



Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende

Förderrichtlinie für den Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende

Gültig ab 01. Januar 2020

1.	Was ist das Ziel der Förderung?	3
2.	Wer kann Anträge stellen?	4
3.	Welche Maßnahmen werden wie gefördert?	4
3.1	Grundmodule.....	4
3.2	Ergänzungsmodule	7
3.3	Kombination mit anderen Förderprogrammen	11
3.4	Förderung im Überblick	13
4.	Wie sind die Förderkonditionen?	15
4.1	Zinsen	15
4.2	Tilgung	15
4.3	Beginn der Leistungen	15
4.4	Bereitstellungszinsen	15
4.5	Valutierungszinsen	15
4.6	Verwaltungsgebühr	15
4.7	Bereithaltung, Nichtabnahme	15
4.8	Öffnungsbedingung bei 30-jähriger Bindung.....	16
4.9	IFB-Ergänzungsdarlehen	16
5.	Welche Bindungen entstehen?	16
5.1	Belegungsbindungen.....	17
5.2	Mietpreisbindungen	17
5.3	Weitere Regelungen.....	18
6.	Welche allgemeinen Anforderungen gelten?	19
6.1	Anforderungen an den Investor.....	19
6.2	Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück.....	20
6.3	Allgemeine Bedingungen	20
7.	Welche Rechtsgrundlage gilt?	22
8.	Wo kann man die Förderung beantragen?	22

1.	Wie ist das Verfahren?	23
1.1	Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm	23
1.2	Antragsstellung.....	23
1.3	Förderzusage	23
1.4	Auszahlungen der Fördermittel	23
1.5	Anzeige der Bezugsfertigkeit und Schlussabrechnung.....	23
2.	Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden?	24
2.1	Leitkriterien	24
2.2	Wohnungsgrößen	24
2.3	Grundrissanforderungen	24
3.	Bauliche Mindeststandards	27
4.	Anforderungen an eine optionale Aufzugsanlage	29
5.	Anforderungen an Bauten im gesetzlichen Mindeststandard nach EnEV	29
6.	Qualitätssicherung des energetischen Gebäudestandards	29
7.	Optionale energetische Standards	30
7.1	Anforderungen an erhöhte energetische Standards	30
7.2	Lüftungsanlagen.....	31
7.3	Luftdichtheit	32
7.4	Wärmepumpen.....	33
7.5	Heizung / Warmwasser	33
8.	Anforderungen an Holzprodukte (bei Holzbauförderung)	34

1. Was ist das Ziel der Förderung?

Das Ziel dieses Programmsegments 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
- Teilnehmer¹ an einer Einstiegsqualifizierung nach § 54a SGB III (EQ)
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 hat. Zur Zielgruppe zählen weiterhin Auszubildende im öffentlichen Dienst.

Gefördert werden der Neubau sowie die Änderungen und Erweiterungen von bestehenden Wohneinrichtungen.

Es werden folgende Wohnformen unterschieden:

1. Wohnungen (Ein- und Zwei-Personen-Apartments) für Studierende und Auszubildende in Wohngebäuden
2. Wohnungen (Ein- und Zwei-Personen-Apartments) für Studierende und Auszubildende in Wohnheimen
3. Wohngemeinschaften für Studierende und Auszubildende mit individuellen und gemeinschaftlichen Flächen innerhalb einer Wohnung in Wohnheimen

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

2. Wer kann Anträge stellen?

Anträge können vom Eigentümer oder Erbbauberechtigten eines geeigneten Grundstücks gestellt werden. Die oben unter 1.2 und 1.3 beschriebenen Wohnformen in Wohnheimen setzen 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.

3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?

Die Förderung ist modular aufgebaut: Es gibt ein verpflichtendes Grundmodul, das durch verschiedene frei wählbare Module ergänzt werden kann. Die Förderung erfolgt durch zinsverbilligte Darlehen in Verbindung mit laufenden und einmaligen Zuschüssen. Der Bindungszeitraum beträgt in Abhängigkeit von der Laufzeit der IFB-Darlehen bis zu 30 Jahre. Ab dem 21. Jahr wird der regelhafte Förderabbau halbiert und es gilt eine Öffnungsklausel zur Anpassung von Förderbedingungen in Zeiten höherer Inflation bei 30-jähriger Förderung.

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

3.1 Grundmodule

3.1.1 Grundstück

Bei Grundstücken, die vom Investor eingebracht werden, wird der Verkehrswert in Höhe des Bodenrichtwertes des Gutachterausschusses (bzw. in Höhe des durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelten Wertes) zur Bemessung des Zuschlags zum Grunddarlehen bis maximal 1.280,00 €/m² förderfähiger Wohnfläche (Wfl.) berücksichtigt.

Bei Grundstücken, die innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren vor Antragstellung aus Beständen des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen erworben wurden, wird der Verkehrswert in Höhe des Bodenrichtwertes des Gutachterausschusses (bzw. in Höhe des durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelten Wertes) zur Bemessung des Zuschlags zum Grunddarlehen bis maximal 600,00 €/m² Wohnfläche berücksichtigt.

Das Grunddarlehen erhöht sich bis zu 80 % dieser Verkehrswerte.

Bei Verzicht auf den Zuschlag zum Grunddarlehen kann die Subvention nach den vorstehenden Regelungen entweder auf den laufenden Zuschuss oder auf den Zinssatz des Grunddarlehens angerechnet werden.

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

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

3.1.2 Neubau von Studierenden- und Auszubildendenwohnungen

Die Schaffung von Studierendenwohnungen und Auszubildendenwohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohnheimen wird mit Darlehen und laufenden Zuschüssen in Abhängigkeit von der förderfähigen Wohnfläche gefördert. Die Zins- und Bindungslaufzeit beträgt 30 Jahre.

Grunddarlehen

Das Darlehen beträgt 1.000,00 €/m² förderfähiger Wohnfläche.

Laufende Zuschüsse

Die laufenden Zuschüsse beziehen sich auf die förderfähige Wohnfläche und sind von der Höhe des Grundstückswerts (gemäß 3.1.1) und der Größe des Bauvorhabens abhängig.

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

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

3.1.3 Erweiterung von Wohnflächen (z. B. Dachgeschossausbauten)

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

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

Die Zins- und Bindungslaufzeit beträgt 30 Jahre.

Darlehen

Das Darlehen beträgt bis zu 2.000,00 €/m² förderfähiger Wohnfläche.

