



# Modernisierung von Wohnungen für Studierende und Auszubildende

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

Gültig ab 01. Januar 2023

Übersicht über die Förderung..... 4

**A**

**ENERGETISCHE MODERNISIERUNG**

**A 1. Was ist das Ziel der Förderung? ..... 5**  
**A 2. Wer kann Anträge stellen? ..... 6**  
**A 3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert? ..... 6**  
 A 3.1 Grundmodule ..... 6  
 A 3.2 Ergänzungsmodule ..... 8  
 A 3.3 Kombination mit anderen Förderprogrammen ..... 10  
 A 3.4 Förderung im Überblick..... 12  
**A 4. Wie erfolgt die Auszahlung?..... 13**  
 A 4.1 Auszahlung der Zuschüsse..... 13  
 A 4.2 Verwaltungsgebühr ..... 13  
 A 4.3 Kombination mit BAFA bzw. KfW-Fördermitteln (BEG) ..... 13  
**A 5. Welche Bindungen entstehen? ..... 13**  
 A 5.1 Belegungsbindungen ..... 13  
 A 5.2 Mietpreisbindungen..... 14  
 A 5.3 Weitere Regelungen ..... 14  
**A 6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?..... 16**  
 A 6.1 Anforderungen an die Investorin oder den Investor..... 16  
 A 6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück..... 16  
 A 6.3 Allgemeine Bedingungen ..... 16  
**A 7. Welche Rechtsgrundlage gilt? ..... 17**  
**A 8. Wo kann man die Förderung beantragen? ..... 18**  
**A 9. Was ist das Ziel der Förderung? ..... 19**

**B**

**AUSSTATTUNGSVERBESSERUNG UND UMFASSENDE MODERNISIERUNG**

**B 1. Wer kann Anträge stellen?..... 20**  
**B 2. Welche Maßnahmen werden wie gefördert? ..... 20**  
 B 2.1 Grundmodule ..... 20  
 B 2.2 Ergänzungsmodule ..... 24  
 B 2.3 Kombination mit anderen Förderprogrammen ..... 26  
 B 2.4 Förderung im Überblick..... 29  
**B 3. Wie erfolgt die Auszahlung?..... 30**  
 B 3.1 Auszahlung der Zuschüsse..... 30  
 B 3.2 Verwaltungsgebühr ..... 30  
 B 3.3 Kombination mit BAFA bzw. KfW-Fördermitteln (BEG) ..... 30  
**B 4. Welche Bindungen entstehen? ..... 31**  
 B 4.1 Belegungsbindungen ..... 31  
 B 4.2 Mietpreisbindungen..... 31  
 B 4.3 Weitere Regelungen ..... 32  
**B 5. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?..... 33**  
 B 5.1 Anforderungen an die Investorin oder den Investor..... 33  
 B 5.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück..... 33  
 B 5.3 Allgemeine Bedingungen ..... 34  
**B 6. Welche Rechtsgrundlage gilt? ..... 35**  
**B 7. Wo kann man die Förderung beantragen? ..... 35**

<b>AB 1. Wie ist das Verfahren?</b> .....	<b>36</b>
AB 1.1 Voraussetzungen für die Antragstellung .....	36
AB 1.2 Antragstellung .....	36
AB 1.3 Bewilligung .....	36
AB 1.4 Förderzusage .....	36
AB 1.5 Baubeginn, Abschlussmeldung und Schlussabrechnung.....	37
<b>AB 2. Welche Modernisierungsmaßnahmen werden gefördert?</b> .....	<b>37</b>
AB 2.1 Energiesparmaßnahmen: Reduzierung der Wärmeverluste .....	37
AB 2.2 Energiesparmaßnahmen: Optimierung der technischen Gebäudeausrüstung .....	37
AB 2.3 Dachgeschossausbau und Aufstockung.....	37
AB 2.4 Ausstattungsverbesserungen in den Wohnungen .....	37
AB 2.5 Verbesserung der sozialen Infrastruktur, der Sicherheit und des Wohnumfelds.....	38
AB 2.6 Förderfähige Instandsetzungsmaßnahmen .....	38
<b>AB 3. Welche baulichen Anforderungen müssen erfüllt werden?</b> .....	<b>38</b>
<b>AB 4. Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?</b> .....	<b>39</b>
AB 4.1 Energetischer Gebäudestandard .....	39
AB 4.2 Lüftungsanlagen.....	43
AB 4.3 Luftdichtheit .....	44
AB 4.4 Wärmepumpen.....	45
AB 4.5 Heizung / Warmwasser .....	45
AB 4.6 Anforderungen an die Möblierung.....	46
AB 4.7 Anforderung an Baustoffe .....	46
AB 4.8 Qualitätssicherung Holzbau (QS-H).....	47
AB 4.9 Anforderung an Holzprodukte (bei Holzbauförderung) .....	48
AB 4.10 Besondere Anforderungen bei Dachgeschossausbau und Aufstockung.....	49

## Übersicht über die Förderung

Modernisierung von Wohnungen für Studierende und Auszubildende	Förderprogramm für Mietwohngebäude, deren Baugenehmigung älter ist als 20 Jahre	
	A	B
Was ist das Ziel der Förderung?	Energetische Modernisierungen	Ausstattungsverbesserungen, umfassende Modernisierungen und Erweiterung von Wohnflächen
Welche Maßnahmen werden gefördert?	Förderung durch Einmalzuschüsse je nach erreichtem energetischen Standard und Energieeinsparung zuzügl. Basisförderung je Platz	Förderung durch laufende Zuschüsse in Höhe von 50 % auf die maximal förderfähigen anerkannten Modernisierungskosten über 10 Jahre
Welche Bindungen entstehen?	Mietpreis- und Belegungsbindungen über 20 Jahre	Mietpreis- und Belegungsbindungen über 20 Jahre

**ENERGETISCHE MODERNISIERUNG****A 1. Was ist das Ziel der Förderung?**

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

**Studierende**

- Immatrikulation in Hamburg an einer staatlichen oder staatlich in Hamburg oder einem anderen Bundesland anerkannten Hochschule

**oder**

- Besuch einer Berufsakademie nach dem Hamburgischen Berufsakademiegesetz (HmbBAG)

**und**

- Anmeldung des Erstwohnsitzes in Hamburg<sup>1</sup>

Bei dualen Studiengängen, bei denen der Praxisteil in einem Unternehmen mit Sitz in Hamburg erfolgt, können die Studierenden in einem anderen Bundesland an einer staatlich anerkannten Hochschule immatrikuliert sein.

**Auszubildende**

- Ausbildung in Hamburg in einem staatlich anerkannten Ausbildungsberuf

**oder**

- Ausbildung in Hamburg an einer Berufsfachschule mit Schüler-BAföG-Anerkennung oder Teilnehmer<sup>1</sup> an einer Einstiegsqualifizierung nach § 54a SGB III (EQ) in Hamburg

**und**

- Anmeldung des Erstwohnsitzes in Hamburg (siehe Fußnote 1)

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

Gefördert wird die energetische Modernisierung von Wohnraum für Studierende und Auszubildende in Mietwohngebäuden mit mindestens 3 Wohneinheiten in der FHH, deren Baugenehmigung älter ist als 20 Jahre.

---

<sup>1</sup> Ausnahme: In Fällen, in denen die Personensorgeberechtigten von minderjährigen Studierenden/Auszubildenden ihren Wohnsitz außerhalb Hamburgs haben und diese Studierenden/Auszubildenden nach dem Bundesmeldegesetz nicht die Möglichkeit haben, ihren Hauptwohnsitz in Hamburg zu begründen, wird auch eine amtliche Bescheinigung über die Begründung eines Nebenwohnsitzes in Hamburg akzeptiert.

Es werden folgende Wohnformen unterschieden:

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

## A 2. Wer kann Anträge stellen?

Anträge können vom Eigentümer oder Erbbauberechtigten gestellt werden.

Nicht gefördert werden

- Unternehmen in Schwierigkeiten im Sinne von Artikel 2 Nr. 18 Verordnung (EU) Nr. 651/2014 der Kommission vom 17.07.2014 zur Feststellung der Vereinbarkeit bestimmter Gruppen von Beihilfen mit dem Binnenmarkt in Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (EU-ABl. L 187/1 vom 26.06.2014) in der Fassung der Verordnung (EU) 2017/1084 vom 14.06.2017 (EU-ABl. L 156/1 vom 20.06.2017) zuletzt geändert durch Verordnung (EU) Nr. 2020/972 der Kommission vom 2. Juli 2020 zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 hinsichtlich ihrer Verlängerung und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 651/2014 hinsichtlich ihrer Verlängerung und relevanter Anpassungen (Amtsblatt der EU Nr. L 215/3 vom 07.07.2020) – nachfolgend: AGVO);
- Unternehmen, die einer Rückforderungsanordnung aufgrund eines früheren Beschlusses der Kommission zur Feststellung der Unzulässigkeit einer von demselben Mitgliedstaat gewährten Beihilfe und ihrer Unvereinbarkeit mit dem Binnenmarkt nicht nachgekommen sind.
- Von der Förderung ausgeschlossen sind Unternehmen bzw. Sektoren in den Fällen des Artikel 1 Abs. 2 bis 5 AGVO.

## A 3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?

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

Die Förderung erfolgt durch Einmalzuschüsse. Der Zuschuss kann wahlweise als Miet- oder Baukostenzuschuss gewährt werden.

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

Eine Zuschussgewährung nach diesem Programm ist ausgeschlossen, wenn der insgesamt ermittelte Zuschuss einen Betrag von 5.000,00 € pro Antrag unterschreiten würde.

### A 3.1 Grundmodule

#### A 3.1.1 Basisförderung

Für eine im Programm A geförderte energetische Modernisierung wird eine Basisförderung gemäß Tabelle **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** gewährt.

Für Gebäude, die von der zuständigen Behörde (Denkmalschutzamt oder Stadtplanungsabteilung) oder im Rahmen des Backsteinverfahrens als Gebäude mit besonders

schützenswerten Fassaden eingestuft werden, erhöht sich die Basisförderung gemäß Tabelle A 3.4.

### **A 3.1.2 Qualitätssicherung Backstein**

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

In jedem Fall mit Backsteinrelevanz wird von der Qualitätssicherung Backstein ein Fassadenkonzept mit der Bauherrin oder dem Bauherren abgestimmt. In Gebieten mit städtebaulicher Erhaltungsverordnung sind Vorgaben der Stadtplanung zu berücksichtigen.

Die Verfahrenskosten für die Qualitätssicherung Backstein werden von der IFB Hamburg übernommen.

### **A 3.1.3 Energieberatung**

Voraussetzung für eine Förderung und Auszahlung der Zuschüsse ist eine Energieberatung durch eine von der IFB autorisierte Energieberaterin oder einen Energieberater. Die Energieberatung beinhaltet eine umfassende Beratung zu förderfähigen Energiesparmaßnahmen, die sachgerechte Erfassung und Berechnung des Gebäudes im Ist-Zustand sowie die energetische Bilanzierung der zur Förderung beantragten Modernisierungsmaßnahmen.

Eine Übersicht über autorisierte Energieberaterinnen und Energieberater finden Sie unter: <https://cms.ifbhh.de/media/e7f/316/10c4fa916c.pdf>.

