INNOVATION | UMWELT & ENERGIE | WIRTSCHAFT | WOHNRAUM

Modernisierung von Mietwohnungen in Förder-gebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung

Förderrichtlinie für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden in Fördergebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung

Gültig ab 1. Juni 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? ... 4
3.1 Fördervoraussetzungen ... 4
3.2 Förderfähige Kosten ... 5
3.3 Baukostenzuschuss ... 5
3.4 Mietzuschuss ... 6
3.5 Kombination mit anderen Förderprogrammen ... 7
4. Wie erfolgt die Auszahlung? ... 9
4.1 Auszahlung der Zuschüsse ... 9
4.2 Verwaltungsgebühr ... 9
5. Welche Bindungen entstehen? ... 9
5.1 Belegungsbindungen ... 9
5.2 Mietpreisbindungen ... 10
5.3 Weitere Regelungen ... 10
6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten? ... 12
6.1 Anforderungen an die Investorin oder den Investor ... 12
6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück ... 12
6.3 Allgemeine Bedingungen ... 12
6.4 Mieterzustimmung ... 13
7. Welche Rechtsgrundlage gilt? ... 13
8. Wo kann man die Förderung beantragen? ... 14

ANHANG

1. Wie ist das Verfahren? ... 15
1.1 Voraussetzungen für die Antragstellung ... 15
1.2 Antragstellung ... 16
1.3 Bewilligung ... 16
1.4 Förderzusage / Bewilligungsbescheid ... 16
1.5 Baubeginn, Abschlussmeldung und Schlussabrechnung ... 16
2. Welche Modernisierungsmaßnahmen können gefördert werden? ... 16
2.1 Energiesparmaßnahmen: Reduzierung der Wärmeverluste ... 17
2.2 Energiesparmaßnahmen: Optimierung der technischen Gebäudeausrüstung ... 17
2.3 Ausstattungsverbesserungen in den Wohnungen ... 17
2.4 Dachgeschossausbau und Aufstockung ... 17
2.5 Verbesserung der sozialen Infrastruktur, der Sicherheit und des Wohnumfelds ... 17
2.6 Förderfähige Instandsetzungsmaßnahmen ... 18
3. Welche baulichen Anforderungen müssen erfüllt werden? ... 18
4. Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden? ... 18
4.1 Energetischer Gebäudestandard ... 19
4.2 Wärmepumpen ... 21
4.3 Qualitätssicherung Holzbau ... 21
4.4 Anforderungen an Holzprodukte bei Holzbauförderung ... 22
4.5 Besondere Anforderungen bei Dachgeschossausbau und Aufstockung ... 22

1. Was ist das Ziel der Förderung?

Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) gewährt nach Maßgabe dieser Fördergrundsätze Zuschüsse zur Förderung von umfassenden Energiespar-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohngebäuden in Fördergebieten des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE). Diese Fördergebiete sind in einem der Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung gemäß den Förderrichtlinien für Maßnahmen im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung festgelegt in:

- Fördergebieten des Programms Lebendige Zentren,
- Fördergebieten des Programms Sozialer Zusammenhalt,
- Fördergebieten des Programms Wachstum und nachhaltige Erneuerung,
- Gebieten vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB, für die eine Problem- und Potenzialanalyse erarbeitet wird.

Wesentliches Ziel dieser Förderung ist, neben der Beseitigung von städtebaulichen Missständen, die Sicherung und Verbesserung von preiswertem Wohnraum in Fördergebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung (RISE-Fördergebieten), deren Erhalt Ziel des Integrierten Entwicklungskonzepts ist.

Gegenstand der Förderung ist die Modernisierung und die damit notwendig verbundene Instandsetzung von erhaltungswürdigen Gebäuden, die überwiegend Wohnzwecken dienen. Modernisierung im Sinne dieser Fördergrundsätze ist die Verbesserung von Wohnungen durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnungen nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern, nachhaltig Energie oder sonstige Ressourcen einsparen oder den Anfall von Abfällen und Abwässern verringern.

Instandsetzungsmaßnahmen können mitgefördert werden, wenn sie im Zusammenhang mit einer Modernisierung durchgeführt werden, die andernfalls unvollständig oder erfolglos bliebe. Räume sonstiger Nutzung, die unter Berücksichtigung der Ziele des jeweiligen Integrierten Entwicklungskonzepts erhalten bleiben sollen, können von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) in die Förderung mit einbezogen werden, sofern ohne eine Förderung der wirtschaftliche Erhalt nicht gewährleistet ist.