Laufende Zuschüsse

Siehe Grundmodul 3.1.2

Laufender Zuschuss für Förderung ohne Darlehen

Anstelle von Darlehen können für Wohnungen laufende Zuschüsse gewährt werden. Die Höhe der Zuschüsse bemisst sich nach unten stehender Tabelle. Die Auszahlung erfolgt bei Nachweis des Bezugs durch berechnigte Mieter. Der Betrag verringert sich durch Förderabbau alle 2 Jahre um 1,40 €/Platz mtl. und halbiert sich ab dem 21. Jahr auf 0,70 €/Platz mtl.

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

3.1.4 Änderung von Wohnflächen

Die mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Änderung von Wohnflächen wird entsprechend § 4 Abs. 2 HmbWoFG mit Darlehen und laufenden Zuschüssen gefördert. Es handelt sich dabei um Maßnahmen wie zum Beispiel Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen.

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

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

Die Zins- und Bindungslaufzeit beträgt 30 Jahre.

Darlehen

Das Darlehen beträgt bis zu 2.000,00 €/m² förderfähiger Wohnfläche bzw. bis zu 90 % der von der IFB Hamburg anerkannten Gesamtkosten.

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

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

Laufende Zuschüsse

Siehe Grundmodul 3.1.2

3.2 Ergänzungsmodule

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

Die energetischen Standards und ihre Qualitätssicherung werden im Anhang erläutert.

3.2.1 Energiesparendes Bauen

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

IFB-Effizienzhaus-40	50,00 €/m ² förderfähiger Wfl.
IFB-Effizienzhaus-40 mit Wärmerückgewinnung	122,50 €/m ² förderfähiger Wfl.
IFB-Passivhaus	122,50 €/m ² förderfähiger Wfl.
IFB-Niedrigstenergie-Haus	132,50 €/m ² förderfähiger Wfl.

Sofern unter den gegebenen Rahmenbedingungen – Verhältnis der Wohnfläche zu der für die Energieerzeugung nutzbaren Hüllfläche (Dach und ggf. Fassade), Ausrichtung des Gebäudes, Verschattung etc. – schon heute auch ein Mehrfamilienhaus als Effizienzhaus-Plus realisiert werden kann, wird ein Zuschuss in Höhe von 143,00 €/m² förderfähiger Wohnfläche gezahlt.

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

3.2.2 Nachhaltiges Bauen

3.2.2.1 Zertifikat für Nachhaltiges Bauen

Für die Zertifizierung im Rahmen eines der folgenden Gebäudezertifizierungssysteme (in der jeweils höchsten Qualitätsstufe) wird ein einmaliger Zuschuss gezahlt von 20,00 €/m² Wfl. für:

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

Und ein einmaliger Zuschuss von 10,00 €/m² Wfl. für:

- Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh): Erfüllung des IFB-definierten NaWoh-Anforderungsprofils, siehe http://www.ifbhh.de/fileadmin/pdf/IFB_Download/IFB_Mietwohnungen/imie326.pdf
- Bei diesem Bewertungssystem ist vom Antragsteller die durchgehende Begleitung des Planungs- und Bauprozesses durch einen dem Bewertungssystem immanenten Sachverständigen zu bestätigen. Dieser ist der IFB Hamburg gegenüber zu benennen.
- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB): Stufe Gold. In den Themengebieten ENV, SOC und TEC muss ebenfalls jeweils mindestens Gold (65 %) erreicht werden.

3.2.2.2 Nachhaltige Dämmstoffe

Der Einsatz von Dämmstoffen mit dem Gütezeichen „Blauer Engel“ RAL-UZ 132 bzw. Wärmedämmverbundsystemen RAL-UZ 140 oder dem *natureplus*-Siegel an Fassaden, auf

Flachdächern, auf obersten Geschossdecken sowie an Kellerdecke/Sohle wird mit einem einmaligen Zuschuss von 11,00 €/m² Bauteilfläche gefördert.

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

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

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

3.2.2.3 Holzbauförderung

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

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

Förderfähig sind:

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

3.2.3 Rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2R

Rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2R werden mit einem einmaligen Zuschuss von 16.600,00 €/Wohnung gefördert.

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

3.2.4 Aufzugsanlagen

Aufzugsanlagen werden durch einmalige Zuschüsse gefördert:

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

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

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

Es gelten folgende ergänzende Bedingungen für Aufzugsanlagen:

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

3.2.5 Stellplatzförderung

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

3.2.5.1 Stellplätze

Die Herstellung von Stellplätzen kann optional im Zusammenhang mit den geförderten Mietwohnungen auf Grundlage des bisherigen Stellplatzschlüssels durch eine Erhöhung des Grunddarlehens gefördert werden.

Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen:

für die ersten 34 Kfz-Stellplätze (gefördert und frei finanziert)16.800,00 €/Stellplatz
ab dem 35. Kfz-Stellplatz (gefördert. und frei finanziert)..... 11.800,00 €/Stellplatz
für Zweiräder (Motorräder, Lastenfahräder)
mit mindestens 4 m² Grundfläche6.600,00 €/Stellplatz
Kfz-Stellplätze in Parkpaletten6.600,00 €/Stellplatz

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

3.2.5.2 Pilotprojekt: Carsharing für Mieter

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

Carsharing-Stellplätze in Tiefgaragen:

- für die ersten 34 Stellplätze (gefördert und frei finanziert)24.500,00 €/Stellplatz
- ab dem 35. Stellplatz (gefördert und frei finanziert).....21.500,00 €/Stellplatz
- Carsharing-Stellplätze in Parkpaletten9.700,00 €/Stellplatz

Förder-Voraussetzungen / -Bedingungen:

- Es handelt sich um einen stationsbasierten Carsharing-Stellplatz.
- Ein Carsharing-Stellplatz ersetzt 4 individuelle Kfz-Stellplätze.

- Den Mietern sind vergünstigte Konditionen für die Nutzung des Carsharing-Fahrzeugs anzubieten.
- Das Carsharing-Fahrzeug wird durch den Bauherren oder Carsharing-Anbieter für die Laufzeit der Bindung bereitgestellt und betrieben.
- Die Bereitstellung der geförderten Carsharing-Stellplätze für einen Carsharing-Anbieter erfolgt kostenlos.

3.2.5.3 E-Mobilität

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

Der Nachweis der verstärkten Hausinstallation erfolgt über eine Fachunternehmererklärung.

3.2.5.4 Fahrrad-Stellplätze

Die Herstellung von Fahrrad-Stellplätzen wird durch einen Zuschuss gefördert, wenn die Anforderungen an einen qualitativ hochwertigen Fahrrad-Stellplatz erfüllt werden. Voraussetzung für eine Förderung von Fahrrad-Stellplätzen im individuellen Abstellraum ist der Nachweis einer zusätzlichen Fläche von mindestens 1,5 m²/Stellplatz über die bauordnungsrechtlich geforderte Mindest-Abstellfläche hinaus.

