



Neubau von besonderen Wohnformen

Förderrichtlinie für den Neubau von Wohnraum für besondere Wohnformen

Gültig ab 1. August 2018

INHALT

1.	Was ist das Ziel der Förderung?	3
2.	Wer kann Anträge stellen?	3
3.	Welche Maßnahmen werden wie gefördert?	3
3.1	Grundmodul	4
3.2	Ergänzungsmodule	5
3.3	Kombination mit anderen Förderprogrammen	10
3.4	Förderung im Überblick.....	11
4.	Wie sind die Förderkonditionen?	13
4.1	Zinsen.....	13
4.2	Tilgung.....	13
4.3	Beginn der Leistungen	13
4.4	Bereitstellungszinsen	13
4.5	Valutierungszinsen	13
4.6	Verwaltungsgebühr	13
4.7	Bereithaltung, Nichtabnahme.....	13
5.	Welche Bindungen entstehen?	14
5.1	Belegungsbindungen	14
5.2	Mietpreisbindungen.....	14
5.3	Weitere Regelungen	15
6.	Welche allgemeinen Anforderungen gelten?	16
6.1	Anforderungen an den Investor	16
6.2	Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück.....	16
6.3	Allgemeine Bedingungen	17
7.	Welche Rechtsgrundlage gilt?	18
8.	Wo kann man die Förderung beantragen?	18

ANHANG

1.	Wie ist das Verfahren?	19
1.1	Aufnahme in das Wohnungsbauprogramm	19
1.2	Antragstellung	19
1.3	Förderzusage	19
1.4	Anzeige der Bezugsfertigkeit und Schlussabrechnung	19
2.	Welche allgemeinen und planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden? ..	20
2.1	Allgemeine Anforderungen	20
2.2	Planerische Anforderungen	20
3.	Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?	23
3.1	Erhöhte energetische Standards	23
3.2	Qualitätssicherung des energetischen Gebäudestandards	25
3.3	Lüftungsanlagen.....	26
3.4	Luftdichtheit.....	28
3.5	Wärmepumpen.....	28
3.6	Heizung / Warmwasser.....	28
3.7	Anforderungen an Baustoffe	29
3.8	Anforderungen an Holzprodukte	30
3.9	Weitere Anforderungen	30
4.	Anforderungen an die barriere-reduzierte Grundausrüstung	30
5.	Anforderungen an die Konzepte für den Bau von Servicewohnanlagen und unbetreuten Seniorenwohnungen.....	31

1. Was ist das Ziel der Förderung?

Gefördert wird der Bau 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, die zusätzlich zur Versorgung mit Wohnraum besondere ambulante Betreuungsleistungen benötigen, sowie Menschen mit anderen individuellen Problemlagen.

Es werden zwei Wohnformen unterschieden:

- die Wohngemeinschaft mit individuellen und gemeinschaftlichen Flächen innerhalb einer Wohnung und
- die Hausgemeinschaft mit abgeschlossenen Wohnungen und zugehörigen gemeinsamen Wohnräumen zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Wohn- und Betreuungsformen in der Verantwortung eines Betreibers, die dem Zweck dienen, pflegebedürftige oder behinderte Menschen zu betreuen, werden 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 Behörde für Arbeit, Soziales, Familien und Integration (BASFI) und bei Bauvorhaben für pflegebedürftige Menschen mit der Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz (BGV) und bei Zustimmung der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) möglich, sofern die Mieter einen eigenständigen Mietvertrag erhalten und den Anbieter von Betreuungsleistungen frei wählen können.

Die IFB Hamburg kann aber für Einrichtungen nach § 2 Abs. 4 HmbWBG Darlehen gewähren, soweit der Neubau dieser Einrichtungen von der zuständigen Behörde (BASFI oder BGV) befürwortet wird.

2. Wer kann Anträge stellen?

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

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 durch zinsverbilligte Darlehen in Verbindung mit laufenden und einmaligen Zuschüssen. Der Bindungszeitraum beträgt in Abhängigkeit von der Laufzeit der IFB-Förderdarlehen bis zu 30 Jahre.

Neubau von Wohnraum für besondere Wohnformen

Voraussetzung ist ein von der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) oder der Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz (BGV) anerkanntes Betreuungskonzept, das den besonderen Anforderungen der Nutzergruppe gerecht wird.. Anforderungen an ein Betreuungskonzept siehe Anhang.

Die zuständige Fachbehörde legt fest, um welche Art der Einrichtung es sich handelt.

3.1 Grundmodul

3.1.1 Grundstück

Bei Grundstücken, die vom Investor eingebracht werden, wird der Verkehrswert in Höhe des Bodenrichtwerts des Gutachterausschusses (bzw. in Höhe des durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelten Wertes) zur Bemessung des Zuschlags zum Grunddarlehen bis maximal 800,- €/m² Wohnfläche berücksichtigt.

Bei Grundstücken, die innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren vor Antragstellung aus Beständen des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen erworben wurden, wird der Verkehrswert in Höhe des Bodenrichtwertes des Gutachterausschusses (bzw. in Höhe des durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelten Wertes) zur Bemessung des Zuschlags zum Grunddarlehen bis maximal 600,- €/m² Wohnfläche berücksichtigt.

Das Grunddarlehen erhöht sich bis zu 80 % dieser Verkehrswerte.

3.1.2 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.

Darlehen

für die ersten 1.500 m² förderfähiger Wfl. 1.250,- €/m² Wfl.
für die darüber hinausgehende förderfähige Wfl..... 1.150,- €/m² Wfl.

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

Soweit in einem Neubauobjekt nicht nur geförderte Wohnungen errichtet werden, sondern auch freifinanzierte 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.

3.1.3 Änderung und Erweiterung von Wohnflächen wie Dachgeschossausbauten

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. Anbauten, Aufstockungen, Dachgeschossausbauten und Umwandlung von nicht oder nicht mehr zu Wohnzwecken genutzten Flächen in Wohnflächen. Anbauten, Aufstockungen und Dachgeschossausbauten müssen die gesetzlichen Anforderungen an energiesparendes Bauen erfüllen.

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. Bei Änderungen muss mindestens der energetische Standard Stufe 2 der Modernisierungsförderung erreicht werden.

Bei Erweiterung und Änderung 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.

Unabhängig vom energetischen Standard ist die Durchführung der Qualitätssicherung für Backsteinfassaden verpflichtend. Weitere Informationen dazu finden Sie in der Förderrichtlinie Modernisierung von Mietwohnungen. (<http://www.ifbhh.de/downloads/>)

Darlehen

Das Darlehen beträgt bis zu 1.750,- €/m² förderfähiger Wohnfläche bzw. bis zu 90 % der von der IFB Hamburg anerkannten Gesamtkosten.

Die Gesamtkosten beinhalten den aktuellen, durch Wertgutachten 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.

Laufende Zuschüsse

Für 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 zzgl. 45 % liegen, wird auf Antrag des Vermieters ein laufender Zuschuss gewährt. Der 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. Der so ermittelte anfängliche Zuschuss verringert sich (nach mittlerer Bezugsfertigkeit) alle 2 Jahre um 0,20 €/m² monatlich.

Näheres regelt der Bewilligungsbescheid.

