INNOVATION | UMWELT & ENERGIE | WIRTSCHAFT | WOHNRAUM

Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg plus

Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg

Gültig ab 1. Januar 2025

IFB HAMBURG | Hamburgische Investitions- und Förderbank

INHALT

1. Was ist das Ziel der Förderung? ... 3
2. Wer kann Anträge stellen? ... 3
3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert? ... 3
3.1 Grundmodule ... 3
3.2 Ergänzungsmodule ... 4
3.3 Förderung im Überblick ... 13
3.4 Kombination mit anderen Förderprogrammen ... 15
4. Wie sind die Förderkonditionen? ... 16
4.1 Zinsen ... 16
4.2 Tilgung ... 16
4.3 Beginn der Leistungen ... 16
4.4 Bereitstellungszinsen ... 16
4.5 Valutierungszinsen ... 16
4.6 Verwaltungsgebühr ... 16
4.7 Bereithaltung, Nichtabnahme ... 16
4.8 Öffnungsbedingung ... 16
4.9 IFB-Ergänzungsdarlehen ... 17
5. Welche Bindungen entstehen? ... 17
5.1 Belegungsbindungen ... 17
5.2 Mietpreisbindungen ... 18
5.3 Weitere Regelungen ... 19
6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten? ... 22
6.1 Anforderungen an Investierende ... 22
6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück ... 22
6.3 Allgemeine Bedingungen ... 22
7. Welche Rechtsgrundlage gilt? ... 23
8. Wo kann man die Förderung beantragen? ... 24

ANHANG

1. Wie ist das Verfahren? ... 25
2. Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden? ... 26
2.1 Mix der Haushalte ... 26
2.2 Wohnungsgrößen ... 26
2.3 Allgemeine und Planungsanforderungen ... 27
3. Bauliche Mindeststandards ... 28
4. Anforderungen an barrierereduzierte Grundausstattung ... 29
5. Anforderungen an barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen (mit Bindung) ... 30
6. Anforderungen an Gebäudetechnik ... 30
7. Optionale energetische Standards ... 30
8. Qualitätssicherung Holzbau (QS-H) ... 32
9. Vorbereitung auf Ambient-Assisted-Living (AAL) ... 33

1. Was ist das Ziel der Förderung?

Gefördert wird der Neubau von preisgünstigen Mietwohnungen in Hamburg für alle Haushalte, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten; insbesondere für Familien, Menschen ab 60 Jahren, behinderte Menschen und Menschen, die als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind.

Die Einkommensgrenze nach § 8 des Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetzes (HmbWoFG) kann um den in § 1 Absatz 1 der geltenden Verordnung zur Festlegung der Einkommensgrenzen nach § 8 des HmbWoFG genannten Prozentsatz überschritten werden.

2. Wer kann Anträge stellen?

Anträge können ausschließlich von den Erbbauberechtigten eines städtischen Grundstücks gestellt werden, das nach Maßgabe der Drucksache „Einigung mit der Volksinitiative „Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig! Keine Profite mit Boden & Miete“ (Drs. 22/9845) vergeben wurde.

3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?

Die Förderung ist modular aufgebaut: Es gibt ein verpflichtendes Grundmodul, das durch verschiedene frei wählbare Module ergänzt werden kann. Die Förderung erfolgt je nach Modul durch zinsverbilligte Darlehen, laufende und einmalige Zuschüsse über einen Zeitraum von 50 Jahren.

Ab dem 11. Jahr gilt eine Öffnungsklausel zur Anpassung von Förderbedingungen in Zeiten höherer Inflation.

3.1 Grundmodule

3.1.1 Neubau von Mietwohnungen

Die Schaffung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern wird mit Darlehen und laufenden Zuschüssen in Abhängigkeit von der förderfähigen Wohnfläche (Wfl.) sowie Einmalzuschüssen gefördert. Die Zins- und Bindungslaufzeit beträgt 50 Jahre.

IFB-Förderdarlehen I

Das Grunddarlehen beträgt 1.500 €/m² förderfähiger Wohnfläche.

Laufende Zuschüsse

Die laufenden Zuschüsse sind von der Höhe des Grundstückswerts und der Größe des Bauvorhabens abhängig.

Grundstückswert	für die ersten 1.300 m² Fl.	ab 1.300 bis 3.500 m² Fl.	ab 3.500 m² Fl.
bis 600 €/m² Wfl.	7,95 €/m² Wfl. mtl.	7,80 €/m² Wfl. mtl.	7,65 €/m² Wfl. mtl.
601 bis 700 €/m² Wfl.	8,15 €/m² Wfl. mtl.	8,00 €/m² Wfl. mtl.	7,85 €/m² Wfl. mtl.
701 bis 800 €/m² Wfl.	8,35€/m² Wfl. mtl.	8,20 €/m² Wfl. mtl.	8,05 €/m² Wfl. mtl.
801 bis 900 €/m² Wfl.	8,55 €/m² Wfl. mtl.	8,40 €/m² Wfl. mtl.	8,25 €/m² Wfl. mtl.
901 bis 1.000 €/m² Wfl.	8,75 €/m² Wfl. mtl.	8,60 €/m² Wfl. mtl.	8,45 €/m² Wfl. mtl.
1.001 bis 1.100 €/m² Wfl.	8,95 €/m² Wfl. mtl.	8,80 €/m² Wfl. mtl.	8,65 €/m² Wfl. mtl.
1.101 bis 1.200 €/m² Wfl.	9,15 €/m² Wfl. mtl.	9,00 €/m² Wfl. mtl.	8,85 €/m² Wfl. mtl.
1.201 bis 1.300 €/m² Wfl.	9,35€/m² Wfl. mtl.	9,20 €/m² Wfl. mtl.	9,05 €/m² Wfl. mtl.

Grundstückswert	für die ersten 1.300 m² Fl.	ab 1.300 bis 3.500 m² Fl.	ab 3.500 m² Fl.
1.301 bis 1.400 €/m² Wfl.	9,55 €/m² Wfl. mtl.	9,40€/m² Wfl. mtl.	9,25 €/m² Wfl. mtl.
1.401 bis 1.500 €/m² Wfl.	9,75€/m² Wfl. mtl.	9,60€/m² Wfl. mtl.	9,45 €/m² Wfl. mtl.
1.501 bis 1.600 €/m² Wfl.	9,95 €/m² Wfl. mtl.	9,80€/m² Wfl. mtl.	9,65 €/m² Wfl. mtl.
1.601 bis 1.700 €/m² Wfl.	10,15 €/m² Wfl. mtl.	10,00 €/m² Wfl. mtl.	9,85 €/m² Wfl. mtl.
1.701 bis 1.800 €/m² Wfl.	10,35 €/m² Wfl. mtl.	10,20 €/m² Wfl. mtl.	10,05 €/m² Wfl. mtl.
1.801 bis 1.900 €/m² Wfl.	10,55 €/m² Wfl. mtl.	10,40 €/m² Wfl. mtl.	10,25 €/m² Wfl. mtl.
ab 1.901 €/m² Wfl.	10,75€/m² Wfl. mtl.	10,60 €/m² Wfl. mtl.	10,45 €/m² Wfl. mtl.

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

3.1.2 Barrierereduzierte Grundausstattung

Wohnungsneubauten mit mindestens 4 Geschossen und mindestens 10 geförderten WE pro Treppenhaus sind mit einer barrierereduzierten Grundausstattung zu bauen, die mit einem pauschalen Zuschuss je WE gefördert wird:

Barrierereduzierte Grundausstattung ..... 1.600 €/WE
Barrierereduzierte Grundausstattung mit barrierefreiem Freisitz..... 3.100 €/WE

Die Anforderungen werden im Anhang dieser Förderrichtlinie erläutert.

3.1.3 Anteil Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende

Von den geförderten Wohnungen eines Bauvorhabens sind mindestens 20 % dieser Wohnungen als Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende (WA-Bindung) zu fördern. Die Förderung erfolgt nach 3.2.15.2 dieser Förderrichtlinie. Ausnahmen sind aus quartiers- oder portfoliobezogenen Gründen im Einzelfall möglich.

3.2 Ergänzungsmodule

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

Mischnutzung von Gebäuden: Bei einer Mischnutzung innerhalb der geförderten Gebäude (auch gewerblich genutzte oder frei finanzierte Gebäudebereiche) wird die Fördersumme von einmaligen Zuschüssen, sofern nicht anders unter den einzelnen Punkten geregelt, entsprechend den Flächenanteilen anteilig reduziert.