### **A 3.1.4 Qualitätssicherung Energie**

Bedingung für die Förderung ist das Testat einer von der IFB Hamburg autorisierten energetischen QualitätssichererIn oder eines Qualitätssicherers über die Einhaltung der jeweiligen energetischen Anforderungen. Die Kosten des Testats werden durch einen Zuschuss gemäß der Tabelle A 3.4 gefördert.

Eine Übersicht über autorisierte Qualitätssichererinnen und Qualitätssicherer finden Sie unter: <https://www.ifbhh.de/g/qualitaetssicherung-energie>.

### **A 3.1.5 Energetische Modernisierungsmaßnahmen**

Die Förderhöhe richtet sich nach dem erreichten energetischen Standard, die Zuschusshöhen für die jeweiligen Stufen sind der Tabelle A 3.4 zu entnehmen.

Bei den Stufen 1 bis 4 werden die jeweiligen Zuschüsse pauschal auf die durch die Investition erzielte Energieeinsparung begrenzt.

Bei den Stufen 5 bis 8 werden die jeweiligen Zuschüsse auf einen pauschalen Betrag je m<sup>2</sup> förderfähiger Wfl. begrenzt.

### **A 3.1.6 Optimierung der Heizungsanlage**

Wird die Heizungsanlage nicht erneuert, muss ein Heizungs-Check nach DIN EN 15378 durchgeführt werden.

**Im Rahmen der Förderung ist immer ein hydraulischer Abgleich nach VdZ-Verfahren B durchzuführen.**

### **Erneuerbare Wärme**

Die Erhöhung des Einsatzes Erneuerbarer Energien für die Wärmebereitstellung kann je Vorhaben zusätzlich gefördert werden. Dies soll insbesondere durch die Förderung von Solarthermieanlagen, dem Heizungsaustausch bei gleichzeitiger Installation von Solarthermieanlagen, energetischer Nutzung von Biomasse sowie von Wärmepumpen erfolgen. Der Verbrauch von fossiler Energie sowie die CO<sub>2</sub>-Emissionen sollen dadurch gesenkt werden. Zudem soll ein wachsender Anteil erneuerbarer Energien an der Wärmeversorgung im Quartier ermöglicht werden.

Angeboten werden auf Basis der Förderrichtlinie Erneuerbare Energien die Fördermodule:

- Solarthermie und Heizungsmodernisierung
- Bioenergie
- Wärmepumpen
- Wärmeverteilnetze
- Wärmespeicher
- Mehrfachnutzung
- Erschließung von Wärmequellen

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

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

## **A 3.2 Ergänzungsmodule**

Ergänzungsmodule können von der Investorin oder dem Investor hinzugewählt werden. Die technischen Anforderungen, der Umfang und das Verfahren zu den jeweiligen Modulen werden im Anhang erläutert.

### **A 3.2.1 Nachhaltige Dämmstoffe**

Der Einsatz von Dämmstoffen mit dem Gütezeichen „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 Zuschuss gemäß der Tabelle A 3.4 gefördert.

Bei Aufdopplung muss der neu aufgebrachte Dämmstoff vollständig aus zertifizierten Materialien bestehen. Eine neu aufgebrachte Mischkonstruktion von zertifizierten und nicht zertifizierten Dämmstoffen in einem Bauteil wird nicht gefördert.

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

### **A 3.2.2 Lüftungsanlagen**

In den Stufen 1 bis 4 können ergänzend folgende Zuschüsse gemäß der Tabelle A 3.4 genutzt werden:



- Ventilatorgestützte Lüftungsanlagen ohne Wärmerückgewinnung, die durchgehend die Stufe „Nennlüftung“ nach DIN 1946-6 ermöglichen.
- Raumweise ventilatorgestützte Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sowie ventilatorgestützte Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung über Abluftwärmepumpen, die durchgehend die Stufe „Nennlüftung“ nach DIN 1946-6 ermöglichen.
- Wohnungs- oder gebäudezentrale ventilatorgestützte Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, die durchgehend die Stufe „Nennlüftung“ nach DIN 1946-6 ermöglichen.

In den Stufen 5 bis 8 können ergänzend Zuschüsse gemäß der Tabelle A 3.4 für Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung genutzt werden.

### A 3.2.3 Backsteinfassaden

Der Mehraufwand für eine Backsteinverkleidung gedämmter Fassaden wird zusätzlich mit einem Zuschuss gemäß der Tabelle A 3.4 gefördert.

Der Erhalt von Backsteinfassaden durch eine Fugensanierung wird gemäß der Tabelle A 3.4 gefördert, wenn diese Maßnahme im Rahmen der Qualitätssicherung Backstein vereinbart oder von der für den Denkmalschutz zuständigen Stelle gefordert wurde.

Die Festlegung, ob es sich um einen normalen oder hohen Aufwand handelt, erfolgt im Rahmen der Qualitätssicherung Backstein. Für im Zuge der energetischen Modernisierung erstmalig erstellte Backsteinverkleidungen auf Fassaden ohne Backstein und bei Gebäuden ohne festgestellter Backsteinrelevanz wird der Zuschuss der Kategorie normaler Aufwand gewährt.

#### 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 3.2.4 Innendämmung

Die Ausführung einer Innendämmung bei schützenswerten Fassaden wird zusätzlich mit einem Zuschuss gemäß Tabelle A 3.5 gefördert. Für die Gewährung dieses Förderbausteins ist der Nachweis durch die zuständige Behörde (Denkmalschutzamt oder Stadtplanungsabteilung) oder die Qualitätssicherung Backstein zu erbringen, dass die schützenswerte Fassade nicht überdämmt werden darf. Nach Ausführung der Innendämmung soll der U-Wert der Außenwand  $0,45 \text{ W/m}^2\text{K}$  nicht überschreiten.

### A 3.2.5 Barrierefreie Zuwegung

Die Herstellung der erstmaligen barrierefreien Erschließung der Wohnungen im Erdgeschoss wird mit einem Zuschuss gemäß der Tabelle A 3.4 gefördert.

### A 3.2.6 Förderung für innovative ökologische Technologien

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

### A 3.3 Kombination mit anderen Förderprogrammen

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

Unsere Kundenberaterinnen und Kundenberater informieren Sie gerne auch über diese Fördermöglichkeiten.

Sprechen Sie uns an: Telefonisch unter der 040/248 46-242 oder per E-Mail an [modernisierung@ifbhh.de](mailto:modernisierung@ifbhh.de).

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

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

#### A 3.3.1 Förderprogramme der IFB Hamburg

- Hamburger Gründachförderung und Fassadenbegrünung
- Erneuerbare Wärme
- Nachrüstung von Fahrradabstellanlagen im Bestand

Hinweis:

Eine Kombination mit dem Förderprogramm Geringinvestive Maßnahmen zur Heizungsoptimierung (GIM) ist ausgeschlossen.

#### A 3.3.2 IFB-Ergänzungsdarlehen

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

Es kann eingesetzt werden für die Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen.

#### Konditionen

- Darlehenshöhe: wird von der IFB Hamburg fallbezogen festgelegt
- Zinssatz: aktuell bei der IFB Hamburg zu erfragen
- Zinsbindung: mindestens 10 Jahre, maximal 30 Jahre
- Tilgung: ab Bauabschluss, i.d.R. mindestens 2 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
- Auszahlung: 100 %
- Bereitstellungsprovision: 0,15 % 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 3.3.3 Förderprogramme von KfW und BAFA (BEG)

- Effizienzhausstandards und Einzelmaßnahmen im Bestand

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

#### **A 3.3.4 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 bestimmbare beihilfefähige Kosten betreffen;
  - anderen staatlichen Beihilfen für dieselben, sich teilweise oder vollständig überschneidenden beihilfefähigen Kosten, jedoch nur, wenn durch diese Kumulierung die in dieser Förderrichtlinie bestimmte jeweilige Beihilföhe (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 Beihilföhe (Subventionsbarwert Grundmodul bzw. Ergänzungsmodul) nicht überschritten wird.

Hierzu hat die Investorin oder 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 3.4 Förderung im Überblick

Kapitel	Energetische Modernisierung von Wohnungen für Studierende und Auszubildende	Module	Zuschüsse			Laufzeit der Bindungen
			Eingesparter Jahresheizwärme- bedarf	Eingesparter Endenergiebedarf	Pauschale Zuschüsse	
<b>3.1</b>	<b>Grundmodule</b>					<b>Jahre</b>
<b>3.1.1</b>	<b>Basisförderung</b>	X			1.250 € / Platz	<b>20</b>
	<b>Basisförderung bei Gebäuden mit schützenswerter Fassade</b>				1.500 € / Platz	<b>20</b>
3.1.1	Qualitätssicherung Backstein	X				
3.1.2	Energieberatung	X			820,00 €/Gebäudebilanz	20
3.1.3	Qualitätssicherung Energie	X			2.170,00 €/Gebäudebilanz	20
	<b>Heizungs-Check</b> nach DIN EN 15378 (wenn Heizung nicht erneuert wird)	X				
	<b>Hydraulischer Abgleich</b> nach VdZ-Verfahren B	X				
3.1.4	Energetische Modernisierung mit Mietpreis- und Belegungsbindung	X/O	je kWh/a	je kWh/a	je m <sup>2</sup> Wfl.	20
	Stufe 1: Endenergie ≤ 90 kWh/m <sup>2</sup> a	X	0,489 €	0,489 €		20
	Stufe 2: Endenergie ≤ 75k Wh/m <sup>2</sup> a	O	0,686 €	0,686 €		20
	Stufe 3: IFB-Effizienzhaus-70 im Bestand	O	1,077 €	1,077 €		20
	Stufe 4: IFB-Effizienzhaus-55 im Bestand	O	1,469 €	1,469 €		20
	Stufe 5: IFB-Effizienzhaus-40 im Bestand	O			470,00 €	20
	Stufe 6: IFB-Passivhaus im Bestand	O			470,00 €	20
	Stufe 7: IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand	O			510,00 €	20
	Stufe 8: IFB-Effizienzhaus-Plus im Bestand	O			540,00 €	20
<b>3.2</b>	<b>Ergänzungsmodule</b>					<b>20</b>
<b>3.2.1</b>	<b>Nachhaltige Dämmstoffe</b>	O			15,00 €/m <sup>2</sup> Bauteilfläche	
<b>3.2.2</b>	<b>Lüftungsanlagen (nur Stufe 1-4)</b>	O			Je zwei Plätze	
	Ventilatorgestützte Lüftungsanlagen ohne WRG				1.010,00 €	
	Raumweise ventilatorgestützte Lüftungsanlagen mit WRG sowie ventilatorgestützte Lüftungs- anlagen mit WRG über Abluftwärmepumpen				2.060,00 €	
	Wohnungs- oder gebäudezentrale ventilatorgestützte Lüftungsanlagen mit WRG				4.100,00 €	
<b>3.2.2</b>	<b>Lüftungsanlagen (Stufen 5-8)</b>	O			m <sup>2</sup> Wfl.	
	Anlagen <u>mit</u> WRG				60,00 €	
<b>3.2.3</b>	<b>Backsteinfassaden</b>	O/ ggf. X			je m <sup>2</sup> Fassade	
	Vollsteine normaler Aufwand				100,00 €	
	Klinkerriemchen normaler Aufwand				80,00 €	
	Fugensanierung normaler Aufwand				85,00 €	
	Vollsteine hoher Aufwand				130,00 €	
	Klinkerriemchen hoher Aufwand				90,00 €	
	Fugensanierung hoher Aufwand				95,00 €	
<b>3.2.4</b>	<b>Innendämmung schützenswerter Fassaden</b>	O			70,00€/m <sup>2</sup> Bauteilfläche	
<b>3.2.5</b>	<b>Barrierefreie Zuwegung</b>	O			1.390 ,00 €/entfallener Stufe	

Legende: X = verpflichtend, O = Wahmöglichkeit

## A 4. Wie erfolgt die Auszahlung?

### A 4.1 Auszahlung der Zuschüsse

Nähere Einzelheiten der Auszahlung regelt der Bewilligungsbescheid.

