



Baugemeinschaften

Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum

Gültig ab 01. Januar 2020

1.	Einführung	4
1.1	Was ist eine Baugemeinschaft?.....	4
1.2	Welche Rolle hat die Agentur für Baugemeinschaften?	5
1.3	Welches sind die Schritte von der Idee bis zur Finanzierung?	5
1.4	Beratung.....	6
2.	Eigentumsformen von Baugemeinschaften	6
2.1	Kleingenossenschaften	7
2.2	Kooperation einer Baugemeinschaft mit einer Bestandsgenossenschaft, einer gemeinnützigen Stiftung oder einer Körperschaft des öffentlichen Rechts	7
2.3	Kooperation mit genossenschaftsähnlichen Gesellschaftsformen	8
2.4	Erwerb von Bestandsobjekten durch eine Mietergenossenschaft.....	8
2.5	Baugemeinschaften mit individuellem Eigentum	8
A	A 1. Kleingenossenschaft	9
A 1.1	Was ist das Ziel der Förderung? Welche Voraussetzungen gelten?.....	9
A 1.2	Wer kann Anträge stellen?.....	9
A 1.3	Grundmodule	9
A 1.4	Ergänzungsmodule	11
A 1.5	Kombination mit anderen Förderprogrammen.....	18
A 1.6	Förderung im Überblick für Kleingenossenschaften	20
A 1.7	Wie sind die Förderkonditionen?	22
A 1.8	Welche Bindungen entstehen?	23
A 1.9	Mietpreisbindungen.....	25
A 1.10	Weitere Regelungen	26
A 1.11	Welche allgemeinen Anforderungen gelten?	28
A 1.12	Allgemeine Bedingungen	29
A 1.13	Welche Rechtsgrundlage gilt?	30
A 1.14	Wo kann man die Förderung beantragen?	30
B	B 1. Baugemeinschaften mit Kooperationen	31
B 1.1	Baugemeinschaften in Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft, einer gemeinnützigen Stiftung oder einer Körperschaft öffentlichen Rechts	31
B 1.2	Baugemeinschaften in Kooperation mit einer genossenschaftsähnlichen Gesellschaftsform	33
B 2.	Kriterien zur Prüfung von genossenschaftsähnlichen Gesellschaftsformen	34
C	C 1. Erwerb von Bestandsobjekten durch eine Mietergenossenschaft	51
C 1.1	Was ist das Ziel der Förderung?.....	51
C 1.2	Welche Voraussetzungen müssen eingehalten werden?.....	51
C 1.3	Wie sind die Förderkonditionen?	53
C 1.4	Welche Bindungen entstehen?	55
C 1.5	Sonstige Regelungen und Auflagen	56
	Einkommensgrenzen	58
	Übersicht Förderbausteine	59

A	AB 1. Wie ist das Verfahren?	36
B	AB 2. Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden?	37
	AB 2.1 Wohnungsgrößen.....	37
	AB 2.2 Grundrissanforderungen	39
	AB 3. Bauliche Mindeststandards	42
	AB 3.1 Anforderungen an die barriere reduzierte Grundausstattung	44
	AB 3.2 Anforderungen an Bauten im gesetzlichen Mindeststandard nach EnEV	45
	AB 3.3 Qualitätssicherung des energetischen Gebäudestandards:	45
	AB 3.4 Optionale energetische Standards.....	46
	AB 3.5 Anforderungen an Holzprodukte (bei Holzbauförderung)	50

1. Einführung

1.1 Was ist eine Baugemeinschaft?

Eine Baugemeinschaft ist ein rechtlicher Zusammenschluss von Bauwilligen, die gemeinsam Wohnraum schaffen wollen. Die Baugemeinschaft umfasst mindestens drei, zumeist aber mehr Haushalte und baut in der Regel bei freier Architektenwahl auf eigenem Grundstück. Die Mitglieder von Baugemeinschaften nutzen die errichteten oder erworbenen Wohnungen selbst. Sie errichten keine Wohnungen zur Vermietung oder zum Verkauf an Dritte. Für den Grundstückserwerb, die Planungs- und Bauphase sowie die spätere Selbstnutzung der Wohnungen sind – je nach Gruppenzusammensetzung – verschiedene Rechtsformen geeignet.

Baugemeinschaften überzeugen häufig durch die Qualität ihrer Projekte und ihren besonderen Mehrwert für die Quartiere. Die Projekte ermöglichen den Bewohnern¹ eine individuelle Gestaltung ihres Zusammenlebens in den Bereichen Autonomie (Selbstverwaltung), Gemeinschaft (Solidarität und gemeinsame Werte / gemeinsames Leben) oder auch Innovation (besondere Ideen). Für die Quartiere leisten Baugemeinschaften einen Mehrwert, indem sie durch ihre Aktivitäten, ihr Engagement oder durch ihre sozialen und innovativen Ansätze des gemeinschaftlichen Wohnens auch die Nachbarschaft bereichern und häufig mit einbinden.

In der Phase ihrer Entstehung stellt die Gruppe der Bauinteressierten eine Interessengemeinschaft dar und die Frage der Rechtsform ist sekundär. Das ändert sich, sobald gemeinsam Rechtsgeschäfte eingegangen werden sollen, z. B. die Beauftragung von Planungs- und Architektenleistungen, der Abschluss von Baubetreuungsverträgen, der Erwerb eines Grundstücks und der Abschluss von Finanzierungen. In der Regel gründen die Bauwilligen in dieser Phase eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR nach §§ 705 ff. Bürgerliches Gesetzbuch – BGB) – gelegentlich auch eine Bruchteilsgemeinschaft, einen Verein oder eine Genossenschaft.

Die gewählte Rechtsform regelt insbesondere die finanziellen Verpflichtungen der Mitglieder, die Verteilung der Kosten, die Mitspracherechte und letztlich auch den Austritt aus der Gruppe und dem Bauvorhaben. Die Rechtsform muss auf die konkreten Bedürfnisse der jeweiligen Baugemeinschaft abgestimmt sein. Die einzelnen Varianten bieten Vor- und Nachteile, die mit unterschiedlichen Risiken, Haftungen und Kosten verbunden sind.

Es wird zwischen

- genossenschaftlichem und
- individuellem Eigentum

unterschieden.

Mitglieder von Baugemeinschaften mit individuellem Eigentum können eine Förderung nach der Förderrichtlinie Eigenheim in Anspruch nehmen.

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Dokument auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung verzichtet. Die verkürzte Sprachform impliziert keinesfalls eine Benachteiligung des jeweils anderen Geschlechts und enthält keine Wertung. Entsprechende Begriffe gelten selbstverständlich im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.

1.2 Welche Rolle hat die Agentur für Baugemeinschaften?

Die Agentur für Baugemeinschaften der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), im Folgenden Agentur genannt, ist die erste Anlaufstelle für interessierte Baugemeinschaften, die gemeinschaftlich bauen und eine Förderung nach diesen Fördergrundsätzen in Anspruch nehmen möchten. Sie können sich bei der Agentur als Interessenten registrieren lassen.

Sie berät die Interessenten über alle Verfahrensschritte – von der Idee bis zum fertigen Haus.

Die Agentur akquiriert gemeinsam mit der Finanzbehörde / Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen städtische Grundstücke und wählt die jeweilige Baugemeinschaft für ein Grundstück aus. Konkurrieren mehrere Baugemeinschaften um ein Grundstück, wird ein transparentes Auswahlverfahren durchgeführt, um diejenige Baugemeinschaft zu ermitteln, die das Grundstück erwerben darf. Danach gibt die Finanzbehörde / Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen das Grundstück der ausgewählten Baugemeinschaft für i. d. R. ein Jahr anhand. Im Zeitraum der Anhandgabe kann die Entwurfsplanung aufgestellt werden.

Wenn die Entwurfsplanung des Architekten vorliegt, prüft die Agentur, ob diese die entsprechenden Anforderungen aus den Fördergrundsätzen erfüllt. Außerdem klärt sie, ob das Konzept der Baugemeinschaft stimmig und nachhaltig ist. Ist beides der Fall, nimmt die Agentur das Bauprojekt in das Wohnraumförderungsprogramm des laufenden Jahres auf. Danach kann der Förderantrag bei der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) gestellt werden.

1.3 Welches sind die Schritte von der Idee bis zur Finanzierung?

- Die Baugemeinschaft kann ein Grundstück auf dem freien Grundstücksmarkt erwerben, auf einem vorhandenen eigenen Grundstück bauen oder ein städtisches Grundstück erwerben.
- Im letztgenannten Fall, der die Regel darstellt, bewirbt sich die Baugemeinschaft bei der Agentur um ein städtisches Grundstück. Wenn mehrere Baugemeinschaften Interesse an einem Grundstück bekunden, wird ein Auswahlverfahren durchgeführt.
- Die Baugemeinschaft erhält das Grundstück vom Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen in der Regel zunächst für ein Jahr reserviert (anhand gegeben). In diesem Zeitraum setzt sie die Planung bis zur Baugenehmigung fort.
- Die Baugemeinschaft beauftragt einen von der Gruppe unabhängigen Baubetreuer, der sie in allen wirtschaftlichen Belangen sowie in Fragen der Projektorganisation und der Förderung unterstützt.
- Die Baugemeinschaft beauftragt ein Architekturbüro ihrer Wahl mit den üblichen Planungsaufgaben.
- Wenn alle planerischen Fragen geklärt sind und das Konzept stimmig und nachhaltig ist, stellt die Baugemeinschaft bei der Agentur einen Antrag auf Mitteilung über die Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm.
- Mit der Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm kann die Baugemeinschaft einen Antrag auf Fördermittel bei der IFB Hamburg stellen.
- Gibt die IFB Hamburg dem Antrag statt, erteilt sie der Baugemeinschaft eine Förderzusage.

1.4 Beratung

Zur Vorbereitung der Antragstellung bei der IFB Hamburg berät die Agentur für Baugemeinschaften Projektgruppen und Bauwillige, die gemeinsam mithilfe öffentlicher Förderung Wohnraum schaffen wollen

- bei organisatorischen Fragen und
- hinsichtlich der wohnungspolitischen und planerischen Anforderungen, z. B. an Gebäude- und Wohnumfeldplanung, Wohnungsschlüssel, Grundrisse oder besondere Zielgruppen zur Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm.

Termine bei der Agentur für Baugemeinschaften nach Vereinbarung:
Telefon 040/428 40-2333, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

Die IFB Hamburg berät Baugemeinschaften, die in das Wohnraumförderungsprogramm aufgenommen worden sind, bereits im Vorfeld der Antragstellung. Dies dient der einzelfallbezogenen Klärung der konkreten IFB-Anforderungen u.a. hinsichtlich der Kreditwürdigkeit und der Finanzierung.

2. Eigentumsformen von Baugemeinschaften

Die häufigste Eigentumsform von Baugemeinschaften ist die Genossenschaft. Hierbei ist die Genossenschaft als juristische Person dauerhaft Eigentümerin des Grundstücks und Gebäudes. Die Selbstnutzer sind als Genossenschaftsmitglieder Anteilseigner der Genossenschaft und erhalten einen Dauernutzungsvertrag.

Die Vertragsgestaltung des Dauernutzungsrechts bei Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum unterscheidet sich vom üblichen genossenschaftlichen Mietwohnungsbau durch folgende Besonderheiten:

- Der Einsatz von Eigenmitteln (zu zeichnende Genossenschaftsanteile, stille Beteiligungen) liegt deutlich höher als im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau.
- Die Selbstnutzer werden durch Selbstverwaltungs- oder Kooperationsverträge wie die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft hausbezogen an den Entscheidungen über Investitionen (Instandsetzungen, Umbauten, Modernisierungen) beteiligt.

Die IFB Hamburg fördert genossenschaftliche Baugemeinschaften, die entweder unter Aufbringung von Eigengeld und Selbsthilfeleistungen eine Wohnungsbaugenossenschaft gründen (Kleingenossenschaft) oder einer bestehenden Genossenschaft beitreten (Kooperation einer Genossenschaft mit einer Bestandsgenossenschaft). Ziel dieser Förderung ist ein individuell gestaltetes und zugleich gemeinschaftlich orientiertes Wohnen auf der Basis genossenschaftlichen Eigentums.

Bei genossenschaftlichen Baugemeinschaften liegt das Eigentum an Grundstück und Gebäude bei der juristischen Person Genossenschaft. Die den Wohnraum selbst nutzenden Mitglieder der Baugemeinschaft sind als Genossenschaftsmitglieder Anteilseigner der Genossenschaft und haften mit den übernommenen Genossenschaftsanteilen (Eigenkapital). Die Genossenschaftssatzung kann eine begrenzte oder auch unbegrenzte Nachschusspflicht vorsehen.

Es ist außerdem grundsätzlich zulässig, einen Anteil von maximal 50 % Wohnungen und maximal 50 % der Wohnfläche frei finanziert in einem Baugemeinschaftsprojekt zu errichten. Auch die frei finanzierten Wohnungen sollen sich an den Flächenvorgaben der geförderten Wohnungen orientieren. Die IFB Hamburg prüft im Einzelfall Möglichkeiten der Finanzierung. Bei Kleingenossenschaften, die einen Anteil frei finanzierter Wohnungen errichten möchten, entfällt die Fallgruppe 4.

