INNOVATION | UMWELT & ENERGIE | WIRTSCHAFT | WOHNRAUM

Neubau von Sonderwohnformen

Förderrichtlinie für den Neubau von Wohnraum für Sonderwohnformen

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? ... 4
3.1 Grundmodul ... 4
3.2 Ergänzungsmodule ... 7
3.3 Förderung im Überblick ... 15
3.4 Kombination mit anderen Förderprogrammen ... 17
4. Wie sind die Förderkonditionen? ... 18
4.1 Zinsen ... 18
4.2 Tilgung ... 18
4.3 Beginn der Leistungen ... 18
4.4 Bereitstellungszinsen ... 18
4.5 Valutierungszinsen ... 18
4.6 Verwaltungsgebühr ... 18
4.7 Bereithaltung, Nichtabnahme ... 18
4.8 IFB-Ergänzungsdarlehen ... 19
5. Welche Bindungen entstehen? ... 19
5.1 Belegungsbindungen ... 19
5.2 Mietpreisbindungen ... 20
5.3 Weitere Regelungen ... 21
6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten? ... 22
6.1 Anforderungen an Investierende ... 22
6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück ... 23
6.3 Allgemeine Bedingungen ... 24
7. Welche Rechtsgrundlage gilt? ... 24
8. Wo kann man die Förderung beantragen? ... 25

ANHANG

1. Wie ist das Verfahren ... 26
2. Welche allgemeinen und planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden? ... 27
2.1 Allgemeine Anforderungen ... 27
2.2 Planerische Anforderungen ... 27
3. Bauliche Mindeststandards ... 33
4. Anforderungen an die barrierereduzierte Grundausstattung ... 34
5. Anforderungen an barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen (mit Bindung) ... 35
6. Anforderungen an Gebäudetechnik ... 35
7. Optionale energetische Standards ... 35
8. Qualitätssicherung Holzbau (QS-H) ... 37
9. Vorbereitung auf Ambient-Assisted-Living (AAL) ... 38

1. Was ist das Ziel der Förderung?

Gefördert wird der Neubau von Wohnungen in Hamburg, die besonderen sozialen Zielsetzungen entsprechen und Nutzergruppen erreichen, deren Bedarfe am Wohnungsmarkt nicht ausreichend gedeckt werden können. Zielgruppen sind Haushalte mit besonderen Marktzugangsproblemen, die aufgrund ihrer individuellen Problemlage besonderer Wohnformen bedürfen, die in Größe, Grundriss und/oder Ausstattung vom Normalstandard des geförderten Mietwohnungsbaus abweichen.

Das Ziel dieser Förderrichtlinie ist insbesondere die Ausweitung des Angebots für das gemeinsame Wohnen und Leben von Menschen mit körperlichen, geistigen und/oder psychischen Einschränkungen sowie für pflegebedürftige Menschen, die zusätzlich zur Versorgung mit Wohnraum besondere ambulante Betreuungsleistungen benötigen, sowie für Menschen mit anderen individuellen Problemlagen.

Die Wohnformen dienen dem gemeinschaftlichen Wohnen und der Versorgung oder Assistenz der genannten Zielgruppen.

Es werden zwei Wohnformen unterschieden:

- Typ 1 Wohngemeinschaft: Gemeinschaftliches Wohnen in einer Großraumwohnung für mindestens 3 und höchstens 10 Personen mit individuellen und gemeinschaftlichen Flächen innerhalb der Wohnung und
- Typ 2 Hausgemeinschaft: Gemeinschaftliches Wohnen mit abgeschlossenen Wohnungen für jeweils 1 bis 2 Personen und zugehörigen gemeinsamen Wohnräumen zur gemeinschaftlichen Nutzung in einem Gebäude oder einer Wohnanlage.

Grundsätzlich werden Wohn- und Betreuungsformen in der Verantwortung einer oder eines Betreibenden, die dem Zweck dienen, pflegebedürftige oder behinderte Menschen zu betreuen, nicht mit Mitteln des Hamburger Wohnraumförderungsprogramms gefördert. Dazu zählen insbesondere voll- oder teilstationäre Einrichtungen.

Ausnahmen sind bei Bauvorhaben für behinderte Menschen in Abstimmung mit der Sozialbehörde bei Zustimmung der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) möglich, sofern die Mieterinnen und Mieter einen eigenständigen Mietvertrag erhalten und die oder den Anbietenden von Betreuungsleistungen frei wählen können. In Verbundwohnformen, d. h. Wohnformen, in denen Leistungsberechtigte nach dem SGB IX mit unterschiedlichen Betreuungsbedarfen leben, kann im Rahmen der Ausnahmeregelung auch ein Wohn- und Betreuungsvertrag nach dem WBVG geschlossen werden.

Die IFB Hamburg kann aber für Wohn- und Betreuungsformen nach § 2 Abs. 4 HmbWBG Darlehen gewähren, soweit der Neubau dieser Einrichtungen von der Sozialbehörde befürwortet wird.