Maßnahmen an eigengenutzten Wohnungen in Mietwohngebäuden werden nur gefördert, wenn das Bauvorhaben zusätzlich mindestens drei Mietwohnungen umfasst. Eine Förderung von Maßnahmen an ausschließlich eigengenutzten Objekten ist nur dann möglich, wenn das Familieneinkommen der Investorin oder des Investors die Grenze des § 8 Abs. 2 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) nicht überschreitet. 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.

2. Wer kann Anträge stellen?

Anträge können von Eigentümerinnen und Eigentümern 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. Juli 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. Juni 2014) in der Fassung der Verordnung (EU) 2017/1084 vom 14. Juni 2017 (EU-ABl. L 156/1 vom 20. Juni 2017 – nachfolgend: AGVO).

- Unternehmen, die einer Rückforderungsanordnung aufgrund eines früheren Beschlusses der Kommission zur Feststellung der Unzulässigkeit einer von demselben Mitgliedstaat gewährten Beihilfe und ihrer Unvereinbarkeit mit dem Binnenmarkt nicht nachgekommen sind.
- Von der Förderung ausgeschlossen sind Unternehmen bzw. Sektoren in den Fällen des Artikels 1 Abs. 2 bis 5 AGVO.

3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?

Für die Förderung des Bauvorhabens werden im Rahmen der Obergrenze der förderfähigen Kosten Baukosten- und Mietzuschüsse eingesetzt. Die verbindliche Feststellung der angemessenen förderfähigen Kosten nimmt die IFB Hamburg im Bewilligungsverfahren vor.

Zu den förderfähigen Kosten zählen auch die angemessenen Kosten für die Entsorgung gesundheitsschädlicher Materialien.

Von den festgestellten förderfähigen Kosten hat die Investorin oder der Investor mindestens 15 % durch Eigenmittel zu finanzieren.

Kosten, die über die festgestellten förderfähigen Kosten hinausgehen, trägt die Investorin oder der Investor; sie dürfen während der Laufzeit der Förderung nicht auf die Miete umgelegt werden.

3.1 Fördervoraussetzungen

Energieberatung

Voraussetzung für eine Förderung der energetischen Modernisierung ist eine Energieberatung durch eine oder einen für die Förderprogramme des Bundes zugelassene Energieberaterin oder einen Energieberater (EEE-Liste). Die Energieberatung beinhaltet eine umfassende Beratung und muss insbesondere darlegen, in welchem prozentualen Umfang die Maßnahme zu einer Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes, gemessen am Primärenergiebedarf, Jahresheizwärmebedarf und Jahresendenergiebedarf führt. Das umfasst die sachgerechte Erfassung und Berechnung des Gebäudes im Ist-Zustand sowie die energetische Bilanzierung der zur Förderung beantragten Modernisierungsmaßnahmen und die Bestätigung der erreichten energetischen Stufe gegenüber der IFB Hamburg. Es ist ein schlüssiges energetisches Gesamtkonzept vorzulegen.

Qualitätssicherung Energie (optional)

Die optionale Begleitung der Maßnahme durch eine von der IFB Hamburg autorisierte Qualitätssichernde oder einen Qualitätssichernden gemäß IFB-Leistungskatalog kann mit gefördert werden.

Qualitätssicherung Backstein

Dem Erhalt von stadtbildprägenden Backsteinfassaden kommt bei geförderten Modernisierungen eine besondere Bedeutung zu. Sofern ein Gebäude mit Klinkerfassade nicht unter Denkmalschutz steht, sich in einem Gebiet mit städtebaulicher Erhaltungsverordnung oder Gestaltungssatzung befindet oder ein Baugenehmigungsverfahren mit gestalterischer Abstimmung zur Fassade durchläuft, 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 Bauherrn abgestimmt. In Gebieten mit städtebaulicher Erhaltungsverordnung sind Vorgaben der Stadtplanung zu berücksichtigen.

Zusätzliche Kosten fallen dafür nicht an.

Optimierung der Heizungsanlage

Wird die Heizungsanlage nicht erneuert, muss ein Heizungs-Check nach DIN EN 15378 durchgeführt werden. Außerdem ist ein hydraulischer Abgleich (nach VdZ-Verfahren B) erforderlich.

3.2 Förderfähige Kosten

Die Obergrenze der förderfähigen Kosten beträgt 2.656 €/m² bei einer Bindungszeit von 21 Jahren. Förderfähig sind ausschließlich Maßnahmen, die technisch erforderlich und wirtschaftlich sinnvoll sind. Zur Prüfung der Angemessenheit der Kosten werden Standards aus dem öffentlich geförderten Wohnungsbau zugrunde gelegt.

Die förderfähigen Kosten werden gebildet aus den Baukosten einschließlich der damit verbundenen technischen Nebenkosten sowie den Finanzierungskosten.