3.1.4 Barrierereduzierte Grundausrüstung

Wohnungsneubauten mit mind. vier Geschossen und mind. 10 WE pro Treppenhaus sind mit einer barrierereduzierten Grundausrüstung zu bauen. Die barrierereduzierte Grundausrüstung wird mit einem Zuschuss in Höhe von 800,- €/WE gefördert. Falls zusätzlich auch ein barrierefreier Freisitz erstellt wird, erhöht sich der Zuschuss auf insgesamt 1.800,- €/WE. Die Anforderungen werden im Anhang dieser Förderrichtlinie erläutert.

3.2 Ergänzungsmodule

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

3.2.1 Energiesparendes Bauen

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

IFB-Effizienzhaus 40.....	120,- €/m ² förderfähiger Wfl.
IFB-Passivhaus.....	120,- €/m ² förderfähiger Wfl.
IFB-Niedrigstenergie-Haus.....	130,- €/m ² 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. – schon heute auch ein Mehrfamilienhaus als Effizienzhaus-Plus realisiert werden kann, wird ein Zuschuss in Höhe von 140,- €/m² förderfähiger Wfl. gezahlt.

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

3.2.2 Nachhaltiges Bauen

3.2.2.1 Zertifikat für Nachhaltiges Bauen

Für die Zertifizierung im Rahmen eines der folgenden Gebäudezertifizierungssysteme (in der jeweils höchsten Qualitätsstufe) wird ein einmaliger Zuschuss gezahlt von 20,- €/m² Wfl. für:

- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB): Stufe Platin
- Umweltzeichen der HafenCity Hamburg GmbH: Stufe Platin

Und ein einmaliger Zuschuss von 10,- €/m² Wfl. für:

- Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh): Erfüllung des IFB-definierten NaWoh-Anforderungsprofils (siehe http://www.ifbhh.de/fileadmin/pdf/IFB_Download/IFB_Mietwohnungen/imie326.pdf)
Bei diesem Bewertungssystem ist vom Antragsteller die durchgehende Begleitung von Planungs- und Bauprozess durch einen dem Bewertungssystem immanenten Sachverständigen zu bestätigen. Dieser ist der IFB Hamburg gegenüber zu benennen.
- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB): Stufe Gold. In den Themengebieten ENV, SOC und TEC muss ebenfalls jeweils mindestens Silber (65 %) erreicht werden.

3.2.2.2 Nachhaltige Dämmstoffe

Der Einsatz von Dämmstoffen mit dem Gütezeichen RAL-UZ 132 bzw. 140 (Blauer Engel) oder dem natureplus-Siegel an Fassaden, auf Flachdächern oder auf obersten Geschossdecken wird mit einem einmaligen Zuschuss von 10,- €/m² Bauteilfläche gefördert.

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

3.2.2.3 Holzbauförderung

Der Einsatz von Holz in der Gebäudekonstruktion wird mit 0,30 €/kg Holzprodukt gefördert.

Als Fördervoraussetzung muss das eingesetzte Holz aus nachhaltigen Quellen stammen, fest im Gebäude verbaut und Teil der Konstruktion sein. Der Einsatz von Holz in Dämmstoffen, die bereits nach 3.2.2.2 gefördert werden, ist von der Förderung ausgeschlossen. Einzelheiten zum Nachweis sind im Anhang unter 3.8 beschrieben.

3.2.3 Barrierefreie Wohnungen nach DIN

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

3.2.3.1 Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2

Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 werden mit 5.300,- €/Wohnung gefördert:
Die Anforderungen an diese Wohnungen ergeben sich aus den Vorgaben der DIN 18040-2. Abweichungen, die den technischen Baubestimmungen der Freien und Hansestadt entsprechen, sind zulässig.

3.2.3.2 Rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2R

Rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2R werden mit 14.000,- €/Wohnung gefördert.

Die Anforderungen an diese Wohnungen ergeben sich aus den Vorgaben der DIN 18040-2R. Abweichungen, die den technischen Baubestimmungen der Freien und Hansestadt Hamburg entsprechen, sind zulässig.

3.2.4 Zusätzliche Gemeinschaftsräume

Die Errichtung von zusätzlichen Gemeinschaftsräumen wird durch einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 2.000,- €/m² förderfähiger Gemeinschaftsfläche gefördert.

Als förderfähige Flächen können sowohl für Hausgemeinschaften als auch für Wohngemeinschaften 1,5 m² je Bewohner anerkannt werden.

Unabhängig von der Zahl der Wohnungen bzw. Bewohner beträgt die förderfähige Nutzfläche mind. 18 m² und max. 90 m² je Förderobjekt. Voraussetzung ist, dass die Räume im inhaltlichen Zusammenhang zum vorgelegten Nutzungs- oder Betreuungskonzept stehen und der Flächenbedarf von der zuständigen Behörde (BASFI oder BGV) anerkannt wird.

3.2.5 Aufzugsanlagen

Aufzugsanlagen werden durch einmalige Zuschüsse gefördert:

für die ersten 3 Stationen je 20.000,- €
für jede weitere Station..... je 5.000,- €

Der Einbau einer Aufzugsanlage der Energieeffizienzklasse A oder B (nach VDI 4707) wird mit einem einmaligen Zuschuss von 2.000,- €/Anlage gefördert.

Es gelten folgende ergänzende Bedingungen für Aufzugsanlagen:

- Wenn die Eingangsebene und das erste Geschoss mit geförderten Wohnungen nicht auf gleicher Höhe liegen, werden für die Zuschussbemessung zwei Haltepunkte anerkannt. Zusätzlich erforderliche Haltepunkte aufgrund versetzter Geschossebenen werden nicht gefördert.
- Wenn geförderte Aufzüge auch gewerblich genutzte oder frei finanzierte Gebäudebereiche erschließen, wird die Fördersumme der Aufzugsanlage entsprechend den Flächenanteilen anteilig reduziert.
- Aufzugsanlagen müssen mindestens die Anforderungen der Energieeffizienzklasse C (VDI 4707) erfüllen.

3.2.6 Kfz-Stellplätze

Die Herstellung von Stellplätzen kann optional im Zusammenhang mit den geförderten Mietwohnungen auf Grundlage des bisherigen Stellplatzschlüssels durch eine Erhöhung des Grunddarlehens gefördert werden.

Stellplätze in Parkpaletten	5.500,- €/Stellplatz
Stellplätze in Tiefgaragen	12.000,- €/Stellplatz
Stellplätze in Tiefgaragen für Zweiräder (Motorräder, Lastenfahrräder) mit min. 4 m ² Grundfläche	4.000,- €/Stellplatz

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

3.2.6.1 E-Mobilität

Investoren, die eine verstärkte Hausinstallation beauftragen und einrichten, um den Neubau auf E-Mobilität vorzubereiten, erhalten einen Zuschuss in Höhe von 1.000,- €/Hausinstallation. Der Nachweis der verstärkten Hausinstallation erfolgt über eine Fachunternehmererklärung.

3.2.7 Fahrrad-Stellplätze

Die Herstellung von eigenen Fahrrad-Stellplätzen innerhalb der Gebäudehülle, die im Zusammenhang mit den geförderten Mietwohnungen geplant sind, kann optional auf Grundlage des Stellplatzschlüssels für Fahrräder der Hamburgischen Bauordnung durch eine Erhöhung des Grunddarlehens gefördert werden. Voraussetzung für eine Förderung von Fahrrad-Stellplätzen im individuellen Abstellraum ist der Nachweis einer zusätzlichen Fläche von mind. 1,5 m² je Stellplatz über die bauordnungsrechtlich geforderte Mindest-Abstellfläche hinaus.