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

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

3.2.6 Sicherheitstreppe

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

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

3.2.7 Backsteinförderung im Segment Änderung von Gebäuden

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

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

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

	Fassade mit normalem Aufwand	Fassade mit hohem Aufwand	Einheit
Vollsteine	60,00 €/m ²	70,00 €/m ²	Bauteilfläche mit Vollsteinen
Klinkerriemchen	35,00 €/m ²	45,00 €/m ²	Bauteilfläche mit Klinkerriemchen
Fugensanierung	40,00 €/m ²	50,00 €/m ²	Bauteilfläche mit Fugensanierung

Ausnahmeregelung

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

3.2.8 Fördermodul Wettbewerbe

Kosten für die Wettbewerbe, die von der Stadt gefordert sind, werden durch Zuschüsse gefördert. Gefördert werden 40 % der anerkannten und nachgewiesenen Verfahrenskosten für den Wettbewerb sowie für die Preisgelder mit einem Zuschuss von maximal 51.000,00 €/Wettbewerb. Die Förderung kann nur für öffentlich geförderte Wohnungen in Anspruch genommen werden. Bei gemischten Bauvorhaben (frei finanziert und öffentlich gefördert) werden die Flächen der geförderten Wohnungen anteilig anerkannt.

3.2.9 Förderungsergänzende Finanzierungen

Zur Finanzierung sachlich begründeter und von der IFB Hamburg anerkannter Baukosten, die nicht im Rahmen der Pauschalförderung über IFB- bzw. KfW-Darlehen finanziert werden können, kann die IFB Hamburg ein Zusatzdarlehen gewähren. Dies gilt auch für die Mitfinanzierung von Einrichtungen mit rein sozialer Zielsetzung (z. B. Kindertageseinrichtungen oder Nachbarschaftstreffs), die jeweils im Verhältnis zum gesamten geförderten Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung sind. Näheres dazu findet sich in der Förderrichtlinie Förderungsergänzende Finanzierungen.

3.3 Kombination mit anderen Förderprogrammen

3.3.1 Ergänzende energetische Fördermöglichkeiten

Auf Bundesebene im Rahmen der KfW- und der BAFA-Förderung beispielsweise für:

- Effizienzhausstandards
- Erzeugung regenerativer Energie (z. B. Photovoltaik)
- Einsatz energieeffizienter Gebäudetechnik (z. B. Wärmepumpen)
- ELBE electrify buildings for EVs (nur für juristische Personen)

Unsere Kundenberater informieren Sie gerne auch über diese Förderbereiche.

Sprechen Sie uns an:

telefonisch unter der 040/248 46-103 oder per E-Mail an energie@ifbhh.de

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

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

3.3.2 Kumulierung / Kumulierungsverbot / Umgang mit potenziellen Beihilfen

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

Hiernach gilt für die Kumulierung insbesondere:

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

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

3.4 Förderung im Überblick

Kapitel	Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende	Module	Darlehen		Zuschüsse			Förderabbau	Laufzeit-Bindung
			Darlehen	Zinsen anfänglich	Einmalzuschuss	Laufender Zuschuss	Laufzeit		
3.1	Grundmodule	X	je m ² Wfl.	%	je WE	je m ² /mtl.	Jahre	je Platz	Jahre
3.	Zuschuss bei 30 Jahren Bindungslaufzeit				1.530,00 € oder 4.590,00 €				
3.1.1	Bei Grundstücken aus städtischem Grundeigentum		bis 480,00 €	1,0					
3.1.1	Bei privaten Grundstücken		bis 1.024,00 €	1,0					
	lagetypische grundstücksbedingte Sonderbaukosten				5,00 € bis 35,00 € /m ² Wfl.				
3.1.2	Neubau von Wohnraum für Stud. und Ausbi. zzgl. Grundstück		1.000,00 €	1,0		2,70 € bis 4,40 €	30	1,40 € / 0,70 €	30
3.1.3	Erweiterung von Wohnflächen		2.000,00 €	1,0		2,70 € bis 4,40 €	30	1,40 € / 0,70 €	30
3.1.4	Änderung von Wohnflächen		bis 2.000,00 €	1,0		2,70 € bis 4,40 €	30	1,40 € / 0,70 €	30
3.2	Ergänzungsmodule	O							
3.2.1	Energiesparendes Bauen	O				je m ² Wfl.			
	IFB-Effizienzhaus-40					50,00 €	10		
	IFB-Effizienzhaus-40 mit WRG					122,50 €	10		
	IFB-Passivhaus					122,50 €	10		
	IFB-Niedrigstenergie-Haus					132,50 €	10		
3.2.2	Nachhaltiges Bauen	O			je m ² Wfl.				
	Zertifikat Nachhaltiges Bauen				20,00 € bzw. 10,00 €				
	Nachhaltige Dämmstoffe				11,00 €/m ² Bauteilfläche				
	Holzbauförderung				0,80 €/kg				
3.2.3	Barrierefreies Bauen	O			je WE				
	Rollstuhlgerechte Wohnungen				16.600,00 €				
3.2.4	Aufzugsanlagen	O			je Station				
	1. bis 3. Station				22.800,00 €				
	alle weiteren Stationen				5.700,00 €				
	Energieeffizienzklasse A/B				je Anlage 5.000,00 €/ 2.000,00 €				

Kapitel	Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende	Module	Darlehen		Zuschüsse			Förderabbau	Laufzeit-Bindung
			Darlehen	Zinsen anfänglich	Einmalzuschuss	Laufender Zuschuss	Laufzeit		
3.2.5	Stellplatzförderung	O	je Platz	%					
3.2.5.1	Kfz.-Stellplätze								
	Tiefgaragen bis 34 Stellpl.		16.800,00 €	1,0					30
	Tiefgaragen ab 35 Stellpl.		11.800,00 €	1,0					30
	Tiefgaragen Stellplätze für Zweiräder		6.600,00 €	1,0					30
	Stellplätze auf Paletten		6.600,00 €	1,0					30
3.2.5.2	Carsharing Mieter				je Platz				
	Tiefgaragen bis 34 Stellpl.				24.500,00 €				30
	Tiefgaragen ab 35 Stellpl.				21.500,00 €				30
	Stellplätze auf Paletten				9.700,00 €				30
3.2.5.3	E-Mobilität	O			1.040,00 €/Hausanschluss				
3.2.5.4	Fahrrad-Stellplätze	O			je Stellplatz				
	im Außenraum				306,00 €				
	innerhalb des Gebäudes				510,00 €				
	indiv. Abstellraum				255,00 €				
3.2.6	Sicherheitstreppenraum				je Treppenraum				
	außenliegend				20.000,00 €				
	innenliegend				80.000,00 €				
3.2.7	Backsteinförderung	O			je m ²				
	Backsteinförderung				35,00 € bis 70,00 €				
3.2.8	Fördermodul Wettbewerbe				je Wettbewerb				
	40 % der anerkannten Verfahrenskosten				bis 51.000,00 €				

Legende: X = verpflichtend, O = Wahlmöglichkeit

4. Wie sind die Förderkonditionen?

4.1 Zinsen

Der anfängliche Zinssatz für das Darlehen beträgt 1,0 %.