Die Obergrenze der förderfähigen Kosten erhöht sich, je nach erreichtem energetischen Standard, wie folgt:

Stufe 1 – Endenergiebedarf ≤ 90 kWh/m²a.....216 €/m² Wfl.
Stufe 2 – Endenergiebedarf ≤ 75 kWh/m²a.....330 €/m² Wfl.
Stufe 3 – IFB-Effizienzhaus 70 im Bestand.....618 €/m² Wfl.
Stufe 4 – IFB-Effizienzhaus 55 im Bestand .....976 €/m² Wfl.
Stufe 5 – IFB-Effizienzhaus 40 im Bestand .....1.084 €/m² Wfl.

3.3 Baukostenzuschuss

Im Rahmen der festgestellten förderfähigen Kosten werden diejenigen Kosten durch einen Baukostenzuschuss abgedeckt, deren Finanzierung durch den modernisierungsbedingten Mehrertrag des Grundstückes nach § 559 BGB unter Beachtung der festgelegten Mieteckwerte nicht möglich ist. Der Mehrertrag des Gebäudes ergibt sich aus der Differenz zwischen:

- der Summe der anerkannten (angemessenen) Durchschnitts-Nettokaltmieten vor Durchführung der Modernisierung und
- der Summe der durch diese Förderung vorgegebenen, langfristig erzielbaren Nettokaltmieten zum Ende des Bindungszeitraumes abzüglich verschiedener berücksichtigungsfähiger Mehraufwendungen.

Der modernisierungsbedingte Bruttomehrertrag wird gemindert um:

- die in Anlehnung an die II. BV ermittelte modernisierungsbedingte Erhöhung der Instandhaltungspauschale,
- das Mietausfallwagnis (2 % auf den modernisierungsbedingten Mehrertrag) sowie
- ggf. eine Verwaltungskostenpauschale gemäß II. BV je Wohnung oder Gewerbeobjekt und Jahr bei neugeschaffenen Wohnungen oder Gewerbeobjekten.

Der verbleibende Nettomehrertrag wird rechnerisch für die anteilige Finanzierung der Kosten unter Kreditmarktbedingungen eingesetzt, wobei folgende Vorgaben zu beachten sind:

- Als Abschreibung werden 1,5 % pauschal anerkannt.

- Zinsen für die zur Finanzierung vorgesehenen Fremdmittel werden mit dem tatsächlichen, höchstens jedoch mit dem zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses marktüblichen Zinssatz für langfristige Baufinanzierungen berücksichtigt.
- Für die im Rahmen der als förderfähig anerkannten Kosten eingesetzten Eigenmittel in Höhe von 15 % wird eine Verzinsung mit einem Zinssatz von 4 % anerkannt.

Die Differenz zwischen den förderfähigen Kosten und dem durch den Mehrertrag zu finanzierenden Kostenanteil wird unter Berücksichtigung des Eigenanteils durch den Baukostenzuschuss abgedeckt.

3.3.1 Besondere Bestimmungen für Wohnungen (Anerkennung Altmiete)

Im Rahmen der Berechnung wird die Altmiete bis zu einem Betrag von 6,25 €/m² Wohnfläche monatlich netto-kalt in voller Höhe anerkannt.

Überschreitet die Altmiete diesen Betrag, so wird der Überschreitungsbetrag zur Hälfte anerkannt.

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn die vor der Modernisierung gezahlte Durchschnitts-Nettokaltmiete 7,25 €/m² Wohnfläche monatlich netto-kalt erreicht.

3.3.2 Besondere Bestimmungen für Räume sonstiger Nutzung

Die Anfangs- und die Endmiete werden nach Einzelfallprüfung von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (BSW/WSB) festgesetzt.

3.4 Mietzuschuss

Durch den Mietzuschuss wird gewährleistet, dass in der Regel die Miete nach Fertigstellung des Bauvorhabens die Ausgangsmiete von 6,70 €/m² Wohnfläche monatlich netto-kalt nicht überschreitet. Da die festgelegte – langfristig erzielbare – Miete für das Ende der Bindungszeit wesentlich höher liegt, wird bei der Bemessung des Mietzuschusses ein gleichmäßiger jährlicher Mietanstieg um 0,15 €/m² und Monat bis zu der festgelegten Endmiete vorgesehen. Der Mietzuschuss wird abgezinst in einer Summe nach Fertigstellung des Bauvorhabens ausgezahlt. Der Kapitalisierungszinsfuß entspricht dem gewichteten Durchschnittszins der innerhalb der förderfähigen Kosten eingesetzten Fremd- bzw. Eigenmittel der Antragstellerin oder des Antragstellers.