Stellplätze innerhalb der Gebäudehülle im Fahrrad-Abstellraum	1.000,- €/Stellplatz
Stellplätze innerhalb der Gebäudehülle im individuellen Abstellraum	500,- €/Stellplatz

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

3.2.8 Backsteinförderung bei Änderung von Gebäuden

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

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

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

	Fassade mit normalem Aufwand	Fassade mit hohem Aufwand	Einheit
Vollsteine	55,- €/m ²	65,- €/m ²	Bauteilfläche mit Vollsteinen
Klinkerriemchen	30,- €/m ²	40,- €/m ²	Bauteilfläche mit Klinkerriemchen
Fugensanierung	35,- €/m ²	45,- €/m ²	Bauteilfläche mit Fugensanierung

Ausnahmeregelung

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

3.2.9 Fördermodul Wettbewerbe

Kosten für die Wettbewerbe, die von der Stadt gefordert sind, werden durch Zuschüsse gefördert. Gefördert werden 40 % der anerkannten und nachgewiesenen Verfahrenskosten für den Wettbewerb sowie für die Preisgelder, mit einem Zuschuss von maximal 50.000,- € je Wettbewerb. Die Förderung kann nur für öffentlich geförderte Wohnungen in Anspruch genommen werden. Bei gemischten Bauvorhaben (frei finanziert und öffentlich gefördert) werden die Flächen der geförderten Wohnungen anteilig anerkannt.

3.2.10 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.

3.2.11 Finanzierung von Wohneinrichtungen

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 Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz (BGV) oder der Behörde für Arbeit, Soziales, Familien und Integration (BASFI) 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.

3.2.12 Integrationsleistungen

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

3.2.12.1 Wohnungen für vordringlich wohnungsuchende Haushalte (WA-Bindung)

Werden geförderte Wohnungen über einen Förderzeitraum von 15, 20 oder 30 Jahren an vordringlich wohnungsuchende Haushalte (Dringlichkeitsschein / Dringlichkeitsbestätigung des Bezirksamts) vermietet, wird ein laufender Zuschuss in Höhe von 0,50 €/m² Wfl. über den gesamten Förderzeitraum gezahlt. Die WA-Bindung bleibt dabei über den gesamten Förderzeitraum bestehen.

3.3 Kombination mit anderen Förderprogrammen

3.3.1 Ergänzende energetische Fördermöglichkeiten

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

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

Unsere Kundenberater informieren Sie gerne auch über diese Förderbereiche.

Sprechen Sie uns an:

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

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

Sprechen Sie uns an:

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

3.3.2 Kumulierung / Kumulierungsverbot

Bei der Förderung nach dieser Richtlinie sind die für die geförderte Tätigkeit, das geförderte Vorhaben oder das geförderte Unternehmen insgesamt gewährten staatlichen Beihilfen zu berücksichtigen. Hiernach gilt für die Kumulierung insbesondere:

- Beihilfen nach dieser Richtlinie, bei denen sich die beihilfefähigen Kosten bestimmen lassen, dürfen 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 Beihilfeshöhe (Subventionsbarwert Grundmodul bzw. Zusatzmodul) nicht überschritten wird.
- Mit De-minimis-Beihilfen für dieselben beihilfefähigen Kosten darf nur kumuliert werden, wenn durch diese Kumulierung die in dieser Förderrichtlinie bestimmte jeweilige Beihilfeshöhe (Subventionsbarwert Grundmodul bzw. Zusatzmodul) nicht überschritten wird.

Hierzu hat der Investor auf entsprechendem Formblatt der IFB Hamburg sämtliche erforderlichen Angaben mitzuteilen und nachzuweisen.

3.4 Förderung im Überblick

Kapitel	Neubau von Mietwohnungen Besondere Wohnformen	Module	Darlehen		Zuschüsse			Laufzeit Bindung
			Darlehen	Zinsen anfänglich	Einmal-zuschuss	Laufender Zuschuss	Laufzeit	
3.1	Grundmodule	X	je m² Wfl.	%	je WE	je m²/mtl.	Jahre	Jahre
3.1.1	Bei Grundstücken aus städtischem Grundeigentum	O	bis 480,- €	0,0				
3.1.1	Bei privaten Grundstücken		bis 640,- €	0,0				
3.1.1	Neubau von Mietwohnungen bis 1.500 m² Wfl. zzgl. Grundstück		1.250,- €	0,0				30
3.1.1	Neubau von Mietwohnungen ab 1.500 m² Wfl. zzgl. Grundstück		1.150,- €	0,0				30
3.1.2	Änderung oder Erweiterung von Gebäuden einschl. Grundstück nach Wertgutachten		bis 1.750,- €	0,0				30
3.1.3	Barrierereduzierte Grundausstattung**				800,- €			
	Barrierereduzierte Grundausstattung mit barrierefreiem Freisitz	O			1.800,- €			
3.2	Ergänzungsmodule	O						
3.2.1	Energiesparendes Bauen	O				je m² Wfl.		
	IFB-Effizienzhaus 40					120,- €	10	
	IFB-Passivhaus					120,- €	10	
	IFB-Niedrigstenergie-Haus					130,- €	10	
3.2.2	Nachhaltiges Bauen	O						
	Zertifikat Nachhaltiges Bauen				20 bzw. 10,- €			
	Nachhaltige Dämmstoffe				10,- €/m² Bauteilfläche			
	Holzbauförderung				0,30 € je kg			
3.2.3	Barrierefreie Ausstattung nach DIN	O			je WE			
	Barrierefreie Wohnungen				5.300,- €			30
	Rollstuhlgerechte Wohnungen				14.000,- €			30

Kapitel	Neubau von Mietwohnungen Besondere Wohnformen	Module	Darlehen		Zuschüsse			Laufzeit Bindung
			Darlehen	Zinsen anfänglich	Einmalzuschuss	Laufender Zuschuss	Laufzeit	
3.2.4	Zusätzliche Gemeinschaftsräume	O			je m² Wfl.			
	Zusätzliche Gemeinschaftsräume				2.000,- €/m²			
3.2.5	Aufzugsanlagen	O						
	1. bis 3. Station je Station				20.000,- €			
	alle weiteren Stationen je Station				5.000,- €			
	Ab Energieeffizienzklasse B je Anlage				2.000,- €			
3.2.6	Kfz-Stellplätze	O	je Platz					
	Kfz-Stellplätze auf Paletten		5.500,- €	0,0				
	Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen		12.000,- €	0,0				
	Stellplätze in Tiefgaragen für Zweiräder		4.000,- €	0,0				
3.2.6.1	E-Mobilität	O			Je Hausanschluss			
					1.000,- €			
3.2.7	Fahrrad-Stellplätze	O	je Platz					
	Fahrrad-Stellplätze im Fahrrad-Abstellraum		1.000,- €	0,0				
	Fahrrad-Stellplätze im individuellen Abstellraum		500,- €	0,0				
3.2.8	Backsteinförderung	O			je m² Fassadenfläche			
	Backsteinförderung				30 bis 65,- €			
3.2.9	Fördermodul Wettbewerbe				Je Wettbewerb			
	40 % der anerkannten Verfahrenskosten				bis 50.000,- €			
3.2.12	Integrationsleistungen	O				je m² Wfl.		
	vordringlich wohnungsuchende					0,50 €		

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

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 beträgt in der Regel anfänglich 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 beträgt mind. 3 % 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 dreizehnten Monat nach Vertragsabschluss werden für noch nicht abgerufene Teile des Darlehens Bereitstellungszinsen in Höhe von 0,25 % 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 das ausgezahlte Darlehen Valutierungszinsen in Höhe von 1,0 % p. a. erhoben.