Die Fördermittel werden nach Durchführung der Maßnahmen sowie nach Vorlage und Prüfung des Verwendungsnachweises in einer Summe gezahlt. Die Auszahlung erfolgt erst, wenn die positiven Schlussberichte für die Qualitätssicherung Energie und, sofern notwendig, Qualitätssicherung Backstein vorliegen.

### A 4.2 Verwaltungsgebühr

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

### A 4.3 Kombination mit BAFA bzw. KfW-Fördermitteln (BEG)

Eine Kombination der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) mit anderen Fördermitteln (z. B. Kredite oder Zulagen/Zuschüsse) ist grundsätzlich möglich. Ergibt sich infolge der Kumulierung von Zuschüssen und Tilgungszuschüssen für die zu fördernde Maßnahme eine Förderquote über die zulässige Förderquote der BEG hinaus, werden die Landesmittel entsprechend gekürzt.

Zuschüsse für Maßnahmen bzw. Kosten, welche nicht über die BEG gefördert werden, bleiben davon unberührt.

## A 5. Welche Bindungen entstehen?

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

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

### A 5.1 Belegungsbindungen

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

- Studierende, die an einer anerkannten Hamburger Hochschule immatrikuliert sind und
- Auszubildende, die in Hamburg in einem staatlich anerkannten Ausbildungsberuf oder einer Berufsfachschule mit Schüler-BAföG-Anerkennung ausgebildet werden.
- Teilnehmende an einer Einstiegsqualifizierung nach § 54a SGB III (EQ).

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

## A 5.2 Mietpreisbindungen

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

Anrechenbare Wohnfläche	Miete (netto kalt) je Platz
< 24 m <sup>2</sup>	172,00 €
24 m <sup>2</sup> - 29 m <sup>2</sup>	197,00 €
> 29 m <sup>2</sup>	215,00 €

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

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

Anrechenbare Wohnfläche	max. Mietanhebung je Platz
< 24 m <sup>2</sup>	3,00 €
24 m <sup>2</sup> - 29 m <sup>2</sup>	3,50 €
> 29 m <sup>2</sup>	4,00 €

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

Soweit der Verfügungsberechtigte den Wohnraum den Mieterinnen und Mietern möbliert überlässt, darf ein Möblierungszuschlag von höchstens 30,00 €/Wohnplatz monatlich erhoben werden. Der Zuschlag bedarf der Zustimmung durch die IFB Hamburg. Die Anforderungen an die Möblierung in AB 4.6 sind zu beachten.

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

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

## A 5.3 Weitere Regelungen

### A 5.3.1 Mietvertragliche Regelungen für Wohngebäude und Wohnheime

- Bei Studierenden- und Auszubildendenwohnungen (1- und 2-Personen-Apartments) sind die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557a, 558 ff. BGB zu beachten.
- In Studierenden- und Auszubildendenwohnungen sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Ein Kündigungsausschluss ist nicht zulässig.

- Der Betrieb eines Wohnheims setzt voraus, dass der Betreiber ein gemeinnütziger Träger ist, der auf Grundlage eines Gesetzes oder seiner Satzung mit der Wohnungsversorgung für Studierende bzw. Auszubildende betraut worden ist.
- Für Studierenden- und Auszubildendenwohnungen (1- und 2-Personen-Apartments) und bei Wohngemeinschaften in Wohnheimen gilt § 549 Abs. 3 BGB.
- Die oder der Verfügungsberechtigte hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag anzugeben.
- Die oder der Verfügungsberechtigte verpflichtet sich, mietvertraglich sicherzustellen, dass eine Untervermietung der jeweiligen gesamten Wohnung (Weitervermietung) untersagt ist
- Die oder der Verfügungsberechtigte verpflichtet sich, mietvertraglich sicherzustellen, dass sich die Mieterin oder der Mieter verpflichtet, in der betreffenden Wohnung den Hauptwohnsitz im Sinne des Melderechts zu begründen, sich bei der zuständigen Behörde entsprechend anzumelden und dem Verfügungsberechtigten diese Anmeldung durch eine amtliche Bestätigung nachzuweisen.
- Vermittlungsentgelte/Finanzierungsbeiträge dürfen von Wohnungssuchenden für geförderte Wohnungen nicht gefordert und/oder entgegengenommen werden. Das Gleiche gilt für sämtliche Sonderleistungen, insbesondere Mietvorauszahlungen, Maklergebühren oder sonstige Geldbeträge, unabhängig von dem Zeitpunkt, zu dem sie entrichtet werden sollen.
- Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung der Mieterin oder des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche der oder des Verfügungsberechtigten gegen die Mieterin oder den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Die Sicherheitsleistung darf das 2,5-fache der monatlichen Nettokaltmiete nicht überschreiten.
- Eine weitere Mieterhöhung wegen Modernisierung während des Bindungszeitraums ist nur möglich, wenn die hierfür erforderliche Zustimmung der IFB Hamburg vorliegt.

### **A 5.3.2 Verpflichtungen gegenüber der Mieterin oder dem Mieter**

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

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

### **A 5.3.3 Umwandlungsverbot**

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

### **A 5.3.4 Weitergabe der Bindungen**

Investierende sind verpflichtet, sich aus der Inanspruchnahme von Darlehen und/oder Zuschüssen ergebende Verpflichtungen Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass diese wiederum gehalten sind, Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

### **A 5.3.5 Fortbestand der Bindungen**

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

## **A 6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?**

### **A 6.1 Anforderungen an die Investorin oder den Investor**

#### **Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Investorin oder des Investors**

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

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

### **A 6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück**

#### **A 6.2.1 Beginn der Maßnahme**

Förderanträge sind vor Maßnahmenbeginn einzureichen.

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

#### **A 6.2.2 Anforderungen an Planung und Ausführung**

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

### **A 6.3 Allgemeine Bedingungen**

#### **A 6.3.1 Prüfungsrecht**

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

#### **A 6.3.2 Zwischenvermietung**

Um während einer zeitlich begrenzten Abwesenheit der Mieterin oder des Mieters eine befristete Zwischenvermietung des Wohnraums zu ermöglichen, darf von dieser Förderrichtlinie abgewichen werden. Nach § 22 Abs. 1 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) wird abweichend von § 18 Abs. 1 HmbWoFG zugelassen, dass Wohnraum im Rahmen einer Zwischenvermietung auch für einen Zeitraum von weniger als 3 Monaten genutzt und vermietet werden darf.



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

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

Wohnraum für wiederholte Zwischenvermietungen vorzuhalten, ist unzulässig.

### **A 6.3.3 Ausnahmen**

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

### **A 6.3.4 Haftungsausschluss**

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

### **A 6.3.5 Kein Rechtsanspruch**

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

### **A 6.3.6 Sperrfrist bei Antragsverzicht**

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

## **A 7. Welche Rechtsgrundlage gilt?**

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) hat diese Förderrichtlinien gemäß § 2 Abs. 4 HmbWoFG als besondere Wohnraumförderung nach § 2 Abs. 3 HmbWoFG erlassen.

Dieses Fördermodul lässt

- bestehende Förderzusagen gemäß § 13 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert am 20.11.2019 (BGBl. I S. 1626, 1652),
- die vertraglichen Vereinbarungen und Bestimmungen der Förderungen nach § 88 d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 19.08.1994 (BGBl. I S. 2138) in der bis zum 31.12.2001 geltenden Fassung sowie
- die nach dem Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen in der Freien und Hansestadt Hamburg (Hamburgisches Wohnungsbindungsgesetz - HmbWoBindG) vom 19.02.2008, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.05.2013 (HmbGVBl. S. 244), für Wohnungen, die als öffentlich gefördert gelten, geltenden Regelungen

unbeschadet.

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

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

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

## **A 8. Wo kann man die Förderung beantragen?**

Die IFB Hamburg berät Sie bei allen Fragen zur Förderung und begleitet Sie beim Antragsverfahren. Informationen zu allen Programmen der IFB Hamburg, Förderrichtlinien und Formulare finden Sie unter [www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de).

Hamburgische Investitions- und Förderbank  
Besenbinderhof 31  
20097 Hamburg  
Tel. 040/248 46-0 | Fax 040/248 46-432  
[info@ifbhh.de](mailto:info@ifbhh.de) | [www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de)

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

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

## AUSSTATTUNGSVERBESSERUNG UND UMFASSENDE MODERNISIERUNG

### B 1. Was ist das Ziel der Förderung?

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

#### Studierende

- Immatrikulation in Hamburg an einer staatlichen oder staatlich in Hamburg oder einem anderen Bundesland anerkannten Hochschule

**oder**

- Besuch einer Berufsakademie nach dem Hamburgischen Berufsakademiegesetz (HmbBAG)

**und**

- Anmeldung des Erstwohnsitzes in Hamburg<sup>2</sup>

Bei dualen Studiengängen, bei denen der Praxisteil in einem Unternehmen mit Sitz in Hamburg erfolgt, können die Studierenden in einem anderen Bundesland an einer staatlich anerkannten Hochschule immatrikuliert sein.

#### Auszubildende

- Ausbildung in Hamburg in einem staatlich anerkannten Ausbildungsberuf

**oder**

- Ausbildung in Hamburg an einer Berufsfachschule mit Schüler-BAföG-Anerkennung oder Teilnehmer<sup>1</sup> an einer Einstiegsqualifizierung nach § 54a SGB III (EQ) in Hamburg

**und**

- Anmeldung des Erstwohnsitzes in Hamburg (siehe Fußnote 2)

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

Gefördert werden Ausstattungsverbesserungen und umfassende Modernisierungen von Wohnraum für Studierende und Auszubildende in Mietwohngebäuden mit mindestens 3 Wohneinheiten, deren Baugenehmigung älter ist als 20 Jahre.

Die mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Änderung von Gebäuden kann nach der Richtlinie „Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende“ gefördert werden.

<sup>2</sup> Ausnahme: In Fällen, in denen die Personensorgeberechtigten von minderjährigen Studierenden/Auszubildenden ihren Wohnsitz außerhalb Hamburgs haben und diese Studierenden/Auszubildenden nach dem Bundesmeldegesetz nicht die Möglichkeit haben, ihren Hauptwohnsitz in Hamburg zu begründen, wird auch eine amtliche Bescheinigung über die Begründung eines Nebenwohnsitzes in Hamburg akzeptiert.