3.4.1 Besondere Bestimmungen: Wohnungen (Miete nach Abschluss der Maßnahme)

Die Miete nach Abschluss der Maßnahme liegt regelmäßig bei 6,70 €/m² Wohnfläche monatlich netto-kalt. Die Miete für das Ende der Bindungszeit ergibt sich aus Nr. 5 dieser Fördergrundsätze. Der jährliche Mietanstieg beträgt 0,15 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

Überschreitet die tatsächlich erhobene durchschnittliche Miete vor Modernisierung den Betrag von 6,45 €/m² monatlich netto-kalt oder unterschreitet sie den Betrag von 5,65 €/m² monatlich netto-kalt, so erhöht bzw. vermindert sich die Ausgangsmiete nach Modernisierung um die jeweilige Differenz zur regelmäßigen Ausgangsmiete. Die jährlichen Mietpreissteigerungen werden entsprechend angeglichen; dabei sind die Maßgaben des allgemeinen Mietrechts zu berücksichtigen.

3.4.2 Besondere Bestimmungen für Räume sonstiger Nutzung

Die Miete nach Abschluss der Maßnahme und die Steigerungsraten werden von der BSW/WSB festgelegt. Die Dauer der Bezuschussung beträgt sechs Jahre.

3.5 Kombination mit anderen Förderprogrammen

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

Unsere Kundenberaterinnen und Kundenberater informieren Sie gerne über diese Förderbereiche.

Sprechen Sie uns an: Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 040/248 46-242 oder per E-Mail unter modernisierung@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: Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 040/248 46-533 oder per E-Mail unter foerderlotsen@ifbhh.de.

3.5.1 Förderprogramme der IFB Hamburg

Hamburger Heizungsförderung

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_2-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:

- Wärmepumpen
- Wärmenetzanschluss
- Solarthermie und Heizungsmodernisierung
- Biomasseanlagen
- Wärmeverteilnetze
- Wärmespeicher
- Mehrfachnutzung
- Erschließung von Wärmequellen

Informationen zum Förderprogramm, die Förderrichtlinie und Formulare finden Sie unter: https://www.ifbhh.de/programme/immobilienwirtschaft/mietwohnungen-modernisieren/energetisch-modernisieren-immo/hamburger-heizungsfoerderung.

Weitere Förderprogramme

- Hamburger Gründachförderung und Fassadenbegrünung
- RISA-Förderprogramme
- Nachrüstung von Fahrradabstellanlagen im Bestand
- Effizienz-Check (Heizungs-Check)
- Förderprogramm Barrierefreier Umbau von Mietwohnungen; es gelten die jeweils längeren Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Eine Kombination mit dem Förderprogramm Geringinvestive Maßnahmen zur Heizungsoptimierung (GIM), dem Klimaschutzprogramm von Mietwohnungen (A) oder Wärmeschutz im Gebäudebestand ist ausgeschlossen.

3.5.2 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.

3.5.3 Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), Förderprogramme von KfW und BAFA

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

3.5.4 Sozialplanleistungen nach § 180 BauGB in Fördergebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung

Nachteilige Auswirkungen, die mit der geförderten Modernisierungsmaßnahme verbunden sind, können durch Gewährung von Sozialplanleistungen vermieden oder gemildert werden. Sie umfassen Hilfen für Wohnungsmieterinnen und Wohnungsmieter, u. a. die Übernahme von Umzugskosten und die Suche von Ersatzwohnraum, sowie für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und für Mieterinnen und Mieter von gewerblichen Objekten. Die Durchführung von Sozialplanleistungen obliegt den zuständigen Bezirksämtern. Die Gewährung von Sozialplanleistungen erfolgt auf Grundlage der Regelungen zur Förderung von Sozialplanleistungen nach § 180 BauGB in Fördergebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung.

https://www.hamburg.de/resource/blob/286412/dfcf0d4d57704b0cdbba612aa671b37e/sozialplanleistungen-data.pdf

3.5.5 Kumulierung

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 Investorin oder der Investor u. a. auf einem entsprechenden 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 erfolgt die Auszahlung?

4.1 Auszahlung der Zuschüsse

Nähere Einzelheiten der Auszahlung regelt der Modernisierungsvertrag.

Die Zahlung der Zuschüsse erfolgt nach Baufortschritt.

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 IFB Hamburg erhoben (Nr. 1 der Anlage zur Gebührenordnung). Alle übrigen Gebühren der Gebührenordnung werden erhoben.