Die Gesamtlaufzeit des Darlehens beträgt 30 Jahre.

Förderabbau

Der Zinssatz erhöht sich alle 2 Jahre um 1,40 € monatlich pro Platz, beginnend mit dem Monatsersten des Quartals, das auf die Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit folgt. Ab dem 21. Jahr halbiert sich der Förderabbau, der Zinssatz erhöht sich alle 2 Jahre um 0,70 € monatlich pro Platz.

4.2 Tilgung

Die Tilgung beträgt mindestens 2 % p. a. zuzüglich der Tilgung aus ersparten Zinsen.

4.3 Beginn der Leistungen

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

4.4 Bereitstellungszinsen

Ab dem dreizehnten Monat nach Vertragsabschluss werden für noch nicht abgerufene Teile des Darlehens Bereitstellungszinsen in Höhe von 0,25 % pro Monat erhoben. Für abgerufene Teile des Darlehens wird der Förderzins erhoben.

4.5 Valutierungszinsen

Bis zum Beginn der regulären Leistungen für Zinsen und Tilgung werden auf das ausgezahlte Darlehen Valutierungszinsen in Höhe von 1,0 % p. a. erhoben.

4.6 Verwaltungsgebühr

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

4.7 Bereithaltung, Nichtabnahme

Für das Darlehen sind spätestens 18 Monate nach dem Datum der Förderzusage bzw. des Bewilligungsbescheids die Auszahlungsvoraussetzungen zu schaffen und das Darlehen ist vollständig abzunehmen. Unterbleibt die Auszahlung endgültig aus einem Grund, den die IFB Hamburg nicht zu vertreten hat, bleiben ihr alle vertraglichen und gesetzlichen Rechte, insb. das Recht, eine Nichtabnahmeentschädigung zu verlangen, vorbehalten.

4.8 Öffnungsbedingung bei 30-jähriger Bindung

Zum Schutz des Fördernehmers vor unerwünschten Effekten bei dauerhaft hoher Inflation ist es bei 30-jähriger Mietpreis- und Belegungsbindung mit Ablauf der ersten 20 Jahre der Bindung jährlich möglich, auf Veranlassung des Fördernehmers die subventionsbestimmenden

Förderbedingungen durch die IFB Hamburg überprüfen zu lassen. Voraussetzung hierfür ist weiter, dass

- die jährliche Preisveränderung, gemessen am „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ des Statistischen Bundesamts, der letzten drei Kalenderjahre vor der jeweiligen Überprüfung (Betrachtungszeitraum) im Durchschnitt bei mindestens 4,0 % jährlich lag, sowie
- der Fördernehmer seine im jeweiligen Betrachtungszeitraum durch die höhere als gegenüber einer Entwicklung von 2,0 % jährlicher Preissteigerung entstandenen finanziellen Nachteile substantiiert darlegt.

Daraufhin wird die IFB Hamburg mit dem Fördernehmer ernsthafte Verhandlungen aufnehmen mit dem Ziel, diese finanziellen Nachteile zu Gunsten des Fördernehmers auszugleichen. Dabei steht es den Parteien frei, den Ausgleich durch eine Flexibilisierung der Miete oder durch andere Maßnahmen zu erreichen.

4.9 IFB-Ergänzungsdarlehen

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

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

Konditionen:

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

5. Welche Bindungen entstehen?

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

Die Laufzeit der Bindung endet 30 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit.

5.1 Belegungsbindungen

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

- Studierende, die an einer staatlich anerkannten Hamburger Hochschulen immatrikuliert sind

und

- Auszubildende, die in Hamburg in einem staatlich anerkannten Ausbildungsberuf oder einer Berufsfachschule mit Schüler-BAföG-Anerkennung ausgebildet werden

und

- Teilnehmer an einer Einstiegsqualifizierung nach § 54a SGB III (EQ).

Die Vermietung an Paare mit einem nicht studierenden Partner ist möglich, wenn ein Wohnberechtigungsschein (§ 5 Schein) vorliegt.

Rollstuhlgerechte Wohnungen

Rollstuhlgerechte Wohnungen sind bei Erst- und Folgebezügen ausschließlich an Mieter zu vergeben, die Inhaber eines Dringlichkeitsscheines oder einer Dringlichkeitsbestätigung und auf den Rollstuhl angewiesen sind bzw. durch ein ärztliches Attest nachweisen können, dass diese Notwendigkeit innerhalb des nächsten Jahres eintreten wird (WA/BG-Bindung).

Das Benennungsrecht für diese Wohnungen obliegt der zentralen Vermittlungsstelle für rollstuhlgerechten Wohnraum im Fachamt Grundsicherung und Soziales Wandsbek.

5.2 Mietpreisbindungen

Die höchstzulässige monatliche Miete beträgt bei Einzelapartments 244,00 € netto kalt bzw. bei Zwei-Personen-Apartments 460,00 € netto kalt.

Bei Wohngemeinschaften in Wohnheimen beträgt die zulässige monatliche Nettokaltmiete 224,00 €/Platz.

Bei Inanspruchnahme einer Förderung im Modul Änderung oder Erweiterung wird die höchstzulässige monatliche Nettokaltmiete durch die IFB Hamburg festgelegt.

Neben dieser Miete dürfen nur Betriebskosten gem. den §§ 556, 556 a und 560 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erhoben werden.

In Wohnheimen dürfen auch Inklusivmieten vereinbart werden. Die Festlegung der monatlichen Pauschalbeträge für die Betriebskosten bedarf der Zustimmung durch die IFB Hamburg. Die höchstzulässige Nettokaltmiete darf wegen des Förderabbaus alle 2 Jahre erhöht werden, beginnend mit dem Monatsersten des Quartals, das auf die Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit folgt. Dabei ist die Mietanhebung auf bis zu 3,00 €/Monat pro Platz begrenzt.

Soweit der Verfügungsberechtigte den Wohnraum den Mietern möbliert überlässt, darf ein Möblierungszuschlag von höchstens 23,00 €/Platz monatlich erhoben werden. Der höchstzulässige Möblierungszuschlag darf während des Förderzeitraums jährlich um 0,50 €/Monat erhöht werden. Der Zuschlag bedarf der Zustimmung durch die IFB Hamburg.