2. Wer kann Anträge stellen?

Anträge können von der Eigentümerin oder vom Eigentümer oder von Erbbauberechtigten eines geeigneten Grundstücks gestellt werden.

Im Falle einer Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz müssen alle zu fördernden Wohnungen in einem Wohnungseigentumsrecht zusammengefasst sein. Einzelne Wohnungseigentumsrechte an einzelnen Wohnungen werden nicht gefördert.

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 30 Jahren.

Voraussetzung ist ein anerkanntes Nutzungs- und Betreuungskonzept, das für die jeweiligen Zielgruppen von der Sozialbehörde gebilligt worden ist und den besonderen Anforderungen der Nutzergruppe gerecht wird. Zu den Anforderungen an ein Nutzungs- und Betreuungskonzept siehe Anhang Ziffer 2.1. Die Sozialbehörde legt fest, um welche Wohnform es sich handelt.

3.1 Grundmodul

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.) gefördert. Die Zins- und Bindungslaufzeit beträgt 30 Jahre.

IFB-Förderdarlehen I

Das Grunddarlehen beträgt 1.500 €/m² förderfähiger Wohnfläche.

Soweit in einem Neubauobjekt nicht nur geförderte Wohnungen errichtet werden, sondern auch frei finanzierte Flächen, kann die IFB Hamburg anstelle einer Darlehensförderung eine Förderung mit laufenden Zuschüssen anbieten. Die Höhe der laufenden Zuschüsse wird dabei im Bewilligungsverfahren unter Berücksichtigung der höchstzulässigen Anfangsmiete festgelegt.

Laufende Zuschüsse

Es wird neben dem Darlehen ein regelhafter laufender Zuschuss in Höhe von 9,30 €/m² Wohnfläche monatlich gewährt.

Zusätzlich wird für Mieterinnen und Mieter, die aufgrund der Höhe ihres Einkommens nicht zum Bezug von Leistungen zur Übernahme von Wohnkosten (Kosten der Unterkunft gem. § 22 SGB II, § 35 SGB XII) berechtigt sind und gleichzeitig innerhalb der Einkommensgrenze des § 8 HmbWoFG liegen, auf Antrag der Vermieterin oder des Vermieters ein laufender Zuschuss gewährt.

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

Der zusätzliche anfängliche laufende Zuschuss errechnet sich aus der Differenz zwischen der zum Zeitpunkt der Bewilligung des Zuschusses gültigen Anfangsmiete im 1. Förderweg und der höchstzulässigen Vertragsmiete gemäß Förderzusage des Förderdarlehens und endet spätestens zum Zeitpunkt des Auslaufs der Zinsfestschreibung des Förderdarlehens.

Bei Grundstücken, die von der oder dem Investierenden eingebracht werden, wird der Verkehrswert in Höhe des Bodenrichtwertes des Gutachterausschusses oder in Höhe des durch ein Gutachten einer oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelten Wertes zur Bemessung der laufenden Zuschüsse berücksichtigt.

Bei Grundstücken, die innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren vor Antragstellung aus Beständen des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen auf der Grundlage der Bürgerschaftsdrucksachen 20/14365 (Direktvergaben) bzw. 21/18514 (Konzeptausschreibungen) erworben wurden, wird der Verkehrswert in Höhe des Bodenrichtwertes des Gutachterausschusses

oder in Höhe des durch ein Gutachten eines oder einer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelten Wertes zur Bemessung der laufenden Zuschüsse bis maximal 600 €/m² Wohnfläche berücksichtigt.

3.1.2 Erweiterung von Wohnflächen (z. B. Dachgeschossausbauten, Umwandlung gewerblicher Flächen, Umbau von Büros in Wohnungen)

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

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

Die Zins- und Bindungslaufzeit beträgt 30 Jahre.

Darlehen

Das IFB-Förderdarlehen I beträgt bis zu 2.240 €/m² förderfähiger Wohnfläche bzw. bis zu 100 % der von der IFB Hamburg anerkannten Bau- und Baunebenkosten der Erweiterung.

Die gegebenenfalls anfallenden Kosten für stadtbildprägende Backsteinfassaden werden in diesem Programm mitgefördert.

Das IFB-Förderdarlehen I kann unter Beachtung der Beihilfevorschriften der Europäischen Union und nach bankwirtschaftlichem Ermessen der IFB Hamburg bis zur Schließung der Gesamtfinanzierung durch ein weiteres IFB-Förderdarlehen II 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.

Laufende Zuschüsse

Es wird neben dem Darlehen ein regelhafter laufender Zuschuss in Höhe von 9,30 €/m² Wohnfläche monatlich gewährt.

Zusätzlich wird für Mieterinnen und Mieter, die aufgrund der Höhe ihres Einkommens nicht zum Bezug von Leistungen zur Übernahme von Wohnkosten (Kosten der Unterkunft gem. § 22 SGB II, § 35 SGB XII) berechtigt sind und gleichzeitig innerhalb der Einkommensgrenze des § 8 HmbWoFG liegen, auf Antrag der Vermieterin oder des Vermieters ein laufender Zuschuss gewährt.

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.