Es werden folgende Wohnformen unterschieden:

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

## B 2. Wer kann Anträge stellen?

Anträge können vom Eigentümer oder Erbbauberechtigten gestellt werden.

Nicht gefördert werden

- Unternehmen in Schwierigkeiten im Sinne von Artikel 2 Nr. 18 Verordnung (EU) Nr. 651/2014 der Kommission vom 17.07.2014 zur Feststellung der Vereinbarkeit bestimmter Gruppen von Beihilfen mit dem Binnenmarkt in Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (EU-ABl. L 187/1 vom 26.06.2014) in der Fassung der Verordnung (EU) 2017/1084 vom 14.06.2017 (EU-ABl. L 156/1 vom 20.06.2017), zuletzt geändert durch Verordnung (EU) Nr. 2020/972 der Kommission vom 2. Juli 2020 zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 hinsichtlich ihrer Verlängerung und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 651/2014 hinsichtlich ihrer Verlängerung und relevanter Anpassungen (Amtsblatt der EU Nr. L 215/3 vom 07.07.2020) – nachfolgend: AGVO);
- Unternehmen, die einer Rückforderungsanordnung aufgrund eines früheren Beschlusses der Kommission zur Feststellung der Unzulässigkeit einer von demselben Mitgliedstaat gewährten Beihilfe und ihrer Unvereinbarkeit mit dem Binnenmarkt nicht nachgekommen sind.
- Von der Förderung ausgeschlossen sind Unternehmen bzw. Sektoren in den Fällen des Artikel 1 Abs. 2 bis 5 AGVO.

## B 3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?

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

Die Förderung erfolgt durch laufende Zuschüsse über 10 Jahre. Die Mietpreis- und Belegungsbindungen laufen über 20 Jahre. Der Zuschuss kann wahlweise als Miet- oder Baukostenzuschuss gewährt werden.

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

### B 3.1 Grundmodule

Die Förderung der Grundmodule erfolgt durch Zuschüsse in Höhe von 50 % der maximal förderfähigen anerkannten Modernisierungskosten.

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

Ein hydraulischer Abgleich (nach VdZ- Verfahren B) ist immer erforderlich. Dieses gilt nicht bei Einzelanträgen im Fördermodul Modernisierung und Nachrüstung von Gebäuden mit Aufzügen.

### **B 3.1.1 Ausstattungsverbesserungen**

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

Die maximal förderfähigen Kosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche der anrechenbaren Wohnfläche sind der Tabelle B 3.4 zu entnehmen.

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

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

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

### **B 3.1.2 Umfassende Modernisierungsmaßnahmen**

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

Die maximal förderfähigen Kosten je m<sup>2</sup> der anrechenbaren Wohnfläche des Objekts sind der Tabelle B 3.4 zu entnehmen. Das Erreichen der Stufe 1 wird zusätzlich mit einer Erhöhung der maximalförderfähigen Kosten gemäß der Tabelle B 3.4 gefördert.

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

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

### **B 3.1.3 Dachgeschossausbau und Aufstockung**

Nachträgliche Wohnflächenerweiterungen durch den Ausbau von Dachgeschossen oder durch Aufstockung werden durch laufende Zuschüsse gefördert.

Die maximal förderfähigen Kosten für die Wohnflächenerweiterung sind der Tabelle B 3.4 zu entnehmen. Das Erreichen der jeweiligen energetischen Stufe wird zusätzlich mit einer Erhöhung der maximal förderfähigen Kosten gemäß der Tabelle B 3.4 gefördert.

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

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

### **B 3.1.4 Qualitätssicherung Backstein**

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

In jedem Fall mit Backsteinrelevanz wird von der Qualitätssicherung Backstein ein Fassadenkonzept mit der Bauherrin oder dem Bauherren abgestimmt. In Gebieten mit städtebaulicher Erhaltungsverordnung sind Vorgaben der Stadtplanung zu berücksichtigen.

Die Verfahrenskosten für die Qualitätssicherung Backstein werden von der IFB Hamburg übernommen.

### **B 3.1.5 Energieberatung**

Voraussetzung für eine Förderung und Auszahlung der Zuschüsse ist eine Energieberatung durch eine von der IFB autorisierte Energieberaterin oder einen Energieberater. Die Energieberatung beinhaltet eine umfassende Beratung zu förderfähigen Energiesparmaßnahmen, die sachgerechte Erfassung und Berechnung des Gebäudes im Ist-Zustand sowie die energetische Bilanzierung der zur Förderung beantragten Modernisierungsmaßnahmen.

Eine Übersicht über autorisierte Energieberaterinnen und Energieberater finden Sie unter: <https://cms.ifbhh.de/media/437/f09/d717af0579.pdf>

### **B 3.1.6 Qualitätssicherung Energie**

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

Eine Übersicht über autorisierte Qualitätssicherinnen und Qualitätssicherer finden Sie unter: <https://www.ifbhh.de/g/qualitaetssicherung-energie>

### **B 3.1.7 Optimierung der Heizungsanlage**

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

Ein hydraulischer Abgleich (nach VdZ- Verfahren B) ist immer erforderlich. Dies gilt nicht bei Einzelanträgen im Fördermodul Modernisierung und Nachrüstung von Gebäuden mit Aufzügen.

### **B 3.1.8 Barrierefreier Umbau**

Maßnahmen zum barrierefreien Umbau in Anlehnung an DIN 18040-2 werden sowohl als Einzelmaßnahme als auch in Kombination mit den vorgenannten Maßnahmen mit Zuschüssen gefördert.

- Der barriere reduzierte oder barrierefreie Umbau von Wohnungen. Im Förderobjekt müssen mindestens 10 % der Wohnungen, jedoch mindestens 3 WE von der Maßnahme betroffen sein

- Neubau oder Modernisierung von Aufzugsanlagen, die mindestens 51 % der im Förderobjekt befindlichen Wohnungen erstmalig barrierefrei erschließen

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

### **B 3.1.9 Barrierereduzierter Umbau**

Bei einem barrierenreduzierenden Umbau von Wohnungen betragen bzw. erhöhen sich die maximal förderfähigen Kosten gemäß der Tabell B 3.4.

Nach Abschluss der Maßnahme müssen folgende Mindestanforderungen erfüllt werden:

- Die Wohnung muss barrierefrei erreichbar sein. Im Ausnahmefall können bis zu 3 Stufen zum Erreichen der Wohnung akzeptiert werden, wenn z. B. aus baulichen Gründen eine Rampe nicht möglich ist.
- Die Bewegung innerhalb der Wohnung muss in der Regel barrierefrei möglich sein.
- Der Duschplatz sollte schwellenlos begehbar sein, abweichend davon sind Duschtassen mit maximal 5 cm Aufbauhöhe zulässig.
- Die Innentüren der Wohnung müssen eine lichte Durchgangsbreite von 0,80 m aufweisen (Ausnahme: Gäste-WC).

### **B 3.1.10 Barrierefreier Umbau nach DIN 18040-2**

Bei einem barrierefreien Umbau nach DIN 18040-2 von Wohnungen betragen bzw. erhöhen sich die maximal förderfähigen Kosten gemäß der Tabelle B 3.4.

Nach Abschluss der Maßnahme müssen folgende Mindestanforderungen erfüllt werden:

- Die Wohnung muss barrierefrei erreichbar sein. Es ist ein schlüssiges Gesamtkonzept für die barrierefreie Erreichbarkeit vom öffentlichen Grund bis in die Wohnung erforderlich.
- Die Bewegung innerhalb der Wohnung muss barrierefrei möglich sein. Sofern ein Balkon vorhanden ist, so muss dieser schwellenfrei zugänglich sein.
- Die Wohnung muss über ein barrierefreies Bad verfügen (schwellenlos begehbarer Duschbereich mit einer Grundfläche mind. 1,20m<sup>2</sup> und einer Mindestbreite von 90cm, höhenangepasstes WC, Waschtisch mit Beinfreiheit und UP- oder Flach-AP-Siphon).
- Die Innentüren der Wohnung müssen eine lichte Durchgangsbreite von mind. 0,80 m aufweisen (Ausnahme: Gäste-WC).

### **B 3.1.11 Modernisierung und Nachrüstung von Gebäuden mit Aufzügen**

Bei

- Neubau
- Erweiterung oder
- Modernisierung von Aufzügen

die der erstmaligen barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen dienen, betragen bzw. erhöhen sich die maximal förderfähigen Kosten je nach Art der Maßnahme gemäß der Tabelle B 3.4. Aufzugsanlagen, die im Stillstand eine Leistungsaufnahme von max. 50 W nachweisen, werden zusätzlich gemäß der Tabelle B 3.4 gefördert. Dies entspricht der Effizienzklasse A im Stillstand. Der Stand-by-Verbrauch ist bei Inbetriebnahme durch Leistungsmessung nachzuweisen.

Nach Abschluss der Maßnahme müssen folgende Mindestanforderungen erfüllt werden:

- Erstmaliger barrierefreier Zugang zu den Wohnungen, die durch den geförderten Haltepunkt erschlossen werden.
- Die einzelnen Wohnungen müssen nach Abschluss der Maßnahme von öffentlichem Grund aus barrierefrei erreichbar sein.
- Die Anforderungen der DIN 18040-2 bzw. der DIN EN 81-70 für den Aufzugstyp 2 an Aufzugsanlagen sollen eingehalten werden. Die Mindestabmessungen des Fahrkorbinnenraums von 1,10 m x 1,40 m im Lichten sind einzuhalten.
- Neue seilgeführte Aufzugsanlagen müssen mindestens die Anforderungen der Energieeffizienzklasse B (VDI 4707) und neue Hydraulikaufzüge mindestens die Anforderung der Energieeffizienzklasse C (VDI 4707) erfüllen.

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

### **B 3.2 Ergänzungsmodule**

Die Förderung der Ergänzungsmodule erfolgt durch laufende Zuschüsse in Höhe von 50 % der maximal förderfähigen anerkannten Kosten.

#### **B 3.2.1 Energetische Modernisierung**

Beim energetischen Standard kann zwischen 8 Stufen gewählt werden. Die maximal förderfähigen Kosten erhöhen sich, je nach erreichtem energetischen Standard, gemäß der Tabelle B 3.4.

Bei Einbau von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung ist eine zusätzliche Förderung möglich.

#### **Erneuerbare Wärme**

Die Erhöhung des Einsatzes Erneuerbarer Energien für die Wärmebereitstellung kann je Vorhaben zusätzlich gefördert werden. Dies soll insbesondere durch die Förderung von Solarthermieanlagen, dem Heizungs austausch bei gleichzeitiger Installation von Solarthermieanlagen, energetischer Nutzung von Biomasse sowie von Wärmepumpen erfolgen. Der Verbrauch von fossiler Energie sowie die CO<sub>2</sub>-Emissionen sollen dadurch gesenkt werden. Zudem soll ein wachsender Anteil erneuerbarer Energien an der Wärmeversorgung im Quartier ermöglicht werden.

