten	Maximale Höhe der Förderung (40 % der förderfähigen Kosten)	Laufzeit der Zuschüsse	Laufzeit der Bindungen
3.1	Grundmodule			je m² Wfl.	je m² Wfl.	Jahre	
3.1.1	Ausstattungsverbesserungen	X	–	1.061,– €	424,– €	10	20
3.1.2	Umfassende Modernisierungsmaßnahmen (Ausstattungsverbesserungen und energetische Modernisierung)	–	X	1.061,– €	424,– €	10	20
3.1.3	Fördervoraussetzungen	–	X				
	Qualitätssicherung Backstein						
	Hamburger Energiepass						
	Qualitätssicherung Energie						
3.2	Ergänzungsmodule					Jahre	
3.2.1	Energetische Modernisierung	–	X/O	je m² Wfl.	je m² Wfl.	10	20
	Stufe 1: Endenergie ≤ 90 kWh/m²a		X	140,– €	56,– €		
	Stufe 2: Endenergie ≤ 75 kWh/m²a		O	275,– €	110,– €		
	Stufe 3: IFB-Effizienzhaus 70 im Bestand		O	441,– €	176,– €		
	Stufe 4: IFB-Effizienzhaus 55 im Bestand		O	604,– €	242,– €		
	Stufe 5: IFB-Effizienzhaus 40 im Bestand		O	662,– €	265,– €		
	Stufe 6: IFB-Passivhaus im Bestand		O	662,– €	265,– €		
	Stufe 7: IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand		O	718,– €	287,– €		
	Stufe 8: IFB-Effizienzhaus-Plus im Bestand		O	728,– €	291,– €		
3.2.3	Nachhaltige Dämmstoffe	–	O	25,– € je m² Bauteilfläche	10,– € je m² Bauteilfläche	10	20
3.2.4	Backsteinfassaden	–	O / ggf. X	je m² Fassade	je m² Fassade	10	20
	Vollsteine nomaler Aufwand			137,50 €	55,– €		
	Klinkerriemchen nomaler Aufwand			75,– €	30,– €		
	Fugensanierung nomaler Aufwand			87,50 €	35,– €		
	Vollsteine hoher Aufwand			162,50 €	65,– €		
	Klinkerriemchen hoher Aufwand			100,– €	40,– €		
	Fugensanierung hoher Aufwand			112,50 €	45,– €		
3.2.5.1	Barrierereduzierter Umbau	O	O	18.500,– € je WE	7.400,– € je WE	10	20
3.2.5.2	Barrierefreier Umbau	O	O	29.000,– € je WE	11.600,– € je WE	10	20
3.2.5.3	Neubau/Erweiterung von Aufzugsanlagen	O	O	je Geschoss	je Geschoss	10	20
	1. bis 3. Geschoss			30.625,– €	12.250,– €		
	alle weiteren Geschosse			12.750,– €	5.100,– €		
3.2.5.3	Modernisierung von Aufzugsanlagen	O	O	6.375,– € je Geschoss	2.550,– € je Geschoss	10	20

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.

Der gewährte Zuschuss wird in gleichen Raten über einen Zeitraum von 10 Jahren ausgezahlt.

Die Auszahlung der Zuschüsse beginnt mit dem Monatsersten des Monats, der auf den Abschluss der geförderten Maßnahmen folgt.

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

B 4.2 Verwaltungsgebühr

Bei diesem Förderprogramm werden die Gebühren gemäß der Gebührenordnung für die Hamburgische Investitions- und Förderbank erhoben. Es wird insbesondere eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 1 % auf den bewilligten Betrag, mindestens jedoch in Höhe von 50,- € 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.

Der Barwert der laufenden Zuschüsse beträgt 71,9 % des Nominalbetrags.

B 5. Welche Bindungen entstehen?

Die Dauer der Bindungen beträgt 20 Jahre. Sie werden mit der Förderzusage begründet und enden mit Ablauf von 20 Jahren, gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf den Bauabschluss der geförderten Maßnahmen folgt.

Bei bereits gebundenen Wohnungen beginnt die Bindung aus dieser Förderung nach Ablauf der bestehenden Bindung.

B 5.1 Belegungsbindungen

Die Wohnungen oder Wohnheimplätze sind während des Bindungszeitraums nur an folgende Personen zu vergeben:

- Studierende, die an einer anerkannten Hamburger Hochschule immatrikuliert sind und
- Auszubildende, die in Hamburg in einem staatlich anerkannten Ausbildungsberuf oder einer Berufsfachschule mit Schüler-BAföG-Anerkennung ausgebildet werden.