Der zusätzliche anfängliche laufende Zuschuss errechnet sich aus der Differenz zwischen der zum Zeitpunkt der Bewilligung des Zuschusses gültigen Anfangsmiete im 1. Förderweg und der höchstzulässigen Vertragsmiete gemäß Förderzusage des Förderdarlehens und endet spätestens zum Zeitpunkt des Auslaufs der Zinsfestschreibung des Förderdarlehens.

Näheres regelt der Bewilligungsbescheid.

3.1.3 Änderung von Wohnflächen

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

Fördervoraussetzung ist ein Endenergiebedarf im Bestand ≤ 120 kWh/m²a vor Beginn der Maßnahme. Liegt der Ausgangswert höher, ist im Rahmen der baulichen Maßnahmen auch eine energetische Modernisierung durchzuführen, welche mindestens zur Erfüllung der Anforderungen von Stufe 1 der IFB-Förderrichtlinien für die Modernisierung von Mietwohnungen führt. Der Endenergiebedarf ist durch Vorlage des Energieausweises (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis) nachzuweisen. Für die Änderung einzelner Wohnungen gilt diese Anforderung nicht.

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

Die Zins- und Bindungslaufzeit beträgt 30 Jahre.

Darlehen

Das IFB-Förderdarlehen I beträgt bis zu 2.240 €/m² förderfähiger Wohnfläche bzw. bis zu 100 % der von der IFB Hamburg anerkannten Bau- und Baunebenkosten der Änderung.

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

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

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

Laufende Zuschüsse

Es wird neben dem Darlehen ein regelhafter laufender Zuschuss in Höhe von 9,30 €/m² Wohnfläche monatlich gewährt.

Zusätzlich wird für Mieterinnen und Mieter, die aufgrund der Höhe ihres Einkommens nicht zum Bezug von Leistungen zur Übernahme von Wohnkosten (Kosten der Unterkunft gem. § 22 SGB II, § 35 SGB XII) berechtigt sind und gleichzeitig innerhalb der Einkommensgrenze des § 8 HmbWoFG liegen, auf Antrag der Vermieterin oder des Vermieters ein laufender Zuschuss gewährt.

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.

Der zusätzliche anfängliche laufende Zuschuss errechnet sich aus der Differenz zwischen der zum Zeitpunkt der Bewilligung des Zuschusses gültigen Anfangsmiete im 1. Förderweg und der höchstzulässigen Vertragsmiete gemäß Förderzusage des Förderdarlehens und endet spätestens zum Zeitpunkt des Auslaufs der Zinsfestschreibung des Förderdarlehens.

Näheres regelt der Bewilligungsbescheid.

3.1.4 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.

3.2 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.

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 berücksichtigt 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 bestätigen beziehungsweise, 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.

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

3.2.3.3 Holzbauförderung

Der Einsatz von Holz in der Gebäudekonstruktion wird mit 1,30 € je Kilogramm 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 etc.), Holzwerkstoffe (Spanplatten, Faserplatten etc.) sowie Produkte des konstruktiven Holzbaus (Brettsperrholz, Brettschichtholz etc.). Der reine Holzanteil in diesen Produkten muss wenigstens 80 % der Produktmasse entsprechen.
- Die Produkte müssen fest im Gebäude verbaut und Teil der Konstruktion sein. Maßgebend hierfür ist eine Zuweisung zu einer der Kostengruppen 331, 341, 351 oder 361 sowie sinngemäß Stützen, 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 immanenten Sachverständige bzw. 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.

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

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

3.2.5 Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftsräume werden durch folgende laufende und einmalige Zuschüsse gefördert:

- ein laufender Zuschuss in Höhe von 7,20 €/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 Wohngemeinschaften 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 und Mieter erfolgen können.

Einmaliger Zuschuss .....1.750 €/Ladestation

3.2.7.3 Stationsbasierte Carsharing-Stellplätze

Gefördert werden stationsbasierte Carsharing-Stellplätze für 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 Bauherren 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 Sicherheitstreppenraum

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

je außen liegenden Sicherheitstreppenraum ..... 29.600 €

je innen liegenden Sicherheitstreppenraum..... 118.200 €

3.2.9 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

3.2.10 Qualitätssicherung Backstein (QS-B) und Backsteinförderung bei Änderung von Gebäuden

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

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

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

Der Mehraufwand für Vollsteine und Klinkerriemchen an neu gedämmten Fassaden wird zusätzlich mit einem Zuschuss gefördert.

Der Erhalt von Backsteinfassaden durch eine Fugensanierung wird nur gefördert, wenn diese Maßnahme im Rahmen der QS-B vereinbart oder von der für den Denkmalschutz zuständigen Behörde oder im Rahmen der Baugenehmigung gefordert wurde.

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

	Fassade mit normalem Aufwand	**Fassade mit hohem Aufwand**	**Einheit**
Vollsteine	120 €/m²	155 €/m²	Bauteilfläche mit Vollsteinen
Klinkerriemchen	95 €/m²	105 €/m²	Bauteilfläche mit Klinkerriemchen
Fugensanierung	100 €/m²	110 €/m²	Bauteilfläche mit Fugensanierung

3.2.11 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 €/m² förderfähiger Wfl.
Weiße Wanne bei drückendem Wasser	8 €/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.