Angeboten werden auf Basis der Förderrichtlinie Erneuerbare Energien die Fördermodule:

- Solarthermie und Heizungsmodernisierung
- Bioenergie
- Wärmepumpen
- Wärmeverteilnetze
- Wärmespeicher
- Mehrfachnutzung
- Erschließung von Wärmequellen

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

<https://www.ifbhh.de/foerderprogramm/erneuerbare-waerme>



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

### **B 3.2.2 Nachhaltige Dämmstoffe**

Der Einsatz von Dämmstoffen mit dem Gütezeichen „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, führt zu einer Erhöhung der maximal förderfähigen Kosten gemäß der Tabelle B 3.4.

Bei Aufdopplung muss der neu aufgebrachte Dämmstoff vollständig aus zertifizierten Materialien bestehen. Eine neu aufgebrachte Mischkonstruktion von zertifizierten und nicht zertifizierten Dämmstoffen in einem Bauteil wird nicht gefördert.

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

Im Fördermodul „Dachgeschossausbau und Aufstockung“ muss der neu aufgebrachte Dämmstoff vollständig aus zertifizierten Materialien bestehen. Eine Mischkonstruktion von zertifizierten und nicht zertifizierten Dämmstoffen in einem Bauteil (Sandwichaufbau) wird nicht gefördert.

### **B 3.2.3 Förderung für innovative ökologische Technologien**

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

### **B 3.2.4 Holzbauförderung**

Bei Einsatz von Holz in der Gebäudekonstruktion erhöhen sich die förderfähigen Kosten gemäß der Tabelle B 3.4.

Für die Gewährung von Fördermitteln bei der Holzbauförderung muss eine begleitende Qualitätssicherung für den Holzbau (QS-H) durchgeführt werden. Details zur Qualitätssicherung finden Sie im Anhang unter AB 4.8. Die QS-H entfällt bei einer ausschließlichen Holzbauförderung von Dächern.

Als Fördervoraussetzung muss das eingesetzte Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft stammen, fest im Gebäude verbaut und Teil der Konstruktion sein. Der Einsatz von Holz in Dämmstoffen, die bereits nach B 3.2.2 gefördert werden, ist von der Förderung ausgeschlossen.

#### **Förderfähig sind:**

- Holzprodukte in der Konstruktion im Sinne der Förderung sind alle Vollholzprodukte (Schnittholz, Hobelware etc.), Holzwerkstoffe (Spanplatten, Faserplatten etc.) sowie Produkte des konstruktiven Holzbaus (Brettsperrholz, Brettschichtholz etc.). 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.

### B 3.2.5 Innendämmung

Die Ausführung einer Innendämmung bei schützenswerten Fassaden wird zusätzlich mit einem Zuschuss gemäß Tabelle A 3.4 gefördert. Für die Gewährung dieses Förderbausteins ist der Nachweis durch die zuständige Behörde (Denkmalschutzamt oder Stadtplanungsabteilung) oder die Qualitätssicherung Backstein zu erbringen, dass die schützenswerte Fassade nicht überdämmt werden darf. Nach Ausführung der Innendämmung soll der U-Wert der Außenwand  $0,45 \text{ W/m}^2\text{K}$  nicht überschreiten.

### B 3.2.6 Backsteinfassaden

Der Mehraufwand für eine Backsteinverkleidung gedämmter Fassaden wird zusätzlich gemäß der Tabelle B 3.4 gefördert.

Der Erhalt von Backsteinfassaden durch eine Fugensanierung wird gemäß der Tabelle A 3.4 gefördert, wenn diese Maßnahme im Rahmen der Qualitätssicherung Backstein vereinbart oder von der für den Denkmalschutz zuständigen Stelle gefordert wurde.

Die Festlegung, ob es sich um einen normalen oder hohen Aufwand handelt, erfolgt im Rahmen der Qualitätssicherung Backstein. Für im Zuge der energetischen Modernisierung erstmalig erstellte Backsteinverkleidungen auf Fassaden ohne Backstein und bei Gebäuden ohne festgestellter Backsteinrelevanz wird der Zuschuss der Kategorie normaler Aufwand gewährt.

#### Ausnahmeregelung

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

## B 3.3 Kombination mit anderen Förderprogrammen

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

Unsere Kundenberaterinnen und Kundenberater informieren Sie gerne auch über diese Fördermöglichkeiten.

Sprechen Sie uns an: Telefonisch unter der 040/248 46-129 oder per E-Mail an [energie@ifbhh.de](mailto:energie@ifbhh.de)

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

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

### B 3.3.1 Förderprogramme der IFB Hamburg

- Hamburger Gründachförderung und Fassadenbegrünung
- Erneuerbare Wärme
- Nachrüstung von Fahrradabstellanlagen im Bestand

Hinweis: Eine Kombination mit dem Förderprogramm Geringinvestive Maßnahmen zur Heizungsoptimierung (GIM) ist ausgeschlossen.

### **B 3.3.2 IFB Ergänzungsdarlehen**

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

Es kann eingesetzt werden für die Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen.

#### **Konditionen**

- Darlehenshöhe: wird von der IFB Hamburg fallbezogen festgelegt
- Zinssatz: aktuell bei der IFB Hamburg zu erfragen
- Zinsbindung: mindestens 10 Jahre, maximal 30 Jahre
- Tilgung: ab Bauabschluss, i.d.R. mindestens 2 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
- Auszahlung: 100 %
- Bereitstellungsprovision: 0,15 % 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.

### **B 3.3.3 Förderprogramme von KfW und BAFA (BEG)**

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

### **B 3.3.4 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 bestimmbare beihilfefähige Kosten betreffen;
  - anderen staatlichen Beihilfen für dieselben, sich teilweise oder vollständig überschneidenden beihilfefähigen Kosten, jedoch nur, wenn durch diese Kumulierung die in dieser Förderrichtlinie bestimmte jeweilige Beihilföhe (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 Beihilföhe (Subventionsbarwert Grundmodul bzw. Ergänzungsmodul) nicht überschritten wird.

Hierzu hat die Investorin oder 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.

**B 3.4 Förderung im Überblick**

Kapitel	Modernisierung von Wohnungen für Studierende und Auszubildende  Ausstattungsverbesserungen, umfassende Modernisierung und barrierefreier Umbau	Reine Ausstattungsverbesserungen	Umfassende Modernisierungsmaßnahmen	Dachgeschosse	Barrierefreier Umbau	Maximale Höhe der förderfähigen Kosten	Maximale Höhe der Förderung (40 % der förderfähigen Kosten)	Laufzeit der Zuschüsse		Laufzeit der Bindungen	
								Jahre	Jahre	Jahre	Jahre
<b>3.1</b>	<b>Grundmodule</b>					je m² Wfl.	je m² Wfl.	Jahre			
3.1.1	Ausstattungsverbesserungen	X	-	O	O	1.398,00 €	699,00 €	10	20		
3.1.2	Umfassende Modernisierung (Ausstattungsverbesserungen und energetische Modernisierung)	-	X	O	O	1.384,00 €	692,00 €	10	20		
3.1.3	Dachgeschossausbau und Aufstockung	O	O	X	-	1.384,00 €	692,00 €	10	20		
3.1.4	Qualitätssicherung Backstein (QS-B)	-	X	X	-						
3.1.5	Energieberatung	-	X	X	-						
3.1.6	Qualitätssicherung Energie (QS-H)	-	X	X	-						
	Heizungsoptimierung Heizungs-Check nach DIN EN 15378 (wenn Heizung nicht erneuert wird)	X	x	x	x						
	Hydraulischer Abgleich nach VdZVerfahren B	x	x	x	x						
3.1.7	Barrierefreier Umbau					je WE	je WE	10	20		
3.1.7.1	Barrierereduzierter Umbau (strukturell)	-	-	-	X	41.760,00 €	20.880,00 €				
	Barrierereduzierter Umbau (Ergänzung)	O	O	O	X	26.980,00 €	13.490,00 €				
3.1.7.2	Barrierefreier Umbau (strukturell)	-	-	-	X	49.280,00 €	24.640,00 €				
	Barrierefreier Umbau (Ergänzung)	O	O	O	X	34.500,00 €	17.250,00 €				
3.1.7.3	Nachrüstung/Erweiterung von Aufzügen	O	O	O	X	je Geschoss	je Geschoss	10	20		
	1. bis 3. Geschoss					42.410,00 €	21.205,00 €				
	alle weiteren Geschosse					17.630,00 €	8.815,00 €				
3.1.7.3	Modernisierung von Aufzugsanlagen	O	O	O	X	je Geschoss	je Geschoss	10	20		
	je Geschoss					8.810,00 €	4.405,00 €				
3.1.7.3	Effizienzklassen von Aufzugsanlagen	O	O	O	O	je Anlage	je Anlage	10	20		
	Stand-by-Verbrauch ≤50W					6.410,00 €	3.205,00 €				
<b>3.2</b>	<b>Ergänzungsmodule</b>							Jahre			
3.2.1	Energetische Modernisierung	-	X/O	X/O	-	je m² Wfl.	je m² Wfl.	10	20		
Stufe 1	Endenergie ≤ 90 kWh/m²a		X	X		187,00 €	97,00 €				
Stufe 2	Endenergie ≤ 75 kWh/m²a		O	O		367,00 €	184,00 €				
Stufe 3	IFB-Effizienzhaus-70 im Bestand		O	O		492,00 €	246,00 €				
Stufe 4	IFB-Effizienzhaus-55 im Bestand		O	O		708,00 €	354,00 €				
Stufe 5	IFB-Effizienzhaus-40 im Bestand		O	O		785,00 €	393,00 €				
Stufe 6	IFB-Passivhaus im Bestand		O	O		785,00 €	393,00 €				
Stufe 7	IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand		O	O		859,00 €	430,00 €				
Stufe 8	IFB-Effizienzhaus-Plus im Bestand		O	O		875,00 €	438,00 €				
	Lüftungsanlagen mit WRG		O	O		40,00					
3.2.2	Nachhaltige Dämmstoffe	-	O	O	-	15,00 €/m² Bauteilfläche		10	20		

3.2.3	Holzbau	–	–	O	–	1,00 €/kg	10	20
3.2.4	Innendämmung schützenswerter Fassaden	–	O	–	–	70,00 € / Bauteilfläche	10	20
3.2.5	Backsteinfassaden	–	X/O	X/O	–	je m <sup>2</sup> Fassade	10	20
	Vollsteine normaler Aufwand					100,00 €		
	Klinkerriemchen normaler Aufwand					80,00 €		
	Fugensanierung normaler Aufwand					85,00 €		
	Vollsteine hoher Aufwand					130,00 €		
	Klinkerriemchen hoher Aufwand					90,00 €		
	Fugensanierung hoher Aufwand					95,00 €		

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

## B 4. Wie erfolgt die Auszahlung?

### B 4.1 Auszahlung der Zuschüsse

Nähere Einzelheiten der Auszahlung regelt die Förderzusage.

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

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

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

### B 4.2 Verwaltungsgebühr

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

### B 4.3 Kombination mit BAFA bzw. KfW-Fördermitteln (BEG)

Eine Kombination der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) mit anderen Fördermitteln (z. B. Kredite oder Zulagen/Zuschüsse) ist grundsätzlich möglich. Ergibt sich infolge der Kumulierung von Zuschüssen und Tilgungszuschüssen für die zu fördernde Maßnahme eine Förderquote über die zulässige Förderquote der BEG hinaus, werden die Landesmittel entsprechend gekürzt.