2.1 Kleingenossenschaften

A

Die IFB Hamburg fördert genossenschaftliche Baugemeinschaften, die unter Aufbringung von Eigengeld und Selbsthilfeleistungen eine Wohnungsbaugenossenschaft gründen (Kleingenossenschaften). Ziel dieser Förderung ist ein individuell gestaltetes und zugleich gemeinschaftlich orientiertes Wohnen.

Dabei kann die Kleingenossenschaft in Form einer **Objektgenossenschaft** realisiert werden. Hierbei stehen die Mitglieder der Baugemeinschaft, die die Genossenschaft bilden, in wirtschaftlicher Verantwortung für ihr Bauvorhaben. Die Mitglieder entscheiden gleichberechtigt (ein Mitglied – eine Stimme) über alle wirtschaftlichen Angelegenheiten. Das Mitglied kann seine Genossenschaftsanteile übertragen und vererben.

Weiterhin kann die Baugemeinschaft ihr Wohnungsbauvorhaben bei einer **Projektträger-Genossenschaft** realisieren. Hierbei bringt die Baugemeinschaft das Eigenkapital für ihr Bauvorhaben in der Regel als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) oder als eingetragener Verein (e. V.) in eine bestehende Projektträger-Genossenschaft ein. Dabei erhält sie bei der Planung, beim Bau und bei der Verwaltung des Objekts im Rahmen eines Selbstverwaltungsvertrags besondere Rechte und Pflichten. Projektträger-Genossenschaften bewirtschaften ihre eigenen Bestände nicht, sondern erbringen lediglich wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen für selbstverwaltete Baugemeinschaftsprojekte.

Die Förderbedingungen finden Sie unter Ziffer A1.

2.2 Kooperation einer Baugemeinschaft mit einer Bestandgenossenschaft, einer gemeinnützigen Stiftung oder einer Körperschaft des öffentlichen Rechts

B

Die IFB Hamburg fördert genossenschaftliche Baugemeinschaften, die einer bestehenden Genossenschaft beitreten. Ziel dieser Förderung ist ein individuell gestaltetes und zugleich gemeinschaftlich orientiertes Wohnen. Außer mit einer Bestandgenossenschaft können solche Kooperationsvereinbarungen mit einer als gemeinnützig anerkannten Stiftung oder einer Körperschaft des öffentlichen Rechts eingegangen werden. Die Baugemeinschaft tritt hier nicht als eigener Bauherr auf, sondern schließt mit dem Partner einen Kooperationsvertrag über die Nutzung des mit öffentlicher Förderung geschaffenen Wohnraums, der die Rechte und Pflichten beider Parteien beinhaltet.

Die Förderbedingungen finden Sie unter Ziffer B1.

B

2.3 Kooperation mit genossenschaftsähnlichen Gesellschaftsformen

Im Rahmen der IFB Förderrichtlinie Baugemeinschaften werden Baugemeinschaften gefördert, die ihr Projekt gemeinsam mit einem Partner realisieren möchten, der in seinen Zielen und der Struktur mit einer Baugenossenschaft vergleichbar ist. Sowohl der Partner als auch die Baugemeinschaft müssen nachweisen können, dass sie im Wesentlichen den Charakteristiken einer Genossenschaft entsprechen (siehe Anhang B2.). Der Partner fungiert als Bauherr und später als Eigentümer des Gebäudes und ist demnach zugleich Förderempfänger. Die Baugemeinschaft bzw. ihre Mitglieder müssen stimmberechtigte Anteilseigner des Partners sein und sind demnach Miteigentümer. Der Partner schließt mit den Mitgliedern der Baugemeinschaft einen Selbstverwaltungsvertrag ab, der diesen Rechte und Pflichten zuspricht. Die zwingend erforderlichen Punkte des Vertrages sowie die Kriterien zur Prüfung von genossenschaftsähnlichen Gesellschaftsformen sind in Anhang B2. beschrieben.

Die Förderbedingungen finden Sie unter Ziffer B1.

C

2.4 Erwerb von Bestandsobjekten durch eine Mietergenossenschaft

Die Förderbedingungen finden Sie unter Ziffer C1.

2.5 Baugemeinschaften mit individuellem Eigentum

Hierbei wird die Rechtsform der Bauphase in der Regel mit der Teilungserklärung für das Gebäude in eine Wohnungseigentümergeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) überführt. Bei der Wohnungseigentümergeinschaft erhalten die einzelnen Eigentümer durch die Teilungserklärung Sondereigentum an den einzelnen Wohnungen und einen Miteigentumsanteil (ideeller Bruchteil) am Grund und Boden sowie den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen. Die Wohnungseigentümer tragen allein das Risiko und die individuelle Belastung aus der Finanzierung.

Eigentumsorientierte Baugemeinschaften sind in der Regel Genossenschaften, die ihren Mitgliedern zusätzlich das Recht auf den Erwerb des Eigentums an den sich im Genossenschaftsbesitz befindenden Wohnraum einräumen .

Die Förderbedingungen entsprechen der Förderrichtlinie Eigenheim für selbstgenutztes Wohneigentum.

A 1. Kleingewossenschaft

A 1.1 Was ist das Ziel der Förderung? Welche Voraussetzungen gelten?

Gefördert wird der Neubau von preisgünstigen Wohnungen sowie das mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Schaffen von Wohnungen durch Änderung oder Erweiterung von Gebäuden für Baugemeinschaften mit gewossenschaftlichem Eigentum als Kleingewossenschaft, deren Haushalte bestimmte Einkommensgrenzen einhalten.

Eine Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 8 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (HmbWoFG) ist in Abhängigkeit von der Belegungsquote zulässig.

Die Förderung besteht aus Grund- und Ergänzungsmodulen:

- Grundmodule:
 - einem pauschalen IFB-Förderdarlehen
 - laufenden einkommensbezogenen Zuschüssen
- optionale Ergänzungsmodule für z. B.:
 - energiesparendes Bauen
 - nachhaltiges Bauen
 - barrierefreies Bauen
 - Aufzugsanlagen
 - Kfz-Stellplätze
 - E-Mobilität
 - Fahrrad-Stellplätze
 - Carsharing für Mieter
 - Kompaktwohnungen
 - Kompakte Bauvorhaben
 - Wettbewerbe
 - Integrationsleistungen
- optional ein Ergänzungsdarlehen der IFB Hamburg
- optional einem Darlehen der KfW (Programm Energieeffizient Bauen)

Die Förderung bezieht sich auf die von der IFB Hamburg als förderfähig festgestellte Wohnfläche des Gebäudes.

Die Bescheinigungen über die Einhaltung der Einkommensgrenzen müssen der Agentur mit dem Antrag auf Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm vorgelegt werden, sofern diese zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegen.

A 1.2 Wer kann Anträge stellen?

Anträge können vom Eigentümer oder Erbauberechtigten eines geeigneten Grundstücks gestellt werden.

A 1.3 Grundmodule

Die Förderung ist modular aufgebaut: Es gibt ein verpflichtendes Grundmodul, das durch verschiedene frei wählbare Module ergänzt werden kann. Die Förderung erfolgt je nach Modul durch zinsverbilligte Darlehen, laufende und einmalige Zuschüsse über einen Zeitraum von 20, 30 oder 40 Jahren.

Baugemeinschaften erhalten außerdem

- bei einer Laufzeit von 20 Jahren entweder einen Einmalzuschuss von 1.020,00 € je Wohnung mit Beginn der Bindungslaufzeit oder 2.040,00 € je Wohnung nach Ablauf der Bindungslaufzeit,
- bei einer Laufzeit von 30 oder 40 Jahren entweder einen Einmalzuschuss von 1.530,00 € je Wohnung mit Beginn der Bindungslaufzeit oder 4.590,00 € je Wohnung nach Ablauf der Bindungslaufzeit.

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

A 1.3.1 Grundstück

Bei Grundstücken, die innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren vor Antragstellung aus Beständen des Immobilienmanagements der Freien und Hansestadt Hamburg erworben wurden, wird der Kaufpreis zur Bemessung des Zuschlags zum Darlehen bis maximal 600,00 €/m² Wohnfläche berücksichtigt.

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 Wohnfläche berücksichtigt.

Das Grunddarlehen erhöht sich um bis zu 80 % dieser Verkehrswerte.

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 € je m ² Wfl.
Pfahlroste oder verstärkte Gründungplatte	12,50 € je m ² Wfl.
Baugrubenverbau und Unterfangungen	25,00 € je m ² Wfl.
Wasserhaltung während der Bauzeit	5,00 € je m ² Wfl.
Weißer Wanne bei drückendem Wasser	5,00 € je m ² Wfl.
Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen	auf Nachweis
Erschütterungsschutz	auf Nachweis

A 1.3.2 Neubau von Mietwohnungen

Die Schaffung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern im genossenschaftlichem Eigentum wird mit Darlehen und laufenden Zuschüssen in Abhängigkeit von der förderfähigen Wohnfläche und dem Einkommen gefördert.

Die mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Schaffung von Wohnraum durch Änderung und Erweiterung von Gebäuden wird entsprechend dem Neubau von Mietwohnungen gefördert.

Laufzeit

Die Zins- und Bindungslaufzeit beträgt 20 Jahre, 30 Jahre oder 40 Jahre.

Darlehen

für die ersten 1.300 m² förderfähige Wfl..... 1.200,00 €/m² Wfl.
für die darüber hinausgehende förderfähige Wfl..... 1.100,00 €/m² Wfl.

Laufende Zuschüsse

Übersicht über die höchstzulässigen Anfangsmieten und Zuschüsse in Abhängigkeit von der Anfangsmiete:

Fall- gruppe	Belegungsquote	Einkommensgrenze nach § 8 HmbWoFG	Anfangsmiete netto kalt	Anfänglicher Zuschuss
	Anteil Haushalte	Überschreitung	m ² Wfl. mtl.	m ² Wfl. mtl.
1	mind. 30 %	bis 45 %	6,70 €	5,70 €
2	variabel	> 45 bis 65 %	7,60 €	4,80 €
3	höchstens 20 %	> 65 bis 100 %	8,60 €	3,80 €
4	höchstens 20 %	> 100 %	12,40 €	entfällt

Hinsichtlich der Einkommensüberprüfung und Anpassung der Zuschüsse gelten die Regelungen gem. dieser Förderrichtlinie.

A 1.3.3 Barrierereduzierte Grundausrüstung

Wohnungsneubauten mit mindestens vier Geschossen und mindestens 10 geförderte WE pro Treppenhaus sind mit einer barrierereduzierten Grundausrüstung zu bauen. Die barrierereduzierte Grundausrüstung wird mit einem Zuschuss in Höhe von 1.020,00 €/WE gefördert. Falls zusätzlich auch ein barrierefreier Freisitz erstellt wird, erhöht sich der Zuschuss auf insgesamt 2.040,00 €/WE. Die Anforderungen werden im Anhang dieser Förderrichtlinie erläutert.

A 1.4 Ergänzungsmodule

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen können ergänzend zu den Grundmodulen gefördert werden. Die energetischen Standards und ihre Qualitätssicherung werden im Anhang erläutert.

A 1.4.1 Energiesparendes Bauen

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

IFB-Effizienzhaus 40 40,00 €/m² förderfähiger Wfl.
IFB-Effizienzhaus 40 mit Wärmerückgewinnung 97,00 €/m² förderfähiger Wfl.
IFB-Passivhaus 97,00 €/m² förderfähiger Wfl.
IFB-Niedrigstenergie-Haus 105,00 €/m² förderfähiger Wfl.

Die Auszahlung erfolgt nach Fertigstellung des Gebäudes und Nachweis des geforderten energetischen Standards in einer Summe.

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 113,00 €/m² förderfähiger Wfl. gezahlt.

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

A 1.4.2 Nachhaltiges Bauen

A 1.4.2.1 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

Oder 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 von Planungs- und Bauprozess durch einen dem Bewertungssystem immanenten Sachverständigen zu bestätigen. Dieser ist der IFB Hamburg gegenüber zu benennen.

- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB): Stufe Gold. In den Themengebieten ENV, SOC und TEC muss ebenfalls jeweils mindestens Gold (65 %) erreicht werden.

A 1.4.2.2 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. Im Fördermodul Änderung gilt dies analog bei Aufdopplung von bestehenden Dämmschichten.

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

A 1.4.2.3 Holzbauförderung

Der Einsatz von Holz in der Gebäudekonstruktion wird mit 0,80 € je 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 A 1.4.2.2 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 (Brettsperrholz, 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.

A 1.4.3 Barrierefreie Ausstattung nach DIN 18040-2

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

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

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

A 1.4.3.1 Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2

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

A 1.4.3.2 Rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2R

Rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2R werden mit 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 entsprechen, sind zulässig.

A 1.4.4 Gemeinschaftsräume

Sind im Bauvorhaben in sich abgeschlossene und ausgewiesene Gemeinschaftsräume vorgesehen, so kann zusätzlich eine Fläche von bis zu 3 m²/Wohnung als förderfähige Gemeinschaftsräume anerkannt werden. Für die förderfähige Gemeinschaftsräume wird ein IFB-Darlehen in Höhe von 1.275,00 €/m² gewährt. Für die geförderte Fläche von Gemeinschaftsräumen darf die Anfangsmiete 6,70 €/m² nicht übersteigen.