5. Welche Bindungen entstehen?

Mit der Förderung wird ein Bindungszeitraum von 21 Jahren ausgelöst. Innerhalb dieses Zeitraums müssen die nachfolgend aufgeführten Bindungen durch die Investorin oder den Investor eingehalten werden. Die Bindungen entstehen mit Abschluss des jeweiligen Modernisierungsvertrags. Das Ende des Bindungszeitraums wird nach dem von der IFB Hamburg anerkannten Termin des Abschlusses der Modernisierungsmaßnahmen berechnet.

5.1 Belegungsbindung

Die Wohnungen bleiben den bisherigen Mietparteien vorbehalten. Leerstehende oder freiwerdende Wohnungen sind dem Fachamt für Grundsicherung und Soziales des zuständigen Bezirksamts unmittelbar frei zu melden und in der nachfolgend angegebenen Rangfolge zu vermieten:

a) an Sanierungsbetroffene aus dem betroffenen Fördergebiet der Integrierten Stadtteilentwicklung,

b) an Sanierungsbetroffene aus anderen Fördergebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung,

c) an vordringlich Wohnungssuchende.

Zuständig für die Benennung von Wohnungssuchenden für leerstehende und freiwerdende Wohnungen ist das Fachamt für Grundsicherung und Soziales des zuständigen Bezirksamts, wobei den betreffenden Gebietsentwicklerinnen und Gebietsentwicklern bzw. Sanierungsträgerinnen und Sanierungsträgern ein Vorschlagsrecht für die Bewerberinnen und Bewerber zu a) und b) eingeräumt wird.

Bei der Vergabe leer stehender oder frei werdender Wohnungen ist die angemessene Wohnungsgröße zu beachten.

Können vom Fachamt für Grundsicherung und Soziales des zuständigen Bezirksamts keine Bewerber zu a) – c) vorgeschlagen werden, kann die Eigentümerin oder der Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigte diese Wohnungen an Wohnberechtigte mit Wohnberechtigungsschein nach § 16 HmbWoFG vermieten.

5.2 Mietpreisbindungen

Bei der Berechnung des Baukostenzuschusses werden langfristig erzielbare Nettokaltmieten in Höhe von 9,70 €/m² bei einem 21-jährigen Bindungszeitraum zugrunde gelegt.

Die Mietpreisbindung für Räume sonstiger Nutzung beträgt 6 Jahre.

Zusätzlich ist der Mietzuschuss – über den Bindungszeitraum verteilt – an die Mieterinnen und Mieter in Form von Mietpreisvergünstigungen nach Maßgabe des Modernisierungsvertrages weiterzugeben. Mieterhöhungen sind während des Bindungszeitraumes nur im Umfang der periodischen Reduzierung des Mietzuschusses und der Steigerung der Bewirtschaftungskosten gemäß den §§ 26 und 28 II BV zulässig.

5.3 Weitere Regelungen

5.3.1 Umwandlungsverbot

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

5.3.2 Mietvertragliche Regelungen

Die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 555 c bis 560 BGB sind zu beachten.

5.3.3 Ausschluss von Vermittlungsentgelten

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 Zweieinhalbfache der monatlichen Nettokaltmiete nicht überschreiten.

5.3.4 Verpflichtung 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 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.

Die Vermieterin oder der Vermieter hat die Mieterin oder den Mieter bei der Ankündigung der Modernisierung und Darstellung der Mieterhöhung durch die Modernisierung darauf hinzuweisen, dass Mieterhöhungen aus geförderten/genehmigten Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Kosten der Unterkunft nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) von der zuständigen Behörde (z. B. Jobcenter) übernommen werden können.

Nach Abschluss des Modernisierungsvertrages hat die Vermieterin bzw. der Vermieter die Mieterin oder den Mieter schriftlich auf die Möglichkeit hinzuweisen, dass die Mieterhöhung durch die für das SGB II bzw. SGB XII zuständige Behörde übernommen werden kann und ihm die auf die geförderte Modernisierung bezogene „Information zur Miete“ zu übersenden.

5.3.5 Weitergabe der Bindungen

Die Investorin oder der Investor ist verpflichtet, die sich aus der Inanspruchnahme von Zuschüssen ergebenden Verpflichtungen ihren Rechtsnachfolgenden aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass diese wiederum gehalten sind, ihre Rechtsnachfolgenden in gleicher Weise zu binden.

5.3.6 Sicherung der Bindungen

Zur Sicherung der Bindungen ist gemäß Vordruck der IFB Hamburg zu ihren Gunsten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Abteilung II im Range nach dem ggf. vorhandenen Sanierungsvermerk, jedoch vor allen Rechten in Abteilung III des betreffenden Grundbuches einzutragen.