3.2.1 IFB-Förderdarlehen II

Das Grunddarlehen kann unter Beachtung der Beihilfevorschriften der Europäischen Union und nach bankwirtschaftlichem Ermessen der IFB Hamburg bis zur Schließung der Gesamtfinanzierung durch ein weiteres Darlehen ergänzt werden.

Entscheidet die IFB Hamburg hiernach über eine ausschließliche Gewährung des IFB-Förderdarlehens I, kann ein Teil der hierdurch entfallenen Subvention auf den laufenden Zuschuss angerechnet werden.

3.2.2 Energiesparendes Bauen

Der Einfluss der Treibhausgas-Emissionen über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude in der Förderung wird mit fortschreitender Dekarbonisierung der Energieversorgung stärker berücksich-

tigt werden. Um die Klimaschutzziele im Sektor Private Haushalte zu erreichen, müssen Maßnahmen zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung, Maßnahmen zur Reduzierung der grauen Treibhausgas-Emissionen und auch weiterhin Energieeffizienzmaßnahmen durchgeführt werden.

Der gesetzlich verpflichtende energetische Standard ist ausreichend für die Inanspruchnahme einer Förderung.

Eine besonders energiesparende Bauweise, die über den Mindeststandard hinausgeht, wird übergangsweise bis Ende 2026 zusätzlich durch laufende Zuschüsse gefördert. Diese werden über 10 Jahre ausgezahlt.

Die Auszahlung erfolgt nach Fertigstellung und Vorlage eines Testats durch die Energieberatenden oder Qualitätssichernden. Die energetischen Standards und ihre Möglichkeiten zum Nachweis werden im Anhang erläutert.

IFB-Effizienzhaus-40 ..... 74 €/m² förderfähiger Wfl.
IFB-Effizienzhaus-40 mit Wärmerückgewinnung ..... 181 €/m² förderfähiger Wfl.
IFB-Passivhaus ..... 181 €/m² förderfähiger Wfl.
IFB-Niedrigstenergie-Haus ..... 196 €/m² förderfähiger Wfl.

Sofern unter den gegebenen Rahmenbedingungen – Verhältnis der Wohnfläche zu der für die Energieerzeugung nutzbaren Hüllfläche (Dach und ggf. Fassade), Ausrichtung des Gebäudes, Verschattung usw. – auch ein Mehrfamilienhaus als Effizienzhaus-Plus realisiert werden kann, wird ein Zuschuss in Höhe von 216 €/m² förderfähiger Wfl. gezahlt.

3.2.3 Nachhaltiges Bauen

Der Einsparung von CO_2 beim Bau von Wohngebäuden kommt eine zukünftig immer wichtigere Bedeutung zu. Beim Bau von Wohngebäuden können entweder das technologieoffene Fördermodul Einsparung von grauen Emissionen genutzt werden oder mit einer Übergangsfrist bis Ende 2026 die Module Holzbauförderung in Verbindung mit QS Holzbau, Nachhaltige Dämmstoffe und Zertifikate.

3.2.3.1 Reduktion der grauen Emissionen aus der Gebäudekonstruktion

Gefördert werden durch Neubau oder Umnutzung neu geschaffene Wohnflächen, die geringere graue Emissionen als eine konventionelle Massivbaukonstruktion, bezogen auf die Konstruktion des Gebäudes umgerechnet auf einen Betrachtungszeitraum von 50 Jahren, aufweisen.

Die Zuschusshöhe richtet sich nach dem Ergebnis des berechneten Treibhauspotenzials der Gebäudekonstruktion pro Quadratmeter Nutzungsfläche (NUF) und Jahr. Die genaue Höhe ergibt sich aus der Interpolation zwischen den folgenden Grenzwerten:

Beispielhafte Zuschusshöhen

Treibhauspotenzial der Gebäudekonstruktion pro m² Nutzungsfläche und Jahr	**Zuschusshöhe** pro m² Wohnfläche (gerundet auf ganze Eurobeträge)
9 kg CO2-Äq.	10 €/m² Wfl.
8 kg CO2-Äq.	63 €/m² Wfl.
7 kg CO2-Äq.	117 €/m² Wfl.
6 kg CO2-Äq.	170 €/m² Wfl.
5 kg CO2-Äq.	223 €/m² Wfl.
4,5 kg CO2-Äq.	250 €/m² Wfl.

Die Berechnung der Ökobilanzierung hat nach den „Bilanzierungsregeln des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude (QNG) für Wohngebäude“ zu erfolgen, wobei nur die Berechnung des Treibhauspotenzials der Kostengruppe (KG) 300 erforderlich ist. Sofern Bauwerksteile und Anlagen der KG 500 für den Gebäudebetrieb notwendig sind, wie z. B. die Einhausung einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, sind diese ebenfalls zu erfassen.

Zur Durchführung der Bilanzierung und Bestätigung der ermittelten Werte im Rahmen der Förderung berechtigt sind Personen, die auf der Energieeffizienz-Expertenliste der dena (https://www.energie-effizienz-experten.de/) mit der Zusatzqualifikation für Lebenszyklusanalyse (LCA) eingetragen sind.

Auszuweisen sind die Ergebnisse mithilfe der Ergebnistabelle, die auf der Homepage der IFB Hamburg als Download zur Verfügung steht. Es erfolgt eine Umrechnung von der bei der Lebenszyklusanalyse gängigen Nettoraumfläche (NRF) auf Nutzungsfläche (NUF). Der Nutzflächenbezug dient der besseren Vergleichbarkeit und entspricht der Empfehlung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Rahmen der Ökobilanzierung die NUF zu berücksichtigen.

Die Ergebnistabelle sowie die darin aufgeführten Anlagen müssen mit dem Förderantrag eingereicht werden. Die Werte der Ergebnistabelle sind nach Fertigstellung zu betätigen bzw., sofern Änderungen am Bewilligungszustand vorgenommen werden, sind die Unterlagen in korrigierter Form erneut einzureichen.

Die für den Förderbaustein benötigte Lebenszyklusanalyse (LCA) wird mit einem pauschalen Zuschuss von 5.000 € gefördert. Voraussetzung hierfür ist, dass die LCA nicht im Kontext eines Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude bzw. einer KfW-Förderung erstellt wurde.

3.2.3.2 Nachhaltige Dämmstoffe

Der Einsatz von Dämmstoffen mit dem Gütezeichen „Blauer Engel“ RAL-UZ 132 bzw. Wärmedämmverbundsystemen RAL-UZ 140 oder dem *natureplus*-Siegel an Fassaden, auf Flachdächern, auf obersten Geschossdecken sowie an Kellerdecke/Sohle wird mit einem einmaligen Zuschuss von 18 €/m² Bauteilfläche gefördert.

Der prüffähige Nachweis der Bauteilfläche liegt bei der oder dem Investierenden.

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

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

3.2.3.3 Holzbauförderung

Der Einsatz von Holz in der Gebäudekonstruktion wird mit 1,30 €/kg Holzprodukt gefördert.

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.

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 3.2.3.2. gefördert werden, ist von der Förderung ausgeschlossen.

Förderfähig sind:

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

3.2.3.4 Zertifikate für Nachhaltiges Bauen

Für die Zertifizierung im Rahmen eines der folgenden Gebäudezertifizierungssysteme (in der jeweils höchsten Qualitätsstufe) wird ein einmaliger Zuschuss gezahlt von 30 €/m² förderfähiger Wfl. für:

- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB): Stufe Platin
- DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen (HafenCity Hamburg): Basis DGNB Stufe Platin
- Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG): Stufe Premium

oder ein einmaliger Zuschuss von 15,50 €/m² förderfähiger Wfl. für:

- Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh):
  Erfüllung des IFB-definierten NaWoh-Anforderungsprofils (siehe https://www.ifbhh.de/api/services/document/1208)

  Bei diesem Bewertungssystem ist von der oder dem Antragstellenden die durchgehende Begleitung von Planungs- und Bauprozess durch eine oder einen dem Bewertungssystem immanente Sachverständige bzw. immanenten Sachverständigen zu bestätigen. Diese bzw. dieser ist der IFB Hamburg gegenüber zu benennen.
- Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG): Stufe Plus
- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB): Stufe Gold. In den Themengebieten ENV, SOC und TEC muss ebenfalls jeweils mindestens Gold (65 %) erreicht werden.
- DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen (HafenCity Hamburg): Basis DGNB Stufe Gold

3.2.4 Barrierefreie Ausstattung

3.2.4.1 Barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen

Maßnahmen für barrierefreies Bauen nach Hamburgischer Bauordnung (HBauO) mit einer Bafrei- oder WA/BG-Bindung für besondere Zielgruppen werden durch einmalige Zuschüsse gefördert.