4.6 Verwaltungsgebühr

Es wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 1,0 % auf den bewilligten Betrag gemäß Nr. 1 der Anlage zu § 1 der Gebührenordnung für die Hamburgische Investitions- und Förderbank erhoben.

Die Gebühr wird in der Regel bei Erstausszahlung einbehalten.

4.7 Bereithaltung, Nichtabnahme

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

5. Welche Bindungen entstehen?

Die Mietpreis- und Belegungsbindungen beginnen mit dem Erlass des Bewilligungsbescheides. 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 Nutzungskonzept angegebenen Zielgruppe gehören oder vom zuständigen Bezirksamt als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind (WS-Bindung).

Es erfolgt eine eigenverantwortliche Belegung der Wohnungen durch den Verfügungsberechtigten (bzw. einen beauftragten sozialen Träger) an die im Nutzungskonzept vorgesehene Zielgruppe.

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 m² Wohnfläche monatlich und die Höhe der möglichen Mietsteigerungen während der Laufzeit der Förderung werden von der IFB Hamburg im Bewilligungsverfahren festgelegt.

Der Vermieter darf innerhalb des Bindungszeitraums eine Wohnung nicht zu einer höheren als der höchstzulässigen Miete zum Gebrauch überlassen. 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 Kosten der Unterkunft (KDU) gem. den jeweils geltenden Fachanweisungen der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) für das SGB II und SGB XII.

Soweit der 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.

Stellplätze

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

Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage	57,- €
Stellplätze in Tiefgaragen für Zweiräder	19,- €
Kfz-Stellplätze in einer Parkpalette	28,50 €
Fahrrad-Stellplätze im Fahrrad-Abstellraum	4,12 €

Für Fahrrad-Stellplätze im individuellen Abstellraum darf keine Miete erhoben werden. Die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557 a, 558 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) sind zu beachten.

5.2.1 Mieterhöhungen

Die höchstzulässige monatliche Miete für Stellplätze darf während des Förderzeitraums wie folgt erhöht werden:

Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage jährlich.....	um 1,- €
Stellplätze in Tiefgaragen für Zweiräder jährlich.....	um 0,33 €
Kfz-Stellplätzen in einer Parkpalette jährlich.....	um 0,50 €
Fahrrad-Stellplätze im Fahrrad-Abstellraum alle 5 Jahre	um 0,30 €

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

Bei der Wohnform Hausgemeinschaft sind unbefristete Hauptmietverträge abzuschließen.

Eine Untervermietung der Wohnungen ist nicht zulässig.

Bei der Wohnform Wohngemeinschaft, bei der eine geförderte Mietwohnung an mehrere Bewohner vermietet wird, ist auch die Vereinbarung von Untermietverträgen möglich. Voraussetzung ist, dass ein anerkannter sozialer Träger mit dem Verfügungsberechtigten einen Hauptmietvertrag abschließt, bei dem die Laufzeit mind. 15 Jahre beträgt und die zuständige Behörde (BASFI bzw. BGV) dieser Regelung zustimmt. Der Hauptmietvertrag und die Untermietverträge sollen sich an den Regelungen des Hamburger Mietvertrags für Wohnraum, jeweils aktuelle Fassung, orientieren. Mietverträge gem. § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB und Gewerbemietverträge zwischen dem Verfügungsberechtigten und einem sozialen Träger als Hauptmieter sind nicht zulässig.

Der Vermieter hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag bzw. Untermietvertrag anzugeben.

5.3.3 Kopplungsverbot für Stellplätze

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

5.3.4 Einmalige oder sonstige Nebenleistungen des Mieters

Eine einmalige oder sonstige Nebenleistung darf 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.

Wird bei der Wohnform Wohngemeinschaft ein Hauptmietverhältnis zwischen dem Verfügungsberechtigten und einem sozialen Träger geschlossen, so kann der Träger für den Aufwand, der ihm im Rahmen der Wohnungsverwaltungstätigkeiten entsteht, eine Vergütung von bis zu 10,- € monatlich je Untermietverhältnis als Zuschlag zur mietvertraglich vereinbarten Miete erheben. Der Zuschlag ist im Untermietvertrag gesondert auszuweisen.

Ausgenommen sind Genossenschaftsanteile (60,- €/m² Wfl. dürfen insgesamt nicht überschritten werden) und Sicherheitsleistungen. Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Die Sicherheitsleistung darf das Zweieinhalbfache der monatlichen Nettokaltmiete nicht überschreiten.

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

5.3.5 Weitergabe der Bindungen

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

6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?

6.1 Anforderungen an den Investor

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

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

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

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

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 einem Investor bewilligt werden, der Eigentümer 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 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 Grundschild mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung gem. Vordruck der IFB Hamburg im Grundbuch an ausbedingener Rangstelle 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. Der Investor 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), Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) und Behörde für Verbraucherschutz und Gesundheit (BVG).

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 Antragsteller 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) die Förderrichtlinie für besondere Wohnformen 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 und Formulare finden Sie unter www.ifbhh.de.

Hamburgische Investitions- und Förderbank
Besenbinderhof 31
20097 Hamburg
Tel. 040/248 46-0 | Fax 040/248 46-432
info@ifbhh.de | www.ifbhh.de

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

Montag bis Donnerstag 08.00 – 18.00 Uhr
Freitag 08.00 – 16.00 Uhr

1. Wie ist das Verfahren?

1.1 Aufnahme in das Wohnungsbauprogramm

Voraussetzung für die Aufnahme in das Wohnungsbauprogramm ist ein mit der Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz (BGV) oder der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) abgestimmtes und anerkanntes Nutzungskonzept, 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 Wohnungsbauprogramm 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 Wohnungsbauprogramm mit den zugrunde liegenden Plänen dem Investor schriftlich bestätigt.

1.2 Antragstellung

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

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

1.3 Förderzusage

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

Nach Genehmigung des Antrags durch die IFB Hamburg wird dem Investor eine Förderzusage erteilt und es wird ein Vertrag 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.

1.4 Anzeige der Bezugsfertigkeit und Schlussabrechnung

Die Bezugsfertigkeit ist der IFB Hamburg schriftlich anzuzeigen. 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 Wohnpflegeaufsicht vorzulegenden Konzept sollen u. a. folgende Punkte erläutert werden:

- die Zielgruppe und ihre besonderen Bedarfe
- das Betreuungs- und Nutzungskonzept 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 Bewohner 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 Vertragspartner
- Angaben zur baulichen Struktur, Planunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Außenanlagen usw.)
- Nachweis, wie und mit welchem Aufwand eine Umnutzung zu Wohnzwecken (Drittverwendungsfähigkeit) hergestellt werden kann

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

2.2.1 Wohngemeinschaften

- Bei der Planung ist von Einzelzimmern auszugehen.
- Die individuellen und gemeinsamen Bereiche sind deutlich voneinander zu trennen.
- Die Küche und damit verbundene Gemeinschaftsflächen müssen innerhalb der Gruppenwohnung liegen.
- Eine Gruppengröße von 3 bis 10 Bewohnern sollte nicht unter- bzw. überschritten werden.