Stellplätze

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

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

Für geförderte Fahrrad-Stellplätze darf keine Miete erhoben werden.

Diese Mietbegrenzung gilt auch bei ausschließlicher Förderung durch laufende Zuschüsse.

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

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

5.3 Weitere Regelungen

5.3.1 Umwandlungsverbot

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

5.3.2 Mietvertragliche Regelungen

Bei Studierenden- und Auszubildendenwohnungen (Ein- und Zwei-Personen-Apartments) in Wohngebäuden sind die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557 a, 558 ff. BGB zu beachten. Es gelten folgende Maßgaben:

- Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Ein Kündigungsausschluss ist nicht zulässig.
- Bei Studierenden- und Auszubildendenwohnungen (Ein- und Zwei-Personen-Apartments) und bei Wohngemeinschaften in Wohnheimen können auch Mietverträge nach § 549 Abs. 3 BGB vereinbart werden.
- Eine Staffelmiete darf nur insoweit vereinbart werden, als diese dem Förderabbau entspricht. Im Übrigen darf keine Staffelmiete vereinbart werden.
- Der Vermieter hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag anzugeben.
- Der Verfügungsberechtigte verpflichtet sich, mietvertraglich sicherzustellen, dass eine Untervermietung der jeweiligen gesamten Wohnung (Weitervermietung) untersagt ist.
- Bei Studierenden- und Auszubildendenwohnungen (Ein- und Zwei-Personen-Apartments) in Wohngebäuden verpflichtet sich der Verfügungsberechtigte, 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.
- Den Mietern einer jeden geförderten Wohnung ist ein Abstellraum außerhalb der Wohnung mit der bauordnungsrechtlich erforderlichen Grundfläche kostenfrei zu überlassen.

5.3.3 Kopplungsverbot für Stellplätze

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

5.3.4 Einmalige und sonstige Nebenleistungen des Mieters

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

Ausgenommen sind Genossenschaftsanteile (60,00 €/m² Wfl. dürfen insgesamt nicht überschritten werden) und Sicherheitsleistungen. Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Die Sicherheitsleistung darf das Zweieinhalbfache der monatlichen Nettokaltmiete nicht überschreiten.

5.3.5 Weitergabe der Bindungen

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

5.3.6 Dauer der Bindungen bei vorzeitiger Rückzahlung des Darlehens

Vorzeitige Vollrückzahlungen des Darlehens verkürzen die Bindungsdauer bis zum Ablauf des 10. Kalenderjahrs nach dem Jahr der Rückzahlung, sofern die vereinbarte Bindungsdauer den letztgenannten Zeitpunkt überschreitet (Nachwirkungsfrist).

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

6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?

6.1 Anforderungen an den Investor

6.1.1 Eigenkapital

Zur Finanzierung des Bauvorhabens ist ein ausreichend hohes Eigenkapital erforderlich.

Nach bankwirtschaftlichem Ermessen der IFB Hamburg ist in der Regel ein Eigenkapitaleinsatz von 15 % bis 20 % erforderlich.

Eine eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit der zu fördernden Gebäude kann eine höhere Eigenkapitalquote erfordern.

6.1.2 Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Investors

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

Auch nach Abschluss des Bauvorhabens hat der Investor der IFB Hamburg jährlich und auf Anforderung alle Auskünfte zur Beurteilung seiner Leistungsfähigkeit zu erteilen (§ 18 Kreditwesengesetz).

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

6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück

6.2.1 Beginn des Bauvorhabens

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

6.2.2 Grundstück / Erbbaurecht

Fördermittel können einem Eigentümer oder Erbbauberechtigten eines geeigneten Baugrundstücks in Hamburg bzw. demjenigen, der durch Vorlage eines beurkundeten Vertrags nachweist, dass der Erwerb eines Grundstücks oder Erbbaurechts gesichert ist, bewilligt werden. Bei städtischen Grundstücken genügt die Anhandgabe durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen.

Im Falle eines Erbbaurechts muss eine – nach Ansicht der IFB Hamburg – angemessene Restlaufzeit bestellt sein. Darüber hinaus muss ein Vorrang eingeräumt werden zugunsten der Rechte zur Sicherung der Fördermittel vor dem Erbbauzins, etwaigen Vormerkungen zur Sicherung von Erbbauzinserhöhungen und etwaigen Vorkaufsrechten des Erbbaurechtsausgebers. Anstelle des Vorrangs der Fördermittel vor dem Erbbauzins und etwaigen Vormerkungen zur Sicherung von Erbbauzinserhöhungen können im Erbbaurechtsvertrag Vereinbarungen über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses nach § 9 Abs. 3 des Erbbaurechtsgesetzes getroffen werden.

Die Veräußerung nach angeordneter Zwangsversteigerung darf nicht von der Zustimmung eines Dritten (z. B. Erbbaurechtsausgeber) abhängig sein.

6.2.3 Verkehrswert des Grundstücks

Die Höhe des Verkehrswerts eines Grundstücks bestimmt sich aus dem Bodenrichtwert des Gutachterausschusses oder anhand eines Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

6.2.4 Anforderungen an Planung und Ausführung

Die Anforderungen an Planung und Ausführung gem. der Förderrichtlinie müssen eingehalten und nachgewiesen werden.

Die baurechtlichen Anforderungen bleiben davon unberührt. Bei Nichteinhaltung der Anforderungen können bereits gewährte Fördermittel widerrufen werden.

6.3 Allgemeine Bedingungen

6.3.1 Sicherung des Darlehens

Das Darlehen ist durch Eintragung einer Grundschild mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung gem. Vordruck der IFB Hamburg im Grundbuch zu sichern. Die IFB-Darlehen sind in der Regel vorrangig zu besichern.

6.3.2 Sperrfrist bei Antragsverzicht

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

6.3.3 Prüfungsrecht

Die IFB Hamburg, die Behörden und der Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg sind berechtigt, die Verwendung der gewährten Darlehen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Investor hat jederzeit auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht zu gewähren und die Unterlagen vorzulegen.

6.3.4 Ausnahmen

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

6.3.5 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 HmbWoFG wird abweichend von § 18 Abs. 1 HmbWoFG zugelassen, dass Wohnraum im Rahmen einer Zwischenvermietung auch für einen Zeitraum von weniger als 3 Monaten genutzt und vermietet werden darf.

Die Zwischenvermietung darf nur durch den Verfügungsberechtigten erfolgen; eine Weitervermietung durch den Mieter ist unzulässig (vgl. Nr. 5.3.2). 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.