3.2.12 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 €

3.2.13 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.

3.2.14 Finanzierung von Wohnpflegeeinrichtungen

Werden im Zusammenhang mit geförderten Objekten der Wohnform Wohn- und/oder Hausgemeinschaft auch Wohnpflegeeinrichtungen gem. § 2 Abs. 4 Hamburgisches Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz (HmbWBG) neu gebaut oder umgebaut, können für diese von der IFB Hamburg auch Darlehen gewährt werden. Voraussetzung ist, dass das Vorhaben von der Sozialbehörde befürwortet wird. Die jeweils geltenden Konditionen für das Darlehen sind bei der IFB Hamburg zu erfragen. Die fachlichen und technischen Vorgaben für die Förderung von Wohnpflegeeinrichtungen können bei der IFB Hamburg angefordert werden.

3.3 Förderung im Überblick

Kapitel	Neubau von Mietwohnungen Sonderwohnformen	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**							
3.1.2	Neubau von Mietwohnungen		bis 1.500 €	0,0		9,30 €	30	30
3.1.3	Erweiterung von Wohnflächen		bis 2.240 €	0,0		9,30 €	30	30
3.1.4	Änderung von Wohnflächen		bis 2.240 €	0,0		9,30 €	30	30
3.1.5	Barrierereduzierte Grundausstattung				1.600 €			
3.1.5	Barrierereduzierte Grundausstattung mit barrierefreiem Freisitz	O			3.100 €			
3.2	**Ergänzungsmodule**	O						
3.2.1	**IFB-Förderdarlehen II**		ab 1.500 €	1,0				30
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 Bauteil-fläche			
	Holzbauförderung				1,30 €/kg			
	Zertifikate Nachhaltiges Bauen				30 € bzw. 15,50 €/m² Wfl.			
3.2.4	**Barrierefreie Ausstattung**	O			je WE			
	Barrierefreie Wohnungen mit Bafrei-Bindungen				7.700 €			
	Barrierefreie Wohnungen mit Bafrei-Bindungen und barrierefreien 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	**Gemeinschaftsräume**	O			je m²			
	Gemeinschaftsräume				2.600 €	7,20 €	30	30

Legende: X = verpflichtend, O = Wahlmöglichkeit

Kapitel	Neubau von Mietwohnungen Sonderwohnformen	Module	Darlehen		Zuschüsse			Laufzeit-Bindung
			Darlehen	Zinsen	Einmal-zuschuss	Laufender Zuschuss	Laufzeit	
3.2.6	**Aufzugsanlagen**	O			je Station			
	1. bis 3. Station				33.700 €			
	alle weiteren Stationen				8.500 €			
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 €			
	Tiefgaragenstellplatz für Klein-fahrzeuge				11.600 €			
3.2.8	**Sicherheitstreppenraum**	O			je Treppenraum			
	außenliegend				29.600 €			
	innenliegend				118.200 €			
3.2.9	**Vollsteinförderung**	O			155 € je m² Fassade			
3.2.10	**Backsteinförderung bei Änderungen**	O			90 € bis 145 € je m² Fassade			
3.2.11	**Lagetypische grundstücks-bedingte Sonderbaukosten**	O			8,00 € bis 50 € je m² Wfl.			
3.2.12	**Wettbewerbe**	O			je Wettbewerb			
	40 % der anerkannten Verfahrens-kosten				bis 75.300 €			

Legende: X = verpflichtend, O = Wahlmöglichkeit

3.4 Kombination mit anderen Förderprogrammen

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

Förderprogramme der IFB Hamburg

Die FHH bietet weitere Förderangebote z. B. für:

- Hamburger Gründachförderung und begrünte Fassaden
- Regeninfrastrukturanpassung (RISA)

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 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

3.4.1 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 das Darlehen und die Zuschüsse regeln die Förderzusage bzw. der Bewilligungsbescheid und der Darlehensvertrag.

4.1 Zinsen

Der Zinssatz für das IFB-Förderdarlehen I beträgt 0,0 % p. a.

Der Zinssatz für das IFB-Förderdarlehen II beträgt 1,0 % p. a.

Die erste Zinsfestschreibungszeit beträgt 10 Jahre. Eine weitere Zinsanpassung erfolgt nach 20 Jahren. Bei Prolongation des Darlehens werden die Anschlusskonditionen unter Berücksichtigung der dann geltenden höchstzulässigen Miete neu festgelegt.

Diese vorgenannte Regelung gilt auch für KfW-Darlehen, die über die IFB Hamburg gewährt wurden. Der Zinssatz bei der Prolongation von KfW-Darlehen wird hierbei auf max. 5 % begrenzt.

Die Laufzeit der Darlehen beträgt längstens 30 Jahre.

4.2 Tilgung

Die Tilgung für die IFB-Förderdarlehen I und II beträgt mindestens 3,0 % p. a.