Zuschüsse für Maßnahmen bzw. Kosten, welche nicht über die BEG gefördert werden, bleiben davon unberührt.

## B 5. Welche Bindungen entstehen?

Die Dauer der Bindungen beträgt 20 Jahre. Die Bindungen aus diesem Förderprogramm werden mit der Förderzusage begründet und enden zu den nachstehend beschriebenen Zeitpunkten.

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

Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen.

Ein Kündigungsausschluss ist nicht zulässig.

### B 5.1 Belegungsbindungen

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

- Studierende, die an einer anerkannten Hamburger Hochschule immatrikuliert sind und
- Auszubildende, die in Hamburg in einem staatlich anerkannten Ausbildungsberuf oder einer Berufsfachschule mit Schüler-BAföG-Anerkennung ausgebildet werden.
- Teilnehmende an einer Einstiegsqualifizierung nach § 54a SGB III (EQ).

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

#### Belegungsbindungen bei Rollstuhlbenutzer-Wohnungen mit BG-Bindung

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

### B 5.2 Mietpreisbindungen

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

Anrechenbare Wohnfläche	Miete (netto kalt) je Platz
< 24 m <sup>2</sup>	172,00 €
24 m <sup>2</sup> - 29 m <sup>2</sup>	197,00 €
> 29 m <sup>2</sup>	215,00 €

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

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

Anrechenbare Wohnfläche	max. Mietanhebung je Platz
< 24 m <sup>2</sup>	3,00 €
24 m <sup>2</sup> - 29 m <sup>2</sup>	3,50 €
> 29 m <sup>2</sup>	4,00 €

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

Soweit die oder der Verfügungsberechtigte den Wohnraum den Mieterinnen oder Mietern möbliert überlässt, darf ein Möblierungszuschlag von höchstens 30,00 €/Platz monatlich erhoben werden. Der Zuschlag bedarf der Zustimmung durch die IFB Hamburg.

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

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

## B 5.3 Weitere Regelungen

### B 5.3.1 Mietvertragliche Regelungen für Wohngebäude und Wohnheime

- Bei Studierenden- und Auszubildendenwohnungen (1- und 2-Personen-Apartments) sind die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557 a, 558 ff. BGB zu beachten.
- In Studierenden- und Auszubildendenwohnungen in Wohngebäuden sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Ein Kündigungsausschluss ist nicht zulässig.
- Der Betrieb eines Wohnheims setzt voraus, dass der Betreiber ein gemeinnütziger Träger ist, der auf Grundlage eines Gesetzes oder seiner Satzung mit der Wohnungsversorgung für Studierende bzw. Auszubildende betraut worden ist.
- Für Studierenden- und Auszubildendenwohnungen (1- und 2-Personen-Apartments) und bei Wohngemeinschaften in Wohnheimen gilt § 549 Abs. 3 BGB.
- Die oder der Verfügungsberechtigte hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag anzugeben.
- Die oder der Verfügungsberechtigte verpflichtet sich, mietvertraglich sicherzustellen, dass eine Untervermietung der jeweiligen gesamten Wohnung (Weitervermietung) untersagt ist.
- Die oder der Verfügungsberechtigte verpflichtet sich, mietvertraglich sicherzustellen, dass sich die Mieterin oder der Mieter verpflichtet, in der betreffenden Wohnung den Hauptwohnsitz im Sinne des Melderechts zu begründen, sich bei der zuständigen Behörde entsprechend anzumelden und der oder dem Verfügungsberechtigten diese Anmeldung durch eine amtliche Bestätigung nachzuweisen.
- Vermittlungsentgelte/Finanzierungsbeiträge dürfen von Wohnungssuchenden für geförderte Wohnungen nicht gefordert und/oder entgegengenommen werden. Das Gleiche gilt für sämtliche Sonderleistungen, insbesondere Mietvorauszahlungen, Maklergebühren oder sonstige Geldbeträge, unabhängig von dem Zeitpunkt, zu dem sie entrichtet werden sollen.



- Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung der Mieterin oder des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche der oder des Verfügungsberechtigten gegen die Mieterin oder den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Die Sicherheitsleistung darf das 2,5-fache der monatlichen Nettokaltmiete nicht überschreiten.
- Eine weitere Mieterhöhung wegen Modernisierung während des Bindungszeitraums ist nur möglich, wenn die hierfür erforderliche Zustimmung der IFB Hamburg vorliegt.

### **B 5.3.2 Verpflichtungen gegenüber der Mieterin oder dem Mieter**

Die Investorin oder der Investor hat sich spätestens vor Auszahlung der Zuschüsse gemäß Vordruck der IFB Hamburg dieser gegenüber im Sinne der eingegangenen Verpflichtungen insoweit zu binden, dass die Mieterinnen und Mieter hieraus im Zusammenhang mit dem Mietvertrag eigene Rechte herleiten können. Auf Verlangen der IFB Hamburg sind ihr die Miet-Erhöhungsverlangen in Kopie zuzuleiten.

### **B 5.3.3 Umwandlungsverbot**

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

### **B 5.3.4 Weitergabe der Bindungen**

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

## **B 6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?**

### **B 6.1 Anforderungen an die Investorin oder den Investor**

#### **Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Investorin oder des Investors**

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

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

### **B 6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück**

#### **B 6.2.1 Beginn der Maßnahme**

Förderanträge sind vor Maßnahmenbeginn einzureichen.

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

## **B 6.2.2 Anforderungen an Planung und Ausführung**

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

## **B 6.3 Allgemeine Bedingungen**

### **B 6.3.1 Prüfungsrecht**

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

### **B 6.3.2 Zwischenvermietung**

Um während einer zeitlich begrenzten Abwesenheit der Mieterin oder des Mieters eine befristete Zwischenvermietung des Wohnraums zu ermöglichen, darf von dieser Förderrichtlinie abgewichen werden. Nach § 22 Abs. 1 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) wird abweichend von § 18 Abs. 1 HmbWoFG zugelassen, dass Wohnraum im Rahmen einer Zwischenvermietung auch für einen Zeitraum von weniger als 3 Monaten genutzt und vermietet werden darf.

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

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

Wohnraum für wiederholte Zwischenvermietungen vorzuhalten, ist unzulässig.

### **B 6.3.3 Ausnahmen**

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

### **B 6.3.4 Haftungsausschluss**

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

**B 6.3.5 Kein Rechtsanspruch**

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

**B 6.3.6 Sperrfrist bei Antragsverzicht**

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

**B 7. Welche Rechtsgrundlage gilt?**

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

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

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

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

**B 8. Wo kann man die Förderung beantragen?**

Die IFB Hamburg berät Sie bei allen Fragen zur Förderung und begleitet Sie beim Antragsverfahren. Informationen zu allen Programmen der IFB Hamburg, Förderrichtlinien und Formulare finden Sie unter [www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de).

Hamburgische Investitions- und Förderbank  
Besenbinderhof 31  
20097 Hamburg  
Tel. 040/248 46-0 | Fax 040/248 46-432  
[info@ifbhh.de](mailto:info@ifbhh.de) | [www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de)

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

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

**ANHANG****AB 1. Wie ist das Verfahren?****AB 1.1 Voraussetzungen für die Antragstellung**

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

**Qualitätssicherung Backstein**

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

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

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

**Qualitätssicherung Energie**

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

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

**AB 1.2 Antragstellung**

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

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

**AB 1.3 Bewilligung**

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

**AB 1.4 Förderzusage**

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

### **AB 1.5 Baubeginn, Abschlussmeldung und Schlussabrechnung**

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

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

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

## **AB 2. Welche Modernisierungsmaßnahmen werden gefördert?**

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

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

### **AB 2.1 Energiesparmaßnahmen: Reduzierung der Wärmeverluste**

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

### **AB 2.2 Energiesparmaßnahmen: Optimierung der technischen Gebäudeausrüstung**

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

### **AB 2.3 Dachgeschossausbau und Aufstockung**

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

### **AB 2.4 Ausstattungsverbesserungen in den Wohnungen**

Im Programm A sind Maßnahmen nur förderfähig, wenn sie Bestandteil des energetischen Maßnahmenkonzeptes sind und diese Maßnahmen zur Energieeinsparung beitragen.

- Grundrissveränderung
- Erstmalige Errichtung von Balkonen oder Erweiterung von vorhandenen Balkonen
- Maßnahmen zur barrierefreien Anpassung
- Badmodernisierungen in Verbindung mit einer Erneuerung der technischen Infrastruktur (auch Ausstattung mit Wasserzählern und wassersparenden Armaturen)
- Küchenmodernisierungen in Verbindung mit einer Erneuerung der technischen Infrastruktur
- Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes in den Wohnungen
- Maßnahmen zur Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und zur Entwässerung

- Internet-, Telefon- und TV Infrastruktur

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

Im Programm A sind Maßnahmen nur förderfähig, wenn sie Bestandteil des energetischen Maßnahmenkonzeptes sind und diese Maßnahmen zur Energieeinsparung beitragen.

- Verbesserung der Eingangssituation durch Umgestaltung
- Ersteinbau oder Verbesserung von Türschließ-, Gegensprech- und Sicherheitseinrichtungen an Hauseingangstüren
- Einbau von Fenstern und Türelementen der Sicherheitsklasse RC 2(N) (DIN EN 1627) in Erdgeschoss und im Bereich von Balkonen
- Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes
- Erstellung von Müllboxen, Mülltonnenaufzügen oder Anlagen von Sperrmüllsammelplätzen
- Herstellung von Abstellräumen für Fahrräder und Kinderwagen
- Verbesserung von Außenanlagen inkl. Beleuchtung
- Anlage oder Ausbau von Kinderspielplätzen, Verkehrsflächen und Stellplätzen
- Begrünung von Dächern und Fassaden
- Schaffung einer Pförtnerloge bei Gebäuden mit mehr als 40 Wohnungen bzw. 40 angeschlossenen Wohneinheiten, sofern der Eigentümer den Pförtnerbetrieb mindestens für die Dauer der Mietpreisbindung aus diesem Programm sicherstellen kann
- Herstellung der erstmaligen barrierefreien Erreichbarkeit über eine neue oder modernisierte Aufzugsanlage
- Errichtung und Modernisierung von Gemeinschaftsräumen. Anerkannte Gemeinschaftsräume sind in geeigneter Quantität und Qualität für die Nutzungen „Aufenthalt und Austausch“ zu möblieren und technisch auszustatten.

### **AB 2.6 Förderfähige Instandsetzungsmaßnahmen**

Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. Förderrichtlinie Programm B müssen im unmittelbarem Zusammenhang mit den Modernisierungsmaßnahmen stehen, insbesondere

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

### **AB 3. Welche baulichen Anforderungen müssen erfüllt werden?**

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

## AB 4. Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?

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

**Dachgeschossausbauten und Aufstockungen** müssen mindestens die Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz erfüllen.

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

Sollten diese bautechnischen Anforderungen aus gestalterischen, funktionalen oder bautechnischen Gründen nicht eingehalten werden können, ist auf Basis einer schriftlichen Begründung durch die Energieberaterin oder den Energieberater und Bestätigung durch die autorisierte Qualitätssichererin oder den Qualitätssicherer (Vier-Augen-Prinzip) eine Ausnahme möglich. In diesem Fall soll alternativ die energetisch effizienteste, den Gegebenheiten entsprechende bauliche Lösung zur Ausführung kommen und in die energetische Bilanzierung einfließen. Die schriftliche Begründung von Ausnahmen ist der IFB Hamburg mit dem Antrag auf Förderung vorzulegen.