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

Die Anforderungen an diese Wohnungen werden im Anhang dieser Förderrichtlinie erläutert.

Barrierefreie Wohnungen nach HBauO mit Bafrei-Bindung

Barrierefreie Wohnungen ..... 7.700 €/WE
Barrierefreie Wohnungen mit barrierefreiem Freisitz ..... 9.200 €/WE

Bei Bauvorhaben mit 20 und mehr gebundenen barrierefreien Wohnungen nach HBauO ist ein Gemeinschaftsraum mit einer Größe von mind. 20 m² verpflichtend.

Rollstuhlgerechte Wohnungen nach HBauO mit Zusatzmerkmal R und WA/BG-Bindung

Rollstuhlgerechte Wohnungen ..... 23.000 €/WE
Rollstuhlgerechte Wohnungen mit barrierefreiem Freisitz ..... 24.500 €/WE

Fördervoraussetzung ist die Zustimmung der zentralen Vermittlungsstelle für rollstuhlgerechten Wohnraum im Grundsicherungs- und Sozialamt Wandsbek bzgl. Wohnungsgröße und Standort.

3.2.4.2 Vorbereitung auf Ambient-Assisted-Living (AAL)

Vorbereitung einer Wohnung auf spätere Ausstattung mit AAL-Technologien und Dienstleistungen für die Bereiche Homecare, Pflege, Prävention, Therapie und Rehabilitation werden gefördert. Die Anforderungen an die Mindestausstattung werden im Anhang dieser Förderrichtlinie beschrieben.

Vorbereitung auf Ambient-Assisted-Living ..... 520 €/WE

3.2.4.3 Servicewohnanlagen

Für die Förderung von Servicewohnanlagen (Objekte nach § 2 Abs. 2 HmbWBG) ist ein mit der Sozialbehörde abgestimmtes Nutzungs- und Betreuungskonzept Voraussetzung.

Servicewohnanlagen müssen barrierefrei sein. In Servicewohnanlagen ist grundsätzlich ein barrierefreier Gemeinschaftsraum mit 1 m² je WE, mindestens jedoch mit 18 m² verpflichtend.

3.2.5 Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftsräume werden durch folgende laufende und einmalige Zuschüsse gefördert:

- ein laufender Zuschuss in Höhe von 5,00 €/m² förderfähiger Fläche
- ein einmaliger Zuschuss in Höhe von 2.600 €/m² förderfähiger Fläche

Bis zu 3 m²/WE, insgesamt mindestens 20 m² werden als förderfähige Fläche anerkannt.

Bei Cluster-Wohnungen wird 1 m² pro private Einheit anerkannt.

Eine Vermietung geförderter Flächen an Dritte zur dauerhaften Nutzung ist ausgeschlossen. Die gelegentliche Nutzung durch Dritte ist gegen eine Nutzungsgebühr zulässig.

3.2.6 Aufzugsanlagen

Aufzugsanlagen werden durch einmalige Zuschüsse gefördert:

für die ersten 3 Stationen ..... je 33.700 €
für jede weitere Station..... je 8.500 €

Wenn die Eingangsebene und das erste Geschoss mit geförderten Wohnungen nicht auf gleicher Höhe liegen, werden für die Zuschussbemessung 2 Haltepunkte anerkannt. Zusätzlich erforderliche Haltepunkte aufgrund versetzter Geschossebenen werden nicht gefördert.

3.2.7 Urbane Mobilität

Zur Unterstützung urbaner Mobilitätskonzepte gibt es folgende optionale Fördermodule:

3.2.7.1 Komfort-Fahrrad-Stellplätze

Die Herstellung von Komfort-Fahrrad-Stellplätzen wird durch einen Zuschuss gefördert, wenn die Anforderungen an einen qualitativ hochwertigen Fahrrad-Stellplätz erfüllt werden.

Voraussetzung für eine Förderung von Komfort-Fahrrad-Stellplätzen im individuellen Abstellraum ist der Nachweis einer zusätzlichen Fläche von mindestens 1,5 m²/Stellplatz über die bauordnungsrechtlich geforderte Mindest-Abstellfläche hinaus.

Stellplätze im Außenraum .....530 €/Stellplatz
Stellplätze innerhalb der Gebäudehülle im Fahrrad-Abstellraum .....760 €/Stellplatz
Stellplätze innerhalb der Gebäudehülle im individuellen Abstellraum .....390 €/Stellplatz

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

3.2.7.2 Zuschuss für Ladestationen

In Verbindung mit Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage wird optional die Bereitstellung von Ladepunkten (Wallbox mit Lastmanagement) durch einen einmaligen Zuschuss pro Stellplatz gefördert. Die Abrechnung der Verbrauchskosten muss auf den einzelnen Stellplatz bzw. auf die Mieterinnen oder Mieter erfolgen können.

Einmaliger Zuschuss .....1.750 €/Ladestation

3.2.7.3 Stationsbasierte Carsharing-Stellplätze

Gefördert werden stationsbasierte Carsharing-Stellplätze für die Nutzung durch Mieterinnen und Mieter von geförderten Bauvorhaben durch einen Einmalzuschuss.

Carsharing-Stellplätze in Tiefgaragen:

je Stellplatz .....36.300 €/Stellplatz

für Kleinfahrzeuge (Motorräder, Lastenfahrräder, Senioren-E-Mobile etc.)

mit mindestens 4 m² Grundfläche .....11.600 €/Stellplatz

Fördervoraussetzungen/-bedingungen:

- Ein Carsharing-Stellplatz ersetzt 4 individuelle Kfz-Stellplätze.
- Den Mieterinnen und Mietern sind vergünstigte Konditionen für die Nutzung des Carsharing-Fahrzeugs anzubieten.
- Das Carsharing-Fahrzeug wird durch die Bauherrin oder den Bauherrn oder Carsharing-Anbietende für die Laufzeit der Bindung bereitgestellt und betrieben.
- Die Bereitstellung der geförderten Carsharing-Stellplätze für Carsharing-Anbietende erfolgt kostenlos.

3.2.8 Kompaktwohnungen

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

kleiner als 45 m² bis maximal 40 m² ..... 3.800 €/WE
kleiner als 40 m² bis maximal 35 m² ..... 6.100 €/WE
kleiner als 35 m² bis 30 m² ..... 8.400 €/WE

Dieser Zuschuss wird bei Cluster-Wohnungen pro private Einheit gewährt.

3.2.9 Kompakte Bauvorhaben

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

Durchschnittliche Wohnfläche:

kleiner als 52,5 m² bis maximal 47,5 m² ..... 160 €/m² förderfähiger Wfl.
kleiner als 47,5 m² bis maximal 37,5 m² ..... 250 €/m² förderfähiger Wfl.
kleiner als 37,5 m² bis maximal 30 m² ..... 360 €/m² förderfähiger Wfl.

Cluster-Wohnungen und Wohngemeinschaften werden bei der Berechnung der durchschnittlichen Wohnfläche nicht berücksichtigt.

3.2.10 Große Familien-Wohnungen

Der Bau von großen Wohnungen für Familien ab 5 Personen wird durch einen Zuschuss gefördert. Bei Wohnungen für Familien ab 7 Personen ist planerisch nachzuweisen, dass diese Wohnungen mit geringem baulichem Aufwand in kleinere Wohnungen geteilt werden können.

Wohnungen für einen 5-Personen-Haushalt ..... 3.300 € je WE
Wohnungen für einen 6-Personen-Haushalt ..... 6.500 € je WE
Wohnungen für einen 7-Personen-Haushalt ..... 13.000 € je WE
Wohnungen ab 8-Personen-Haushalt ..... 19.500 € je WE

3.2.11 Sicherheitstreppenraum

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

je außenliegenden Sicherheitstreppenraum ..... 29.600 €
je innenliegenden Sicherheitstreppenraum ..... 118.200 €

3.2.12 Einsatz von Vollsteinen bei Fassaden

Neubaufassaden mit Vollsteinen (Ziegel, Backstein, Klinker) werden mit einem einmaligen Zuschuss gefördert. Der prüffähige Nachweis der Fassadenfläche liegt bei der oder dem Investierenden.

Einsatz von Vollsteinen bei Fassaden ..... 155 €/m² Bauteilfläche

3.2.13 Ausgleich von lagetypischen grundstücksbedingten Sonderbaukosten

Bei städtischen Grundstücken, die im Rahmen einer Direktvergabe mit einem Festpreis veräußert werden, der unter Berücksichtigung eines Gutachtens einer oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt wurde, besteht die Möglichkeit, lagetypische grundstücksbedingte Sonderbaukosten mit Zuschüssen zu fördern.