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. Für abgerufene Teile des Darlehens wird der Förderzins 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 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 Zusagedatum für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge.
- Verwaltungsgebühr: Eine Verwaltungsgebühr für die Bewilligung und Amtshandlungen im Rahmen der Verwaltung des IFB-Ergänzungsdarlehens gemäß der Gebührenordnung für die Hamburgische Investitions- und Förderbank wird nicht erhoben.

5. Welche Bindungen entstehen?

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

Die Laufzeit der Bindung endet 30 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit.

5.1 Belegungsbindungen

Innerhalb des Bindungszeitraums sind in der Regel die Personen bezugsberechtigt, die zu der im Nutzungs- und Betreuungskonzept angegebenen Zielgruppe gehören oder vom zuständigen Bezirksamt als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind (WA-Bindung).

Es erfolgt eine eigenverantwortliche Belegung der Wohnungen durch den Verfügungsberechtigten oder die Verfügungsberechtigte (bzw. einen beauftragten sozialen Träger) an die im Nutzungs- und Betreuungskonzept vorgesehene Zielgruppe.

Die oder der Verfügungsberechtigte kann in Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen einen sozialen Träger damit beauftragen, die geförderten Wohnungen zu belegen, oder die geförderten Wohnungen an einen sozialen Träger zur Überlassung an die im Nutzungs- und Betreuungskonzept angegebene Zielgruppe zu vermieten. Die Belegung durch den sozialen Träger mit der vorgesehenen Zielgruppe erfolgt ebenfalls eigenverantwortlich. Sollten im Einzelfall für die Belegung der Wohnungen keine Wohnungssuchenden, die der im Nutzungs- und Betreuungskonzept vorgesehenen 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.

Das zuständige Bezirksamt kann geeignete Nachweise (z. B. Schwerbehindertenausweis, ärztliches Attest) über die bestimmungsgemäße Belegung der Wohnungen verlangen.

5.2 Mietpreisbindungen

Die höchstzulässige Anfangsmiete je Platz monatlich und die Höhe der möglichen Mietsteigerungen während der Laufzeit der Förderung werden von der IFB Hamburg im Bewilligungsverfahren festgelegt.

Die Vermieterin oder der Vermieter darf innerhalb des Bindungszeitraums eine Wohnung nicht zu einer höheren als der höchstzulässigen Miete zum Gebrauch überlassen. Die Vermieterin oder der Vermieter kann die Miete nach Maßgabe des allgemeinen Mietrechts und unter Beachtung der Bestimmungen in der Förderzusage erhöhen, grundsätzlich jedoch nicht höher als bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (max. Mittelwert des entsprechenden Felds des Hamburger Mietenspiegels für normale Wohnlagen).

Als Obergrenze gilt weiterhin der maßgebliche Höchstwert für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung (BfU) gem. den jeweils geltenden Fachanweisungen der Sozialbehörde für das SGB II und SGB XII.

Soweit der oder die Verfügungsberechtigte für einzelne Wohnungen laufende Zuschüsse erhält, ergeben sich die höchstzulässige Anfangsmiete sowie die zulässigen Mieterhöhungen aus den Vorgaben des geförderten Mietwohnungsneubaus im 1. Förderweg.

5.2.1 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/m²a bzw. mehr als 50 % der Wärme aus Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme etc. gewonnen werden. Das Vorliegen eines solchen Ausnahmetatbestandes ist durch die 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.

5.2.2 Betriebskostenabrechnung bei Wohngemeinschaften

Betriebskosten in Wohngemeinschaften 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 oder Gebäudeeigentümer/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 Vereinbarung von Untermietverträgen ist möglich, sofern der oder die Verfügungsberechtigte in Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen an einen sozialen Träger vermietet. Voraussetzung ist, dass die Sozialbehörde dieser Regelung zustimmt.

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

- Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Ein Kündigungsausschluss ist nicht zulässig.
- Bei geplanten Instandsetzungen oder Modernisierungen innerhalb des Bindungszeitraums 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 den Verfügungsberechtigten oder die 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.
- In Fällen der Wohnraumvermietung durch eine Verfügungsberechtigte oder einen Verfügungsberechtigten an einen sozialen Träger zum Zwecke der Wohnraumüberlassung an die im Nutzungs- und Betreuungskonzept angegebene Personengruppe sind ebenfalls unbefristete Mietverträge abzuschließen. Dies gilt auch für die Untervermietung durch den sozialen Träger an die im Nutzungs- und Betreuungskonzept angegebene Personengruppe. In Ausnahmefällen können Befristungen von der IFB Hamburg im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen genehmigt werden, sofern das Nutzungs- und Betreuungskonzept dies erfordert und die Sozialbehörde dem zustimmt. Die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches, insbesondere § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB i. V. m. § 578 Abs. 3 BGB, sind zu beachten, wonach Vorschriften des Wohnraummietrechts sowohl in dem Vertragsverhältnis Verfügungsberechtigte oder Verfügungsberechtigter/sozialer Träger als auch in dem Vertragsverhältnis sozialer Träger/Zielgruppe anzuwenden sind. Zwischen der oder dem Verfügungsberechtigten und einem sozialen Träger als Hauptmieter ist die Anwendung von Wohnraummietrecht unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen zu vereinbaren. Die Untermietverträge sollen sich an den Regelungen des Hamburger Mietvertrags für Wohnraum, jeweils aktuelle Fassung, orientieren.
- 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 höchst zulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag anzugeben.