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

### AB 4.1 Energetischer Gebäudestandard

Für alle energetischen Stufen ist ein Lüftungskonzept gemäß DIN 1946 zu erstellen. Hierbei ist mindestens die Einhaltung der Anforderung „Feuchteschutzlüftung“ entsprechend dem Lüftungskonzept nachzuweisen. Eine ventilatorgestützte Lüftungsanlage muss mindestens die Anforderung „Nennlüftung“ gemäß Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 erfüllen.

Für jede energetische Modernisierung ist eine Luftdichtheitsmessung durchzuführen. Die Anforderungen an Luftdichtheitsmessungen gemäß AB 4.3 sind einzuhalten.

#### Stufe 1

- Endenergiebedarf [QE] nach durchgeführter Modernisierung  $\leq 90 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$
- Einhaltung der Anforderungen an modernisierte Umfassungsbauteile

#### Stufe 2

- Der Jahres-Primärenergiebedarf (QP) darf 100 % des Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach Tabelle 1, Anlage 1 des Gebäudeenergiegesetz (GEG) nicht überschreiten.
- Der spezifische Transmissionswärmeverlust (H`T) darf die jeweiligen Höchstwerte des Referenzgebäudes nach Anlage 1 GEG nicht überschreiten. § 50 Abs. (1) Nr. 1. b) GEG findet keine Anwendung.
- Endenergiebedarf [QE] nach durchgeführter Modernisierung  $\leq 75 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$
- Einhaltung der Anforderungen an modernisierte Umfassungsbauteile

#### Anforderungen an modernisierte Umfassungsbauteile bei Stufe 1 und 2

Außenwände, Gauben (Wangen und Dachflächen) ..... 0,20 W/m<sup>2</sup>K

Außenwände mit Innendämmung .....	0,45 W/m <sup>2</sup> K
Fenster, Fenstertüren .....	0,95 W/m <sup>2</sup> K
Dachflächenfenster .....	1,00 W/m <sup>2</sup> K
Verglasungen .....	0,95 W/m <sup>2</sup> K
Vorhangfassaden .....	1,30 W/m <sup>2</sup> K
Glasdächer .....	1,70 W/m <sup>2</sup> K
Fenster, Fenstertüren mit Sonderverglasung .....	1,70 W/m <sup>2</sup> K
Sonderverglasungen .....	1,40 W/m <sup>2</sup> K
Vorhangfassaden mit Sonderverglasungen .....	2,00 W/m <sup>2</sup> K
Dächer und Dachschrägen .....	0,14 W/m <sup>2</sup> K
Flachdächer, oberste Geschossdecke .....	0,14 W/m <sup>2</sup> K
Wände und Decken nach unten gegen unbeheizt oder Erdreich .....	0,25 W/m <sup>2</sup> K
Fußbodenaufbauten .....	0,40 W/m <sup>2</sup> K
Decken nach unten gegen Außenluft .....	0,20 W/m <sup>2</sup> K

### Stufe 3 – IFB-Effizienzhaus-70 im Bestand

IFB-Effizienzhäuser-70 dürfen

- einen Jahres-Primärenergiebedarf (QP<sup>''</sup>) von 70 % und
- einen spezifischen Transmissionswärmeverlust (H'T) von 85 % der nach Anlage 1, des GEG errechneten Werte für das Referenzgebäude

nicht überschreiten.

### Stufe 4 – IFB-Effizienzhaus-55 im Bestand

IFB-Effizienzhäuser-55 dürfen

- einen Jahres-Primärenergiebedarf (QP<sup>''</sup>) von 55 % und
- einen spezifischen Transmissionswärmeverlust (H'T) von 70 % der nach Anlage 1 des GEG errechneten Werte für das Referenzgebäude

nicht überschreiten.

### Stufe 5 – IFB-Effizienzhaus-40 im Bestand

IFB-Effizienzhäuser-40 dürfen

- einen Jahres-Primärenergiebedarf (QP<sup>''</sup>) von 40 % und
- einen spezifischen Transmissionswärmeverlust (H'T) von 55 % der nach Anlage 1 des GEG errechneten Werte für das Referenzgebäude

nicht überschreiten.

### Stufe 6 – IFB-Passivhaus im Bestand

IFB-Passivhäuser dürfen

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

nicht überschreiten. Die Werte sind mit der jeweils aktuellen Version des PHPP zu ermitteln. Dabei ist in Bezug auf die internen Wärmequellen mit Standardannahmen zu rechnen.



## Stufe 7 – IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand

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

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

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

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

## Stufe 8 – IFB-Effizienzhaus-Plus im Bestand

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.

Bei der Nachweisführung ist für den Haushaltsstrombedarf ein pauschaler Wert von 37 kWh/m<sup>2</sup>a Wfl. anzusetzen

Alternativ können folgende Werte entsprechend der geplanten Haushaltsgröße pro Wohneinheit angesetzt werden:

1-Personen-Haushalt .....	1.200 kWh/a
2-Personen-Haushalt .....	2.100 kWh/a
3-Personen-Haushalt .....	2.550 kWh/a
4-Personen-Haushalt .....	3.000 kWh/a
5-Personen-Haushalt .....	3.550 kWh/a

- Der netzeingespeiste Strom ist mit dem Primärenergiefaktor für den Verdrängungsstrommix zu bewerten.
- Die Ertragsprognose für die generierte erneuerbare elektrische Energie ist auf Grundlage der DIN V 18599-9 zu berechnen.

### Allgemeine Bilanzierungsregeln:

- Als Bilanzierungsgrenze gilt die Grenze des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet wird. Ausgenommen hiervon ist die Energieerzeugung aus Abwasserabwärme aus dem Sietnetz auf öffentlichen Grund.
- Für die energetische Bilanzierung ist der Jahres-Primärenergiebedarf nach DIN V 18599 zu ermitteln. § 20 Absatz 2 GEG ist nicht anzuwenden.
- Für die Stufe 2 und die Effizienzhausstufen 3-5 und 8 ist der Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes (QP REF) ohne Anwendung der Berechnungsvorgabe in § 15 Absatz 1 GEG und somit ohne Multiplikation mit dem Faktor 0,55 zu ermitteln.

- Bei dem Bilanzierungsnachweis darf bei Ermittlung der energetischen Kennwerte des Referenzgebäudes (QP REF, H'T REF) sowie der Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten ( $\bar{U}$ ) für bestehende Gebäude ein Zuschlag von 40 % nach § 50 Absatz 1 GEG nicht angesetzt werden.

#### **AB 4.1.1 Nachweis des energetischen Gebäudestandards**

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

Im Rahmen der Energieberatung wird zunächst der aktuelle energetische Zustand des Gebäudes erfasst. Auf dieser Grundlage wird die durch die vorgesehenen Maßnahmen erzielbare Energieeinsparung berechnet, die für die Bemessung der Förderung ausschlaggebend ist. Mit dieser Leistung muss eine von der IFB Hamburg autorisierte Energieberaterin oder ein Energieberater beauftragt werden, die oder der eine energetische Berechnung (Ausführliche Berechnungsunterlagen) für das geförderte Objekt erstellt.

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

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

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

Die Ergebnisse aus dem Energieberatungsprozess werden einer neutralen Qualitätssicherung unterzogen.

#### **AB 4.1.2 Qualitätssicherung Energie**

Die Gewährung von Fördermitteln setzt einen Nachweis über die Einhaltung der jeweiligen energetischen Anforderungen voraus. Deshalb ist die Investorin oder der Investor verpflichtet, eine von der IFB Hamburg autorisierte Qualitätssichererin oder einen Qualitätssicherer zu beauftragen, die oder der die Planungs- und Ausführungsphase begleitet.

Die Qualitätssichererin oder der Qualitätssicherer hat beratende und prüfende Funktionen. Sie oder er prüft die Erfassungsdaten, auf deren Basis der Ist-Zustand des Gebäudes vor der Modernisierung bilanziert wird, ebenso wie die berechneten Energiespareffekte der zur Förderung vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen.

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

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

Die Investorin oder der Investor beauftragt und vergütet die Leistungen der Qualitätssicherung Energie. Zur Erlangung der Förderung ist dem Vertrag der Qualitätssicherung Energie--

Leistungskatalog zugrunde zu legen. Dieser gliedert sich in die zur Gewährung der Förderung erforderlichen Stufen A, B und C. Weitergehende Leistungen dürfen frei vereinbart werden.

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

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

## AB 4.2 Lüftungsanlagen

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

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

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

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

### Anforderungen an nutzerunabhängige, ventilatorgestützte Lüftungsanlagen:

- Alle Räume einer Wohnung, die sich innerhalb der thermischen Gebäudehülle befinden, sind in das Lüftungskonzept einzubeziehen .
- Die Lüftungsanlagen sind für durchgehenden Betrieb vorzusehen.
- Für alle anderen Räume innerhalb der thermischen Gebäudehülle sind unter bauphysikalischen und hygienischen Aspekten geeignete Lüftungstechnische Maßnahmen zu ergreifen.
- Je Wohnung ist mindestens ein Frischluftbedarf von 30 m<sup>3</sup> pro Stunde und Person zu berücksichtigen.
- Für Treppenträume ist ein Luftwechsel zwischen 0,15/h und 0,25/h sicherzustellen. Erfolgt in diesen Räumen keine Wärmerückgewinnung aus der Abluft, so ist dies in der Gebäudeenergiebilanz, die für die Förderung herangezogen wird, entsprechend zu berücksichtigen. Um übermäßige Lüftungswärmeverluste zu vermeiden, wird empfohlen Fenster ohne Kippfunktion einzubauen.
- Ventilatorgestützte Lüftungsanlagen für einzelne Räume oder Wohnungen müssen raumoder wohnungsweise regelbar sein. Die Regelung des Luftvolumenstroms kann alternativ erfolgen, entweder:
  - bedarfsgeführt, im Bereich zwischen den Betriebsstufen „Feuchteschutzlüftung“ und „Nennlüftung“ nach DIN 1946-6, anhand mindestens einer geeigneten, unabhängig vom Benutzer wirkenden Führungsgröße (z. B. CO<sub>2</sub>-Gehalt der Raumluft, Raumluftfeuchte) oder
  - manuell, mindestens zwischen den Betriebsstufen „Reduzierte Lüftung“ und „Nennlüftung“ nach DIN 1946-6.