Es ist außerdem möglich, durch Verzicht bzw. Reduzierung der individuellen Wohnfläche die gemeinschaftlich genutzte Fläche zu erhöhen. Für diese der Gemeinschaft zur Verfügung gestellten Flächen muss eine Miete berechnet werden, die genauso hoch ist, wie die Miete für die Wohnung, bei der auf Fläche verzichtet wurde.

A 1.4.5 Begegnungsräume

Die Errichtung von Begegnungsräumen wird durch einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 2.080,00 €/m² förderfähiger Fläche gefördert.

Bis zu 3 m²/WE / insgesamt mindestens 20 m² werden als förderfähige Fläche anerkannt. In Cluster-Wohnungen wird 1 m² pro Haushalt anerkannt.

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

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

A 1.4.6 Aufzugsanlagen

Aufzugsanlagen werden durch einmalige Zuschüsse gefördert:

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

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

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

Es gelten folgende ergänzende Bedingungen für Aufzugsanlagen:

- Wenn die Eingangsebene und das erste Geschoss mit geförderten Wohnungen nicht auf gleicher Höhe liegen, werden für die Zuschussbemessung 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 mind. die Anforderungen der Energieeffizienzklasse C (VDI 4707) erfüllen.

A 1.4.7 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.

A 1.4.7.1 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 m ² Grundfläche	6.600,00 €/Stellplatz
Kfz-Stellplätze in Parkpaletten	6.600,00 €/Stellplatz

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

A 1.4.7.2 Pilotprojekt: Carsharing für Mieter

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

Carsharing-Stellplätze in Tiefgaragen:

kleiner als 35 Stellplätze (gefördert und frei finanziert)	24.500,00 €/Stellplatz
ab 35 Stellplätze (gefördert und frei finanziert)	21.500,00 €/Stellplatz
Carsharing-Stellplätze in Parkpaletten	9.700,00 €/Stellplatz

Förder-Voraussetzungen / -Bedingungen:

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

A 1.4.7.3 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.

A 1.4.7.4 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 je 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.

A 1.4.8 Kompaktwohnungen

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

kleiner als 45 m ² bis maximal 40 m ² Wfl.:	2.550,00 €/WE
kleiner als 40 m ² bis maximal 35 m ² Wfl.:	4.080,00 €/WE
kleiner als 35 m ² bis 30 m ² Wfl.:	5.610,00 €/WE

Bei Clusterwohnungen wird dieser Zuschuss pro Haushalt gewährt.

Anteile an Gemeinschaftsflächen werden mitgezählt.

A 1.4.9 Kompakte Bauvorhaben

Bauvorhaben mit einer besonders geringen durchschnittlichen Wohnfläche (gefördert und frei finanziert) werden in Abhängigkeit von der durchschnittlichen Wohnfläche gesondert durch Zuschüsse je m² Wohnfläche gefördert.

Durchschnittliche Wohnfläche	
kleiner als 52,5 m ² bis maximal 47,5 m ² :	76,50 €/m ² Wfl.
kleiner als 47,5 m ² bis maximal 37,5 m ² :	102,00 €/m ² Wfl.
kleiner als 37,5 m ² bis maximal 30 m ² :	127,50 €/m ² Wfl.

A 1.4.10 Sicherheitstreppe

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

je außenliegenden Sicherheitstreppe :	20.000 €
je innenliegenden Sicherheitstreppe :	80.000 €

A 1.4.11 Backsteinförderung bei Änderung von Gebäuden

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

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

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

	Fassade mit normalem Aufwand	Fassade mit hohem Aufwand	Einheit
Vollsteine	60,00 €/m 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 Fassadenerhaltung 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 1.4.12 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 € je 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.

A 1.4.13 Integrationsleistungen

Maßnahmen zur Erweiterung des Wohnungsangebots für besonders bedürftige Zielgruppen werden durch eine Erhöhung der laufenden Zuschüsse gefördert.

Bei Kleingenossenschaften kann der Betrag auch optional als einmaliger Zuschuss in Höhe seines Barwertes über die Dauer des Belegungsrechts zu Beginn der Förderung kapitalisiert werden.

A 1.4.13.1 Wohnungen für Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf

Werden Belegungsrechte einem sozialen Träger (Betreiber einer Wohneinrichtung i. S. v. § 2 Abs. 8 HmbWBG) übertragen und die geförderten Wohnungen an Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf vermietet, wird ein laufender Zuschuss in Höhe von 2,00 €/m² Wfl. gezahlt. Der Zuschuss wird so lange gewährt, wie die vertragliche Übertragung des Belegungsrechts besteht, bzw. solange das jeweilige Mietverhältnis für die Wohnung andauert, für die das Belegungsrecht übertragen wurde.

Zielgruppen mit besonderem Integrationsbedarf sind insbesondere:

- Menschen mit psychischen Erkrankungen bzw. seelischen oder geistigen Behinderungen, die ambulant betreut in der eigenen Wohnung leben möchten.
- Menschen, die – in der Regel aus stationärer Unterbringung kommend – besondere Hilfe nach §§ 67 und 68 Sozialgesetzbuch, Zwölftes Buch (SGB XII) benötigen und nach Abschluss stationärer Maßnahmen in eigenen Wohnraum ziehen können.
- Menschen mit geistigen oder mehrfachen Behinderungen,
- junge Erwachsene unter 27 Jahre, die zum Teil noch in öffentlicher Unterbringung oder in betreuten Jugendwohnungen wohnen und auf Integration in eigenen Wohnraum angewiesen sind.
- Frauen aus Frauenhäusern,
- Inhaftierte, deren Entlassung bevorsteht und die im Anschluss an die Haft in eigenen Wohnraum ziehen möchten.

A 1.4.13.2 Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte (WA-Bindung)

Werden geförderte Wohnungen über einen Förderzeitraum von 20, 30 oder 40 Jahren an vordringlich wohnungssuchende Haushalte (Dringlichkeitsschein / Dringlichkeitsbestätigung des Bezirksamts) vermietet, wird ein laufender Zuschuss in Höhe von 2,00 €/m² Wfl. über den gesamten Förderzeitraum gezahlt. Die WA-Bindung bleibt dabei über den gesamten Förderzeitraum bestehen.

A 1.5 Kombination mit anderen Förderprogrammen

A 1.5.1 KfW-Wohneigentumsprogramm Genossenschaftsanteile (134)

Das Programm richtet sich an Privatpersonen und finanziert den Erwerb von Anteilen an Kleingenossenschaften im Rahmen der Baugemeinschaftsförderung für eine selbstgenutzte Wohnung.

Durch ein vereinfachtes Antrags- und Prüfverfahren können KfW-Fördermittel mit günstigen Zinssätzen für Kreditbeträge zwischen 5.000,00 € und 25.000,00 € genutzt werden.

- maximaler Kreditrahmen 25.000,00 € bzw.
- maximal 80 % der zu zeichnenden Genossenschaftsanteile
- die maximale Laufzeit beträgt 20 Jahre (maximal 1 Jahr tilgungsfrei)
- Sicherung lediglich gegen Lohn- / Gehaltsabtretung
- vereinfachte Prüfung der Leistungsfähigkeit sowie Überprüfung SCHUFA anhand einer SCHUFA-Selbstauskunft

A 1.5.2 IFB-Förderkredit Vorfinanzierung WA (BASFI-Förderung)

Die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) fördert das Schaffen von dauerhaftem Wohnraum für vordringlich wohnungsuchende Haushalte (WA-Wohnungen). Bei der Förderung kleingewerkschaftlicher Bauprojekte können Hemmnisse aufgrund zeitlich befristeter Lücken im Eigenkapital gegebenenfalls beseitigt werden.

A 1.5.3 Ergänzende energetische Fördermöglichkeiten

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

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

Unsere Kundenberater informieren Sie gerne auch über diese Förderbereiche.

Sprechen Sie uns an:

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

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 1.5.4 Kumulierung / Kumulierungsverbot

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

Hiernach gilt für die Kumulierung insbesondere:

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

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

A 1.6 Förderung im Überblick für Kleingewerkschaften

Kapitel	Neubau von Mietwohnungen Baugemeinschaften	Module	Darlehen		Zuschüsse			Förderabbau	Laufzeit Bindung
			Darlehen	Zinsen anfänglich	Einmal-zuschuss	Laufender Zuschuss	Laufzeit		
A 1.3	Grundmodule	X	je m² Wfl.	%	Je WE	je m²/mtl.	Jahre	je m²/Jahr	Jahre
A 1.3	Zuschuss bei 20 bzw. 30/40 Jahren Bindungslaufzeit*				1.020,00 € bis 4.590,00 €				
A 1.3.1	Bei Grundstücken aus städtischem Grundeigentum		bis 480,00 €	2					
	Bei privaten Grundstücken		bis 1.024,00 €	2					
	lagertypische grundstücksbedingte Sonderbaukosten				von 5,00 € bis 35,00 € je m² Wfl				
A 1.3.2	Neubau von Mietwohnungen bis 1.300 m² Wfl. zzgl. Grundstück		1.200,00 €	2		3,80 € bis 5,70 €	20/30/40	0,10 € / 0,05 €	20/30/40
	Neubau von Mietwohnungen ab 1.300m² Wfl. zzgl. Grundstück		1.100,00 €	2		3,80 € bis 5,70 €	20/30/40	0,10 € / 0,05 €	20/30/40
A 1.3.3	Barrierereduzierte Grundauss.				1.020,00 €				
	Barrierereduzierte Grundauss. mit barrierefreiem Freisitz	O			2.040,00 €				
A 1.4	Ergänzungsmodule	O							
A 1.4.1	Energiesparendes Bauen	O			je m² Wfl.				
	IFB-Effizienzhaus 40				40,00 €				
	IFB-Effizienzhaus 40 mit WRG				97,00 €				
	IFB-Passivhaus				97,00 €				
	IFB-Niedrigstenergie-Haus				105,00 €				
A 1.4.2	Nachhaltiges Bauen	O							
A 1.4.2.1	Zertifikat Nachhaltiges Bauen				20,00 € bzw. 10,00 €/m² Wfl.				
A 1.4.2.2	Nachhaltige Dämmstoffe				11,00 €/m² Bauteilfläche				
A 1.4.2.3	Holzbauförderung				0,80 € je kg				
A 1.4.3	Barrierefreie Ausstattung nach DIN 18040-2	O			je WE				
A 1.4.3.1	Barrierefreie Wohnungen				6.220,00 €				20/30/40
A 1.4.3.2	Rollstuhlgerechte Wohnungen				16.600,00 €				20/30/40
A 1.4.4	Gemeinschaftsräume	O	je m² Wfl.						
	Gemeinschaftsräume		1.275,00 € /m²	2					
A 1.4.5	Begegnungsräume	O			je m² Wfl.				
					2.080,00 €				
A 1.4.6	Aufzugsanlagen	O							
	1. bis 3. Station je Station				22.800,00 €				
	alle weiteren Stationen je Station				5.700,00 €				
	Energieeffizienzklasse A/B je Anlage				5.000,00 €/ 2.000,00 €				

Kapitel	Neubau von Mietwohnungen Baugemeinschaften	Module	Darlehen		Zuschüsse			Förderabbau	Laufzeit Bindung
			Darlehen	Zinsen anfänglich	Einmal- zuschuss	Laufender Zuschuss	Laufzeit		
A 1.4.7	Stellplatzförderung	O	je Platz	%					
A 1.4.7.1	Kfz.-Stellplätze								
	Tiefgaragen bis 34 Stellpl.		16.800,00 €	2					
	Tiefgaragen ab 35 Stellpl.		11.800,00 €	2					
	Tiefgaragen Stellplätze für Zweiräder		6.600,00 €	2					
	Stellplätze auf Paletten		6.600,00 €	2					
A 1.4.7.2	Carsharing								
	Tiefgaragen bis 34 Stellpl.				24.500,00 €				
	Tiefgaragen ab 35 Stellpl.				21.500,00 €				
	Stellplätze auf Paletten				9.700,00 €				
A 1.4.7.3	E-Mobilität	O			1.040,00 € je Hausanschluss				
A 1.4.7.4	Fahrrad-Stellplätze	O			je Platz				
	im Außenraum				306,00 €				
	innerhalb des Gebäudes				510,00 €				
	indiv. Abstellraum				255,00 €				
A 1.4.8	Kompaktwohnungen				je WE				
	Kompaktwohnungen in Abhängigkeit von der Größe				2.550,00 € bis 5.610,00 €				
A 1.4.9	Kompakte Bauvorhaben				je m ² Wfl.				
	Kompakte Bauvorhaben				76,50 € bis 127,50 €				
A 1.4.10	Sicherheitstreppenraum				je Treppenraum				
	außenliegend				20.000,00 €				
	innenliegend				80.000,00 €				
A 1.4.11	Backsteinförderung	O			je m ² Fassadenfläche				
	Backsteinförderung				35,00 € bis 70,00 €				
A 1.4.12	Fördermodul Wettbewerbe				je Wettbewerb				
	40 % der anerkannten Verfahrenskosten				bis 51.000,00 €				
A 1.4.13	Integrationsleistungen	O				je m ² Wfl.			
A 1.4.16.1	Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf oder WA-Bindung					2,00 €			*
A 1.4.16.2	Vordringlich wohnungs- suchende Haushalte					2,00 €			

Legende: X = verpflichtend, O = Wahlmöglichkeit, * Je nach Laufzeit

A 1.7 Wie sind die Förderkonditionen?