- Den Mieterinnen und Mietern einer jeden geförderten Wohnung ist ein Abstellraum mit der bauordungsrechtlich erforderlichen Grundfläche kostenfrei zu überlassen. Werden Abstellflächen innerhalb der Wohnung nachgewiesen, sind maximal 2 m² Abstellfläche auf die Wohnfläche anrechenbar.

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).

5.3.4 Einmalige oder sonstige Nebenleistungen der Mieterinnen und Mieter

Eine einmalige oder sonstige Nebenleistung darf die Vermieterin oder der Vermieter nur insoweit fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, als sie nach § 10 des Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetzes (HmbWoBindG) oder nach den Bestimmungen der Förderzusage zugelassen ist.

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.

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

5.3.5 Weitergabe der Bindungen

Investierende sind verpflichtet, sich aus der Inanspruchnahme von Darlehen und/oder Zuschüssen ergebende bzw. insoweit eingegangene Verpflichtungen Rechtsnachfolgenden aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass diese wiederum gehalten sind, Rechtsnachfolgende in gleicher Weise zu binden.

5.3.6 Dauer der Bindungen bei vorzeitiger Rückzahlung des Baudarlehens

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

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

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

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

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

6.2.3 Verkehrswert des Grundstücks

Die Höhe des Verkehrswerts eines Grundstücks bestimmt sich aus dem Bodenrichtwert des Gutachterausschusses oder anhand eines Gutachtens eines oder einer 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 Fall der Rücknahme eines Förderantrags oder des Verzichts auf eine Bewilligung kann für die gleiche Belegenheit ein neuer Antrag in diesem oder einem vergleichbaren Förderprogramm frühestens 6 Monate nach Eingang der Rücknahme bzw. des Verzichts bei der IFB Hamburg (Sperrfrist) gestellt werden. Hinsichtlich des neuen Förderantrags sind die Regelungen zum Vorhabensbeginn erneut zu beachten und zu erfüllen.

6.3.3 Prüfungsrecht

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

6.3.4 Ausnahmen

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

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 berufen, die zum Zeitpunkt des Bewilligungsbeschlusses ungültig geworden sind, bzw. auf darauf beruhende Auskünfte. 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 die Förderrichtlinie für Sonderwohnformen in Hamburg.

Die Förderung erfolgt im Rahmen von Art. 2 lit c) des Beschlusses der Kommission vom 20.12.2011 über die Anwendung von Art. 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem 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 sowie 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

Voraussetzung für die Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm ist ein mit der Sozialbehörde abgestimmtes und anerkanntes Nutzungs- und Betreuungskonzept, das den besonderen Anforderungen der Nutzergruppe gerecht wird. Die zuständige Fachbehörde legt fest, um welche Art der Einrichtung es sich handelt.

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

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

Antragstellung

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

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

Förderzusage

Im weiteren Verfahren wird ein vollständiger Finanzplan erstellt und die Finanzierung mit der oder dem Antragstellenden 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, das auf die von der IFB Hamburg festgestellte mittlere Bezugsfertigkeit folgt, in Vierteljahresraten ausgezahlt. Die Höhe und die Auszahlungsvoraussetzungen der Zuschüsse sind in der Förderzusage 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 allgemeinen und planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden?

2.1 Allgemeine Anforderungen

Anforderungen an das Konzept, die Gebäudeplanung und Ausführung von geförderten Bauvorhaben:

Anforderungen an das Nutzungs- und Betreuungskonzept

In dem der zuständigen Fachbehörde und der Wohn-Pflege-Aufsicht vorzulegenden Konzept sollen u. a. folgende Punkte erläutert werden:

- Die Zielgruppe und ihre besonderen Bedarfe.
- Das Nutzungs- und Betreuungskonzept mit einer Erläuterung, in welcher Weise und durch welche konkreten Einzelmaßnahmen die besonderen Bedarfe der Zielgruppe berücksichtigt und gefördert werden; Benennung der für die Umsetzung der Konzeption verantwortlichen Personen.
- Vorgesehene Formen der Teilhabe und Mitbestimmung der Bewohnenden an Entscheidungsprozessen.
- Angaben zu Standort, Infrastruktur und Verkehrsanbindungen im Wohnumfeld.
- Angaben dazu, inwieweit eine Vernetzung mit Kooperationspartnern und anderen Angeboten im Stadtteil vorgesehen ist.
- Darstellung der geplanten Vertragsverhältnisse, insbesondere unter Berücksichtigung des Kopplungsverbots von Mietvertrag und Betreuungsleistungen; Benennung der beteiligten Vertragspartnerinnen und Vertragspartner.
- Angaben zur baulichen Struktur, Planunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Außenanlagen usw.)
- Nachweis, wie und mit welchem Aufwand eine Umnutzung zu Wohnzwecken (Drittverwendungsfähigkeit) hergestellt werden kann.
- Darstellung des geplanten Standards (Barrierefrei nach DIN 18040-2 oder barrierereduziert) und Begründung des gewählten Standards.