Im Falle einer Neuvermietung vor Ablauf der bestehenden Bindung beginnt die neue Bindung nach dieser Förderrichtlinie ab dem Zeitpunkt der Neuvermietung und endet planmäßig gemäß der vorstehenden Regelung.

Belegungsbindungen bei Rollstuhlbenutzer-Wohnungen mit BG-Bindung

Die Rollstuhlbenutzer-Wohnung ist bei Erst- und Folgebezügen ausschließlich an Personen zu vergeben, die Inhaber eines sogenannten Dringlichkeitsscheins für eine Rollstuhlbenutzer-Wohnung sind bzw. durch ein ärztliches Attest nachweisen können, dass diese Notwendigkeit innerhalb des nächsten Jahrs eintreten wird.

B 5.2 Mietpreisbindungen

Eine Mieterhöhung nach Modernisierung kann nach § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vorgenommen werden, wobei die anteilig auf Modernisierung entfallenden Zuschüsse abzuziehen sind (§ 559 a BGB). Die sich daraus ergebende Miethöhe kann alternativ auch nach § 557 oder § 558 BGB vereinbart werden. Die höchstzulässige monatliche Nettokaltmiete für Wohnungen und Wohnheimplätze staffelt sich nach der anrechenbaren Wohnfläche je Platz für eine Person.

Anrechenbare Wohnfläche	Miete (netto kalt) je Platz
< 24 m ²	158,- €
24 m ² - 29 m ²	183,50 €
> 29 m ²	204,- €

Die anrechenbare Wohnfläche setzt sich zusammen aus der Fläche der Wohneinheit zzgl. gemeinschaftlich nutzbarer Flächen wie Küchen, Wohnräume, Sanitärräume, Hausgemeinschaftsflächen, Freisitze in Verbindung mit Hausgemeinschaftsflächen etc.

Die höchstzulässige Nettokaltmiete darf alle 2 Jahre erhöht werden, erstmalig nach 2 Jahren, gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf den Bauabschluss der geförderten Maßnahmen folgt. Dabei ist die Mietanhebung auf den nachfolgend genannten Betrag begrenzt:

Anrechenbare Wohnfläche	max. Mietanhebung je Platz
< 24 m ²	3,- €
24 m ² - 29 m ²	3,50 €
> 29 m ²	4,- €

Neben dieser Miete dürfen nur Betriebskosten gem. den §§ 556, 556 a und 560 BGB erhoben werden.

Soweit der Verfügungsberechtigte den Wohnraum den Mietern möbliert überlässt, darf ein Möblierungszuschlag von höchstens 20,- € je Wohnplatz monatlich erhoben werden. Der Zuschlag bedarf der Zustimmung durch die IFB Hamburg.

Ausnahmsweise dürfen in Wohnheimen auch Inklusivmieten je Platz vereinbart werden. Die Festlegung der monatlichen Pauschalbeträge für die Betriebskosten bedarf der Zustimmung durch die IFB Hamburg.

Bei noch preisgebundenem Wohnraum regelt der bestehende Förderbescheid die Anrechenbarkeit der Modernisierungskosten und damit die maximal zulässige Höhe der Nettokaltmiete. Nach Beendigung der Altbindung ergibt sich die maximal zulässige Miete aus der oben genannten höchst zulässigen Nettokaltmiete zuzüglich der bis zu diesem Zeitpunkt aufgelaufenen maximal zulässigen Mietanhebung.