Einzelheiten zu den Leistungen für das Darlehen und die Zuschüsse regeln die Förderzusage bzw. der Bewilligungsbescheid und der Darlehensvertrag.

A 1.7.1 Zinsen

Der Zinssatz beträgt anfänglich 2 % p. a.

A 1.7.2 Förderabbau der laufenden Zuschüsse

Der planmäßige Förderabbau erfolgt über die Reduzierung der laufenden Zuschüsse. Sie werden 2 Jahre nach der von der IFB Hamburg festgestellten mittleren Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens erstmals um 0,10 €/m² Wohnfläche monatlich abgebaut. Eine weitere Reduzierung um jeweils 0,10 €/m² erfolgt dann alle 2 Jahre. Bei 30- und 40-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindungen halbiert sich der Förderabbau ab dem 21. Jahr auf 0,05 €/m².

A 1.7.3 Tilgung

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

A 1.7.4 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.

A 1.7.5 Bereitstellungszinsen

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

A 1.7.6 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.

A 1.7.7 Verwaltungsgebühr

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

A 1.7.8 Bereithaltung, Nichtabnahme

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

A 1.7.9 Förderungsergänzende Finanzierungen

KfW-Darlehen Programm Energieeffizient Bauen

Die IFB Hamburg fördert in Zusammenarbeit mit der KfW den Neubau von energiesparenden Häusern und Passivhäusern nach den aktuell gültigen Anforderungen mit zinsgünstigen Darlehen. Alle Informationen über die Anforderungen und Zinssätze erhalten Sie direkt bei der IFB Hamburg.

IFB-Ergänzungsdarlehen

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

Es kann eingesetzt werden:

- für die Finanzierung von Bau- und Grundstückskosten inkl. Tiefgaragenkosten zum Zeitpunkt der Investition
- zur Umfinanzierung des KfW-Darlehens nach Zinsbindungsende
- zur Umfinanzierung des IFB-Darlehens nach dem 20. oder 30. Jahr (Ende des Förderzeitraums).

Konditionen:

- Darlehenshöhe: wird von der IFB Hamburg fallbezogen festgelegt
- Zinssatz: aktuell bei der IFB Hamburg zu erfragen, maximal effektiv 5 % p. a.
- Zinsbindung: mind. 10 Jahre, maximal 30 Jahre
- Tilgung: ab mittlerer Bezugfertigkeit der Wohnungen i. d. R. mind. 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.

A 1.8 Welche Bindungen entstehen?

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

Für den ggf. im Projekt vorgesehenen Anteil frei finanzierter Wohnungen besteht keine Belegungsbindung.

Die Laufzeit der Bindung endet 20 Jahre nach mittlerer Bezugfertigkeit. Optional kann eine 30-jährige oder 40-jährige Laufzeit gewählt werden.

A 1.8.1 Belegungsbindungen

Mit der Förderzusage werden Quoten für die Erst- und Wiederbelegung der Wohnungen festgelegt.

Fallgruppe	Belegungsquote	Einkommensgrenze nach § 8 HmbWoFG
	Anteil Haushalte	Überschreitung
1	mind. 30 %	bis 45 %
2	variabel	> 45 bis 65 %
3	höchstens 20 %	> 65 bis 100 %
4	höchstens 20 %	> 100 %

Für Mitglieder von Baugemeinschaften führt die IFB Hamburg oder das Bezirksamt eine Einkommensprüfung durch und stellt die Einkommensbescheinigungen aus. Die Agentur prüft auf Grundlage der Einkommensbescheinigungen, ob zum Zeitpunkt des Erstbezugs die oben genannten Quoten eingehalten werden.

Die Wiederbelegung einer Wohnung ist entsprechend den ursprünglichen Belegungsquoten vorzunehmen.

Die Nachweise über die bestimmungsgemäße Wiederbelegung der Wohnungen sind vom Bauherrn (Verfügungsberechtigten) zu sammeln und gegenüber der IFB Hamburg bei der Einkommensüberprüfung nach 5 Jahren zu erbringen. Der Bauherr ist für die Nachvollziehbarkeit und Prüfbarkeit dieser Nachweise verantwortlich.

Die IFB Hamburg ist jederzeit berechtigt, die fördergemäße Belegung eines Objekts zu überprüfen.

A 1.8.2 Belegungsbindungen bei barrierefreien Wohnungen

A 1.8.2.1 Barrierereduzierte Grundausstattung

Es entstehen keine zusätzlichen Belegungsbindungen.

A 1.8.2.2 Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2

Barrierefreie Wohnungen sind älteren und behinderten Menschen mit einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung innerhalb der jeweiligen Einkommensgrenzen vorbehalten.

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

A 1.8.2.3 Rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2R

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

A 1.9 Mietpreisbindungen

In Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen gelten folgende Belegungsquoten, Anfangsmieten und Höhe der einkommensbezogenen laufenden Zuschüsse:

Fallgruppe	Belegungsquote	Einkommensgrenze nach § 8 HmbWoFG	Anfangsmiete netto kalt	Anfänglicher Zuschuss
	Anteil Haushalte	Überschreitung	m ² Wfl. mtl.	m ² Wfl. mtl.
A 1	mind. 30 %	bis 45 %	6,70 €	5,70 €
A 2	variabel	> 45 bis 65 %	7,60 €	4,80 €
A 3	höchstens 20 %	> 65 bis 100 %	8,60 €	3,80 €
A 4	höchstens 20 %	> 100 %	12,40 €	entfällt

Für die geförderte Fläche von Gemeinschaftsräumen darf die Anfangsmiete 6,70 €/m² nicht übersteigen. Die einkommensbezogenen laufenden Zuschüsse werden für diese Flächen nicht gewährt.

Stellplätze

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

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

Für subventionierte Fahrrad-Stellplätze darf keine Miete erhoben werden.

Diese Mietbegrenzung gilt auch bei ausschließlicher Förderung durch laufende Zuschüsse.

A 1.9.1 Mieterhöhungen

Die höchstzulässige Nettokaltmiete für Wohnungen darf wegen des Förderabbaus alle zwei Jahre erhöht werden, erstmals zwei Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit. Dabei ist die Mietanhebung auf bis zu 0,20 €/m² Wfl. mtl. begrenzt. Die Miete kann weiterhin angehoben werden, wenn im Rahmen der regulären Einkommensprüfung der Haushalt aufgrund gestiegenen Einkommens in eine höhere Fallgruppe eingestuft wird.

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 €

A 1.9.2 Dauer der Bindungen bei vorzeitiger Rückzahlung des Baudarlebens

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

Bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung des IFB-Förderdarlehens werden die laufenden einkommensbezogenen Zuschüsse nicht weitergezahlt. Innerhalb der Nachwirkungsfrist bleiben die Bestimmungen über die Bindungen im Übrigen bestehen, d. h. die Mieter sind vom Vermieter so zu stellen, als würden die Zuschüsse noch gezahlt.

A 1.10 Weitere Regelungen

A 1.10.1 Umwandlungsverbot

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

A 1.10.2 Mietvertragliche Regelungen

Die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557 a, 558 ff BGB sind zu beachten. Es gelten folgende Maßgaben:

- Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Ein Kündigungsausschluss ist nicht zulässig.
- Eine Staffelmiete darf nur insoweit vereinbart werden, als diese der höchstzulässigen Mietanhebung entspricht. Im Übrigen darf eine Staffelmiete nicht vereinbart werden.
- Der Vermieter hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag anzugeben.
- Der Verfügungsberechtigte verpflichtet sich, mietvertraglich sicherzustellen, dass Untervermietungen von mehr als der Hälfte der jeweiligen Wohnung untersagt sind.
- Die Höhe der Untermiete für den untervermieteten Teil der Wohnung darf die nach dieser Förderrichtlinie höchstzulässige Miete (€/m²) nicht überschreiten.
- Den Mietern einer jeden geförderten Wohnung ist ein Abstellraum außerhalb der Wohnung mit der bauordnungsrechtlich erforderlichen Grundfläche kostenfrei zu überlassen.

A 1.10.3 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.

A 1.10.4 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.

Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Die Sicherheitsleistung darf das Zweieinhalbfache der monatlichen Nettokaltmiete nicht überschreiten.

A 1.10.5 Weitergabe der Bindungen

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

A 1.10.6 Einkommensüberprüfung und Anpassung der Zuschüsse

Einkommensüberprüfung

Die Haushalte der Baugemeinschaft sind verpflichtet, rechtzeitig vor Ablauf des 5. auf die mittlere Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens folgenden Jahres ihr Einkommen gegenüber der IFB Hamburg bzw. einer von ihr bestimmten Stelle zum Zweck der Überprüfung nachzuweisen. Danach findet die Überprüfung in einem regelmäßigen Abstand von 5 Jahren erneut statt.

Is Bescheinigung über die Einhaltung der Einkommensgrenzen werden sowohl die von der IFB Hamburg ausgestellten Einkommensbescheinigungen als auch die vom örtlich zuständigen Bezirksamt ausgestellten Wohnberechtigungsscheine akzeptiert.

Weist ein Haushalt sein Einkommen nicht rechtzeitig nach, so entfallen vom Ersten des Monats an, der 5 Jahre auf die mittlere Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens folgt, die Zuschüsse für die Fläche des Wohnraums dieses Haushalts, bis die Einkommensüberprüfung abgeschlossen ist.

Für die Ermittlung des Einkommens und der Einkommensgrenze gelten die §§ 12 – 14, 8 HmbWoFG.

Anpassung der Zuschüsse aufgrund der Einkommensüberprüfung

In Abhängigkeit vom Ergebnis der Einkommensüberprüfung wird jeder Haushalt einer Fallgruppe zugeordnet. Entsprechend kann sich der Zuschuss reduzieren oder erhöhen.

Auf Grundlage der aktualisierten Zuordnung aller Haushalte und unter Berücksichtigung des bis zu diesem Zeitpunkt erfolgten planmäßigen Förderabbaus wird der Zuschuss für das geförderte Objekt neu ermittelt und für weitere 5 Jahre festgesetzt.

Der neue Zuschuss wird mit Wirkung zum Ersten des Monats, der 5 Jahre auf die mittlere Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens folgt, gewährt.

Die Auszahlung des Zuschusses für eine Wohngemeinschaftswohnung oder Clusterwohnung mit mehreren Haushalten erfolgt nur, wenn die Einkommensnachweise aller Haushalte dieser Wohngemeinschaftswohnung vollständig vorliegen.

Soweit eine längere Förderlaufzeit vereinbart worden ist, erfolgen im Abstand von 5 Jahren weitere Einkommensüberprüfung durch die IFB Hamburg.

A 1.11 Welche allgemeinen Anforderungen gelten?

A 1.11.1 Eigenkapital

Zur Finanzierung des Bauvorhabens ist ein ausreichend hohes Eigenkapital erforderlich.

Nach bankwirtschaftlichem Ermessen der IFB Hamburg ist in der Regel ein Eigenkapitaleinsatz von 10 % bis 20 % erforderlich.

A 1.11.2 Anforderungen an den Investor, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit

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

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

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

A 1.11.3 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück

A 1.11.3.1 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.

A 1.11.3.2 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 die Finanzbehörde / Immobilienmanagement.

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

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

A 1.11.3.3 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.

A 1.11.4 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.

A 1.12 Allgemeine Bedingungen

A 3.12.1 Sicherung des Darlehens

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

A 1.12.2 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.

A 1.12.3 Prüfungsrecht

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

A 1.12.4 Ausnahmen

In Fällen besonderer städtebaulicher, wohnungs- oder sozialpolitischer Bedeutung sowie aus projektspezifischen und konzeptionellen Gründen 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).

A 1.12.5 Haftungsausschluss

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



A 1.12.6 Kein Rechtsanspruch

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

A 1.13 Welche Rechtsgrundlage gilt?

Aufgrund von § 2 Abs. 4 HmbWoFG erlässt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) die Förderrichtlinie für Baugemeinschaften im genossenschaftlichem Eigentum in der Freien und Hansestadt Hamburg als besondere Wohnraumförderung gem. § 2 Abs. 3 HmbWoFG. Es handelt sich um Fördermittel i. S. d. § 3 HmbWoFG.

Die Förderung erfolgt als allgemeine Daseinsvorsorge im Rahmen von Art. 2 lit a) des Beschlusses der Kommission vom 20.12.2011 über die Anwendung von Art. 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind. Sie ist damit auf Ausgleichsleistungen von nicht mehr als 15 Mio. € pro Jahr für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse beschränkt.

Die jeweiligen Fördermaßnahmen werden gem. § 4 Abs. 1, S. 3 Nr. 1 des Gesetzes über die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) von der IFB Hamburg durchgeführt.

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

A 1.14 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

B 1. Baugemeinschaften mit Kooperationen

B 1.1 Baugemeinschaften in Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft, einer gemeinnützigen Stiftung oder einer Körperschaft öffentlichen Rechts

Für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum in Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft tritt die Bestandsgenossenschaft als Bauherr auf. Bei Kooperationen mit als gemeinnützig anerkannten Stiftungen oder Körperschaften öffentlichen Rechts treten diese als Bauherren auf. In diesen Fällen gilt für die Bestandsgenossenschaften, gemeinnützigen Stiftungen oder Körperschaften öffentlichen Rechts die Förderung nach der Richtlinie Mietwohnungsneubau unter grundsätzlicher Anwendung der Förderkonditionen der Förderrichtlinie Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg.