Anforderungen an das Wohnumfeld

- Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen, max. 500 m Entfernung
- Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel im näheren Wohnumfeld
- Das Grundstück soll Grünflächen mit Freisitzen aufweisen. Hiervon kann abgesehen werden, wenn sich in der Nachbarschaft größere öffentliche Grünanlagen befinden.

Anforderungen an die Projektgröße

- Die Projektgröße sollte auf 30 Personen beschränkt werden, um eine private Atmosphäre und eine überschaubare Größe des Projekts zu gewährleisten.

2.2 Planerische Anforderungen

Diese Anforderungen stellen Eckpunkte für Grundrisse gut nutzbarer Wohnungen dar, die zugleich flexibel und an den Bedarfen der Haushaltsmitglieder ausrichtbar sein sollen und hier auch genderrelevanten Qualitätsanforderungen genügen sollen.

2.2.1 Typ 1 Wohngemeinschaft: Gemeinschaftliches Wohnen in einer Großraumwohnung

- Bei der Planung ist von Einzelzimmern auszugehen.
- Die Gruppengröße von bis 10 Bewohnerinnen und Bewohnern sollte nicht überschritten werden.

Wohnungsgrößen

- Der Gesamtflächenbedarf soll regelhaft 30 m² pro Mieterin oder Mieter nicht unter- und 40 m² nicht überschreiten.
- Bei barrierefreien Wohnungen mit entsprechender Bindung ist eine Überschreitung der regelhaften Wohnflächen zulässig:
  - Wohnungen mit Bafrei-Bindungen: bis zu 5 m²/Person
  - Wohnungen mit WA/BG-Bindung bis zu 10 m²/Haushalt
- Dies gilt nicht für Wohnungen mit ausschließlich barriereereduzierter Grundausstattung.

Grundrissanforderungen

Individuelles Wohn-Schlafzimmer	▪ Mindestgröße: 16 m² ▪ Möblierung: Stellflächen für 1 Bett (1 x 2 m), ▪ 1 Schrank (1,50 lfm) und 1 Sitzgruppe (Tisch, Sessel usw.) sind vorzusehen.
Sanitärräume	▪ Sanitärräume für bis zu 2 Bewohner sind zulässig. ▪ Mindestgröße: 3 m² für 1 Person, 4,5 m² für 2 Personen
Gemeinsames Wohnzimmer und Küche	▪ zentrale Lage des gemeinsamen Wohnraums, um eine aktive und passive Beteiligung der Bewohner zu fördern ▪ natürlich belichtet ▪ Essbereich, der allen Mitbewohnern ausreichend Platz zur gemeinsamen Zubereitung und Einnahme der Mahlzeiten bietet
Gemeinsamer Freisitz	▪ ein gemeinsamer Freisitz (Balkon, Terrasse usw.) in Verbindung mit dem gemeinsamen Wohnraum ▪ Mindestfläche: 1 m² Nutzfläche/Person ▪ Maximalfläche: 2 m² Nutzfläche/Person ▪ Bis zu ¼ der Nutzfläche des Freisitzes, ist als Wohnfläche anrechenbar
Gäste-WC	▪ ein Gäste-WC (zur Nutzung der Bewohner im Gemeinschaftsbereich, für Gäste und Mitarbeiter der Pflege)
Sonstiges	▪ Weitergehende Raumbedarfe wie zusätzlicher Gemeinschaftsraum, Pflegebad, Putzmittelraum und Hauswirtschaftsraum sind auf die individuellen Bedarfe der Zielgruppe abzustimmen.
Barrierefreiheit	▪ Soweit barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohnungen gefördert werden, sind die jeweiligen Vorgaben der HBauO für gemeinschaftlich genutzte Bereiche und Funktionen einzuhalten.

2.2.2 Typ 2 Hausgemeinschaft: Gemeinschaftliches Wohnen mit abgeschlossenen Wohnungen

In unmittelbarer Nähe zu den Wohnungen ist ein gemeinsamer Wohnraum herzustellen, der die Kommunikation der Bewohnerinnen und Bewohner untereinander fördert und Platz für gemeinsame Aktivitäten bietet.

Wohnungsgrößen

- Der Gesamtflächenbedarf für 1 Person soll 30 m² nicht unter- und 45 m² nicht überschreiten.
- Der Gesamtflächenbedarf für 2 Personen soll 45 m² nicht unter- und 60 m² nicht überschreiten.
- Bei barrierefreien Wohnungen mit entsprechender Bindung ist eine Überschreitung der regelhaften Wohnflächen zulässig:
  - Wohnungen mit Bafrei-Bindung: bis zu 5 m²/Person
  - Wohnungen mit WA/BG-Bindung, barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar: bis zu 10 m²/Haushalt

Dies gilt nicht für Wohnungen mit ausschließlich barrierereduzierter Grundausstattung.