B 5.3 Weitere Regelungen

B 5.3.1 Mietvertragliche Regelungen für Wohngebäude und Wohnheime

- Bei Studierenden- und Auszubildendenwohnungen (Ein- und Zweipersonenapartments) sind die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557 a, 558 ff. BGB zu beachten.
- In Studierenden- und Auszubildendenwohnungen in Wohngebäuden sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Ein Kündigungsausschluss ist nicht zulässig.
- Der Betrieb eines Wohnheims setzt voraus, dass der Betreiber ein gemeinnütziger Träger ist, der auf Grundlage eines Gesetzes oder seiner Satzung mit der Wohnungsversorgung für Studierende bzw. Auszubildende betraut worden ist.
- Für Studierenden- und Auszubildendenwohnungen (Ein- und Zweipersonenapartments) und bei Wohngemeinschaften in Wohnheimen gilt § 549 Abs. 3 BGB.
- Der Verfügungsberechtigte hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag anzugeben.
- Der Verfügungsberechtigte verpflichtet sich, mietvertraglich sicherzustellen, dass eine Untervermietung der jeweiligen gesamten Wohnung (Weitervermietung) untersagt ist.
- Der Verfügungsberechtigte verpflichtet sich, mietvertraglich sicherzustellen, dass sich der Mieter verpflichtet, in der betreffenden Wohnung den Hauptwohnsitz im Sinne des Melderechts zu begründen, sich bei der zuständigen Behörde entsprechend anzumelden und dem Verfügungsberechtigten diese Anmeldung durch eine amtliche Bestätigung nachzuweisen.
- Vermittlungsentgelte / 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.
- Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Verfügungsberechtigten gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Die Sicherheitsleistung darf das Zweieinhalbfache der monatlichen Nettokaltmiete nicht überschreiten.
- Eine weitere Mieterhöhung wegen Modernisierung während des Bindungszeitraums ist nur möglich, wenn die hierfür erforderliche Zustimmung der IFB Hamburg vorliegt.

B 5.3.2 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.

B 5.3.3 Umwandlungsverbot

Die geförderten Wohnungen dürfen für die Dauer der Bindung nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Bei Wohnungen, die bereits nach anderen Regelungen einem Umwandlungsverbot unterliegen, verlängert sich das Umwandlungsverbot nach Ablauf der alten Bindung um die Dauer der Bindung aus dieser Förderrichtlinie.

B 5.3.4 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 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

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 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 Zwischenvermietung

Um während einer zeitlich begrenzten Abwesenheit des Mieters eine befristete Zwischenvermietung des Wohnraums zu ermöglichen, darf von dieser Förderrichtlinie abgewichen werden. Nach § 22 Abs. 1 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) wird abweichend von § 18 Abs. 1 HmbWoFG zugelassen, dass Wohnraum im Rahmen einer Zwischenvermietung auch für einen Zeitraum von weniger als drei Monaten genutzt und vermietet werden darf.

Die Zwischenvermietung darf nur durch den Verfügungsberechtigten erfolgen; eine Weitervermietung durch den Mieter ist unzulässig (vgl. B 5.3.1). Die Zwischenvermietung erfolgt nur an Personen, die

- an einer Hochschule im In- oder Ausland studieren,
- sich in einer Aus- oder Fortbildung (einschließlich Praktikum und Sprachunterricht) befinden oder
- einer Tätigkeit in Wissenschaft, Lehre oder Forschung nachgehen.

Wohnraum für wiederholte Zwischenvermietungen vorzuhalten, ist unzulässig.

B 6.3.3 Ausnahmen

In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen von dieser Förderrichtlinie zugelassen werden. Die IFB Hamburg entscheidet im Einvernehmen mit der zuständigen Fachbehörde.

B 6.3.4 Haftungsausschluss

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

B 6.3.5 Kein Rechtsanspruch

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

B 6.3.6 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 7. Welche Rechtsgrundlage gilt?

Aufgrund von § 2 Abs. 4 HmbWoFG erlässt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) die Förderrichtlinie „Modernisierung von Wohnungen für Studierende und Auszubildende“.

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 – 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 das Ergebnisprotokoll der Qualitätssicherung Backstein vorzulegen.

Qualitätssicherung Energie

Eine Förderung durch die IFB Hamburg setzt voraus, dass sowohl über den Ist-Zustand des Gebäudes als auch den durch die geförderte Modernisierung 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 Modernisierungsmaßnahmen, der Hamburger Energiepass sowie die positiven Schlussberichte für die Qualitätssicherung Energie und, sofern notwendig, Backstein vorzulegen.

AB 1.2 Antragstellung

Der Antrag auf Bewilligung von Fördermitteln ist auf 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 Energie und Backstein.

AB 1.4 Förderzusage

Wird dem Antrag stattgegeben, erteilt die IFB Hamburg dem Investor eine Förderzusage, 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 Jahrs 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 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 2.4 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 Erdgeschoss 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 Pförtnerloge bei Gebäuden mit mehr als 40 Wohnungen bzw. 40 angeschlossenen Wohneinheiten, sofern der Eigentümer den Pförtnerbetrieb mindestens für die Dauer der Mietpreisbindung aus diesem Programm sicherstellen kann

AB 2.5 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, Sanitäröbekten 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 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.