Wohnungsgrößen

- Der Gesamtflächenbedarf soll regelhaft 30 m² pro Mieter nicht unter- und 40 m² nicht überschreiten.
- Beim Bau von barrierefreien Wohngemeinschaften kann einer Überschreitung der oben genannten Wohnflächen in angemessener Weise gem. DIN 18040-2R um bis zu 10 m² bzw. gem. DIN 18040-2 um bis zu 5 m²/Bewohner zugestimmt werden.
- Förderfähig ist grundsätzlich die der Bewilligung zugrunde gelegte und von der IFB Hamburg anerkannte Wohnfläche der Wohnung. Der Bewilligung zugrunde gelegt werden die geschätzten Fertigmaße – mit der Maßgabe, dass sie erst bei Fertigstellung nach Aufmaß endgültig festgestellt werden.

Wohnungsgrundrisse Wohngemeinschaften

individueller Wohn-Schlafräum	<ul style="list-style-type: none">▪ 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	<ul style="list-style-type: none">▪ Sanitärräume für bis zu 2 Bewohner sind zulässig.▪ Mindestgröße: 3 m² für 1 Person, 4,5 m² für 2 Personen▪ Mindestausstattung: Dusche, WC, Waschbecken
gemeinsamer Wohnraum und Küche	<ul style="list-style-type: none">▪ 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	<ul style="list-style-type: none">▪ 1 gemeinsamer Freisitz (Balkon, Terrasse usw.) in Verbindung mit dem gemeinsamen Wohnraum Mindestfläche: 1 m² Nutzfläche/Person▪ Maximalfläche: 2 m² Nutzfläche/Person▪ Mindestdiefe: 1,40 m▪ Bis zu ¼ der Nutzfläche des Freisitzes, ist als Wohnfläche anrechenbar.
Gäste-WC	<ul style="list-style-type: none">▪ 1 Gäste-WC (zur Nutzung der Bewohner im Gemeinschaftsbereich, für Gäste und Mitarbeiter der Pflege)
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none">▪ Weitergehende Raumbedarfe wie zusätzlicher Gemeinschaftsraum, Pflegebad, Putzmittelraum und Hauswirtschaftsraum sind auf die individuellen Bedarfe der Zielgruppe abzustimmen.

2.2.2 Hausgemeinschaften

In unmittelbarer Nähe zu den Wohnungen ist ein gemeinsamer Wohnraum herzustellen, der die Kommunikation der 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.
- Beim Bau von barrierefreien Wohnungen kann einer Überschreitung der oben genannten Wohnflächen in angemessener Weise gem. DIN 18040-2R um bis zu 10 m² bzw. gem. DIN 18040-2 um bis zu 5 m²/Bewohner zugestimmt werden.

Förderfähig ist grundsätzlich die der Bewilligung zugrunde gelegte und von der IFB Hamburg anerkannte Wohnfläche der Wohnung. Der Bewilligung zugrunde gelegt werden die geschätzten Fertigmaße – mit der Maßgabe, dass sie erst bei Fertigstellung nach Aufmaß endgültig festgestellt werden.

Wohnungsgrundrisse Hausgemeinschaften

individueller Wohn-,Schlafraum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestgröße für 1 Person: 18 m², für 2 Personen: Schlafen (mind. 12,5 m²) und Wohnen (mind. 16 m²)
individueller Sanitärraum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestgröße: 3 m² für 1 Person, 4,5 m² für 2 Personen ▪ Mindestausstattung: Dusche, WC, Waschbecken
individuelle Küche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestlänge der Arbeitsfläche: 1,8 m für 1 Person, 3 m für 2 Personen ▪ für 1 Person auch als Kochnische
individueller Vorraum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestbreite: 1,2 m
gemeinsamer Wohnraum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 ▪ Im oder in direkter Nähe des gemeinsamen Wohnraums sind Toiletten vorzusehen. ▪ Die Vorgaben der DIN 18040-2 (barrierefrei) sind für Haupt- und Nebenräume einzuhalten. Soweit rollstuhlgerechte Wohnungen gefördert werden, sind die Vorgaben der DIN 18040-2R für die uneingeschränkte Nutzung mit einem Rollstuhl einzuhalten.
gemeinsamer Freisitz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 DIN 18022 sind zu beachten.

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

2.2.3 Zusätzliche Allgemeine Anforderungen

zusätzliche Gemeinschaftsräume	<ul style="list-style-type: none">▪ Raumhöhe min. 2,40 m▪ natürlich belichtet▪ Im oder in direkter Nähe zum zusätzlichen Gemeinschaftsraum sind Toiletten und eine Teeküche vorzusehen.▪ Die Vorgaben der DIN 18040-2 (barrierefrei) sind für Haupt- und Nebenräume einzuhalten. Soweit rollstuhlgerechte Wohnungen gefördert werden, sind die Vorgaben der DIN 18040-2R für die uneingeschränkte Nutzung mit einem Rollstuhl einzuhalten.
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none">▪ Die Abstellfläche darf 2m² je Wohnung oder 1 m² je Person nicht überschreiten▪ Ein Waschmaschinenstandplatz ist innerhalb der Wohnung oder ebenengleich innerhalb der gedämmten Gebäudehülle nachzuweisen.
Fahrradstellplätze	<ul style="list-style-type: none">▪ Zugänglichkeit über Aufzug oder Rampe. Bei Rampen gilt dasselbe Steigungsverhältnis wie für PKW.▪ Individuell zugeordnete Stellplätze mit ortsfester Möglichkeit zum Abstellen und Sichern des Fahrrades in einem eigenen Raum.

Begründete Abweichungen sind im Einzelfall möglich. Die IFB Hamburg entscheidet darüber im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen – Amt für Wohnen – Stadterneuerung und Bodenordnung (BSW / WSB).

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

3. Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?

Der geförderte Neubau muss hinsichtlich des energetischen Standards mind. die gesetzlichen Anforderungen erfüllen. Maßgeblich sind die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Regelungen.

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

3.1 Erhöhte energetische Standards

Die Einhaltung der jeweiligen Kennwerte ist durch eine auf Grundlage des Energiebedarfs aufgestellte Gebäude-Energiebilanz gem. EnEV nachzuweisen.

Die von der KfW vorgegebenen Einzelheiten zur Berechnung von Effizienzhäusern sind zu beachten.

IFB-Effizienzhaus 40

IFB-Effizienzhäuser 40 dürfen

- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p) von 40 % und
- einen spezifischen Transmissionswärmeverlust (H_T) von 55 % der nach Tabelle 1, Anlage 1 der EnEV errechneten Werte für das Referenzgebäude nicht überschreiten.

Gleichzeitig darf

- H_T nicht höher sein als nach Tabelle 2, Anlage 1 der EnEV bzw. nach § 2 Abs. 1 HmbKliSchVO zulässig (maßgeblich ist der schärfere Anforderungswert).

Eine ventilatorgestützte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung ist obligatorisch.