Grundrissanforderungen

Individuelles Wohn-Schlafzimmer	▪ Mindestgröße für 1 Person: 18 m², für 2 Personen: Schlafen (mind. 12,5 m²) und Wohnen (mind. 16 m²)
Individueller Sanitärraum	▪ Mindestgröße: 3 m² für 1 Person, 4,5 m² für 2 Personen
Individuelle Küche	▪ Ausstattung für 1 Person: Bauliche Mindeststandards „Kompaktküche“ ▪ Ausstattung für 2 Personen: Bauliche Mindeststandards „Küche“
Individueller Vorraum	▪ Mindestbreite: 1,20 m
Gemeinsamer Wohnraum	▪ zentrale Lage des gemeinsamen Wohnraums, um eine aktive und passive Beteiligung der Bewohner zu fördern ▪ Essbereich mit ausreichend Platz zur gemeinsamen Zubereitung und Einnahme der Mahlzeiten ▪ Die Küche soll über einen Abstellraum oder ausreichend Stauraum verfügen. ▪ natürlich belichtet ▪ Anerkannte Gemeinschaftsräume sind in geeigneter Quantität und Qualität für die Nutzungen „Kochen, Essen, Aufenthalt und Austausch“ zu möblieren und technisch auszustatten ▪ Im oder in direkter Nähe des gemeinsamen Wohnraums sind Toiletten vorzusehen. ▪ Barrierefreie Ausstattung des Wohnraums und dessen Nebenräumen entsprechend dem anspruchsvollsten barrierefreien Standard, der gefördert wird.
Gemeinsamer Freisitz	▪ gemeinsamer Freisitz (Balkon, Terrasse usw.) in Verbindung mit dem gemeinsamen Wohnraum Mindestfläche: 1 m² Nutzfläche/Person ▪ Maximalfläche: 2 m² Nutzfläche/Person ▪ Bis zu ¼ der Nutzfläche des Freisitzes ist als Wohnfläche anrechenbar.
Sonstiges	▪ Weitergehende Raumbedarfe, z. B. Pflegebad, Putzmittel- oder Hauswirtschaftsraum sind auf die individuellen Bedarfe der Zielgruppe abzustimmen. ▪ Die Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen dürfen nicht in einem Raum zusammengefasst werden. ▪ Die Abstandsmindestmaße in Küchen und Sanitärräumen nach HBauO sind zu beachten.

Durch die Abweichungen darf die vorgesehene Versorgungsfunktion der Wohnungen für die jeweilige Zielgruppe nicht eingeschränkt werden.

2.2.3 Allgemeine Anforderungen

Gemeinschaftsräume	■ Haupt- und Nebenräume sollen allgemein zugänglich sein. ■ Im oder in direkter Nähe zum Gemeinschaftsraum sind Toiletten und eine Teeküche vorzusehen. ■ Der Raum muss den Anforderungen der HBauO an Aufenthaltsräume entsprechen. ■ Raumgröße mindestens 20 m² ■ Anerkannte Gemeinschaftsräume sind in geeigneter Quantität und Qualität für die Nutzungen „Aufenthalt und Austausch“ zu möblieren und technisch auszustatten. ■ Haupt- und Nebenräume sollen barrierefrei (DIN 18040-2) nutzbar sein. ■ Bis zu ¼ der Nutzfläche eines angegliederten Freisitzes, maximal jedoch 5 % der beheizbaren Gemeinschaftsraumfläche ist als förderfähige Fläche anrechenbar.
Sonstiges	■ Maximal 2 m² Abstellfläche je Wohnung sind als Wohnfläche förderfähig. ■ Ein Waschmaschinenstandplatz je Wohnung ist innerhalb der gedämmten Gebäudehülle nachzuweisen und muss ebenengleich oder mit Aufzug erreichbar sein.
Fahrradstellplätze	■ 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.
Barrierefreiheit	■ Soweit barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohnungen gefördert werden, sind die jeweiligen Vorgaben der HBauO auch für gemeinschaftlich genutzte Bereiche und Funktionen einzuhalten.

2.2.4 Ausnahmen bei Wohnungsgrößen und Grundrissanforderungen

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

Durch die Abweichungen darf die vorgesehene Versorgungsfunktion der Wohnungen für die jeweilige Zielgruppe nicht eingeschränkt werden.

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

Alle Wohnungen müssen mit Küchen gem. folgender Anforderungen ausgestattet werden:

- 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 http://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 die 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 2 cm 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 (Wachbecken, WC, Waschmaschine).
- Anforderungen an den Duschplatz: Fläche mindestens 1 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 1,2 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 Mindest-abstand von 20 cm zur Wand oder zu anderen Sanitärobjekten einzuhalten. Unterschreitet der Abstand der Dusche zum Waschbecken diese Anforderung, gelten die Bewegungs-flächen 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, die oder 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 zu diesem Zweck autorisierte Qualitätssichernde oder einen autorisierten 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 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 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.