- Bei Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung muss der Wärmebereitstellungsgrad  $\eta_{WBG}$  mind. 80 % betragen.
- Bei zentralen, dezentralen oder raumweisen Anlagen mit Wärmeüberträger und Volumenstrom kleiner als 1000 m<sup>3</sup>/Stunde darf in der Betriebsstufe „Nennlüftung“ die spezifische elektrische Leistungsaufnahme Pel, Vent nicht höher als 0,40 Wh/m<sup>3</sup> sein, ist der Volumenstrom größer als 1000 m<sup>3</sup>/Stunde darf Pel, Vent nicht höher als 0,50 Wh/m<sup>3</sup> sein.
- Gleichzeitig muss der spezifische Energieverbrauch der Lüftungsgeräte in der Betriebsstufe „Nennlüftung“ nach EU-Verordnung 1253/2014 und 1254/2014 SEV < -30 kWh/m<sup>2</sup>a betragen. Dies gilt nicht für Lüftungsgeräte, für die die vorher genannte EU-Verordnung nicht gültig ist (kleine Lüftungsgeräte mit einem einzigen Ventilator und einer elektrischen Eingangsleistung von weniger als 30W/Luftstrom).
- Bedarfsgeregelte zentrale Abluftsysteme, die Feuchte-, CO<sub>2</sub>- oder Mischgas geführt sind, dürfen eine spezifische elektrische Leistungsaufnahme der Ventilatoren von Pel, Vent  $\leq 0,20$  Wh/m<sup>3</sup> nicht überschreiten.
- Lüftungsanlagen - mit Ausnahme von reinen Abluftanlagen - müssen in ihrer Ausführung die erforderlichen Eigenschaften für die Kennzeichnung H (Hygiene) sowie die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 1946-6 erfüllen. Reine Abluftanlagen müssen in ihrer Ausführung die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 1946-6 erfüllen und es ist mindestens in der Küchenabluft ein Filter vorzusehen.
- Wird ein Lüftungskonzept gewählt, bei dem die zurückgewonnene Wärme nicht auf die Zuluft übertragen wird, muss sie stattdessen in vollem Umfang zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasserbereitung der Wohnungen genutzt werden.
- Außenwanddurchlässe müssen mit Sturmsicherungen ausgestattet sein.
- Im Zuge dieser Modernisierung oder nachfolgend ist der Einbau von Dunstabzugshauben sowie Wäschetrocknern mit Abluftführung in den Außenbereich nicht zulässig.
- Ein Nachweis der Vollständigkeit, Funktion und Einregulierung der Luftmengen gemäß Anhang D der DIN 1946-6 ist in jedem Fall zu vereinbaren.

#### AB 4.3 Luftdichtheit

- Bei allen Maßnahmen ist auf eine möglichst wind- und luftdichte Ausführung der gesamten Außenhülle zu achten. Der Nachweis der luftdichten Ausführung ist über eine Luftdichtheitsmessung zu erbringen, Das Gebäude darf nach Abschluss der Modernisierung bei einem Differenzdruck von 50 Pascal (n50-Wert) einen 3,0-fachen Luftwechsel nicht überschreiten. Diese Anforderung gilt ebenfalls bei Dachgeschossausbau und Aufstockung.
- Wird im Rahmen der geförderten Modernisierung eine Lüftungsanlage mit oder ohne Wärmerückgewinnung eingebaut, die durchgehend die Stufe „Nennlüftung“ nach DIN 1946-6 ermöglicht, darf das Gebäude nach Abschluss der Modernisierung bei einem Differenzdruck von 50 Pascal (n50-Wert) einen 1,5-fachen Luftwechsel nicht überschreiten.
- Bei Gebäuden mit Holzbalkendecken, die in massive Außenwände einbinden, darf ein 3,0-facher Luftwechsel nicht überschritten werden. In diesem Fall ist bei Ansatz einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung der Wärmebereitstellungsgrad in Abhängigkeit von der erreichten Luftdichtheit gemäß Anlage 1 der technischen FAQ der KfW zu reduzieren.
- Ein gefördertes IFB-Passivhaus bzw. IFB-Effizienzhaus-40 im Bestand darf einen 0,6-fachen Luftwechsel nicht überschreiten.
- Für den Nachweis der geforderten Luftdichtheit ist durch die Investorin oder den Investor eine messtechnische Prüfung der Außenbauteile nach DIN 13829 zu beauftragen.
- Lüftungs- und Rauchabzugsöffnungen in Aufzugsschächten sind zur Begrenzung des Energieverlusts mit Klappen zu versehen, die eine bedarfsgesteuerte Öffnung ermöglichen.

Zur Durchführung der messtechnischen Prüfung sind Prüferinnen und Prüfer der Gebäude-Luftdichtheit im Sinne der des GEG, zertifiziert vom Fachverband Luftdichtheit im Bauwesen e. V. (FLiB, [www.flib.de](http://www.flib.de)), berechtigt

## AB 4.4 Wärmepumpen

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

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

## AB 4.5 Heizung / Warmwasser

- Bei Erneuerung der Heizungsanlage im Rahmen der geförderten Modernisierung sind zentrale Heizungsanlagen oder Fernwärmeversorgung jeweils mit Warmwasserbereitung zulässig.
- Bei Erneuerung der Heizungsanlage im Rahmen der geförderten Modernisierung sind Öl Heizungen ausgeschlossen.
- Die Installation elektrischer Heizungsanlagen mit Ausnahme von Wärmepumpen ist ausgeschlossen. Die Anrechnung von Handtuchheizkörpern mit elektrischer Betriebsoption bei der Deckung der Heizlast ist nicht zulässig.
- Ein hydraulischer Abgleich (nach VdZ- Verfahren B) ist immer erforderlich. Dies gilt nicht bei Einzelanträgen im Fördermodul Modernisierung und Nachrüstung von Gebäuden mit Aufzügen.
- Bei fernwärmeversorgten Gebäuden ist nach Durchführung von Wärmedämmmaßnahmen der Heizbedarf des Gebäudes neu zu ermitteln und der Heizwasserdurchfluss (HWD) seitens der Versorgungsunternehmens entsprechende zu reduzieren.
- Elektrische Nachtspeicherheizungen müssen im Zuge jeder nach dieser Richtlinie geförderten Modernisierung durch ein förderfähiges Heizungssystem ersetzt werden.
- Dezentrale Gasthermen ohne Brennwerttechnik müssen im Zuge jeder nach dieser Richtlinie geförderten Modernisierung durch Gasbrennwert-Thermen ersetzt werden, sofern keine Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage erfolgt.
- Erweist sich bei Erneuerung der Heizungsanlage im Rahmen der geförderten Modernisierung weder die Installation einer zentralen Warmwasserbereitung noch die Installation von

dezentralen Frischwasserstationen oder dezentralen Gasbrennwert-Thermen als realisierbar, sind in begründeten Ausnahmefällen vollelektronische Elektro-Durchlauferhitzer zulässig. Sofern die Heizungsanlage nicht erneuert wird, ergeben sich aus dieser Richtlinie auch keine Anforderungen an die Warmwasserbereitung.

- Erweist sich bei Dachgeschossausbau und Aufstockung im Rahmen der geförderten Wohnflächenerweiterung weder die Installation einer zentralen Warmwasserbereitung noch die Installation von dezentralen Frischwasserstationen oder dezentralen Gasbrennwert-Thermen als realisierbar, sind in begründeten Ausnahmefällen vollelektronische Elektro-Durchlauferhitzer zulässig. Dies gilt unabhängig davon, ob die Heizungsanlage erneuert wird oder nicht.

#### **AB 4.6 Anforderungen an die Möblierung**

Grundausrüstung für möblierte Zimmer:

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

#### **AB 4.7 Anforderung an Baustoffe**

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

**Nicht** verwendet werden dürfen:

- Holzfenster oder -türen, sofern sie nicht 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 Bewohnerinnen und Bewohner bzw. Nutzerinnen und 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).
- Farben und Lacke ohne Gütezeichen „Blauer Engel“ oder natureplus-Siegel.

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

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

## AB 4.8 Qualitätssicherung Holzbau

Die Gewährung von Fördermitteln bei der Holzbauförderung setzt die Durchführung einer Qualitätssicherung Holzbau voraus.

Die Investorin oder der Investor ist verpflichtet, eine zu diesem Zweck autorisierte Qualitätssichererin oder einen Qualitätssicherer zu beauftragen, den Planungs- und Bauprozess zu begleiten.

Informationen hierzu und zum vorgegebenen Verfahren der Qualitätssicherung Holzbau sind unter <http://holzbau-netzwerk-nord.de/qs> zusammengefasst. Dort finden Sie auch die Liste der autorisierten Qualitätssichererinnen und Qualitätssicherer sowie eine Empfehlung zur ortsüblichen Vergütung.

Die in der Anlage ["Nicht förderfähige Holzbaudetails"](#) beschriebenen Details entsprechen nicht dem Stand der Technik. Gebäude oder Gebäudeteile in Holzbauweise mit den beschriebenen Details sind daher nicht förderfähig.

Die IFB Hamburg, die BSW und von diesen beauftragte Dritte sind berechtigt, Ortsbesichtigungen und stichprobenartige Überprüfungen zur QS-H vorzunehmen.

Bei der Qualitätssicherung gilt das Vier-Augen-Prinzip, daher darf die autorisierte Qualitätssichererin oder der 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 Qualitätssicherung Holzbau -Leistungskatalog zugrunde zu legen. Dieser gliedert sich in die drei für die Gewährung der Förderung zwingend erforderlichen Stufen I, II und III. Weitergehende Leistungen zur Qualitätssicherung dürfen frei vereinbart werden.

Zur Bewilligung der Förderung bzw. für die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn muss die Stufe I positiv abgeschlossen sein. Für die Auszahlung des Zuschusses muss die Stufe III positiv abgeschlossen sein.

## AB 4.9 Anforderung an Holzprodukte bei Holzbauförderung

Die nachfolgenden Anforderungen gelten bei einer Förderung nach Programm B.

### 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 erbringen durch

a) einen von einem akkreditierten Zertifizierungsdienstleister erstellten Einzelnachweis mit individuellen Dokumentationsdaten:

- für PEFC <https://pefc.de/fur-unternehmen/zertifizierer>
- für FSC <https://www.fsc-deutschland.de/verarbeitung-handel/produktkettenzertifizierung/zertifizierungsstellen/>

b) eine Person von der Liste `Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige des Tischlerhandwerks`, die nicht – auch nicht über Dritte – mit der Planung oder Durchführung der zu fördernden Maßnahme betraut sein dürfen.

- [https://www.tischler-nord.de/fileadmin/lv\\_nord/file/service/Sachverstaendige\\_fuer\\_Einzelnachweis\\_11-2022.pdf](https://www.tischler-nord.de/fileadmin/lv_nord/file/service/Sachverstaendige_fuer_Einzelnachweis_11-2022.pdf)



## AB 4.10 Besondere Anforderungen bei Dachgeschossausbau und Aufstockung

Die nachfolgenden Anforderungen gelten bei einer Förderung nach Programm B.

### AB 4.10.1 Wohnungsgrößen

Die Wohnungsgrößen müssen innerhalb der folgenden Flächenkorridore liegen:

Zahl der Personen	förderfähige Wfl.
Wohngruppen und Apartmentwohnungen für eine Person	Maximal 28 m <sup>2</sup> Wfl./Person
Apartmentwohnungen für 2 Personen	Maximal 54 m <sup>2</sup>

Eine Überschreitung der Wohnfläche innerhalb einzelner Wohnungen bis zu maximal 2 m<sup>2</sup> ist zulässig, wenn die zulässige Wohnfläche aller 1- und 2-Personen-Wohnungen in der Summe nicht überschritten wird.

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

### AB 4.10.2 Grundrissanforderungen

Es gelten die Anforderungen wie in der Neubauförderung für Studierende und Auszubildende.