Zur Sicherung der Ansprüche der IFB Hamburg (bei Verstößen gegen Bedingungen und Auflagen des Modernisierungsvertrages) ist gemäß Vordruck der IFB Hamburg die Eintragung einer Grundschuld an ausbedungener Rangstelle vorzunehmen.

Zur Sicherung der Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen findet § 18 Absatz 4 HmbWoFG entsprechende Anwendung.

5.3.7 Vertragsstrafe

Für den Fall, dass es seitens der Zuschussempfängerin oder des Zuschussempfängers zu Vertragsverletzungen kommt, sind im Modernisierungsvertrag Vertragsstrafen vorgesehen.

5.3.8 Fortbestand der Bindung

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

6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?

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.

6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück

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).

6.2.2 Grundstück/Erbbaurecht

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

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

6.2.3 Anforderungen an Planung und Ausführung

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

6.3 Allgemeine Bedingungen

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. Die Investorin oder der Investor hat jederzeit auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht zu gewähren und die Unterlagen vorzulegen.

Dazu gehört auch das Recht, jederzeit die Formblätter zur Mieterzustimmung einzusehen.

6.3.2 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.

6.3.3 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.

6.3.4 Kein Rechtsanspruch

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

6.3.5 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.

6.4 Mieterzustimmung

Modernisierungsmaßnahmen können nur gefördert werden, wenn die Mietparteien der Modernisierung zustimmen. Die Investorin oder der Investor muss der IFB Hamburg gegenüber das Vorliegen der Mieterzustimmung vor Auszahlung der Zuschüsse schriftlich bestätigen. Bei Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie Maßnahmen, die nur wirtschaftlich und technisch vertretbar sind, wenn sie bei allen Wohnungen durchgeführt werden, muss von der Mehrheit der Mietparteien die Zustimmung vorliegen. Bei Maßnahmen zur Ausstattungsverbesserung der Wohnungen muss von den betroffenen Mietparteien die Zustimmung vorliegen.

7. Welche Rechtsgrundlage gilt?

Aufgrund von § 2 Abs. 4 HmbWoFG erlässt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) diese Förderrichtlinie für die Modernisierung von Mietwohnungen in Fördergebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung 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, auf bundesgesetzlicher Rechtsgrundlage (§§ 164 a, 177 Baugesetzbuch) und zusätzlich als soziale Wohnraumförderung nach § 2 Abs. 1 Nrn. 1, 3 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 – nur nach telefonischer Absprache – in der Zeit von:

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

Darüber hinaus informiert Sie auch:

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
Tel. 040/428 40-8434
meike.hildebrandt@bsw.hamburg.de

ANHANG

1. Wie ist das Verfahren?

1.1 Voraussetzungen für die Antragstellung

Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt werden:

1.1.1 Energieberatung

Eine Förderung der energetischen Stufe 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.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind der IFB Hamburg Nachweise über Umfang und Qualität der durchgeführten Maßnahmen vorzulegen.

Optional können die oben genannten Nachweise durch die Qualitätssicherung Energie gemäß dem festgelegten Verfahren bestätigt und die positiven Stufenberichte ABC eingereicht werden.

1.1.2 Qualitätssicherung Energie (optional)

Optional kann eine Begleitung der Fördermaßnahme durch die Qualitätssicherung Energie nach dem festgelegten IFB-Verfahren beauftragt und durchgeführt werden.

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.

Nähere Informationen zum Verfahren und Vorlagen zur Bestätigung der energetischen Stufe sind auf der IFB-Homepage zu finden.

1.1.3 Qualitätssicherung Backstein

Eine Förderung der energetischen Stufe bei Gebäuden mit schützenswerten Fassaden, setzt voraus, dass ein mit dem Denkmalschutzamt oder mit der Stadtplanung oder mit dem Qualitätssichernden 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 oder sich in einem Gebiet mit einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung oder Gestaltungssatzung befinden oder ein Baugenehmigungsverfahren mit gestalterischer Abstimmung zur Fassade durchlaufen, werden nicht im Rahmen der Qualitätssicherung Backstein beurteilt, sondern durch die zuständigen behördlichen Stellen.

1.1.4 Erklärung der Förderwürdigkeit

Voraussetzung für die Antragstellung auf Bewilligung von Fördermitteln in diesem Programm ist die Erklärung der Förderwürdigkeit der geplanten Modernisierungsmaßnahme durch die BSW, Abteilung Integrierte Stadtteilentwicklung.