Abweichend von den Regelungen der Förderrichtlinie Neubau von Mietwohnungen im 1. Förderweg gelten hier folgende Bedingungen und Regelungen:

- Die Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm erfolgt durch die Agentur für Baugemeinschaften.
- Der laufende Zuschuss zum Grunddarlehen erhöht sich gegenüber dem 1. FW um 0,50 €/m² Wfl.
- Es gelten die planerischen Anforderungen der Förderrichtlinie für Baugemeinschaften.
- Es gelten dieselben wie unter A Kleingenossenschaften beschriebenen Regelungen für Gemeinschaftsräume.
- Es gelten die nachfolgenden Regelungen für die Belegungsquoten, die Einkommensgrenzen und die Anfangsmieten in den drei Fallgruppen.
- Es gelten die Regelungen zur Einkommensprüfung nach 5 Jahren und anschließend nach jeweils weiteren 5 Jahren zur Anpassung der laufenden Zuschüsse. Sofern es hier zu einer Einkommensüberschreitung größer als 100 % kommt, ist für die Erhöhung der Miete die Reduzierung der laufenden Zuschüsse gemäß folgender Tabelle Fallgruppe B 3 anzuwenden.

Die Belegungsquoten, die Einkommensgrenzen und die Anfangsmieten sind für die folgenden drei Fallgruppen nachzuweisen:

Fallgruppe	Belegungsquote	Einkommensgrenze bezogen auf § 8 HmbWoFG	Anfangsmiete netto kalt
	Anteil Haushalte	Überschreitung	m ² Wfl. mtl.
B 1	mind. 40 %	bis + 45 %	6,70 €
B 2	variabel	bis + 65 %	8,10 €
B 3	höchstens 20 %	bis + 100 %	9,10 €

Es werden folgende laufenden Zuschüsse in Abhängigkeit von der Höhe des Grundstückswerts und der Größe des Bauvorhabens und der Fallgruppe gewährt:

Fallgruppe 1

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.	3,50 €/m ² Wfl. mtl.	3,35 €/m ² Wfl. mtl.	3,20 €/m ² Wfl. mtl.
601 bis 700 €/m ² Wfl.	3,70 €/m ² Wfl. mtl.	3,55 €/m ² Wfl. mtl.	3,40 €/m ² Wfl. mtl.
701 bis 800 €/m ² Wfl.	3,90 €/m ² Wfl. mtl.	3,75 €/m ² Wfl. mtl.	3,60 €/m ² Wfl. mtl.
801 bis 900 €/m ² Wfl.	4,10 €/m ² Wfl. mtl.	3,95 €/m ² Wfl. mtl.	3,80 €/m ² Wfl. mtl.
901 bis 1.000 €/m ² Wfl.	4,30 €/m ² Wfl. mtl.	4,15 €/m ² Wfl. mtl.	4,00 €/m ² Wfl. mtl.
1.001 bis 1.100 €/m ² Wfl.	4,50 €/m ² Wfl. mtl.	4,35 €/m ² Wfl. mtl.	4,20 €/m ² Wfl. mtl.
1.101 bis 1.200 €/m ² Wfl.	4,70 €/m ² Wfl. mtl.	4,55 €/m ² Wfl. mtl.	4,40 €/m ² Wfl. mtl.
ab 1.201 €/m ² Wfl.	4,90 €/m ² Wfl. mtl.	4,75 €/m ² Wfl. mtl.	4,60 €/m ² Wfl. mtl.

Fallgruppe 2

Grundstückswert	für die ersten 1.300 m ² Wfl.	ab 1.300 bis 3.500 m ² Wfl.	ab 3.500 m ² Wfl.
bis 600 €/m ² Wfl.	2,10 €/m ² Wfl. mtl.	1,95 €/m ² Wfl. mtl.	1,80 €/m ² Wfl. mtl.
601 bis 700 €/m ² Wfl.	2,30 €/m ² Wfl. mtl.	2,15 €/m ² Wfl. mtl.	2,00 €/m ² Wfl. mtl.
701 bis 800 €/m ² Wfl.	2,50 €/m ² Wfl. mtl.	2,35 €/m ² Wfl. mtl.	2,20 €/m ² Wfl. mtl.
801 bis 900 €/m ² Wfl.	2,70 €/m ² Wfl. mtl.	2,55 €/m ² Wfl. mtl.	2,40 €/m ² Wfl. mtl.
901 bis 1.000 €/m ² Wfl.	2,90 €/m ² Wfl. mtl.	2,75 €/m ² Wfl. mtl.	2,60 €/m ² Wfl. mtl.
1.001 bis 1.100 €/m ² Wfl.	3,10 €/m ² Wfl. mtl.	2,95 €/m ² Wfl. mtl.	2,80 €/m ² Wfl. mtl.
1.101 bis 1.200 €/m ² Wfl.	3,30 €/m ² Wfl. mtl.	3,15 €/m ² Wfl. mtl.	3,00 €/m ² Wfl. mtl.
ab 1.201 €/m ² Wfl.	3,50 €/m ² Wfl. mtl.	3,35 €/m ² Wfl. mtl.	3,20 €/m ² Wfl. mtl.

Fallgruppe 3

Grundstückswert	für die ersten 1.300 m ² Wfl.	ab 1.300 bis 3.500 m ² Wfl.	ab 3.500 m ² Wfl.
bis 600 €/m ² Wfl.	1,10 €/m ² Wfl. mtl.	0,95 €/m ² Wfl. mtl.	0,80 €/m ² Wfl. mtl.
601 bis 700 €/m ² Wfl.	1,30 €/m ² Wfl. mtl.	1,15 €/m ² Wfl. mtl.	1,00 €/m ² Wfl. mtl.
701 bis 800 €/m ² Wfl.	1,50 €/m ² Wfl. mtl.	1,35 €/m ² Wfl. mtl.	1,20 €/m ² Wfl. mtl.
801 bis 900 €/m ² Wfl.	1,70 €/m ² Wfl. mtl.	1,55 €/m ² Wfl. mtl.	1,40 €/m ² Wfl. mtl.
901 bis 1.000 €/m ² Wfl.	1,90 €/m ² Wfl. mtl.	1,75 €/m ² Wfl. mtl.	1,60 €/m ² Wfl. mtl.
1.001 bis 1.100 €/m ² Wfl.	2,10 €/m ² Wfl. mtl.	1,95 €/m ² Wfl. mtl.	1,80 €/m ² Wfl. mtl.
1.101 bis 1.200 €/m ² Wfl.	2,30 €/m ² Wfl. mtl.	2,15 €/m ² Wfl. mtl.	2,00 €/m ² Wfl. mtl.
ab 1.201 €/m ² Wfl.	2,50 €/m ² Wfl. mtl.	2,35 €/m ² Wfl. mtl.	2,20 €/m ² Wfl. mtl.

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

B 1.2 Baugemeinschaften in Kooperation mit einer genossenschaftsähnlichen Gesellschaftsform

Für Baugemeinschaften in Kooperation mit einem genossenschaftsähnlichen Partner tritt der Partner als Bauherr auf. In diesem Fall gelten, wie bei Kooperationen mit Bestandgenossenschaften, gemeinnützigen Stiftungen und Körperschaften öffentlichen Rechts, grundsätzlich die Konditionen der Förderrichtlinie Neubau von Mietwohnungen im 1. Förderweg. Sowohl der Partner als auch die Baugemeinschaft müssen nachweisen können, dass sie den Charakteristiken einer Genossenschaft entsprechen (siehe B 2.).

Abweichend von den Regelungen der Förderrichtlinie Neubau von Mietwohnungen im 1. Förderweg gelten hier die Bedingungen und Regelungen wie unter B 1.1.

B 2. Kriterien zur Prüfung von genossenschaftsähnlichen Gesellschaftsformen

Im Rahmen der IFB-Förderrichtlinie Baugemeinschaften werden Baugemeinschaften¹ gefördert, die ihr Projekt gemeinsam mit einem genossenschaftsähnlichen Partner² realisieren möchten. Der Partner muss nachweisen können, dass er die Charakteristiken entsprechend einer Genossenschaft erfüllt und der Baugemeinschaft nachhaltig Rechte und Pflichten zuspricht. Auch die Baugemeinschaft muss gewisse Kriterien erfüllen.

Dies wird anhand folgender sechs Kriterien überprüft:

1. **Langfristigkeit und Ewigkeitsgedanke:**

Es muss ein Vertrag zwischen dem Partner und dessen Gesellschaftern geschlossen werden, der folgende Punkte beinhaltet:

 - Gegenseitiges Vetorecht bei Verkauf, Umwandlung in Eigentumswohnungen, Satzungsänderung und Ergebnisverwendung.
 - Im Falle der Auflösung soll das Vermögen – soweit es den eingezahlten Kapitalanteil übersteigt – einem gemeinnützigen Zweck zugeführt werden.
2. **Identitätsprinzip (vgl. § 6 Nr. 8 HmbWoFG):**
 - Die Mieter sind zugleich auch Miteigentümer/Anteilseigner (Nutzer und Träger sind identisch).
 - Die Mieter haben als Mitglieder der Baugemeinschaft eine eigentümerähnliche Stellung.
3. **Demokratieprinzip (vgl. § 6 Nr. 8 HmbWoFG):**
 - Innerhalb der Rechtsform der Baugemeinschaft hat jedes Mitglied/ jeder Mieter eine Stimme (gleichberechtigte Stimmverteilung unabhängig vom Kapitaleinsatz).
 - Die Baugemeinschaft ist stimmberechtigte Anteilseignerin/Gesellschafterin der Rechtsform, die Eigentümerin des Gebäudes wird und muss einen Anteil von mindestens 50 % daran halten.
4. **Selbstnutzung (vgl. § 6 Nr. 8 HmbWoFG):**
 - Jedes Mitglied der Baugemeinschaft ist nur solange Miteigentümer, wie er/sie Mieter ist.
 - Die Mitglieder der Baugemeinschaft handeln als gemeinsam Verantwortliche bei der Planung, Bauausführung und Wohnungsverteilung und nutzen das Haus nach Fertigstellung selbst.
 - Für die Mitglieder der Baugemeinschaft wird Wohnraum in der Form von Mietwohnungen geschaffen, individuelles Eigentum ist ausgeschlossen. Die Wohnungen dürfen dauerhaft nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.
5. **Selbstverwaltung:**
 - Selbstverwaltung bedeutet hier die gemeinsame, demokratisch organisierte Verfügung über das Eigentum.
 - Die Mitglieder der Baugemeinschaft verwalten das Haus selbstständig. Dazu schließend sie mit dem Partner einen Selbstverwaltungsvertrag ab. In diesem ist zum Beispiel geregelt, dass die Mitglieder der Baugemeinschaft die Neubelegung von Wohnungen und die Auswahl von Bewerbern eigenverantwortlich durchführen.
 - Der Partner kann in einigen wenigen Aspekten (z.B. Verkauf des Gebäudes) ein Mitspracherecht erhalten (siehe 1.).

6. Selbsthilfe (vgl. § 6 Nr. 7 HmbWoFG):

- Die Baugemeinschaft und der Partner verfolgen (mindestens) ein gemeinsames Ziel, für das sie sich zusammenschließen und kooperieren: Sie verfolgen das Ziel, für ihre Mitglieder preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und diesen dauerhaft zur Verfügung zu stellen. Dieses ist (ggf. vertraglich) zu definieren und dauerhaft zu sichern.
- Optional: Übernahme von Arbeiten und Aufgaben durch die Mitglieder der Baugemeinschaft/ Mieter (z. B. Selbsthilfe bei Bauarbeiten, aber auch Wohnungsverwaltung, -belegung, -instandhaltung...). Selbsthilfe bedeutet dabei nicht nur die Leistung von körperlicher Arbeit oder selbst angeschafften Materials, sondern die Bündelung der Kräfte wirtschaftlich Schwächerer für die Bewältigung von Aufgaben.

Neben diesen Kriterien werden auch der Vertrag zwischen den Gesellschaftern sowie der Selbstverwaltungsvertrag, anfänglich und bei etwaigen Änderungen, geprüft.

Begriffsdefinition:

- ¹ **Baugemeinschaft:** Die Mitglieder der Baugemeinschaft, die nach Baufertigstellung zu Mietern des Objektes werden, schließen sich in der Regel zu einer Rechtsform, wie einem Verein oder einer GbR, zusammen. Diese Rechtsform interagiert dann mit dem Partner. Zur einfacheren Lesbarkeit wird im Folgenden nur von der *Baugemeinschaft* gesprochen, gemeint ist immer die Rechtsform in der sich die späteren Bewohner zusammenschließen.
- ² **Partner:** Der Partner fungiert als Bauherr und später als Eigentümer des Gebäudes und ist demnach zugleich Förderempfänger. Er ist in einer Rechtsform organisiert, die genossenschaftsähnlich agieren muss. Die Baugemeinschaft muss stimmberechtigte Anteilseignerin des Partners sein und ist demnach Miteigentümerin. Der Partner schließt mit den Mitgliedern der Baugemeinschaft einen Selbstverwaltungsvertrag ab, der der Baugemeinschaft/ den Mietern gewisse Rechte und Pflichten zuspricht. Die zwingenden Punkte sind in den *Kriterien zur Prüfung von genossenschaftsähnlichen Gesellschaftsformen* festgelegt.

AB 1. Wie ist das Verfahren?

Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm

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

Voraussetzung ist, dass die Baugemeinschaft durch einen (unabhängigen) Baubetreuer vertreten wird. Im Fall der Kooperation einer Baugemeinschaft mit einer Bestandgenossenschaft kann die Bestandgenossenschaft die Aufgabe des Baubetreibers übernehmen bzw. einen Baubetreuer beauftragen. Baubetreuer benötigen eine Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 Punkt 3 b der Gewerbeordnung.

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

Antragsstellung

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

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

Förderzusage / Bewilligungsbescheid

Im weiteren Verfahren wird ein vollständiger Finanzplan erstellt und die Finanzierung mit dem Antragsteller abgestimmt.

Bei Genehmigung des Antrags durch die IFB Hamburg wird eine Förderzusage bzw. ein Bewilligungsbescheid erteilt und ggf. ein Darlehensvertrag geschlossen.

Auszahlungen der Fördermittel

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

Die laufenden Zuschüsse werden ab dem Monatsersten des Quartals, in das die von der IFB Hamburg festgestellte mittlere Bezugfertigkeit fällt, in Vierteljahresraten ausgezahlt. Die Höhe

und die Auszahlungsvoraussetzungen der Zuschüsse sind in der Förderzusage bzw. im Bewilligungsbescheid geregelt.

Anzeige der Bezugsfertigkeit und Schlussabrechnung

Nach Anzeige der Bezugsfertigkeit wird von der IFB Hamburg eine mittlere Bezugsfertigkeit ermittelt. Spätestens 6 Monate nach Bezugsfertigkeit ist die Schlussabrechnung bei der IFB Hamburg einzureichen.

AB 2. Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden?

Die Grundrissplanung und die Wohnflächen sind mit der Agentur für Baugemeinschaften abzustimmen und werden mit der Mitteilung über die Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm als förderwürdig testiert.

Bei dem mit wesentlichem Bauaufwand verbundenen Schaffen von dauerhaftem Wohnraum durch Änderung oder Erweiterung von Gebäuden entsprechend § 4 Abs. 2 HmbWoFG kann von den Mindestanforderungen zur Gebäudeplanung dieser Förderrichtlinie in angemessener Weise abgewichen werden, wenn dies aufgrund der besonderen Gegebenheiten des bestehenden Gebäudes erforderlich ist.

Weitere Anforderungen können im Rahmen der Beratungsgespräche mit der Agentur für Baugemeinschaften festgelegt werden.

AB 2.1 Wohnungsgrößen

AB 2.1.1 Wohnungsgrößen für einen Haushalt in einer Wohnung

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

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

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

Kompaktwohnungen für 1-Personen-Haushalte werden unabhängig von ihrer Größe mit 45 m² je Wohnung bei der Berechnung der durchschnittlichen Wohnfläche berücksichtigt.

Alleinerziehende und Paare

Bei Alleinerziehenden mit mind. einem Kind, das die Wohnung mit bezieht, erhöhen sich die oben genannten haushaltsbezogenen Wohnflächen um einen Flächenzuschlag von 10 m², sofern die Räume familiengerecht den Zuzug eines Partners zulassen.

Ehepaare oder Paare nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz, mit der Absicht gemeinsam eine Familie zu gründen, sind berechtigt, eine Wohnung für einen 3-Personen-Haushalt zu beziehen.

Wohnungsgrößen für mehrere Haushalte in einer Wohngemeinschaft oder einer Clusterwohnung

Wohngemeinschaften und Clusterwohnungen im Sinne dieser Förderung sind keine Lebens- und Wirtschaftsgemeinschaften. Die jeweiligen Haushalte haben kein gemeinsames Haushaltseinkommen; jeder Haushalt – in der Regel Alleinstehende und Alleinerziehende – wirtschaftet selbst und hat einen eigenen Wohnberechtigungsschein vorzuweisen.

Von einer selbstständigen Haushalts- und Lebensführung kann nur ausgegangen werden, wenn jedem 1-Personen-Haushalt mindestens ein eigenes Zimmer (> 12,5 m²) und größeren Haushalten (Alleinerziehende mit einem oder mehreren Kindern) mindestens ein Raum pro Haushaltsmitglied zur Verfügung steht.²

Clusterwohnungen im Sinne dieser Förderung unterscheiden sich von Wohngemeinschaften dadurch, dass jeder Haushalt (= jedes Cluster) über einen eigenen, individuellen Sanitärraum verfügt.

AB 2.1.2. Wohnungsgrößen in Wohngemeinschaften

Die maximale Größe für Wohngemeinschaften beträgt 6 Personen. Die förderfähige Wohnfläche bei Wohngemeinschaften in Baugemeinschaften beträgt:

	Haushaltsgröße	Darlehen und Zuschuss für bis zu
Wohnflächen für volljährige Personen	Wohngemeinschaften mit bis zu 3 volljährigen Personen: je volljährige Person	30 m ²
	Wohngemeinschaften mit 4 und mehr volljährigen Personen: je volljährige Person	27,5 m ²
Wohnflächenzuschlag für Kinder*	Wohngemeinschaften mit 1 Kind für das Kind	20 m ²
	Wohngemeinschaften mit 2 oder mehr Kindern ab dem 2. Kind	15 m ²

* Kinder werden entweder der Mutter oder dem Vater zugeordnet.

² Die besondere Grundrissprüfung bei Wohngemeinschaftswohnungen stellt darauf ab, dass die Wohnungen für jeden Volljährigen ein eigenes angemessen großes Zimmer aufweisen, das eine selbstständige Haushaltsführung ermöglicht. Außerdem muss berücksichtigt werden, dass WG-Wohnungen neben Küche, Essplatz und gemeinsamem Wohnraum die entsprechend der Personenzahl zusätzlich notwendigen Funktionsräume (ggf. 2. Bad, separate Dusche, 2. Toilette, Stellflächen) vorsehen müssen. Deshalb benötigen Wohngemeinschaften mit 4 und mehr Personen einen angemessenen Flächenzuschlag gegenüber Familienwohnungen mit 2 Volljährigen (verheiratet oder in Lebensgemeinschaft) mit Kindern unter 18 Jahren.

AB 2.1.3 Wohnungsgrößen in Clusterwohnungen

In Clusterwohnungen gruppieren sich reduzierte, kompakte, individuelle und abgeschlossene Kleinwohnungen mit Nasszelle für eine oder zwei Personen als autonome Einheiten (Cluster) um gemeinschaftlich genutzte Flächen. Die Bewohner teilen sich Wohn-, Koch und Essbereiche.

Die förderfähige Wohnfläche bei Clusterwohnungen in Baugemeinschaften beträgt:

Cluster-Wohnungen	förderfähige Wfl.
je Cluster für eine Person	bis 35 m ²

Für jede zusätzliche Person steigt die förderfähige Wohnfläche je Cluster um 15 m².

Die Größe für Cluster-Wohnungen ist auf vier Cluster und maximal sechs Personen begrenzt.

AB 2.1.4 Sonderregelungen bei Wohnungsgrößen

Bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern ist eine Überschreitung der oben genannten Wohnflächen um 5 m² Wfl. zulässig.

Einer Überschreitung der oben genannten Wohnflächen von barrierefreien Wohnungen nach DIN wird bis zu folgender Höhe zugestimmt:

- barrierefrei nutzbare Wohnungen nach DIN 18040-2: bis zu 5 m²
- barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar nach DIN 18040-2R: bis zu 10 m²

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

AB 2.1.5 Ausnahmen bei Wohnungsgrößen

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

AB 2.2 Grundrissanforderungen

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

AB 2.2.1 Grundrissanforderungen für einen Haushalt in einer Wohnung

Wohnräume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestmaße für einen gemeinsamen Wohnraum (Wohnzimmer): <ul style="list-style-type: none"> – Breite 3,20 m, ab 3 Personen 3,50 m
Schlafräume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestmaße für 1 Person: <ul style="list-style-type: none"> – Fläche 10 m² / halbe Zimmer 8 m² ▪ Mindestmaße für 2 Personen: <ul style="list-style-type: none"> – Fläche 12,50 m²
Kinderzimmer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestmaße für 1 Person: <ul style="list-style-type: none"> – Fläche 10 m² / halbe Zimmer 8 m² ▪ Ab 5 Personen sind Kinderzimmer auch als Doppelzimmer mit mindestens 16 m² zulässig.
Küchen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestmaße für 1 Person: <ul style="list-style-type: none"> – Fläche 4,50 m² ▪ Mindestmaße ab 2 Personen: <ul style="list-style-type: none"> – Fläche 6 m² ▪ Küchen müssen natürlich belichtet sein
Freisitze (obligatorisch)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bis 2 Personen: Mindesttiefe im Lichten 1,20 m ▪ Ab 3 Personen: Mindesttiefe im Lichten 1,40 m ▪ Bis zu ¼ der Nutzfläche des Freisitzes, maximal jedoch 5 % der beheizbaren Wohnfläche ist als Wohnfläche anrechenbar.
Reihenhäuser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ liches Innenmaß von mindestens 4,30 m ▪ lichte Gebäudetiefe von maximal 11,50 m

AB 2.2.2 Grundrissanforderungen für Clusterwohnungen

individueller Wohn-Schlafräum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestgröße für den individuellen Wohn-Schlafräum: <ul style="list-style-type: none"> – 15 m² für die 1. Person ▪ Mindestgröße des individuellen Wohn-Schlafraums für Kinder: <ul style="list-style-type: none"> – 10 m²
individueller Sanitärraum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Je Haushalt 1 dem individuellen Wohn-Schlafräum zugeordneter Sanitärraum. Mindestausstattung: Dusche, Waschbecken, WC ▪ In Cluster-Wohnungen muss mindestens ein Sanitärraum den Anforderungen der barriere-reduzierten Grundausstattung entsprechen.
Gemeinsamer Wohnraum und Küche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestgröße 16 m² ▪ natürlich belichtet ▪ Essbereich, der allen Mitbewohnern ausreichend Platz zur gemeinsamen Zubereitung und Einnahme der Mahlzeiten bietet
gemeinsamer Freisitz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ in unmittelbarem Zusammenhang zu der Gemeinschaftsfläche ▪ Mindesttiefe 1,40 m ▪ Bis zu ¼ der Nutzfläche des Freisitzes, maximal jedoch 5 % der beheizbaren Wohnfläche ist als Wohnfläche anrechenbar.

AB 2.2.3 Allgemeine Anforderungen

Gemeinschafts- und Begegnungsräume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Raum soll barrierefrei vom öffentlichen Raum aus erreichbar sein. ▪ Der Raum muss den Anforderungen der HBauO an Aufenthaltsräume entsprechen. ▪ Raumgröße mindestens 20 m² ▪ Im oder in direkter Nähe zum Gemeinschafts-/ Begegnungsraum sind Toiletten und eine Teeküche vorzusehen. ▪ Die Vorgaben der DIN 18040-2 (barrierefrei) sind für Haupt- und Nebenräume einzuhalten. Soweit rollstuhlgerechte Wohnungen gefördert werden, sind die Vorgaben der DIN 18040-2R für die uneingeschränkte Nutzung mit einem Rollstuhl einzuhalten.
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> ▪ maximal 2 m² Abstellfläche je Wohnung ▪ Ein Waschmaschinenstandplatz ist innerhalb der Wohnung oder ebenengleich innerhalb der gedämmten Gebäudehülle nachzuweisen.
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.

AB 2.2.4 Ausnahmen bei Grundrissanforderungen

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

Dabei kann zum Beispiel der Anteil der gemeinschaftlich genutzten Flächen innerhalb der förderfähigen Wohnflächen durch Reduzierung der individuellen Wohnfläche erhöht werden und als Gästewohnung, Arbeitszimmer usw. gemeinsam genutzt werden.

AB 3. Bauliche Mindeststandards

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

Küche

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

Kompaktküche

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

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

Sanitärraum

- Sanitärobjekte aus Porzellan
- Waschtisch mindestens 0,55 m breit
- Badewanne aus Stahl emailliert (mindestens 0,70/1,70 m)
- Duschplatz (mindestens 0,90/0,90 m) bzw. 1 m² bei barrierereduzierter Ausführung
- 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).
- Rollstuhlabbstellplätze benötigen je Platz 1 abschließbare Steckdose.

Bodenbeläge

- Ausstattung aller Räume mit Bodenbelägen.

Sicherheitsanforderungen:

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

Gebäudebrüter:

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

Bauschild / Bauplakette:

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

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

bezogen werden.

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

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

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

Anforderungen an Baustoffe:

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

Nicht verwendet werden dürfen:

- Hölzer und deren Produkte, sofern sie nicht nachweislich das Siegel des Program for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC) oder des Forest Stewardship Council (FSC) tragen oder die für das jeweilige Herkunftsland geltenden Kriterien des FSC oder PEFC einzeln erfüllen (Einzelnachweis).
- Baustoffe, die halogenhaltige Treibmittel enthalten.
- Baustoffe, bei denen Isocyanate freigesetzt werden und während dieses Zeitraumes für Bewohner bzw. Nutzer eine gesundheitsgefährdende Belastung der Atemluft nicht ausgeschlossen werden kann.
- Biozide (nach Definition der Biozidprodukte-Verordnung BPV (EU) Nr. 528/2012) in Putzen und Beschichtungen von Wärmedämmverbundsystemen (WDVS). Mittel zur

Topfkonservierung sind entsprechend der Anlage 1 zur Vergabegrundlage RAL-UZ 102 zulässig.