Förderfähige lagetypische grundstücksbedingte Sonderbaukosten	
Pfahlgründung und Bohrkosten	50 €/m² förderfähiger Wfl.
Pfahlroste oder verstärkte Gründungsplatte	18 €/m² förderfähiger Wfl.
Baugrubenverbau und Unterfangungen	35 €/m² förderfähiger Wfl.
Wasserhaltung während der Bauzeit	8,00 €/m² förderfähiger Wfl.
Weiße Wanne bei drückendem Wasser	8,00 €/m² förderfähiger Wfl.
Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen ab Schallschutzklasse 4	40 €/m² Wohnfläche anteilig betroffener Fassadenfläche
Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen ab Schallschutzklasse 5	50 €/m² Wohnfläche anteilig betroffener Fassadenfläche
Erschütterungsschutz	35 €/m² förderfähiger Wfl.

3.2.14 Fördermodul Wettbewerbe

Kosten für die Wettbewerbe, Gutachterverfahren oder Workshops, die von der Stadt gefordert sind, werden durch Zuschüsse gefördert. In den geförderten Wettbewerben sollen verbindliche Vorgaben von Kostengrenzen und zur Einhaltung von Baukosten berücksichtigt werden. Gefördert werden 40 % der anerkannten und nachgewiesenen Verfahrenskosten für den Wettbewerb sowie für die Preisgelder.

Maximaler Zuschuss je Wettbewerb ..... 75.300 €

3.2.15 Integrationsleistungen

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

3.2.15.1 Wohnungen für Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf

Werden die Belegung einem sozialen Träger übertragen und die geförderten Wohnungen an Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf vermietet, wird ein laufender Zuschuss in Höhe von monatlich 2,50 €/m² förderfähiger Wfl. gezahlt. Der Zuschuss wird so lange gewährt, wie die vertragliche Übertragung des Belegungsrechts besteht bzw. solange das jeweilige Mietverhältnis für die Wohnung andauert, für die das Belegungsrecht übertragen wurde.

Zielgruppen mit besonderem Integrationsbedarf sind insbesondere:

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

3.2.15.2 Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte (WA-Bindung)

Werden geförderte Wohnungen an vordringlich wohnungssuchende Haushalte (Dringlichkeitsschein/Dringlichkeitsbestätigung des Bezirksamts) vermietet, wird ein laufender Zuschuss in Höhe von monatlich 2,50 €/m² förderfähiger Wfl. über den gesamten Förderzeitraum gezahlt. Die WA-Bindung bleibt dabei über den gesamten Förderzeitraum bestehen.

3.2.16 Förderungsergänzende Finanzierungen

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

3.2.17 Laufender Zuschuss für Förderung ohne Darlehen

Anstelle von Darlehen können auf Wunsch der IFB Hamburg für einzelne Wohnungen in ansonsten frei finanzierten Bauvorhaben laufende Zuschüsse gewährt werden. Die Höhe der Zuschüsse wird durch die IFB Hamburg festgelegt. Die Auszahlung erfolgt bei Nachweis des Bezugs durch berechtigte Mieterinnen und Mieter.

3.3 Förderung im Überblick

Kapitel	Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg	Module	Darlehen		Zuschüsse			Laufzeit-Bindung
			Darlehen	Zinsen	Einmal-zuschuss	Laufender Zuschuss	Laufzeit	
3.1	**Grundmodule**	X	je m² Wfl.	%	je WE	je m²/mtl.	Jahre	Jahre
3.1.1.	**IFB-Förderdarlehen I**							
3.1.1.	Neubau von Mietwohnungen		bis 1.500 €	1,0		7,65 € bis 10,75 €	50	50
3.1.2	Barriereereduzierte Grundausstattung				1.600 €			
3.1.2	Barriereereduzierte Grundausstattung mit barrierefreiem Freisitz	O			3.100 €			
3.2	**Ergänzungsmodule**	O						
3.2.1	**IFB-Förderdarlehen II**		ab 1.500 €	1,0				50
3.2.2	**Energiesparendes Bauen**	O				je m² Wfl.		
	IFB-Effizienzhaus-40					74 €	10	
	IFB-Effizienzhaus-40 mit WRG					181 €	10	
	IFB-Passivhaus					181 €	10	
	IFB-Niedrigstenergie-Haus					196 €	10	
3.2.3	**Nachhaltiges Bauen**	O						
	Graue Emissionen				10 € bis 250 € je m² Wfl.			
	Lebenszyklusanalyse (LCA)				5.000 €			
	Nachhaltige Dämmstoffe				18 €/m² Bauteilfläche			
	Holzbauförderung				1,30 €/kg			
	Zertifikate Nachhaltiges Bauen				30 € bzw. 15,50 €/m² Wfl.			
3.2.4	**Barrierefreie Ausstattung**	O			je WE	je m²/mtl.		
	Barrierefreie Wohnungen mit Bafrei-Bindungen				7.700 €			
	Barrierefreie Wohnungen mit Bafrei-Bindungen und barriere-freien Freisitz				9.200 €			
	Rollstuhlgerechte Wohnungen mit WA/BG-Bindungen				23.000€			
	Rollstuhlgerechte Wohnungen mit WA/BG-Bindungen und barrierefreien Freisitz				24.500 €			
	AAL-Vorbereitung				520 €			
3.2.5	**Gemeinschaftsraum**	O			je m²			
	Gemeinschaftsraum				2.600 €	5,00 €	50	50
3.2.6	**Aufzugsanlagen**	O			je Station			
	1. bis 3. Station				33.700 €			
	alle weiteren Stationen				8.500 €			

Legende: X = verpflichtend, O = Wahlmöglichkeit

Kapitel	Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg	Module	Darlehen		Zuschüsse			Laufzeit-Bindung
			Darlehen	Zinsen anfänglich	Einmal-zuschuss	Laufender Zuschuss	Laufzeit	
3.2.7	**Urbane Mobilität**	O	je Platz	%				
	Komfort-Fahrrad-Stellplätze				je Stellplatz			
	im Außenraum				530 €			
	innerhalb des Gebäudes				760 €			
	individueller Abstellraum				390 €			
	E-Ladestation				1.750 €			
	Stationsbasiertes Carsharing				je Stellplatz			
	Tiefgaragenstellplatz				36.300 €			50
	Tiefgaragenstellplatz für Kleinfahrzeuge				11.600 €			50
3.2.8	**Kompaktwohnungen**	O			je WE			
	Kompaktwohnungen				3.800 € bis 8.400 €			
3.2.9	**Kompakte Bauvorhaben**	O			je m² Wfl.			
	Kompakte Bauvorhaben				160 € bis 360 €			
3.2.10	**Große Familien-Wohnungen**				3.300 € bis 19.500 €			
3.2.11	**Sicherheitstreppenraum**	O			je Treppenraum			
	außenliegend				29.600 €			
	innenliegend				118.200 €			
3.2.12	**Vollsteinförderung**	O			155 € je m² Fassade			
3.2.13	**Lagetypische grundstücks-bedingte Sonderbaukosten**	O			8,00 € bis 50 €/m² Wfl.			
3.2.14	**Wettbewerbe**	O			je Wettbewerb			
	40 % der anerkannten Verfahrenskosten				bis 75.300 €			
3.2.15	**Integrationsleistungen**	O				m²/mtl.		
	Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf					2,50 €		
	vordringlich wohnungssu-chende Haushalte					2,50 €		50

Legende: X = verpflichtend, O = Wahlmöglichkeit

3.4 Kombination mit anderen Förderprogrammen

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

3.4.1 Förderprogramme der IFB Hamburg

Die FHH bietet weitere Förderangebote z. B. für:

- Hamburger Gründachförderung und begrünte Fassaden
- Regeninfrastrukturanpassung (RISA)

3.4.2 Förderprogramme von KfW und BAFA (BEG)

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

- Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude
- Erneuerbare Energien – Standard

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

Sprechen Sie uns an:

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

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

Sprechen Sie uns an:

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

3.4.3 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 Beihilfehöhe (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 Beihilfehöhe (Subventionsbarwert Grundmodul bzw. Ergänzungsmodul) nicht überschritten wird.

Hierzu hat die oder der Investierende 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.

4. Wie sind die Förderkonditionen?

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

4.1 Zinsen

Der Zinssatz für die IFB-Förderdarlehen I und II beträgt 1,0 % p. a.

4.2 Tilgung

Die Tilgung der Förderdarlehen beträgt mindestens 2,85 % p. a. zuzüglich ersparter Zinsen.