IFB-Passivhaus

IFB-Passivhäuser dürfen

- einen Jahres-Heizwärmebedarf (Q_H) von 15 kWh pro m² und Jahr Energiebezugsfläche und
- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p) von 40 kWh pro m² und Jahr Gebäudenutzfläche A_N nicht überschreiten.

Eine ventilatorgestützte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung ist obligatorisch. Die Werte sind mit der jeweils aktuellen Version des PHPP zu ermitteln. Dabei ist in Bezug auf die internen Wärmequellen mit Standardannahmen zu rechnen.

Die erforderlichen Kennwerte werden nur dann erreicht, wenn die technische Gebäudeausrüstung und die energetische Qualität der Gebäudehülle optimal aufeinander abgestimmt sind. Dies muss bereits bei der Planung des Gebäudes berücksichtigt werden. Es ist Aufgabe des autorisierten Qualitätssicherers, den Investor und den beauftragten Planer zu beraten und zu begleiten.

Energetische Standards mit Anrechnung selbst erzeugter, erneuerbarer Energie

Hinweis zur Realisierbarkeit:

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

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

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

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

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

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

Bilanzierung:

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

1-Personen-Haushalt	1.200 kWh/a
2-Personen-Haushalt	2.100 kWh/a
3-Personen-Haushalt	2.550 kWh/a
4-Personen-Haushalt	3.000 kWh/a
5-Personen-Haushalt	3.550 kWh/a
- Der netzeingespeiste Strom ist mit dem Primärenergiefaktor des Verdrängungstrommixes zu bewerten.
- Die Ertragsprognose für die generierte erneuerbare elektrische Energie ist auf Grundlage der DIN V 18599-9 zu berechnen.
- Um die Eigennutzung des regenerativ erzeugten Stroms zu erhöhen, wird die Installation eines stationären Batteriespeichersystems empfohlen (Empfohlene nutzbare Kapazität des Stromspeichers: Peakleistung der stromerzeugenden Anlage über zwei Stunden)
- Zur Visualisierung von Stromerzeugung und Stromverbrauch für die Nutzer wird empfohlen ein entsprechendes Benutzerinterface zu installieren.

3.2 Qualitätssicherung des energetischen Gebäudestandards

Die Gewährung von Fördermitteln setzt sowohl für den gesetzlich geforderten Standard als auch für die erhöhten energetischen Standards einen Nachweis über die Einhaltung der energetischen Anforderungen durch das Testat eines von der IFB Hamburg autorisierten Qualitätssicherers voraus.

Der Investor ist deshalb verpflichtet, einen autorisierten Qualitätssicherer zu beauftragen, dessen Aufgabe es ist, den Planungs- und Bauprozess zu begleiten.

Der Qualitätssicherer hat beratende und prüfende Funktionen. Er prüft die Entwurfs- und Ausführungsplanung sowie die Energiebedarfsberechnungen hinsichtlich der energetischen Anforderungen und unterbreitet dem Investor ggf. Verbesserungsvorschläge. Er begleitet und dokumentiert die fachgerechte Ausführung in der Bauphase und testiert dem Investor und der IFB Hamburg gegenüber die Einhaltung der Anforderungen bezogen auf den jeweiligen Standard.

Bei der Qualitätssicherung gilt das Vier-Augen-Prinzip, daher kann der autorisierte Qualitätssicherer nicht gleichzeitig mit Planungs- oder Werkleistungen für das zu prüfende Objekt beauftragt sein. Zu diesen Leistungen zählen auch das Erstellen der Bauvorlagen und das Aufstellen der bautechnischen Nachweise.

Der Investor beauftragt und vergütet die Leistungen der Qualitätssicherung. Zur Erlangung der Förderung ist dem Vertrag der QS-Leistungskatalog zugrunde zu legen. Dieser gliedert sich in die drei für die Gewährung der Förderung zwingend erforderlichen Stufen A, B und C. Bei der Qualitätssicherung des gesetzlichen energetischen Standards sind nur die Stufen B und C zwingend erforderlich. Weitergehende Leistungen dürfen frei vereinbart werden.

Bei Gebäuden,

- die nach dem Umweltzeichen Hafencity Platin vorzertifiziert sind und
- für die keine Zuschussförderung der IFB Hamburg für einen erhöhten energetischen Gebäudestandard in Anspruch genommen wird entfällt die Verpflichtung, einen autorisierten Qualitätssicherer zu beauftragen.

Informationen zum vorgegebenen Verfahren der Qualitätssicherung:

www.ifbhh.de/downloads

Dort ist auch eine Übersicht der von der IFB Hamburg für die Stufen A, B und C ermittelten ortsüblichen Vergütung verfügbar. Es wird empfohlen, diese Vergütungen zu vereinbaren. Die IFB Hamburg ist zur stichprobenartigen Überprüfung der Qualitätssicherung berechtigt. Die IFB Hamburg und beauftragte Dritte sind berechtigt, Ortsbesichtigungen zur Qualitätssicherung durchzuführen.

3.3 Lüftungsanlagen

IFB-Mindeststandard

Sofern in IFB-geförderten Gebäuden im gesetzlichen Mindeststandard ventilatorgestützte Lüftungsanlagen eingebaut werden, müssen die unten genannten Anforderungen an nutzerunabhängige, ventilatorgestützte Lüftungsanlagen eingehalten werden. Im gesetzlichen Mindeststandard muss die ventilatorgestützte Lüftungsanlage nicht mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet sein. Bei ausschließlich den Feuchteschutz sichernden Abluftsystemen darf die spezifische elektrische Leistungsaufnahme der Ventilatoren $P_{el, Vent} 0,20 \text{ Wh/m}^3$ nicht überschreiten.

Erhöhte energetische Standards

IFB-geförderte Gebäude, die in einem der erhöhten energetischen Standards errichtet werden, müssen mit nutzerunabhängigen, ventilatorgestützten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung ausgestattet werden.

Anforderungen an nutzerunabhängige, ventilatorgestützte Lüftungsanlagen:

- Alle Räume einer Wohnung, die sich innerhalb der thermischen Gebäudehülle befinden, sind in das Lüftungskonzept einzubeziehen.
- Die Lüftungsanlagen sind für durchgehenden Betrieb vorzusehen.
- Für alle anderen Räume innerhalb der thermischen Gebäudehülle sind unter bauphysikalischen und hygienischen Aspekten geeignete Lüftungstechnische Maßnahmen zu ergreifen.
- Je Wohnung ist mindestens ein Frischluftbedarf von 30 m^3 pro Stunde und Person zu berücksichtigen.
- Für Treppenträume ist ein Luftwechsel zwischen $0,15/h$ und $0,25/h$ sicherzustellen. Erfolgt in diesen Räumen keine Wärmerückgewinnung aus der Abluft, so ist dies in der Gebäudeenergiebilanz, die für die Förderung herangezogen wird, entsprechend zu berücksichtigen. Um übermäßige Lüftungswärmeverluste zu vermeiden, wird empfohlen Fenster ohne Kippfunktion einzubauen.