- Harnstoff-Formaldehyd-Ortsschäume (UF-Schäume).
- Bei Maler und Lackiererarbeiten sind umweltfreundliche (blauer Engel) Materialien zu verwenden

Zusätzliche Anforderungen an Baustoffe in Innenräumen:

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

AB 3.1 Anforderungen an die barrierereduzierte Grundausstattung

Allgemeine Anforderungen

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

Anforderungen an den Sanitärraum

- Nachweis einer Bewegungsfläche von 0,90 x 0,90 m vor den Objekten (Wachbecken, WC, Waschmaschine).
- Anforderungen an den Duschplatzes, Fläche mindestens 1 m², lichte Breite des Duschplatzes mindestens 0,90 m und lichte Durchgangsbreite zum Duschplatz mindestens 0,90 m. Für Schwellen gelten die Anforderungen der DIN 18040-2.
- Mindestabstand zwischen den einzelnen Objekten sowie zum Duschbereich jeweils mindestens 0,15 m.
- Drehtüren müssen nach außen aufschlagen
- In den Wohnungen kann eine Badewanne eingebaut werden. In diesem Fall ist planerisch nachzuweisen, dass die Nachrüstung mit einer Dusche im obigen Sinn möglich ist.
- Wände von Sanitärräumen müssen so ausgebildet werden, dass Halte- und Stützgriffe bei Bedarf nachträglich befestigt werden können.

Anforderungen an einen barrierefreien Freisitz (optional)

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

Anforderungen an die Aufzugsanlage

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

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

AB 3.2 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 3.4.2 Lüftungsanlagen). 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.

AB 3.3 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.

AB 3.4 Optionale energetische Standards

AB 3.4.1 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/m² und Jahr Energiebezugsfläche und
- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Qp) von 40 kWh/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 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 des Verdrängungsstrommixes zu bewerten.
- Die Ertragsprognose für die generierte erneuerbare elektrische Energie ist auf Grundlage der DIN V 18599-9 zu berechnen.

AB 3.4.2 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 Ablufführung in den Außenbereich ist nicht zulässig.
- Ein Nachweis der Vollständigkeit, Funktion und Einregulierung der Luftmengen gem. Anhang D der DIN 1946-6 ist in jedem Fall zu vereinbaren.
- Bedarfsgeregelte zentrale Abluftsysteme, die feuchte-, 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 < -30 kWh/(m²a) betragen. Dies gilt nicht für Lüftungsgeräte, für die die vorher genannte EU-Verordnung nicht gültig ist (kleine Lüftungsgeräte mit einem einzigen Ventilator und einer elektrischen Eingangsleistung von weniger als 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.

AB 3.4.3 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

AB 3.4.4 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 mind. 3,8 nachzuweisen.
- Bei Luft-Wasser-Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mind. 3,5 nachzuweisen.
- Bei gasmotorisch angetriebenen Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mind. 1,3 nachzuweisen.
- Bei Luft-Luft-Wärmeübertragern und Abluftwärmepumpen sowie Luft-Luft-Wasser-Wärmepumpen ohne Luft-Luft-Wärmeübertrager – jeweils in Kompaktgeräten – ist eine Jahresarbeitszahl von mind. 3,5 nachzuweisen.
- Bei kombinierter Heizung und Warmwasserbereitung verringert sich die Anforderung an die Jahresarbeitszahl von Wärmepumpen um den Wert 0,2.
- Die Jahresarbeitszahl ist nach der dann geltenden Fassung der VDI 4650 unter Berücksichtigung der Jahresarbeitszahlen für Raumwärme und Warmwasser zu bestimmen. Sie entspricht der Gesamt-Jahresarbeitszahl der VDI 4650.
- Die Umwälzpumpen der Wärmepumpen müssen die Effizienzanforderung der Effizienzklasse A erfüllen.
- Der zur Berechnung der Jahresarbeitszahl benötigte COP-Wert ist mit einem Prüfzertifikat eines unabhängigen Prüfinstituts nachzuweisen. Der Nachweis des Wärmepumpen-Gütesiegels European Quality Label for Heat Pumps (EHPA) wird als gleichwertiger Nachweis anerkannt.
- Der COP-Wert elektrisch betriebener Wärmepumpen (sowie der Energiewirkungsgrad bei reversiblen Wärmepumpen) und die Jahresheizzahl bei Gasmotor- oder Gasabsorptionswärmepumpen müssen die Mindestwerte des europäischen Umweltzeichens „Euroblume“ einhalten. Diese Voraussetzung gilt auch dann als erfüllt, wenn die Wärmepumpe ab dem 01.01.2011 mit dem Wärmepumpen-Gütesiegel des EHPA ausgezeichnet wurde.

AB 3.4.5 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.

AB 3.5 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>

C 1. Erwerb von Bestandsobjekten durch eine Mietergenossenschaft

C 1.1 Was ist das Ziel der Förderung?

Die IFB Hamburg gewährt Mietergemeinschaften Fördermittel, die ein oder mehrere bestehende, von ihren Mitgliedern bewohnte Gebäude erwerben und in der Rechtsform einer Genossenschaft gemeinschaftlich bewirtschaften möchten. Die Förderung sieht vor, dass die Mietergemeinschaft eine Mietergenossenschaft gründet, die Grundstück und Gebäude mit den von den Mitgliedern bewohnten Wohnungen erwirbt. Die Mietergenossenschaft übernimmt somit die wirtschaftliche Verantwortung für das Wohngebäude und kann das gemeinschaftliche Wohnen individuell gestalten. Eine wichtige Voraussetzung ist die Verkaufsbereitschaft des Grundeigentümers. Die einzelnen Mitglieder erreichen dadurch die langfristige Sicherheit, in ihrer Wohnung und dem Quartier bleiben zu können. Mit der Förderung sind Auflagen hinsichtlich der Mietpreisgestaltung und der Belegung der Wohnung verbunden.

C 1.2 Welche Voraussetzungen müssen eingehalten werden?

C 1.2.1 Rechtliche Anforderungen

Mieter gründen eine Genossenschaft. Für die Aufnahme in das Programm durch die Agentur für Baugemeinschaften ist der Status Genossenschaft in Gründung erforderlich.

Die neu gegründete Genossenschaft erwirbt das Objekt (d. h. keine Veräußerung an eine bereits bestehende Genossenschaft). Es entsteht eine genossenschaftliche Baugemeinschaft der Kategorie Objektgenossenschaften gem. dieser Förderrichtlinie.

Die bestehenden Mietverträge der Genossenschaftsmitglieder werden zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs aufgehoben. Das heißt, alle Mieter schließen neue Nutzungsverträge mit der Genossenschaft ab bzw. haben diese bereits vor dem Eigentumsübergang unter dem Vorbehalt abgeschlossen, dass sie erst bei Erwerb des Grundstücks wirksam werden.

C 1.2.2 Voraussetzungen in Bezug auf die Mieterschaft und den Eigentümer

Schriftliche Einverständniserklärung des Eigentümers gegenüber der Genossenschaft i. G. (Mietergemeinschaft) über die Verkaufsbereitschaft inkl. einer Angabe zur Höhe des erwarteten Kaufpreises.

Verbindliche schriftliche Zustimmung von mind. 90 % der Mietparteien zum genossenschaftlichen Erwerbmodell und verbindliche Teilnahmeerklärung von mind. 70 % der Mietparteien. Empfehlenswert ist, dass sich mind. 90 % der Mietparteien an der Genossenschaft beteiligen, da sich hierdurch der Eigenkapitaleinsatz und die Finanzierungs- / Mietbelastung für die einzelnen Mitglieder der Genossenschaft verringert.

C 1.2.3 Voraussetzung für eine Förderung durch die IFB Hamburg

- Mindestens 51 % aller Haushalte im Objekt müssen bei Antragstellung innerhalb der Einkommensgrenze gem. § 8 Abs. 2. HmbWoFG zzgl. 65 % liegen.
- Für bei Antragstellung nicht belegte Wohnungen wählt die Mietergemeinschaft passende Haushalte innerhalb dieser Einkommensgrenze aus, die zu den genannten Bedingungen Mitglied in der neu gegründeten Genossenschaft werden. Bevor die IFB Hamburg eine Förderzusage erteilt, muss auch deren rechtsverbindliche Erklärung vorliegen, einen entsprechenden Mietvertrag zu unterzeichnen.
- Beauftragung eines Baubetreuers, Immobiliensachverständigen entsprechend den Regelungen bei der Neubauförderung nach dieser Richtlinie.
- Aufnahme der Bestimmungen der Förderzusage zur Miethöhe, zu den Mieterhöhungen und zur Weitergabe des Förderabbaus in die Nutzungsverträge.

C 1.2.4 Anforderungen an das zu erwerbende Objekt

- Die Wohnungen des Bestandsobjekts unterliegen vor dem Erwerb durch die Genossenschaft keinerlei Mietpreis- und Belegungsbindung.
- Das Objekt ist beleihungsfähig (Prüfung / Wertermittlung durch die IFB Hamburg bzw. einen Sachverständigen).
- Der Kaufpreis darf den Verkehrswert nicht übersteigen!
- Es werden keine besonderen Anforderungen im Hinblick auf Grundrisse und Wohnungsschlüssel gestellt.

C 1.2.5 Energetischer Gebäudestandard

Wenn die Anforderungen an den maximalen Jahres-Heizwärmebedarf nach der Wärmeschutzverordnung 1995 erfüllt werden, ist keine energetische Modernisierung als Voraussetzung für die Förderung erforderlich. Bei Gebäuden, deren Baugenehmigung vor dem 01.01.1995 erteilt wurde, ist die Einhaltung des energetischen Mindeststandards des Gebäudes durch einen rechnerischen Nachweis auf Grundlage einer bedarfsbasierten Energiebilanz nach aktuell geltender Energieeinsparverordnung der IFB Hamburg gegenüber zu belegen.

Sofern das Gebäude diesen Mindeststandard nicht erreicht, ist eine Modernisierung erforderlich.

Der geforderte energetische Gebäudestandard nach einer Modernisierung entspricht den Anforderungen für die Programme A, B und D der Förderrichtlinie Modernisierung von Mietwohnungen der IFB Hamburg. Es folgen die wesentlichen Aspekte:

- Endenergiebedarf [QE] nach Modernisierung $\leq 90 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$
- Wohnungslüftung gem. Lüftungskonzept nach DIN 1946-6
- Einhaltung der Anforderungen an modernisierte Umfassungsbauteile
- Durchführung der Qualitätssicherung

Der Nachweis ist analog dem in der genannten Förderrichtlinie beschriebenen Verfahren zu führen. Mit der Leistung ist ein von der BSW lizenziertes Energiepassbüro zu beauftragen. Zusätzlich zur IFB-Förderung ist die Einbeziehung der KfW-Förderprogramme möglich.

Sollten die bautechnischen Anforderungen aus gestalterischen, funktionalen oder bautechnischen Gründen nicht eingehalten werden können, ist auf Basis einer schriftlichen Begründung nach Prüfung durch das beauftragte Hamburger Energiepassbüro und Bestätigung durch den für das Projekt beauftragten 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.

Bei den Wohnungen der geförderten Genossenschaftsmitglieder können die Modernisierungskosten bei der Bemessung des IFB-Förderdarlehens bis zur Gesamtkosten-Obergrenze berücksichtigt werden.

Für die frei finanzierten Wohnungen der die Einkommensgrenzen überschreitenden Haushalte ist eine Gewährung von Fördermitteln aus dem Hamburger Modernisierungsprogramm A für die erforderlichen energetischen Maßnahmen durch die IFB Hamburg möglich.

C 1.3 Wie sind die Förderkonditionen?

C 1.3.1 Eigenkapital

Mindestens 10 % auf die Summe aus dem Kaufpreis zzgl. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten sowie Maklercourtage bzw. – im Fall einer gleichzeitig erforderlichen energetischen Modernisierung – der zu finanzierenden Gesamtkosten, mind. jedoch 200,00 €/m² Wohnfläche. Soweit sich nicht alle Mietparteien an dem Genossenschaftsmodell beteiligen, erhöht sich für die Genossenschaftsmitglieder der Eigenkapitalanteil entsprechend.

C 1.3.2 IFB-Darlehen

Die Genossenschaft erhält ein subventionsneutrales IFB-Darlehen.

Konditionen

Darlehenshöhe:

bis 90 % des Verkehrswerts (Abhängigkeit von Lage / Zustand des Objekts) gem. Gutachten eines vereidigten Sachverständigen, maximal aber 1.870,00 €/m².

Soweit energetische und / oder sonstige Modernisierungen / Umbauten erforderlich sind, beträgt das Darlehen bis zu 90 % des entstandenen Gesamtaufwands, maximal aber 1.870,00 €/m².

Zinssatz:

Kapitalmarktzins (entsprechend dem Ergänzungsdarlehen in der Neubauförderung), aktuell bei der IFB Hamburg zu erfragen, maximal effektiv 5 % p. a., jeweils für die erste, zweite und ggf. dritte 10-jährige Zinsbindungsphase.

Zinsbindung:

10 oder 20 Jahre

Tilgung:

ab mittlerer Bezugsfertigkeit der Wohnungen mind. 2 % p. a. zzgl. ersparter Zinsen

Auszahlung:

100 %

Bereitstellungsprovision:

0,25 % pro Monat, beginnend 13 Monate nach Zusagedatum für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge

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.