4.3 Beginn der Leistungen

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

4.4 Bereitstellungszinsen

Ab dem 13. Monat nach Vertragsabschluss werden für noch nicht abgerufene Teile der Darlehen Bereitstellungszinsen in Höhe von 0,15 % pro Monat erhoben.

4.5 Valutierungszinsen

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

4.6 Verwaltungsgebühr

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

4.7 Bereithaltung, Nichtabnahme

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

4.8 Öffnungsbedingung

Zum Schutz der oder des Fördernehmenden vor unerwünschten Effekten bei dauerhaft hoher Inflation ist es mit Ablauf der ersten 10 Jahre der Bindung jährlich möglich, auf Veranlassung der bzw. des Fördernehmenden die subventionsbestimmenden Förderbedingungen durch die IFB Hamburg überprüfen zu lassen. Voraussetzung hierfür ist, dass

- die jährliche Preisveränderung, gemessen am „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ des Statistischen Bundesamts, der letzten drei Kalenderjahre vor der jeweiligen Überprüfung („Betrachtungszeitraum“) im Durchschnitt bei mindestens 4,0 % jährlich lag, sowie

- die oder der Fördernehmende ihre bzw. seine im jeweiligen Betrachtungszeitraum durch die höheren als gegenüber einer Entwicklung von 2,0 % jährlicher Preissteigerung entstandenen finanziellen Nachteile substanziiert darlegt.

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

4.9 IFB-Ergänzungsdarlehen

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

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

Konditionen

- Darlehenshöhe: wird von der IFB Hamburg fallbezogen festgelegt.
- Zinssatz: aktuell bei der IFB Hamburg zu erfragen.
- Zinsbindung: mindestens 10 Jahre, maximal 30 Jahre.
- Tilgung: ab mittlerer Bezugsfertigkeit der Wohnungen, i. d. R. mindestens 2 % p. a. zzgl. ersparter Zinsen.
- Auszahlung: 100 %
- Bereitstellungsprovision: 0,15 % pro Monat, beginnend 13 Monate nach Zusage-Datum für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge.
- Verwaltungsgebühr: Eine Verwaltungsgebühr für die Bewilligung und Amtshandlungen im Rahmen der Verwaltung des IFB-Ergänzungsdarlehens gemäß der Gebührenordnung für die Hamburgische Investitions- und Förderbank wird nicht erhoben.

5. Welche Bindungen entstehen?

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

Die Laufzeit der Bindung endet 50 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit.

5.1 Belegungsbindungen

Innerhalb des Bindungszeitraums sind in der Regel nur Menschen bezugsberechtigt, die im Besitz einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung nach § 16 HmbWoFG oder vom zuständigen Bezirksamt als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind (WS-Bindung).

Die Einkommensgrenze nach § 8 HmbWoFG kann um den in § 1 Absatz 1 der geltenden Verordnung zur Festlegung der Einkommensgrenzen nach § 8 des HmbWoFG genannten Prozentsatz überschritten werden.

Für Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende (WA-Bindung) besteht ein Benennungsrecht des zuständigen Bezirksamts (Wohnungsabteilung) gemäß § 15 Abs. 1 Satz 3 HmbWoFG. Für die Vermietung dieser Wohnungen benennt das zuständige Bezirksamt aus dem Kreis der anerkannten vordringlich Wohnungssuchenden (Dringlichkeitsfälle) mindestens drei Haushalte zur Auswahl.

5.1.1 Belegungsbindungen bei barrierefreien Wohnungen

5.1.1.1 Barrierereduzierte Grundausstattung

Es entstehen keine zusätzlichen Belegungsbindungen.

5.1.1.2 Barrierefreie Wohnungen nach HBauO

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

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

5.1.1.3 Rollstuhlgerechte Wohnungen nach HBauO mit Zusatzmerkmal R

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

Das Benennungsrecht für diese Wohnungen obliegt der zentralen Vermittlungsstelle für rollstuhlgerechten Wohnraum im Grundsicherungs- und Sozialamt Wandsbek.

5.1.2 Belegung von Wohnungen über einen sozialen Träger an Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf oder an vordringlich Wohnungssuchende

Die oder der Verfügungsberechtigte kann die Belegung mit Haushalten mit besonderem Integrationsbedarf in Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (über die IFB Hamburg) einem sozialen Träger übertragen. Die Belegung durch den sozialen Träger mit der vorgesehenen Zielgruppe erfolgt eigenverantwortlich. Die Mietverträge schließt die oder der Verfügungsberechtigte. Sollten im Einzelfall für die Belegung der Wohnungen keine Wohnungssuchenden, die der Zielgruppe angehören, zur Verfügung stehen, ist das zuständige Bezirksamt zu informieren, das für die Belegung anerkannte vordringlich Wohnungssuchende benennt.

Für die mietvertragliche Ausgestaltung sind die Maßgaben unter Punkt 5.3.2. zu beachten.

5.2 Mietpreisbindungen

Die Vermieterin bzw. der Vermieter darf eine Wohnung innerhalb des Bindungszeitraums nicht gegen eine höhere als die höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen. Diese ergibt sich aus der höchstzulässigen anfänglichen Nettokaltmiete von 7,25 €/m² Wohnfläche monatlich und den Bestimmungen in 5.2.1. Die höchstzulässige anfängliche Nettokaltmiete für Gemeinschaftsräume beträgt 2,25 €/m² förderfähiger Fläche monatlich. Bei der gelegentlichen Nutzung von Gemeinschaftsräumen durch Dritte darf eine Nutzungsgebühr erhoben werden.

5.2.1 Mieterhöhungen

Die höchstzulässige anfängliche Nettokaltmiete für Wohnungen darf alle 2 Jahre erhöht werden, erstmals 2 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit, beginnend mit dem Monatsersten des Quartals,

das auf die Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit folgt. Dabei ist die Mietanhebung wie folgt begrenzt:

1. – 20. Jahr um 0,30 €/m² Wfl. mtl.
21. – 30. Jahr um 0,40 €/m² Wfl. mtl.
31. – 50. Jahr um 0,70 €/m² Wfl. mtl.

Bei Gemeinschaftsräumen gelten die vorgenannten Regelungen, jedoch ist die Mietanhebung wie folgt begrenzt:

1. – 20. Jahr um 0,15 €/m² Wfl. mtl.
21. – 30. Jahr um 0,20 €/m² Wfl. mtl.
31. – 50. Jahr um 0,35 €/m² Wfl. mtl.

5.2.2 Inklusivmiete

Inklusivmieten dürfen nur dann vereinbart werden, wenn ein Ausnahmetatbestand der Heizkostenverordnung gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 – 4 oder Abs. 2 HeizkostenV greift. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn der Heizwärmebedarf kleiner ist als 15 kWh/m² a bzw. mehr als 50 % der Wärme aus Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme etc. gewonnen werden. Das Vorliegen eines solchen Ausnahmetatbestandes ist durch die jeweilige Gebäudeeigentümerin oder den jeweiligen Gebäudeeigentümer selbst zu prüfen und gegenüber der IFB Hamburg schlüssig darzulegen. Darüber hinaus muss die IFB Hamburg ihr Einverständnis geben.

Die monatliche Nettokaltmiete wird entsprechend Ziffer 5.2. festgelegt. Pauschalbeträge sind im Mietvertrag transparent und gesondert zur Nettokaltmiete auszuweisen. Die Pauschalbeträge umfassen sowohl die kalten als auch die warmen Betriebskosten.

Die Festlegung des monatlichen Pauschalbetrags für die Betriebskosten sowie dessen Anpassung bedarf der Zustimmung durch die IFB Hamburg. Die Mietanhebung ist entsprechend Ziffer 5.2.1. begrenzt.

5.2.3 Betriebskostenabrechnung bei Cluster-Wohnungen

Betriebskosten in Cluster-Wohnungen können pro m² Wohnfläche abgerechnet werden, wenn entweder ein Ausnahmetatbestand des § 11 Abs. 1 Nr. 1 – 4 HeizkostenV greift oder gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 5 HeizkostenV in Einzelfällen die nach Landesrecht zuständige Stelle wegen besonderer Umstände von den Anforderungen der HeizkostenV abgesehen hat, um einen unangemessenen Aufwand oder eine unbillige Härte zu vermeiden. Eine solche Genehmigung kann jedoch nur auf Antrag erteilt werden. Die Genehmigungserteilung ist einzelfallabhängig zu prüfen. Ob eine Ausnahme des § 11 Abs. 1 Nr. 1 – 4 HeizkostenV greift, ist durch jeweilige Gebäudeeigentümerinnen bzw. -eigentümer/Verfügungsberechtigte selbst zu prüfen und gegenüber der IFB Hamburg schlüssig darzulegen.