- Ventilatorgestützte Lüftungsanlagen für einzelne Räume oder Wohnungen müssen raum- oder wohnungsweise regelbar sein. Die Regelung des Luftvolumenstroms kann alternativ erfolgen, entweder:
 - bedarfsgeführt, im Bereich zwischen den Betriebsstufen "Feuchteschutzlüftung" und "Nennlüftung" nach DIN 1946-6, anhand mindestens einer geeigneten, unabhängig vom Benutzer wirkenden Führungsgröße (z. B. CO₂-Gehalt der Raumluft, Raumluftfeuchte) oder
 - manuell, mindestens zwischen den Betriebsstufen "Reduzierte Lüftung" und "Nennlüftung" nach DIN 1946-6
- Bei zentralen, dezentralen oder raumweisen Anlagen mit Wärmeüberträger und Volumenstrom kleiner als 600 m³/h darf in der Betriebsstufe Nennlüftung die spezifische elektrische Leistungsaufnahme $P_{el, Vent}$ nicht höher als 0,40 Wh/m³ sein; ist der Volumenstrom größer als 600 m³/h, darf $P_{el, Vent}$ nicht höher als 0,50 Wh/m³ sein.
- Bedarfsgeregelte zentrale Abluftsysteme, die Feuchte-, CO₂- oder mischgasgeführt sind, dürfen eine spezifische elektrische Leistungsaufnahme der Ventilatoren von $P_{el, Vent} \leq 0,20 \text{ Wh/m}^3$ nicht überschreiten.
- Lüftungsanlagen – mit Ausnahme von reinen Abluftanlagen – müssen in ihrer Ausführung die erforderlichen Eigenschaften für die Kennzeichnung E (Energieeffizienz) und H (Hygiene) sowie die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 1946-6 erfüllen. Reine Abluftanlagen müssen in ihrer Ausführung die erforderlichen Eigenschaften für die Kennzeichnung E (Energieeffizienz) sowie die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 1946-6 erfüllen, und es ist mindestens in der Küchenabluft ein Filter vorzusehen.
- Bei Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung muss der Wärmebereitstellungsgrad η_{WBG} mind. 80 % betragen.
- Wird ein Lüftungskonzept gewählt, bei dem die zurückgewonnene Wärme nicht auf die Zuluft übertragen wird, muss sie stattdessen in vollem Umfang zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasserbereitung der Wohnungen genutzt werden.
- Außenwanddurchlässe müssen mit Sturmsicherungen ausgestattet sein.
- Der Einbau von Dunstabzugshauben sowie Wäschetrocknern mit Abluftführung in den Außenbereich ist nicht zulässig.
- Ein Nachweis der Vollständigkeit, Funktion und Einregulierung der Luftmengen gem. Anhang D der DIN 1946-6 ist in jedem Fall zu vereinbaren.

Empfehlung für den Einsatz von Lüftungsanlagen

- Zur Optimierung der Raumluftqualität und des Wärmebereitstellungsgrads wird der Einsatz eines Lüftungsgeräts mit Enthalpie-Wärmetauscher empfohlen. Der Vorteil eines solchen Wärmetauschers liegt neben einer höheren Wärmebereitstellung in der Fähigkeit, während der kalten Jahreszeit eine Feuchterückgewinnung aus der Abluft zu ermöglichen.
- Geräusche, die beim Normalbetrieb von Lüftungsanlagen und ihren Komponenten ausgehen, sollen subjektiv akustisch nicht auffällig sein. Deshalb wird empfohlen, auf Grundlage der DIN EN ISO 10052:10-2010, als akustische Anforderung für Wohn- und Schlafräume in der Betriebsstufe „Nennlüftung“ einen Standard-Schalldruckpegel von höchstens 25 dB zwischen Investor und Planer zu vereinbaren. Die Nachweise sind unter Berücksichtigung der Vorgaben der DIN 45681, DIN 45680 und DIN 45645-1 zu erbringen.

3.4 Luftdichtheit

Ein IFB-gefördertes Gebäude im Mindeststandard darf nach der Fertigstellung bei einem Differenzdruck von 50 Pascal einen 1,5-fachen Luftwechsel nicht überschreiten. Ein IFB-Effizienzhaus 40 bzw. IFB-Passivhaus darf einen 0,6-fachen Luftwechsel nicht überschreiten. Für den Nachweis der geforderten Luftdichtheit ist durch den Investor eine messtechnische Prüfung der Außenbauteile zu beauftragen. Es wird empfohlen, die Prüfung vor Abschluss des Innenausbaus durchzuführen, damit die Luftdichtheit ggf. durch nachträgliche Maßnahmen noch erhöht werden kann. In diesem Fall ist jedoch sorgfältig darauf zu achten, dass die luftdichtende Ebene bis zur Fertigstellung des Gebäudes unversehrt bleibt.

Lüftungs- und Rauchabzugsöffnungen in Aufzugsschächten sind zur Begrenzung des Energieverlusts mit Klappen zu versehen, die eine bedarfsgesteuerte Öffnung ermöglichen.

Zur Durchführung der messtechnischen Prüfung sind berechtigt:

Prüfer der Gebäude-Luftdichtheit im Sinne der Energieeinsparverordnung, zertifiziert vom Fachverband Luftdichtheit im Bauwesen e. V. (FLiB): www.flib.de

3.5 Wärmepumpen

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

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

3.6 Heizung / Warmwasser

- Es sind ausschließlich zentrale Heizungsanlagen jeweils mit Warmwasserbereitung zulässig. Elektrische Heizungs- und / oder Warmwasseranlagen mit Ausnahme von Wärme-

pumpen sind ausgeschlossen. Die Anrechnung von Handtuchheizkörpern mit elektrischer Betriebsoption bei der Deckung der Heizlast ist nicht zulässig.

- Ein hydraulischer Abgleich des Heizungs- und Warmwassersystems ist in jedem Fall vorzunehmen. Er gewährleistet, dass die eingebauten Anlagen den möglichen hohen Wirkungsgrad erreichen.

Empfehlungen zur Heizung

- Zur Wärmeerzeugung wird die Nutzung regenerativer Energiequellen empfohlen.
- Zur Erhöhung der Nutzerzufriedenheit und des Wohnkomforts wird empfohlen, eine raumweise Temperaturregelung vorzusehen.
- Zur Reduzierung des Stromverbrauchs für die Mieter und zur Optimierung der Nutzung regenerativ gewonnener Wärme wird empfohlen, neben dem Kaltwasser- auch einen Warmwasseranschluss für einen Geschirrspüler und eine Waschmaschine pro Wohneinheit vorzusehen.
- Beim IFB-Effizienzhaus-Plus wird für den Gesamtwärmebedarf des Gebäudes ein Mindestdeckungsanteil von 35 % durch Solar-Thermie empfohlen, sofern die Dach- und Fassendenflächen hierfür ausreichend Installationsfläche bieten.

3.7 Anforderungen an Baustoffe

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

Nicht verwendet werden dürfen:

- Holzfenster oder -türen, sofern sie nicht das Siegel des Program for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC) oder des Forest Stewardship Council (FSC) tragen.
- FCKW- und HFCKW-haltige Baustoffe.
- Baustoffe, die während der bestimmungsgemäßen Nutzung des Gebäudes Isocyanate freisetzen.
- Biozide (nach Definition der Biozidprodukte-Verordnung BPV (EU) Nr. 528/2012) in Putzen und Beschichtungen von Wärmedämmverbundsystemen (WDVS). Mittel zur Topfkonservierung sind entsprechend der Anlage 1 zur Vergabegrundlage RAL-UZ 102 zulässig.