Nach Ablauf des Förderzeitraums von 20 Jahren kann die IFB Hamburg eine Anschlussfinanzierung zu kapitalmarktüblichen Bedingungen, maximal jedoch zu effektiv 5 % p. a. mit einer Laufzeit von 10 Jahren, anbieten, sofern die Genossenschaft sich nicht zu angemessenen Bedingungen auf dem Kapitalmarkt refinanzieren kann.

C 1.3.3 Laufender Zuschuss

Für die berechtigten Genossenschaftsmitglieder (innerhalb der Einkommensgrenze gem. § 8 Abs. 2 HmbWoFG zzgl. 65 %) werden laufende Zuschüsse gewährt. Ihr Umfang bemisst sich an der maximal förderfähigen Wohnfläche bzw., falls die Wohnflächenobergrenze nicht erreicht wird, an der tatsächlich bewohnten Fläche des Haushalts.

Die Festlegung der förderungsfähigen Wohnflächen und die Gewährung der laufenden Zuschüsse erfolgt in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße analog zur Neubauförderung.

Für die Wohnflächen von das Einkommen überschreitenden und solchen Haushalten, die nicht Genossenschaftsmitglieder sind, als auch für Wohnflächen berechtigter Haushalte, die die Wohnflächenobergrenzen überschreiten, werden keine laufenden Zuschüsse gewährt.

Zuschusshöhe

Die Höhe des laufenden Zuschusses wird von der IFB Hamburg im Bewilligungsverfahren festgelegt. In Abhängigkeit von der Höhe des Kaufpreises bzw. der zu finanzierenden Gesamtkosten (bei einer Modernisierung) kann zur Finanzierung und Bildung von Instandhaltungsrücklagen ein laufender Zuschuss in Höhe von maximal 4,80 €/m² gewährt werden.

Förderabbau

Der planmäßige Förderabbau erfolgt über die Reduzierung der laufenden Zuschüsse. Sie werden 2 Jahre nach der von der IFB Hamburg festgestellten mittleren Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens erstmals um 0,10 €/m² Wohnfläche monatlich abgebaut. Eine weitere Reduzierung um jeweils 0,10 €/m² erfolgt dann alle 2 Jahre.

Auszahlung

Beginnend mit dem auf den Erwerb des Objekts folgenden Monatsersten, endend 20 Jahre nach diesem Zeitpunkt; für den Fall einer vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens endet die Zahlung der Zuschüsse zum Rückzahlungszeitpunkt.

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.

C 1.4 Welche Bindungen entstehen?

C 1.4.1 Laufzeit der Bindungen

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

Die Laufzeit der Bindung endet 20 Jahre nach dem Beginn der Leistungen.

Die nachstehend genannten Bindungen gelten – entsprechend dem damit verbundenen Förderzeitraum – für 20 Jahre.

C 1.4.2 Belegungsbindung

Alle Wohnungen, die zu Beginn der Förderung von einkommensberechtigten Haushalten bewohnt sind und für die eine Förderung gewährt wurde, unterliegen auch bei der Wiederbelegung der Bindung an die Einkommensgrenze gem. § 8 Abs. 2. HmbWoFG zzgl. 65 %. Alle anderen Wohnungen können frei belegt werden und erhalten während der gesamten Förderlaufzeit, auch bei einem Mieterwechsel, keine Zuschuss-Förderung. Sie erhalten jedoch IFB-Darlehen und ggf. Modernisierungszuschüsse.

Analog zur Neubauförderung ist zum Zeitpunkt der Antragstellung die Berücksichtigung von bestehenden Wohngemeinschaften (innerhalb einer Wohnung) bei der Förderung möglich.

C 1.4.3 Mietpreisbindung und Einkommensgrenze

Im Bewilligungsverfahren legt die IFB Hamburg die Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche) fest, die zur Finanzierung des Objekts und für eine nachhaltige Bewirtschaftung erforderlich ist (sog. Finanzierungsmiete). Diese Miete ist von den Genossenschaftsmitgliedern zu zahlen, die die Einkommensgrenze gem. § 8 Abs. 2. HmbWoFG zzgl. 65 % überschreiten, sowie für die Flächenobergrenzen überschreitenden Wohnflächen von berechtigten Genossenschaftsmitgliedern. Die geförderte Anfangsmiete für alle Genossenschaftsmitglieder, deren Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze gem. § 8 Abs. 2. HmbWoFG zzgl. 65 % liegt, beträgt einheitlich 7,60 €/m² mtl. netto kalt (analog zur Fallgruppe 2 bei der Neubauförderung). Mietanstieg maximal 0,20 €/m² mtl. alle 2 Jahre.

Soweit Nichtgenossenschaftsmitglieder nicht bereit sind, die Finanzierungsmiete zu zahlen, erhöht sich die geförderte Anfangsmiete entsprechend.

C 1.4.4 Einkommensüberprüfung

Nach 5 Jahren erfolgt die Überprüfung des Einkommens der Genossenschaftsmitglieder analog zum Verfahren bei Genossenschaften im Neubau. Aufgrund des Ergebnisses der Einkommensüberprüfung kann ggf. der von der IFB Hamburg gewährte laufende Zuschuss wegfallen.

C 1.5 Sonstige Regelungen und Auflagen

Während der Laufzeit des IFB-Darlehens gilt für alle Mietwohnungen ein Veräußerungs- und Umwandlungsverbot.

Für die Genossenschaft besteht die Pflicht zur Bildung einer Instandhaltungsrücklage, die sich an den Ansätzen der II. Berechnungsverordnung orientiert. Sie dient der Vermeidung von Finanzierungslücken während der Förderlaufzeit bei kurzfristig entstehenden Instandhaltungsbedarfen und ist der IFB Hamburg auf Anforderung nachzuweisen.

Eine Einbeziehung von Eigentumswohnungen (einzelne Mieter möchten vor dem Zeitpunkt der Förderung Einzeleigentum bilden) in das Gesamtprojekt des Genossenschaftsmodells ist möglich, sofern sich 70 % aller Haushalte an der Mietergenossenschaft beteiligen und soweit eine autonome Bewirtschaftung und Verwaltung des Objekts durch die Mietergenossenschaft gewährleistet sind.

Für solche „eingestreuten“ Eigentumswohnungen werden keine Fördermittel nach dieser Förderrichtlinie gewährt.

Sofern anwendbar, gelten für nicht genannte Aspekte der Förderung des Erwerbs von Bestandsobjekten durch eine Mietergenossenschaft die sonstigen Regelungen dieser Richtlinie entsprechend. Über deren Anwendung befindet die IFB Hamburg.

C 1.5.1 Backsteinförderung bei 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.

Einkommensgrenzen

Personenzahl	Einkommensgrenzen gem. § 8 Abs. 2. HmbWoFG			
	Basiswert	zzgl. 45 %	zzgl. 65 %	zzgl. 100 %
1 Erw.	12.000,00 €	17.400,00 €	19.800,00 €	24.000,00 €
2 Erw.	18.000,00 €	26.100,00 €	29.700,00 €	36.000,00 €
1 Erw.+ 1 Ki.	19.000,00 €	27.550,00 €	31.350,00 €	38.000,00 €
1 Erw.+ 2 Ki.	24.100,00 €	34.945,00 €	39.765,00 €	48.200,00 €
1 Erw.+ 3 Ki.	29.200,00 €	42.340,00 €	48.180,00 €	58.400,00 €
2 Erw.+ 1 Ki.	23.100,00 €	33.495,00 €	38.115,00 €	46.200,00 €
2 Erw.+ 2 Ki.	28.200,00 €	40.890,00 €	46.530,00 €	56.400,00 €
2 Erw.+ 3 Ki.	33.300,00 €	48.285,00 €	54.945,00 €	66.600,00 €

Grenzen des Brutto-Jahreseinkommens für Angestellte

Wichtiger Hinweis

Bei der nachfolgenden Tabelle handelt es sich um beispielhafte Circa-Werte des Brutto-Jahreseinkommens, die ungefähr den Einkommensgrenzen nach § 8 HmbWoFG entsprechen. Sie sollen lediglich einen Anhaltspunkt zur Selbsteinschätzung geben und ersetzen nicht die individuelle Berechnung durch die Mitarbeiter der IFB Hamburg.

Basis dieser Berechnungen ist ein Einkommen aus nicht selbstständiger Tätigkeit, für das Beiträge zur gesetzlichen Renten- und Krankenversicherung sowie Steuern gezahlt werden.

Haushalt	Brutto-Jahreseinkommen (circa)			
	Basiswert	zzgl. 45 %	zzgl. 65 %	zzgl. 100 %
1 Erw.	18.200,00 €	25.900,00 €	29.300,00 €	35.300,00 €
2 Erw.	26.800,00 €	38.300,00 €	43.500,00 €	52.500,00 €
1 Erw.+ 1 Ki.	28.200,00 €	40.400,00 €	45.800,00 €	55.300,00 €
1 Erw.+ 2 Ki.	35.500,00 €	51.000,00 €	57.800,00 €	69.900,00 €
1 Erw.+ 3 Ki.	42.800,00 €	61.500,00 €	69.900,00 €	84.500,00 €
2 Erw.+ 1 Ki.	34.000,00 €	48.900,00 €	55.500,00 €	67.000,00 €
2 Erw.+ 2 Ki.	41.300,00 €	59.400,00 €	67.500,00 €	81.600,00 €
2 Erw.+ 3 Ki.	48.500,00 €	70.000,00 €	79.500,00 €	96.300,00 €

Übersicht Förderbausteine

Bausteine Wohnungen

Förderfähige Fläche WE

1 Person	30 – 50 m ²
2 Personen	55 – 60 m ²
3 Personen	60 – 75 m ²
4 Personen	75 – 90 m ²
5 Personen	90 – 105 m ²
6 Personen	105 – 120 m ²

Barrierefreiheit

- Barriere reduzierte Grundausstattung (inkl. oder exkl. Freisitz)
- DIN 18040-2 + 5 m²
- DIN 18040-2R + 10 m²

Alleinerziehende und Paare

- Alleinerziehende + 10 m²
- Paare mit Kinderwunsch sind berechtigt für eine 3-Personen-WE

Förderfähige Fläche Wohngemeinschaften

Maximal 6 Personen	
bis zu 3 Person	30,0 m ²
ab 4 Personen	27,5 m ²
für das 1. Kind	20,0 m ²
ab 2 Kinder	15,0 m ²
–	

Förderfähige Fläche Clusterwohnungen

Je Haushalt	35,0 m ²
Dritter Haushalt in Clusterwohnung	30,0 m ²
ab dem Vierten	25,0 m ²
Jede weitere Person im Haushalt bis	15,0 m ²
–	

Kompaktwohnungen

Zuschuss 1:	45,0 – 40,0 m ²
Zuschuss 2:	40,0 – 35,0 m ²
Zuschuss 3:	35,0 – 30,0 m ²
–	

Kompakte Bauvorhaben

Zuschuss 1:	52,5 – 47,5 m ²
Zuschuss 2:	47,5 – 37,5 m ²
Zuschuss 3:	37,5 – 30,0 m ²
–	

Freifinanzierte Wohnungen

- eingestreuete freifinanzierte Wohnungen
- Wegfall der 4. Fallgruppe Darlehen IFB oder Hausbank

Bausteine Mobilität

Fahrradplätze

- im Außenraum
- Stellplätze in Abstellraum
- Stellplätze in individuellem Abstellraum

Kfz-Stellplätze

- Stellplätze in Parkpaletten
- Stellplätze in Tiefgaragen
- Stellplätze in Tiefgaragen für Zweiräder

E-Mobilität

- verstärkter Hausanschluss
- Stellplätze in Tiefgaragen
- Stellplätze in Tiefgaragen für Zweiräder

Carsharing für Mieter

- stationsbasierte Carsharing-Stellplätze
- in Tiefgaragen
- in Parkpaletten

Bausteine Flächen

Förderfähiger Gemeinschaftsraum

- je WE 3 m² förderfähiger Gemeinschaftsraum

Förderfähige Gemeinschaftsfläche

Reduzierung der individuellen Wohnfläche je WE (bis max. 10%) zur Nutzung als förderfähige Gemeinschaftsfläche

Begegnungsraum

je WE 2 m² kostenfreie Nutzung durch das Quartier möglich, keine gewerbliche Vermietung

Abstellflächen

- je WE maximal 2 m² förderfähige Abstellfläche

Bausteine nachhaltige Standards

Energiesparendes Bauen

- IFB Effizienzhaus 40
- IFB-Passivhaus
- IFB-Niedrigstenergie-Haus

Nachhaltiges Bauen

- Zertifikat Nachhaltiges Bauen
- Nachhaltige Dämmstoffe
- Holzbauförderung

Weitere Bausteine

Aufzüge

- Zuschuss 1. bis 3. Station
- Zuschuss weitere Stationen
- Zuschuss ab Energieeffizienzklasse B

Backstein

- Zuschuss Vollsteine
- Zuschuss Klinkerriemchen
- Zuschuss Fugensanierung

Wettbewerbe

- Zuschuss bis 40% der Verfahrenskosten (max. 50.000 €)

Integrationsleistungen

- Zuschuss für ein Wohnungsangebot für besonders bedürftige Zielgruppen