5.3 Weitere Regelungen

5.3.1 Umwandlungsverbot

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

Darüber hinaus dürfen im Falle einer Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz die in einem Wohnungseigentumsrecht zusammengefassten geförderten Wohnungen für die Dauer der Bindungen auch nicht in einzelne Wohnungseigentumsrechte aufgeteilt werden.

5.3.2 Mietvertragliche Regelungen

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

- Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Ein Kündigungsausschluss ist nicht zulässig.
- Bei geplanten Instandsetzungen oder Modernisierungen innerhalb der Bindungslaufzeit können auf Antrag ausnahmsweise befristete Mietverträge gem. § 575 Abs. 1 Nr. 2 BGB zugelassen werden, wenn die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden. Dies ist durch Verfügungsberechtigte bei dem jeweils zuständigen Bezirksamt zu beantragen. Über entsprechende Anträge wird von der IFB Hamburg im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen beschieden.
- Eine Staffelmiete darf nur insoweit vereinbart werden, als diese der jeweils höchstzulässigen Mietanhebung im Förderzeitraum entspricht. Im Übrigen darf eine Staffelmiete nicht vereinbart werden.
- Die Vermieterin oder der Vermieter 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 Untervermietungen von mehr als der Hälfte der jeweiligen Wohnung untersagt sind.
- Die Höhe der Untermiete (€/m²) für den untervermieteten Teil der Wohnung darf die nach dieser Förderrichtlinie höchstzulässige Miete (€/m²) nicht überschreiten.
- Den Mieterinnen und Mietern einer jeden geförderten Wohnung ist ein Abstellraum mit der bauordnungsrechtlich erforderlichen Grundfläche kostenfrei zu überlassen. Werden Abstellflächen innerhalb der Wohnung nachgewiesen, sind maximal 2 m² Abstellfläche auf die Wohnfläche anrechenbar.
- Abweichend von vorstehenden Bestimmungen darf der Wohnraum zur Wohnraumversorgung von Haushalten mit besonderen sozialen Schwierigkeiten (Haushalte, die von den Fachstellen für Wohnungsnotfälle auf der Grundlage des Drei-Stufen-Konzeptes zur Wohnungsversorgung in Stufe 3 eingestuft sind) befristet auf in der Regel 12 Monate (zuzüglich konzeptgerechter Verlängerungen) an einen sozialen Träger (nur durch die Sozialbehörde beauftragte Stufe-3-Träger) vermietet werden. Im Rahmen dieser Vermietung sind befristete Untervermietungen der Gesamtwohnfläche zulässig. Bei problemlosem Verlauf des Untermietverhältnisses ist nach in der Regel 12 Monaten zuzüglich etwaiger konzeptgerechter Verlängerungen ein direkter unbefristeter Mietvertrag zu unveränderten Konditionen zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern und den Verfügungsberechtigten zu schließen.

5.3.3 Kopplungsverbot für Stellplätze

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

5.3.4 Einmalige und sonstige Nebenleistungen der Mieterin oder des Mieters

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

Ausgenommen sind Genossenschaftsanteile (60 €/m² Wfl. dürfen insgesamt nicht überschritten werden) und Sicherheitsleistungen. Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung der Mieterin oder des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche der Vermieterin oder des Vermieters 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.

Bei Servicewohnanlagen (Objekten nach § 2 Abs. 2 HmbWBG) sind Betreuungszuschläge grundsätzlich zulässig, wenn die zuständige Behörde (Sozialbehörde) zugestimmt hat.

5.3.5 Weitergabe der Bindungen

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

5.3.6 Dauer der Bindungen und Wegfall der laufenden Zuschüsse bei vorzeitiger Rückzahlung des IFB-Förderdarlehens

Vorzeitige Vollrückzahlungen des IFB-Förderdarlehens führen nicht zu einer Verkürzung der Bindungsdauer. Bei vorzeitiger Vollrückzahlung des IFB-Förderdarlehens werden die laufenden Zuschüsse nicht weitergezahlt. Im Übrigen bleiben die Bestimmungen über die Bindungen bis zum Ende der Bindungsdauer bestehen.

Die Regelungen des Erbbaurechtsvertrages bleiben unberührt.

5.3.7 Rückkehroption von Mieterinnen und Mietern bei Ersatzneubauten

Bestandsmieterinnen und -mieter, die ihre Wohnungen abrissbedingt verlassen und eine der neu errichteten Wohnungen beziehen möchten, werden bei der Vergabe dieser Wohnungen bevorzugt berücksichtigt. Die Vergabe erfolgt unabhängig vom Einkommen. Die Anforderungen an die Wohnfläche für die jeweilige Haushaltsgröße sollen grundsätzlich eingehalten werden, begründete Ausnahmen sind möglich.

Dabei genießen Mieterinnen und Mieter mit gültigem Wohnberechtigungsschein (WBS) für den für die jeweilige Wohnung maßgeblichen Förderweg Priorität. Verfügungsberechtigte sind verpflichtet, die Mieterinnen und Mieter über die Rückkehroption und die Priorität von Mieterinnen und Mietern mit WBS zu informieren.

5.3.8 Mitspracherecht bei Nachbelegung in Cluster-Wohnungen

Die Nachbelegung von Wohnungen obliegt im Rahmen der Förderzusage der IFB Hamburg der oder dem Verfügungsberechtigten. Im Innenverhältnis zwischen der oder dem Verfügungsberechtigten und den Mieterinnen und Mietern in einer Cluster-Wohnung kann ein Mitspracherecht der Mieterinnen und Mieter der Wohngemeinschaft bei der Nachbelegung vereinbart werden. Dieses gilt, um Unterbelegungen zu vermeiden, für maximal 6 Wochen seit Kenntniserlangung von der Kündigung der oder des Vornutzenden. Nach erfolglosem Ablauf dieser Frist erfolgt die Nachbelegung durch Verfügungsberechtigte.

6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?

6.1 Anforderungen an Investierende

6.1.1 Eigenkapital

Zur Finanzierung des Bauvorhabens ist ein ausreichend hohes Eigenkapital erforderlich.

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

6.1.2 Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit

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

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

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

6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück

6.2.1 Beginn des Bauvorhabens

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

6.2.2 Grundstück/Erbbaurecht

Fördermittel können Erbbauberechtigten eines städtischen Grundstücks nach Anhandgabe durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen bewilligt werden.

6.2.3 Verkehrswert des Grundstücks

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

6.2.4 Anforderungen an Planung und Ausführung

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

6.3 Allgemeine Bedingungen

6.3.1 Sicherung des Darlehens

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

6.3.2 Sperrfrist bei Antragsverzicht

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

6.3.3 Prüfungsrecht

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

6.3.4 Ausnahmen

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

6.3.5 Haftungsausschluss

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

6.3.6 Kein Rechtsanspruch

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

7. Welche Rechtsgrundlage gilt?

Aufgrund von § 2 Abs. 4 HmbWoFG erlässt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) im Einvernehmen mit der IFB Hamburg diese Förderrichtlinie für den Neubau von Mietwohnungen im 1. Förderweg in Hamburg.

Die Förderung erfolgt im Rahmen von Art. 2 lit c) des Beschlusses der Kommission vom

20. Dezember 2011 über die Anwendung von Art. 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind, als soziale Wohnraumförderung nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 HmbWoFG.

Es handelt sich um Fördermittel i. S. d. § 3 HmbWoFG. In Bezug genommene Gesetze und Verordnungen gelten in ihrer jeweiligen Fassung.

8. Wo kann man die Förderung beantragen?

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

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

Beratungstermine nach telefonischer Absprache.

1. Wie ist das Verfahren?

Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm

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

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

Antragsstellung

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

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

Förderzusage/Bewilligungsbescheid

Im weiteren Verfahren wird ein vollständiger Finanzplan erstellt und die Finanzierung mit der oder dem Antragstellendem abgestimmt.

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

Auszahlungen der Fördermittel

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

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

Anzeige der Bezugsfertigkeit und Schlussabrechnung

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

2. Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden?

2.1 Mix der Haushalte

Bei Förderungen, die mehr als 30 Wohneinheiten (WE) umfassen, müssen in der Regel folgende Haushaltsgrößen vorgesehen werden:

für 1 Person .....mindestens 20 %
für 3 Personen .....mindestens 20 %
für 4 und mehr Personen .....mindestens 10 %

Von dieser Regelung ausgenommen sind barrierefreie Wohnungen mit Bafrei-Bindung.