Empfohlen wird, Wärmedämmverbundsysteme mit dem Gütezeichen RAL-UZ 140 (Blauer Engel) zu verbauen.

Zusätzliche Anforderungen an Baustoffe in Innenräumen:

- Zugelassen sind nur emissionsarme Baustoffe die den Anforderungen des Ausschuss zur gesundheitlichen Bewertung von Bauprodukten (AgBB) entsprechen.
- Nicht zugelassen sind Dämmstoffe, welche den Emissionswert für Formaldehydbelastung nach RAL-UZ 132 überschreiten.

3.8 Anforderungen an Holzprodukte

Einbauort und Produkttyp

- Holzprodukte in der Konstruktion im Sinne der Förderung sind alle Vollholzprodukte (z. B. Schnittholz, Hobelware), Holzwerkstoffe (Spanplatten, Faserplatten usw.) sowie Produkte des konstruktiven Holzbaus (Brettsperrholz, Brettschichtholz usw.). Der reine Holzanteil in diesen Produkten muss wenigstens 80 % der Produktmasse entsprechen.
- Die Produkte müssen fest im Gebäude verbaut und Teil der Konstruktion sein. Maßgebend hierfür ist eine Zuweisung zu einer der Kostengruppen 331, 341, 351 oder 361 nach DIN 276-1:2008-12.
- Der Nachweis der förderfähigen Menge erfolgt auf dem IFB-Formblatt für den Einsatz von Holzprodukten.

Herkunft der Holzes

- Das eingesetzte Holz muss aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern stammen. Alle als Bestandteil der Leistung verwendeten Holzprodukte müssen nach dem Program for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC) oder des Forest Stewardship Council (FSC) zertifiziert sein.
- Der Nachweis erfolgt über eine Fachunternehmererklärung auf Formblatt „Herkunft Holzprodukte“. Darin enthalten sein müssen die Nummern der Zertifikate im Fall von PEFC und FSC. Ein Nachweis der Gleichwertigkeit anderer Zertifikate – d. h. der Übereinstimmung mit den für das jeweilige Herkunftsland geltenden Standards von FSC oder PEFC – oder der Gleichwertigkeit der angesetzten Bewertungskriterien im jeweiligen Herkunftsland muss durch eine entsprechende Prüfung des Thünen-Instituts in Hamburg (TI) oder des Bundesamts für Naturschutz in Bonn (BfN) erfolgt sein.

3.9 Weitere Anforderungen

- Aufzugsanlagen müssen den Anforderungen der DIN EN 81-70:2005-09 für den Aufzugstyp 2 und 3 sowie ggf. für die barrierefreie Nutzbarkeit der Befehlsgeber der DIN EN 81-70:2005-09, Anhang G, entsprechen.
- Zur Förderung von Gebäudebrütern (z. B. Mauersegler, Mehlschwalbe, Haussperling) und Fledermäusen sind bei Bauvorhaben ab 10 geförderten WE in geeigneter Lage Nistmöglichkeiten und / oder Quartierangebote (z. B. in Form von Nist- / Fledermauskästen) zu installieren.
- Erfordernis, Umfang und Art der zu installierenden Quartierangebote werden von der IFB Hamburg in Absprache mit der BUE – Amt für Naturschutz, Grünplanung und Energie festgelegt.

4. Anforderungen an die barrierereduzierte Grundausrüstung

Anforderungen an die Barrierereduzierung bis zur und in der Wohnung:

- Die Wohnungen müssen barrierefrei erreichbar sein.
- Alle Räume innerhalb der Wohnung sowie die zugehörigen Nebenräume wie Keller, Müllplatz, Stellplätze usw. müssen barrierefrei erreichbar sein.
- Lichte Breite von Haus- und Wohnungsfluren mind. 120 cm.
- Lichte Durchgangsbreite von Wohnungseingangs- und Hauseingangstüren mind. 90 cm.
- Lichte Durchgangsbreite von Innentüren mind. 80 cm. Diese Anforderung gilt nicht für das Gäste-WC und den Abstellraum.
- Türschwellen (bis zu 2 cm) sind aus technischen Gründen zulässig.

Anforderungen an die Aufzugsanlage:

- Aufzugsanlagen müssen den Anforderungen der DIN EN 81-70:2005-09, Tabelle 1 für den Aufzugstyp 2 oder 3 entsprechen.
- Die Befehlsgeber müssen barrierefrei erreichbar sein.

Anforderungen an den Sanitärraum:

- Nachweis einer Bewegungsfläche von 90 cm vor den Objekten.
- Lichte Durchgangsbreite zur Dusche 90 cm zwischen den Objekten.
- Einbau einer barrierefreien Dusche mit einer Grundfläche von mindestens 1,0 m². Schwellen (bis zu 2 cm) sind aus technischen Gründen zulässig.
- In Wohnungen für zwei bis vier Personen kann eine Badewanne eingebaut werden. In diesem Fall ist planerisch nachzuweisen, dass die Nachrüstung mit einer barrierefreien Dusche im obigen Sinn mit geringem Aufwand möglich ist.
- Wände von Sanitärräumen müssen so ausgebildet werden, dass Halte- und Stützgriffe bei Bedarf ohne großen baulichen Aufwand nachträglich befestigt werden können.

Anforderungen an einen barrierefreien Freisitz (optional):

- Der Freisitz muss entsprechend der DIN 18040-2 barrierefrei nutzbar sein.
- Türschwellen (bis zu 2 cm) sind aus technischen Gründen zulässig.

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

5. Anforderungen an die Konzepte für den Bau von Servicewohnanlagen und unbetreuten Seniorenwohnungen

Das Konzept soll Auskunft über die Rahmenbedingungen für ein altersgerechtes und auf Dauer angelegtes Wohnen im Quartier geben.

Für den **Bau einer Servicewohnanlage** muss das Konzept folgende Informationen enthalten:

- Voraussichtlicher Betreiber
- Voraussichtlicher Dienstleister vor Ort
- Anzahl der Wohnungen
- Anzahl, Lage und Größe der einzelnen Gemeinschaftsräume bzw. Gemeinschaftsflächen, davon: Gemeinschaftsräume bzw. Gemeinschaftsflächen, die der Nachbarschaftspflege dienen
- Angaben zu den Infrastrukturangeboten in der näheren Umgebung, davon fußläufig zu erreichende Angebote (ca. 500 Meter)
- Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Geplante Maßnahmen und Kooperationspartner zur Förderung von Nachbarschaftskontakten und Selbsthilfe innerhalb der Wohnanlage und im Quartier
- Grundriss (1:100)

Für den **Bau unbetreuter Seniorenwohnungen** sind folgende Informationen erforderlich:

- Anzahl der Wohnungen
- Anzahl, Lage und Größe der einzelnen Gemeinschaftsräume bzw. Gemeinschaftsflächen, davon: Gemeinschaftsräume bzw. Gemeinschaftsflächen, die der Nachbarschaftspflege dienen
- Angaben zu den Infrastrukturangeboten in der näheren Umgebung

- davon fußläufig zu erreichende Angebote (ca. 500 Meter)
- Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Geplante Maßnahmen und Kooperationspartner zur Förderung von Nachbarschaftskontakten und Selbsthilfe innerhalb der Wohnanlage und im Quartier
- Grundriss (1:100)