6.3.6 Haftungsausschluss

Die IFB Hamburg erteilt im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit nach bestem Wissen Rat und Auskunft. Dies geschieht unter Ausschluss jeder Verbindlichkeit. Insbesondere können sich

Antragsteller nicht auf Förderrichtlinien, die zum Zeitpunkt des Bewilligungsbeschlusses ungültig geworden sind, bzw. auf darauf beruhende Auskünfte, berufen. Änderungen bleiben vorbehalten.

6.3.7 Kein Rechtsanspruch

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

7. Welche Rechtsgrundlage gilt?

Aufgrund von § 2 Abs. 4 HmbWoFG erlässt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) diese Förderrichtlinie für den Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende.

Die Förderung erfolgt im Rahmen von Art. 2 lit c) des Beschlusses der Kommission vom 20.12.2011 über die Anwendung von Art. 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse betraut sind, als soziale Wohnraumförderung nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 HmbWoFG.

Es handelt sich um Fördermittel i. S. d. § 3 HmbWoFG.

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

8. Wo kann man die Förderung beantragen?

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

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

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

Montag bis Donnerstag 08.00 – 17.00 Uhr
Freitag 08.00 – 15.00 Uhr

1. Wie ist das Verfahren?

1.1 Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm

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

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

1.2 Antragsstellung

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

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

1.3 Förderzusage

Im weiteren Verfahren wird ein vollständiger Finanzplan erstellt und die Finanzierung mit dem Antragsteller abgestimmt. Nach Genehmigung des Antrags durch die IFB Hamburg wird dem Investor eine Förderzusage erteilt und ein Vertrag geschlossen.

1.4 Auszahlungen der Fördermittel

Auszahlungen erfolgen nach dem festgelegten Bauzeiten- und Finanzierungsplan und dem jeweiligen festgestellten Baufortschritt. Auszahlungen können erst dann erfolgen, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind.

Die laufenden Zuschüsse werden ab dem Monatsersten des Quartals, in das die von der IFB Hamburg festgestellte mittlere Bezugsfertigkeit fällt, in Vierteljahresraten ausgezahlt. Die Höhe und die Auszahlungsvoraussetzungen der Zuschüsse sind in der Förderzusage bzw. im Bewilligungsbescheid geregelt.

1.5 Anzeige der Bezugsfertigkeit und Schlussabrechnung

Die Bezugsfertigkeit ist der IFB Hamburg schriftlich anzuzeigen. Spätestens 6 Monate nach Bezugsfertigkeit ist die Schlussabrechnung bei der IFB Hamburg einzureichen.

2. Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden?

2.1 Leitkriterien

Bei der Planung von Wohnungen für Studierende sind folgende Leitkriterien zu beachten:

- Bei der Planung ist grundsätzlich von Einzelzimmern auszugehen.
- Für Paare mit oder ohne Kind können ein geringer Anteil für 2-Zimmer-Plätze (max. 20 %) oder schaltbare Einzelzimmerplätze vorgesehen werden.
- Ein Teil der Zimmer sollte für Rollstuhlbenutzer entsprechend DIN 18040-2 R nutzbar sein.
- Die Zusammenfassung der Zimmer zu Wohngruppen ist anzustreben.

2.2 Wohnungsgrößen

Wohngruppen	<ul style="list-style-type: none">▪ max. 28 m² Wfl./Person
Apartment- wohnungen für eine Person	<ul style="list-style-type: none">▪ max. 28 m² Wfl./Person
Apartment- wohnungen für zwei Personen	<ul style="list-style-type: none">▪ max. 52 m² Wfl./zwei Personen
Rollstuhlbenutzer- wohnungen	<ul style="list-style-type: none">▪ Beim Bau von Wohnungen für Rollstuhlbenutzer kann einer Überschreitung der oben genannten Wohnflächen in angemessener Weise entsprechend der DIN 18040-2R Teil 1 für Rollstuhlbenutzer um bis zu 10 m² zugestimmt werden.

Eine Überschreitung der Wohnfläche innerhalb einzelner Wohnungen bis zu maximal 2 m² ist zulässig, wenn die zulässige Wohnfläche aller Ein- und Zwei-Personen-Wohnungen in der Summe nicht überschritten wird.

2.2.1 Ausnahmen bei Wohnungsgrößen

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

2.3 Grundrissanforderungen

Nachfolgend werden tabellarisch die wichtigsten Regelanforderungen bei der Grundrissgestaltung aufgeführt. Bauordnungsrechtliche Bestimmungen gelten hiervon unabhängig und sind nicht dargestellt.

2.3.1 Anforderungen an Wohngruppen

Merkmal	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohngruppen bilden in sich abgeschlossene Wohnungen mit jeweils eigenem Zimmer/Person und Gemeinschaftsküche, -wohnraum und Sanitäräumen.
Gruppengröße	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Gruppengröße von Wohngruppen sollte zwischen 3 und 9 Personen liegen.
Individueller Wohn- / Schlafräum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestgröße: 14 m² effektiv nutzbar, zuzüglich interner Erschließungsflächen. ▪ Mindestbreite: 2,70 m
Sanitäräum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestgröße je Bad: 4 m² ▪ Je 3 Personen ist ein Sanitäräum bereitzustellen. ▪ Mindestausstattung: Dusche, WC, Waschbecken
gemeinsamer Wohnraum und Küche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestgröße: 2,5 m²/Person, aber minimal 12 m² ▪ Ausstattung entsprechend bauliche Mindeststandards „Küche“ ▪ Anordnung des Wohnraums in Verbindung mit der Küche
gemeinsame Freisitze	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freisitz in Verbindung mit der Gemeinschaftsküche und / oder Gemeinschaftswohnraum, min. 4 m² Nutzfläche ▪ Max.Größe: 1,5 m² Nutzfläche/Person ▪ Mindestdiefe: 1,40 m ▪ ¼ der Nutzfläche des Freisitzes ist als Wohnfläche anrechenbar.
Abstellfläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestgröße: 0,5 m²/Person ▪ Im Vorraum oder ebenengleich innerhalb der Gebäudehülle

2.3.2 Anforderungen an Apartmentwohnungen

Merkmal	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartments sind abgeschlossene Wohnungen für 1 bis 2 Personen mit eigenem Sanitäräum und Küche. Alternativ kann die Küche als Gemeinschaftsküche ausgeführt werden.
individueller Wohn- / Schlafräum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestgröße: 14 m² effektiv nutzbar, zuzüglich interner Erschließungs- und Bewegungsflächen für die Kochnische ▪ Mindestbreite: 2,70 m
individueller Sanitäräum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestgröße: 3 m²/Person, 4 m² für 2 Personen ▪ Mindestausstattung: Dusche, WC, Waschbecken ▪ Eine Erschließung vom Wohn- oder Schlafräum ist nicht zulässig.
individuelle Kochnische	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausstattung entsprechend bauliche Mindeststandards „Kochnische“
Abstellfläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestgröße: 0,5 m² ▪ Im Vorraum oder ebenengleich innerhalb der Gebäudehülle