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

2.2 Wohnungsgrößen

2.2.1 Wohnungsgrößen für einen Haushalt in einer Wohnung

Die Wohnungsgrößen müssen innerhalb der folgenden Flächenkorridore liegen:

Haushaltsgröße Zahl der Personen	förderfähige Wfl.
1	von 30 m² bis 50 m²
2	von 50 m² bis 60 m²
3	von 65 m² bis 75 m²
4	von 75 m² bis 90 m²
5	von 90 m² bis 105 m²
6	von 105 m² bis 120 m²

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

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

2.2.2 Wohnungsgrößen für mehrere Haushalte in einer Wohnung (Cluster-Wohnungen)

In Cluster-Wohnungen gruppieren sich mehrere private Einheiten (Haushalte) um gemeinschaftlich genutzte Flächen. Eine private Einheit besteht aus einem privaten Wohn-/Schlafbereich mit Nasszelle. Die gemeinschaftlich genutzte Fläche beinhaltet in der Regel gemeinsame Wohn-, Koch- und Essbereiche. Auf Wunsch können zusätzlich kleine Kochgelegenheiten für die privaten Einheiten geschaffen werden.

Die Wohnungsgrößen dürfen die förderfähige Wohnfläche nicht überschreiten:

Cluster-Wohnungen	förderfähige Wfl.
je private Einheit für 1 Person	bis 40 m² (inkl. gemeinschaftlich genutzte Flächen)

Für jede zusätzliche Person steigt die förderfähige Wohnfläche je private Einheit um 17,5 m².

Die Größe für Cluster-Wohnungen ist in der Regel auf vier private Einheiten und maximal 6 Personen begrenzt. Sofern in Einzelfällen größere Cluster-Wohnungen geplant werden, ist hierfür eine Rückbauplanung in kleinere, abgeschlossene Wohnungen vorzusehen.

2.2.3 Sonderregelungen bei Wohnungsgrößen

Bei barrierefreien Wohnungen mit entsprechenden Bindungen ist eine Überschreitung der regelhaften Wohnflächen zulässig:

- Wohnungen mit Bafrei-Bindung: bis zu 5 m²/Haushalt
- Wohnungen mit WA/BG-Bindung, barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar: bis zu 10 m²/Haushalt

Dies gilt nicht für Wohnungen mit barrierereduzierter Grundausstattung.

Bei Reihenhäusern ist eine Überschreitung der regelhaften Wohnflächen um 5 m² Wfl. je Obergeschoss zulässig.

2.2.4 Ausnahmen bei Wohnungsgrößen

- Eine Überschreitung der Wohnfläche innerhalb einzelner Wohnungen ist zulässig, wenn die zulässige Wohnfläche aller Wohnungen einer Haushaltsgröße in der Summe nicht überschritten wird.
- Die Überschreitung der jeweiligen maximal zulässigen Wohnfläche ist auf 10 % je Wohnung beschränkt.
- Weitere Ausnahmen sind aus städtebaulichen, portfoliobezogenen oder baulich-konstruktiven Gründen im Einzelfall möglich.

2.3 Allgemeine und Planungsanforderungen

Die Möblierbarkeit der Räume muss nachgewiesen werden.

Bis zu ¼ der Nutzfläche des Freisitzes, maximal jedoch 5 % der beheizbaren Wohnfläche ist als Wohnfläche anrechenbar.

Abstellflächen

- Maximal 2 m² Abstellfläche je Wohnung sind als Wohnfläche förderfähig.
- Bei Cluster-Wohnungen sind bis zu 2 m² Abstellfläche je privater Einheit als Wohnfläche förderfähig, wenn für die Cluster-Wohnung insgesamt 6 m² Abstellfläche nach HBauO außerhalb der Wohnung nachgewiesen werden.

Gemeinschaftsräume

- Haupt- und Nebenräume müssen allgemein zugänglich sein.
- Haupt- und Nebenräume müssen barrierefrei gem. HBauO § 52 nutzbar sein.
- Im oder in direkter Nähe zum Gemeinschaftsraum sind barrierefreieToiletten vorzusehen.
- Anerkannte Gemeinschaftsräume sind in geeigneter Quantität und Qualität für die Nutzungen „Aufenthalt und Austausch“ zu möblieren und technisch auszustatten.
- Bis zu ¼ der Nutzfläche eines angegliederten Freisitzes, maximal jedoch 5 % der beheizbaren Gemeinschaftsraumfläche ist als förderfähige Fläche anrechenbar.

Fahrradstellplätze (gefördert)

- Leichter Zugang zum Stellplatz ebenerdig, über Rampe oder Aufzug. Bei Rampen gilt dasselbe Steigungsverhältnis wie für Pkw. Aufzüge müssen ein Mindestinnenmaß von 1,10 m x 2,10 m, bzw. Diagonalmaß von 2,10 m aufweisen.

- Anforderungen an Fahrradstellplätze: allseitig umschlossen, regensicher, Zugang nur für Berechtigte, individualisierte Stellplätze, diebstahlsichere Befestigungsmöglichkeiten.

3. Bauliche Mindeststandards

Folgende bauliche Mindeststandards müssen eingehalten werden. Abweichungen sind in Abstimmung mit der IFB Hamburg zulässig. Nachträgliche Abweichungen sind schriftlich anzuzeigen. Die IFB Hamburg behält sich in diesem Fall die Prüfung und Zustimmung vor.

Küchen

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

Kompaktküche für 1-Personen-Haushalte

- In Kompaktwohnungen zulässige Küche mit einer Arbeitsplattenlänge unter 1,80 m.
- Arbeitsplatte: durchlaufend
- Spritzschutz: mindestens 0,60 m hoch, über die gesamte Länge der Arbeitsplatte
- Oberschränke: über der gesamten Länge der Arbeitsplatte
- Einbauspüle mit Abtropffläche
- Herd mit mindestens zwei Kochfeldern und Backofen
- Standfläche inkl. Anschlussmöglichkeit für Kühlschrank: mindestens 0,50 m breit

Bodenbeläge

Alle Räume müssen mit Bodenbelägen ausgestattet werden.

Gebäudebrüter

Es wird empfohlen, die Installation von Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter bei allen Bauvorhaben vorzusehen. Erfordernis, Umfang und Art der Nistmöglichkeiten werden in einem Leitfaden der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft vorgeschlagen.

Bauschild

Während der Bauzeit ist ein Bauschild aufzustellen, das auf die Förderung des Objektes durch die IFB Hamburg hinweist.

Dazu kann ein vorkonfektioniertes eigenständiges Schild genutzt werden (1,50 x 1,00 m). Dieses ist erhältlich bei:

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

Sofern der Förderhinweis auf einem Sammelbauschild mit allen Projektangaben untergebracht werden soll, ist dies zulässig, wenn der Text vom IFB-Musterbauschild vollständig wiedergegeben wird und das IFB-Logo in angemessener Weise in diesem Kontext abgebildet wird. Das IFB-Logo

muss mit dem Klarschriftzusatz in den Originalfarben auf weißem Hintergrund mit einer Mindestgröße des Bauschildes in Erscheinung treten.

Das Logo darf weder verzerrt noch verändert werden und nur im Kontext mit einem projektbezogenen Bauschild verwendet werden. Die Druckvorlagen für das Bauschild und das Logo stehen als grafische Vorlagen auf der Internetseite https://www.ifbhh.de/ im Bereich Download zur Verfügung.

Bauplakette

Die Bauplakette mit Hamburg-Logo und Baujahr ist zur Fertigstellung an gut sichtbarer Stelle anzubringen. Diese Plakette ist erhältlich bei:

SIEG & SPEITH Metallgießerei GmbH, Schützenstraße 87, 22761 Hamburg
Tel. 040/853 2190

4. Anforderungen an barrierereduzierte Grundausstattung

Allgemeine Anforderungen

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

Anforderungen an einen Sanitärraum je Haushalt

- Nachweis einer Bewegungsfläche von 0,90 x 0,90 m vor den Objekten (Waschbecken, WC, Waschmaschine).
- Anforderungen an den Duschplatz, Fläche mindestens 1,00 m², lichte Breite des Duschplatzes mindestens 0,90 m und lichte Durchgangsbreite zum Duschplatz mindestens 0,90 m. Für Absenkungen und die Überlappung von Bewegungsflächen gelten die Anforderungen der DIN 18040-2.
- Mindestabstand zwischen den einzelnen Objekten sowie zum Duschbereich jeweils mindestens 0,15 m.
- Drehtüren müssen nach außen aufschlagen.
- In den Wohnungen kann eine Badewanne eingebaut werden. In diesem Fall ist planerisch nachzuweisen, dass die Nachrüstung mit einer Dusche im obigen Sinn möglich ist.
- Wände von Sanitärräumen müssen so ausgebildet werden, dass Halte- und Stützgriffe bei Bedarf nachträglich befestigt werden können.