Dem Antrag auf Anerkennung der Förderwürdigkeit sind beizufügen:

- Kurzbeschreibung der Maßnahme, Maßnahmenkatalog
- Aufstellung der zurzeit erhobenen Mieten und Umlagen, Wohnflächenberechnung, Kostenschätzung
- Grundrisse, Ansichten, Schnitte
- Flurkarte 1:1.000, Lageplan 1:500

Mit der Förderwürdigkeit werden die Einhaltung der Förderrichtlinie für Maßnahmen im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) sowie die allgemeinen städtebaulichen, wirtschaftlichen und wohnungspolitischen Ziele bestätigt. Sie ersetzt ausdrücklich nicht die detaillierte Prüfung der Erfüllung der Fördervoraussetzungen durch die IFB Hamburg.

1.2 Antragstellung

Der Antrag auf Bewilligung von Fördermitteln ist auf dem Vordruck der IFB Hamburg einzureichen. Dem Antrag ist die Bescheinigung der Förderwürdigkeit beizufügen. Weitere einzureichende Unterlagen ergeben sich aus dem Antragsformular. Die IFB Hamburg prüft den Antrag und stellt die Erfüllung der Fördervoraussetzungen 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.

1.3 Bewilligung

Voraussetzung für eine Bewilligung bzw. den Abschluss eines Modernisierungsvertrages sind die positiven Kurzberichte A und B der Qualitätssicherung Backstein.

1.4 Förderzusage / Bewilligungsbescheid

Wird dem Antrag stattgegeben, schließt die IFB Hamburg mit der Investorin bzw. dem Investor einen Modernisierungsvertrag, ggf. mit erforderlichen Auflagen zur Umsetzung und Sicherung der Förderung.

1.5 Baubeginn, Abschlussmeldung und Schlussabrechnung

Die Baumaßnahmen müssen nach Abschluss des Modernisierungsvertrages innerhalb eines Jahres 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 bei der IFB Hamburg einzureichen.

2. Welche Modernisierungsmaßnahmen können gefördert werden?

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:

2.1 Energiesparmaßnahmen: Reduzierung der Wärmeverluste

Reduzierung von Wärmeverlusten, z.B. durch

- Verbesserung der Wärmedämmung an den Hüllflächen
- Einbau von wärmeschutzoptimierten Fenstern und Außentüren
- erforderliche Umfeldmaßnahmen.

2.2 Energiesparmaßnahmen: Optimierung der technischen Gebäudeausrüstung

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

2.3 Ausstattungsverbesserungen in den Wohnungen

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

2.4 Dachgeschossausbau und Aufstockung

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

2.5 Verbesserung der sozialen Infrastruktur, der Sicherheit und des Wohnumfelds

- Verbesserung der Eingangssituation durch Umgestaltung
- Ersteinbau oder Verbesserung von Türschließ-, Gegensprech- und Sicherheitseinrichtungen an Hauseingangstüren
- Einbau von Fenstern und Türelementen der Sicherheitsklasse RC 2(N) (DIN EN 1627) in Erdgeschossen 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 die Eigentümerin oder 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
- Einrichtung und Modernisierung von Gemeinschaftsräumen. Anerkannte Gemeinschaftsräume sind in geeigneter Quantität und Qualität für Nutzungen „Aufenthalt und Austausch“ zu möblieren und technisch auszustatten.
- Herstellung von Stellplätzen mit E-Ladesäulen

2.6 Förderfähige Instandsetzungsmaßnahmen

Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. Förderrichtlinie müssen im unmittelbaren 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).

3. Welche baulichen Anforderungen müssen erfüllt werden?

Die beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen müssen im Hinblick auf die städtebaulichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Belange unbedenklich sein.

Für die 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.

4. Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?

Zusätzlich zu den gesetzlichen Anforderungen sind bei geförderten energetischen Modernisierungen 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.

Bei Erneuerung der Heizungsanlage im Rahmen der geförderten Modernisierung sind mit fossilen Energieträgern betriebene Heizungen nicht zulässig.

Dachgeschossausbauten und Aufstockungen müssen mindestens die Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) erfüllen. Optional kann einer der nachfolgend genannten erhöhten energetischen Standards umgesetzt werden, der zusätzlich gefördert wird.

Sollten diese bautechnischen Anforderungen aus gestalterischen, funktionalen oder bautechnischen Gründen nicht eingehalten werden können, ist auf Basis einer schriftlichen Begründung durch Energieberatende 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, einem Dachgeschossausbau oder einer Aufstockung die Heizungsanlage nicht erneuert, muss ein Heizungs-Check nach DIN EN 15378 durchgeführt werden.