2.3.3 Zusätzliche allgemeine Anforderungen

Wasch- und Trockenräume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ je 20 Personen je eine Waschmaschine ▪ ausreichend Trocknungsmöglichkeiten (Trockner oder Trockenraum)
Hausgemeinschaftsräume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestgröße: 30 m² ▪ bis zu 1,5 m²/Person ▪ allgemein zugängliche Flächen mit Kochgelegenheit als Raumangebot für gemeinsame Aktivitäten ▪ Im oder in direkter Nähe zum Gemeinschaftsraum sind Toiletten vorzusehen.
Freisitze	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestgröße: 0,5 m² Nutzfläche/Person ▪ Maximalgröße: 1,0 m² Nutzfläche/Person ▪ Mindestdiefe: 1,40 m ▪ ¼ der Nutzfläche des Freisitzes ist als Wohnfläche anrechenbar.
Verwaltung und Lagerflächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maximalgröße: 0,5 m²/Person

2.3.4 Sonstige Anforderungen

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

Die Flächen der in 2.3.1 bis 2.3.3 genannten Räume und Funktionen werden bis zur maximal zulässigen Fläche als förderfähige Fläche anerkannt. Die Stellflächen für Fahrräder und sonstige Verkehrs- und Funktionsflächen, wie Flure, Treppen, Müllräume usw. werden hierbei nicht als förderfähige Fläche anerkannt.

2.3.5 Ausnahmen bei Grundrissanforderungen

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

3. Bauliche Mindeststandards

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

Küche

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

Kochnische

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

Sanitärraum

- Sanitärobjekte aus Porzellan
- Waschtisch mindestens 0,55 m breit
- Badewanne aus Stahl emailliert (mindestens 0,70/1,70 m)
- Duschplatz (mindestens 0,90/0,90 m)
- Vollflächig Boden und Sockelfliesen
- Wandfliesen im Spritzbereich 2,00 m und an allen anderen Wänden mit Sanitärobjekten 1,20 m hoch.

Elektroinstallationen

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

Bodenbeläge

- Ausstattung aller Räume mit Bodenbelägen.

Sicherheitsanforderungen

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

Gebäudebrüter

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

Bauschild / Bauplakette

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

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

bezogen werden.

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

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

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

Anforderungen an Baustoffe

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

Nicht verwendet werden dürfen:

- Hölzer und deren Produkte, sofern sie nicht nachweislich das Siegel des Program for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC) oder des Forest Stewardship Council (FSC) tragen oder die für das jeweilige Herkunftsland geltenden Kriterien des FSC oder PEFC einzeln erfüllen (Einzelnachweis).
- Baustoffe, die halogenhaltige Treibmittel enthalten.
- Baustoffe, bei denen Isocyanate freigesetzt werden und während dieses Zeitraumes für Bewohner bzw. Nutzer eine gesundheitsgefährdende Belastung der Atemluft nicht ausgeschlossen werden kann.
- Biozide (nach Definition der Biozidprodukte-Verordnung BPV (EU) Nr. 528/2012) in Putzen und Beschichtungen von Wärmedämmverbundsystemen (WDVS). Mittel zur Topfkonservierung sind entsprechend der Anlage 1 zur Vergabegrundlage RAL-UZ 102 zulässig.
- Harnstoff-Formaldehyd-Ortsschäume (UF-Schäume).
- Bei Maler und Lackiererarbeiten sind umweltfreundliche (blauer Engel) Materialien zu verwenden

Zusätzliche Anforderungen an Baustoffe in Innenräumen

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

4. Anforderungen an eine optionale Aufzugsanlage

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

5. Anforderungen an Bauten im gesetzlichen Mindeststandard nach EnEV

- Wenn Gebäude im gesetzlichen Mindeststandard nach EnEV errichtet werden und eine ventilatorgestützte Lüftungsanlage eingebaut werden soll, sind die Anforderungen an nutzerunabhängige, ventilatorgestützte Lüftungsanlagen für optionale energetische Standards einzuhalten (siehe 8.2). Die Auslegung muss gemäß DIN 1946-6 erfolgen.
- Bei Abluftsystemen darf die spezifische elektrische Leistungsaufnahme der Ventilatoren $P_{el,Vent} 0,20 \text{ Wh/m}^3$ nicht überschreiten.
- Wenn eine Freie Lüftung ausschließlich zum Feuchteschutz oder zur Reduzierten Lüftung gewählt wird, muss die Auslegung gemäß DIN 1946-6 erfolgen.
- Die unter „Optionale energetische Standards“ genannten Anforderungen an Luftdichtheit, Wärmepumpen sowie Heizung/Warmwasser sind einzuhalten.

6. Qualitätssicherung des energetischen Gebäudestandards

Die Gewährung von Fördermitteln setzt einen Nachweis über die Einhaltung der energetischen Anforderungen durch das Testat eines von der IFB Hamburg autorisierten Qualitätssicherers voraus.

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

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

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

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

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

Bei Gebäuden,

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

entfällt die Verpflichtung, einen autorisierten Qualitätssicherer zu beauftragen.

7. Optionale energetische Standards

7.1 Anforderungen an erhöhte energetische Standards

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

IFB-Effizienzhaus-40

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

IFB-Effizienzhaus-40 mit Wärmerückgewinnung

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

IFB-Passivhaus

IFB-Passivhäuser dürfen

- einen Jahres-Heizwärmebedarf (QH) von 15 kWh pro m² und Jahr Energiebezugsfläche und
- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Qp^{''}) von 40 kWh pro m² Gebäudenutzfläche AN und Jahr

nicht überschreiten.

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

Energetische Standards mit Anrechnung selbst erzeugter, erneuerbarer Energie

Hinweis zur Realisierbarkeit

Für diese Gebäudestandards ist es unverzichtbar, bereits am Anfang des Planungsprozesses sorgfältig die Energieerzeugungspotentiale unter Berücksichtigung der Ausrichtung, Verschattung und insbesondere auch des Verhältnisses der Wohnfläche zu der für die Energieerzeugung nutzbaren Hüllfläche (Dach und ggf. Fassade) zu prüfen, da die Erzeugung einer ausreichenden Menge erneuerbarer Energie eine große technische Herausforderung darstellt.