Anforderungen an die Aufzugsanlage

- Aufzugsanlagen müssen mindestens Aufzugstyp 2 der DIN EN 81-70:2022-12 entsprechen.
- Die Befehlgeber müssen in der Höhe von 1,20 m bis 0,85 m erreichbar sein.

Anforderungen an einen barrierefreien Freisitz (optional)

- Der Freisitz muss entsprechend der HBauO barrierefrei nutzbar sein.

Über Ausnahmen aus baulich-konstruktiven Gründen entscheidet die IFB Hamburg im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Bei Ausnahmen zu Servicewohnanlagen ist die Sozialbehörde zu befassen.

5. Anforderungen an barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen (mit Bindung)

Die Anforderungen an diese Wohnungen ergeben sich aus den Vorgaben der HBauO § 52 für barrierefreie Wohnungen, für rollstuhlgerechte Wohnungen aus den Vorgaben der HBauO § 52 in Verbindung mit DIN 18040-2R.

Abweichend/ergänzend gilt:

- Den Wohnungen zugehörige Nebenräume und Flächen wie Keller, Müllplatz, Stellplätze usw. müssen stufen- und schwellenlos erreichbar sein.
- Bedienhöhen für Müllboxen und Müllcontainer bis max. 1,2 m
- In Aufzügen sind extragroße Befehlsgeber nach DIN EN 81-70:2022-12 nicht erforderlich.
- Sanitärräume: Zur leichteren Nutzbarkeit des Waschbeckens ist ein seitlicher Mindestabstand von 20 cm zur Wand oder zu anderen Sanitärobjekten einzuhalten. Unterschreitet der Abstand der Dusche zum Waschbecken diese Anforderung, gelten die Bewegungsflächen als überlappend und die entsprechenden Anforderungen der DIN 18040-2 sind umzusetzen.

6. Anforderungen an Gebäudetechnik

Wärmepumpen

Wärmepumpen, die in IFB-geförderte Gebäude eingebaut werden, müssen auf der zum Zeitpunkt der Antragstellung aktuellen Liste der förderfähigen Wärmepumpen des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhr aufgeführt sein.

Heizung

Elektrische Heizungsanlagen mit Ausnahme von Wärmepumpen sind ausgeschlossen.

7. Optionale energetische Standards

Für eine Förderung der optionalen energetischen Standards muss der Nachweis durch eine oder einen für die Förderprogramme des Bundes zugelassenen Energieberater (EEE-Liste) erfolgen. Hierzu ist ein Testat notwendig.

Alternativ kann der notwendige Nachweis von einer oder einem von der IFB Hamburg autorisierten Qualitätssichernden erfolgen, der die Planungs- und Ausführungsphase begleitet.

Informationen zum Verfahren der QS-E:

https://www.ifbhh.de/g/qualitaetssicherung-energie

Anforderungen an erhöhte energetische Standards

Die Einhaltung ist durch eine auf Grundlage des Energiebedarfs aufgestellte Gebäude-Energiebilanz gem. GEG nachzuweisen. Für die energetische Bilanzierung ist der Jahres-Primärenergiebedarf nach DIN V 18599 zu ermitteln. § 20 Absatz 2 GEG ist nicht anzuwenden.

IFB-Effizienzhaus-40

- Entspricht den Anforderungen an das Effizienzhaus-40 der Förderung Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude (KFN) der KfW.

IFB-Effizienzhaus-40 mit Wärmerückgewinnung

- Entspricht den Anforderungen an das Effizienzhaus-40 der Förderung Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude (KFN) der KfW mit Wärmerückgewinnung.

IFB-Passivhaus

IFB-Passivhäuser dürfen

- einen Jahres-Heizwärmebedarf (QH) von 15 kWh/m² und Jahr Energiebezugsfläche und
- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Qp") von 40 kWh/m² Gebäudenutzfläche AN und Jahr

nicht überschreiten.

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

Energetische Standards mit Anrechnung selbst erzeugter, erneuerbarer Energie

Hinweis zur Realisierbarkeit

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

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

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

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

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

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

Bilanzierung

- Als Bilanzierungsgrenze gilt die Grenze des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet wird. Die Energieerzeugung aus Abwasserabwärme aus dem Sielnetz auf öffentlichem Grund kann bei der Bilanzierung ebenfalls berücksichtigt werden.
- Bei der Nachweisführung ist für den Haushaltsstrombedarf ein pauschaler Wert von 37 kWh/m²a Wfl. anzusetzen.
- Alternativ können folgende Werte entsprechend der geplanten Haushaltsgröße pro Wohneinheit angesetzt werden:

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

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

8. Qualitätssicherung Holzbau (QS-H)

Die Gewährung von Fördermitteln bei der Holzbauförderung setzt die Durchführung einer QS-H voraus.

Die oder der Investierende ist verpflichtet, eine oder einen zu diesem Zweck autorisierte bzw. autorisierten Qualitätssichernde oder Qualitätssichernden zu beauftragen, den Planungs- und Bauprozess zu begleiten.

Informationen zum vorgegebenen Verfahren der QS-H sind unter https://holzbau-netzwerk-nord.de/qs zusammengefasst. Dort finden Sie auch die Liste der autorisierten Qualitätssichernden sowie eine Empfehlung zur ortsüblichen Vergütung.

Die in der Anlage unter https://holzbau-netzwerk-nord.de/qs/nicht-foerderfaehige-holzbaudetails beschriebenen Details entsprechen nicht dem Stand der Technik. Gebäude oder Gebäudeteile in Holzbauweise mit den beschriebenen Details sind nicht förderfähig.

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

Bei der QS-H gilt das Vier-Augen-Prinzip, daher darf die oder der autorisierte Qualitätssichernde nicht gleichzeitig mit Planungs- oder Werksleistungen für das zu prüfende Objekt beauftragt sein. Zu diesen Leistungen zählen auch das Erstellen der Bauvorlagen und das Aufstellen der bautechnischen Nachweise. Zur Erlangung der Förderung ist dem Vertrag der QS-H-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 einen vorzeitigen Baubeginn muss die Stufe I positiv abgeschlossen sein. Für die Auszahlung der ersten Darlehnsrate muss die Stufe II positiv abgeschlossen sein. Für die Auszahlung des Zuschusses muss die Stufe III positiv abgeschlossen sein.

9. Vorbereitung auf Ambient-Assisted-Living (AAL)

Nach Abschluss der Maßnahme müssen folgende Anforderungen erfüllt werden:

Wohnungseingangstür

Vorbereitung auf automatisierte Tür-Öffnung und Schließung mit zentraler Steuermöglichkeit

- 1 x UP-Abzweigdose innen neben Türsturz mit 5-Adriger 230V-Zuleitung aus UV-Allgemein
- 1 x UP-Abzweigdose innen neben Türsturz mit Steuerleitung aus UV-Allgemein
- 1 x UP-Abzweigdose außen neben Türsturz mit CAT5-Datenleitung aus zentraler allgemeinen Netzwerkverteilung
- 1 x CAT5-Datenleitung von UV-Allgemein zu zentraler allgemeinen Netzwerkverteilung

Wohnung

Vorbereitung auf mögliche Notwendigkeit von Installationsraum

- Verwendung tiefer Installationsdosen (Unterputz, Hohlwand) für alle Installationszwecke, sofern Schall-, Brand, oder andere Schutzziele der Verwendung tiefer Unterputzdosen nicht widersprechen.

Vorbereitung auf automatisierte Lichtschaltung mit erhöhter Funktionserhaltung

- Getrennte LS von Beleuchtung zu Steckdosen
- Getrennte FI-Gruppen von Beleuchtung zu Steckdosen
- Je Raum ein Anschluss für Sturzsensorik, die die Beleuchtung schalten könnte
- Je Raum eine 5-adrige 230V-Zuleitung von Schaltaktorik zum Deckenauslass, zusätzlich zu Deckenbeleuchtung

Vorbereitung auf Informationstechnik mit erhöhter Funktionserhaltung

- 1 separate FI-Gruppe für Informationstechnik, die exklusiv den Internetrouter und die Gebäudetechnik (Wohnungstechnik) versorgt

Vorbereitung auf Fenstermotoren und elektrische Rollläden

- Je Fenster eine UP-Abzweigdose neben Fenstersturz mit 5-adriger 230V-Zuleitung.

Ausnahme

- Die Anforderungen gelten nicht für Abstellräume und Gästetoiletten.