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 die Heizungsanlage nicht erneuert, muss ein Heizungscheck nach DIN EN 15378 oder ein WärmeCheck für Heizungsanlagen gemäß A 3.1.5 durchgeführt werden. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse können als Grundlage für eine energetische Optimierung der vorhandenen Anlage dienen.

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 Umfassungsbauteile

Anforderungen an modernisierte Umfassungsbauteile bei Stufe 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 und Jahr Gebäudenutzfläche A_N 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 und Jahr Energiebezugsfläche und
- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Q_P) von 40 kWh pro m² und Jahr Gebäudenutzfläche AN 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 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 Sielnetz auf öffentlichen Grund.
- Bei der Nachweisführung ist für den Haushaltsstrombedarf ein pauschaler Wert von 37 kWh/m²a Wfl. anzusetzen.
Alternativ können folgende Werte entsprechend der geplanten Haushaltsgröße pro 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. Für die Stufen 1 und 2 des Förderprogramms muss ein Qualitätssicherer für den Bestand, für die Stufen 3 bis 7 und Effizienzhaus-Plus ein Qualitätssicherer für den Neubau beauftragt werden.

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 zentralen, dezentralen oder raumweisen Anlagen mit Wärmeüberträger und Volumenstrom kleiner als 600 m³/Stunde darf in der Betriebsstufe "Nennlüftung" die spezifische elektrische Leistungsaufnahme $P_{el, Vent}$ nicht höher als 0,40 Wh/m³ sein, ist der Volumenstrom größer als 600 m³/Stunde darf $P_{el, Vent}$ nicht höher als 0,50 Wh/m³ sein.
- Bedarfsgeregelte zentrale Abluftsysteme, die Feuchte-, CO₂- oder Mischgasgeführt sind, dürfen eine spezifische elektrische Leistungsaufnahme der Ventilatoren von $P_{el, Vent} \leq 0,20$ Wh/m³ nicht überschreiten.

- Lüftungsanlagen – mit Ausnahme von reinen Abluftanlagen – müssen in ihrer Ausführung die erforderlichen Eigenschaften für die Kennzeichnung E (Energieeffizienz) und H (Hygiene) sowie die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 1946-6 erfüllen. Reine Abluftanlagen müssen in ihrer Ausführung die erforderlichen Eigenschaften für die Kennzeichnung E (Energieeffizienz) und sowie die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 1946-6 erfüllen und es ist mindestens in der Küchenabluft ein Filter vorzusehen.
- Bei Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung muss der Wärmebereitstellungsgrad η_{WBG} mind. 80 % betragen.
- Wird ein Lüftungskonzept gewählt, bei dem die zurückgewonnene Wärme nicht auf die Zuluft übertragen wird, muss sie stattdessen in vollem Umfang zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasserbereitung der Wohnungen genutzt werden.
- Außenwanddurchlässe müssen mit Sturmsicherungen ausgestattet sein.
- Der Einbau von Dunstabzugshauben sowie Wäschetrocknern mit Ablufführung in den Außenbereich ist nicht zulässig.
- Ein Nachweis der Vollständigkeit, Funktion und Einregulierung der Luftmengen gem. Anhang D der DIN 1946-6 ist in jedem Fall zu vereinbaren.

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 der technischen FAQ der KfW zu reduzieren.
- 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 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, www.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 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 der Versorgungsunternehmens entsprechende 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 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.

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 IFB-Effizienzhaus 40 bzw. IFB-Passivhaus 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.

AB 4.6 Anforderungen an die Möblierung

Grundausstattung für möblierte Zimmer:

- Neuwertige Möbel ausgelegt für eine Nutzungsdauer von 15 Jahren
- Mindestausstattung für eine Person: Bett, Kleiderschrank, Arbeitstisch, Arbeitsstuhl, Regal
- Für Paare oder Alleinerziehende mit Kind ist eine entsprechende zusätzliche Möblierung vorzusehen.
- Nachweis der Anschaffungskosten auf Anforderung

AB 4.7 Anforderung 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
- FCKW- und HFCKW-haltige Baustoffe
- Baustoffe, die während der bestimmungsgemäßen Nutzung des Gebäudes Isocyanate freisetzen
- 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

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.
- Nicht zugelassen sind Dämmstoffe, welche den Emissionswert für Formaldehydbelastung nach RAL-UZ 132 überschreiten.