- Ein **IFB-Niedrigstenergie-Haus** ist dann nachgewiesen, wenn die Menge der selbst erzeugten erneuerbaren Energie pro Jahr größer ist als 50 % des rechnerisch ermittelten jährlichen Energiebedarfs für Heizung, Lüftungsanlage, Warmwasserbereitung, Haushalts- und Gemeinschaftsstrom.

Dieser Nachweis muss für den Jahres-Primärenergiebedarf und für den Jahres-Endenergiebedarf geführt werden.

- Ein **Effizienzhaus-Plus** ist dann nachgewiesen, wenn die Menge der selbst erzeugten erneuerbaren Energie pro Jahr größer ist als der rechnerisch ermittelte jährliche Energiebedarf für Heizung, Lüftungsanlage, Warmwasserbereitung, Haushalts- und Gemeinschaftsstrom.

Dieser Nachweis muss für den Jahres-Primärenergiebedarf und für den Jahres-Endenergiebedarf geführt werden.

Ausgangsstandard ist ein IFB-Effizienzhaus-40 oder ein IFB-Passivhaus.

Bilanzierung

- Als Bilanzierungsgrenze gilt die Grenze des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet wird. Ausgenommen hiervon ist die Energieerzeugung aus Abwasserabwärme aus dem Siednetz 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 des Verdrängungsstrommixes zu bewerten.
- Die Ertragsprognose für die generierte erneuerbare elektrische Energie ist auf Grundlage der DIN V 18599-9 zu berechnen.

7.2 Lüftungsanlagen

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

Anforderungen an nutzerunabhängige, ventilatorgestützte Lüftungsanlagen:

- Alle Räume einer Wohnung, die sich innerhalb der thermischen Gebäudehülle befinden, sind in das Lüftungskonzept einzubeziehen.
- Die Lüftungsanlagen sind für durchgehenden Betrieb vorzusehen.
- Für alle anderen Räume innerhalb der thermischen Gebäudehülle sind unter bauphysikalischen und hygienischen Aspekten geeignete Lüftungstechnische Maßnahmen zu ergreifen.
- Je Wohnung ist mindestens ein Frischluftbedarf von 30 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
- Lüftungsanlagen – mit Ausnahme von reinen Abluftanlagen – müssen in ihrer Ausführung die erforderlichen Eigenschaften für die Kennzeichnung H (Hygiene) sowie die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 1946-6 erfüllen. Reine Abluftanlagen müssen in ihrer Ausführung die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 1946-6 erfüllen und es ist mindestens in der Küchenabluft ein Filter vorzusehen.
- Außenwanddurchlässe müssen mit Sturmsicherungen ausgestattet sein.
- Der Einbau von Dunstabzugshauben sowie Wäschetrocknern mit Abluftführung in den Außenbereich ist nicht zulässig.
- Ein Nachweis der Vollständigkeit, Funktion und Einregulierung der Luftmengen gem. Anhang D der DIN 1946-6 ist in jedem Fall zu vereinbaren.
- Bedarfsgeregelte zentrale Abluftsysteme, die feuchte-, CO₂- oder mischgasgeführt sind, dürfen eine spezifische elektrische Leistungsaufnahme der Ventilatoren von $P_{el, Vent} \leq 0,20 \text{ Wh/m}^3$ nicht überschreiten.

Zusätzlich sind für Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Bei Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung muss der Wärmebereitstellungsgrad η_{WBG} mind. 80 % betragen.
- Bei zentralen, dezentralen oder raumweisen Anlagen mit Wärmeüberträger und Volumenstrom kleiner als 1.000 m³/h 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 1.000 m³/h, darf $P_{el, Vent}$ nicht höher als 0,50 Wh/m³ sein.
- Gleichzeitig muss der spezifische Energieverbrauch der Lüftungsgeräte in der Betriebsstufe „Nennlüftung“ nach EU-Verordnung 1253/2014 und 1254/2014 $SEV \leq -30 \text{ kWh/(m}^2\text{a)}$ betragen. Dies gilt nicht für Lüftungsgeräte, für die die vorher genannte EU-Verordnung nicht gültig ist (kleine Lüftungsgeräte mit einem einzigen Ventilator und einer elektrischen Eingangsleistung von weniger als 30 W/Luftstrom).
- Wird ein Lüftungskonzept gewählt, bei dem die zurückgewonnene Wärme nicht auf die Zuluft übertragen wird, muss sie stattdessen in vollem Umfang zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasserbereitung der Wohnungen genutzt werden.

7.3 Luftdichtheit

- Ein IFB-gefördertes Gebäude im Mindeststandard darf nach der Fertigstellung bei einem Differenzdruck von 50 Pascal einen 1,5-fachen Luftwechsel nicht überschreiten. Ein IFB-Effizienzhaus-40 bzw. IFB-Passivhaus darf einen 0,6-fachen Luftwechsel nicht überschreiten.
- Für den Nachweis der geforderten Luftdichtheit ist durch den Investor eine messtechnische Prüfung der Außenbauteile zu beauftragen. Es wird empfohlen, die Prüfung vor Abschluss des Innenausbaus durchzuführen, damit die Luftdichtheit ggf. durch nachträgliche Maßnahmen noch erhöht werden kann. In diesem Fall ist jedoch sorgfältig darauf zu achten, dass die luftdichtende Ebene bis zur Fertigstellung des Gebäudes unversehrt bleibt.

- Lüftungs- und Rauchabzugsöffnungen in Aufzugsschächten sind zur Begrenzung des Energieverlusts mit Klappen zu versehen, die eine bedarfsgesteuerte Öffnung ermöglichen.

Zur Durchführung der messtechnischen Prüfung sind berechtigt:

- Prüfer der Gebäude-Luftdichtheit im Sinne der Energieeinsparverordnung, zertifiziert vom Fachverband Luftdichtheit im Bauwesen e. V. (FLiB): www.flib.de

7.4 Wärmepumpen

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

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

7.5 Heizung / Warmwasser

- Es sind ausschließlich zentrale Heizungsanlagen jeweils mit Warmwasserbereitung zulässig. Elektrische Heizungs- und/oder Warmwasseranlagen mit Ausnahme von Wärmepumpen sind ausgeschlossen. Die Anrechnung von Handtuchheizkörpern mit elektrischer Betriebsoption bei der Deckung der Heizlast ist nicht zulässig.
- Öl Heizungen sind ausgeschlossen.
- Ein hydraulischer Abgleich des Heizungssystems (nach VdZ-Verfahren B) und des Warmwassersystems sind in jedem Fall vorzunehmen.

8. Anforderungen an Holzprodukte (bei Holzbauförderung)

Herkunft der Holzes

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

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

IFB
HAMBURG | Hamburgische
Investitions- und
Förderbank