4.1 Energetischer Gebäudestandard

Stufe 1

- Endenergiebedarf [QE] nach durchgeführter Modernisierung ≤ 90 kWh/m²a
- Einhaltung der Anforderungen an modernisierte Umfassungsbauteile

Stufe 2

- Der Jahres-Primärenergiebedarf (QP) darf 100 % des Primärenergiebedarfs des Referenzgebäudes nach Anlage 1 des 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 ≤ 75 kWh/m²a
- Einhaltung der Anforderungen an modernisierte und neu zu errichtende Umfassungsbauteile

Anforderungen an modernisierte und neu zu errichtende Umfassungsbauteile bei Stufe 1 und 2

Außenwände, Gauben (Wangen und Dachflächen)	0,20 W/m²K
Außenwände mit Innendämmung	0,45 W/m²K
Fenster, Fenstertüren Uw	0,95 W/m²K
Ausglasen Fenster, Fenstertüren, Uw	1,30 W/m²K
Fenster, Balkon- und Terrassentüren bei Baudenkmalen für alle Gebäude und bei sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz	1,40 W/m2K
Fenster, Fenstertüren mit echten glasteilenden Sprossen bei Gebäuden mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz, Uw	1,60 W/m²K
Dachflächenfenster Uw	1,00 W/m²K
Verglasungen	0,95 W/m²K
Vorhangfassaden	1,30 W/m²K
Glasdächer	1,60 W/m²K
Fenster, Fenstertüren mit Sonderverglasung	1,10 W/m²K
Sonderverglasungen	1,40 W/m²K
Vorhangfassaden mit Sonderverglasungen	2,00 W/m²K
Dächer und Dachschrägen, Flachdächer	0,14 W/m²K
Oberste Geschossdecke und Wände gegen unbeheizte Dachräume	0,14 W/m²K
Wände und Decken nach unten gegen unbeheizt oder Erdreich	0,25 W/m²K

Fußbodenaufbauten ..... 0,35 W/m²K
Decken nach unten gegen Außenluft ..... 0,20 W/m²K

Stufe 3 – IFB-Effizienzhaus 70 im Bestand

IFB -Effizienzhäuser 70 dürfen

- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Q_P) von 70 % und
- einen spezifischen Transmissionswärmeverlust (H'_T) von 85 % der nach 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 (Q_P) 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 (Q_P) von 40 % und
- einen spezifischen Transmissionswärmeverlust (H'_T) von 55 % der Anlage 1 des GEG errechneten Werte für das Referenzgebäude

nicht überschreiten.

4.1.1 Nachweis des energetischen Gebäudestandards

Bei Modernisierungen muss zunächst der aktuelle energetische Zustand des Gebäudes erfasst werden. Im Rahmen der verpflichtenden Energieberatung wird dann der durch die vorgesehenen Maßnahmen erreichte energetische Standard ermittelt, der für die Bemessung der Förderung ausschlaggebend ist.

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

Die IFB Hamburg benötigt mit dem Antrag auf Bewilligung von Fördermitteln die Bestätigung der energetischen Stufe durch die Energieberaterin oder den Energieberater auf den IFB-Vorlagen. 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.

4.1.2 Qualitätssicherung Energie (optional)

Ein qualitätsgesicherter Nachweis über die Erreichung der beantragten energetischen Stufe wird zusätzlich gefördert.

Die oder der Qualitätssichernde 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 Investorinnen und Investoren 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 oder der autorisierte Qualitätssichernde 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 bzw. 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 auf der IFB-Homepage **Fehler! Hyperlink-Referenz ungültig.**zu finden. Dort ist auch eine Übersicht über die von der IFB Hamburg ermittelten ortsüblichen Vergütungen verfügbar.

4.2 Wärmepumpen

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

Informationen hierzu finden Sie unter https://www.bafa.de/DE/Energie/Heizen_mit_Erneuerbaren_Energien/Foerdervoraussetzungen/foerdervoraussetzungen_node.html

4.3 Qualitätssicherung Holzbau

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

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

Informationen hierzu und zum vorgegebenen Verfahren der Qualitätssicherung Holzbau sind unter www.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 „Nicht förderfähige Holzbaudetails“ (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 daher nicht förderfähig.

Bei der Qualitätssicherung 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 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 der ersten Darlehensrate muss

die Stufe II positiv abgeschlossen sein. Für die Auszahlung des Zuschusses muss die Stufe III positiv abgeschlossen sein.

4.4 Anforderungen an Holzprodukte bei Holzbauförderung

Herkunft des 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 Zertifizierungsdienstanbieter 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

4.5 Besondere Anforderungen bei Dachgeschossausbau und Aufstockung

4.5.1 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 55 m² bis 60 m²
3	von 65 m² bis 75 m²
4	von 75m² bis 90 m²
5	von 90 m² bis 110 m²
6	von 110 m² bis 125 m²

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.

Ausnahmen bei Wohnungsgrößen

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