



# Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende

**Förderrichtlinie für den Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende**

Gültig ab 1. Juli 2018

<b>1.</b>	<b>Was ist das Ziel der Förderung?</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Wer kann Anträge stellen?</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Welche Maßnahmen werden wie gefördert?</b> .....	<b>4</b>
3.1	Grundmodule .....	4
3.2	Ergänzungsmodule .....	6
3.3	Kombination mit anderen Förderprogrammen .....	9
3.4	Förderung im Überblick .....	11
<b>4.</b>	<b>Wie sind die Förderkonditionen?</b> .....	<b>13</b>
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
4.8	Öffnungsbedingung ab dem 16. Jahr .....	13
<b>5.</b>	<b>Welche Bindungen entstehen?</b> .....	<b>14</b>
5.1	Belegungsbindungen .....	14
5.2	Mietpreisbindungen .....	14
5.3	Weitere Regelungen .....	15
<b>6.</b>	<b>Welche allgemeinen Anforderungen gelten?</b> .....	<b>16</b>
6.1	Anforderungen an den Investor .....	16
6.2	Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück .....	17
6.3	Allgemeine Bedingungen .....	18
<b>7.</b>	<b>Welche Rechtsgrundlage gilt?</b> .....	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>Wo kann man die Förderung beantragen?</b> .....	<b>19</b>

<b>1.</b>	<b>Wie ist das Verfahren?</b> .....	<b>20</b>
<b>2.</b>	<b>Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden?</b> .....	<b>20</b>
2.1	Leitkriterien .....	20
2.2	Wohnungsgrößen .....	21
2.3	Vorgaben für Wohnungsgrundrisse .....	21
<b>3.</b>	<b>Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?</b> .....	<b>23</b>
3.1	Erhöhte energetische Standards .....	23
3.2	Qualitätssicherung des energetischen Gebäudestandards .....	25
3.3	Lüftungsanlagen .....	26
3.4	Luftdichtheit .....	27
3.5	Wärmepumpen .....	28
3.6	Heizung / Warmwasser .....	28
3.7	Anforderungen an Baustoffe .....	29
3.8	Anforderungen an Holzprodukte .....	29
3.9	Weitere Anforderungen .....	30

## 1. Was ist das Ziel der Förderung?

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

- Immatrikulation in Hamburg an einer staatlichen oder staatlich in Hamburg oder einem anderen Bundesland anerkannten Hochschule **oder**
- Besuch einer Berufsakademie nach dem Hamburgischen Berufsakademiegesetz (HmbBAG)

**und**

- Anmeldung des Erstwohnsitzes in Hamburg.

**Auszubildende**

- Ausbildung in Hamburg in einem staatlich anerkannten Ausbildungsberuf **oder** an einer
- Berufsfachschule mit Schüler-BAföG-Anerkennung

**und**

- Anmeldung des Erstwohnsitzes in Hamburg

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

Gefördert werden der Neubau sowie die Änderungen und Erweiterungen von bestehenden Wohneinrichtungen. Die Aufnahme von Bauvorhaben erfolgt durch die IFB Hamburg in Abstimmung mit der Behörde für Wissenschaft und Forschung (BWF), der Behörde für Schule und Berufsbildung (BSB) bzw. der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI).

Es werden folgende Wohnformen unterschieden:

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

## 2. Wer kann Anträge stellen?

Anträge können vom Eigentümer oder Erbbauberechtigten eines geeigneten Grundstücks gestellt werden. Die oben unter 1.2 und 1.3 beschriebenen Wohnformen in Wohnheimen setzen voraus, dass der Betreiber ein gemeinnütziger Träger ist, der auf Grundlage eines Gesetzes oder seiner Satzung mit der Wohnungsversorgung für Studierende bzw. Auszubildende betraut worden ist.

### 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-Darlehen bis zu 30 Jahre. Ab dem 16. Jahr wird der regelhafte Förderabbau halbiert und es gilt eine Öffnungsklausel zur Anpassung von Förderbedingungen in Zeiten höherer Inflation bei 30-jähriger Förderung.

#### 3.1 Grundmodule

##### 3.1.1 Grundstück

Bei Grundstücken, die vom Investor eingebracht werden, 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 800,- €/m<sup>2</sup> förderfähige 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,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche berücksichtigt.

Das Grunddarlehen erhöht sich bis zu 80 % dieser Verkehrswerte.

Bei Verzicht auf den Zuschlag zum Grunddarlehen kann die Subvention nach den vorstehenden Regelungen entweder auf den laufenden Zuschuss oder auf den Zinssatz des Grunddarlehens angerechnet werden.

##### 3.1.2 Neubau von Studierenden- und Auszubildendenwohnungen

Die Schaffung von Studierendenwohnungen und Auszubildendenwohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohnheimen wird mit Darlehen und laufenden Zuschüssen in Abhängigkeit von der förderfähigen Wohnfläche gefördert. Die Zins- und Bindungslaufzeit beträgt 30 Jahre.

###### **Grunddarlehen**

Das Darlehen beträgt 1.000,- €/m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche.

###### **Laufende Zuschüsse**

Die laufenden Zuschüsse beziehen sich auf die förderfähige Wohnfläche und sind von der Höhe des Grundstückswerts (gemäß 3.1.1) und der Größe des Bauvorhabens abhängig.

Grundstückswert	für die ersten 1.300 m <sup>2</sup> Fl.	ab 1.300 bis 3.500 m <sup>2</sup> Fl.	ab 3.500 m <sup>2</sup> Fl.
bis 400,- €/m <sup>2</sup> Wfl.	2,40 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	2,25 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	2,10 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
401,- bis 500,- €/m <sup>2</sup> Wfl.	2,60 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	2,45 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	2,30 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
501,- bis 600,- €/m <sup>2</sup> Wfl.	2,80 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	2,65 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	2,50 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
601,- bis 700,- €/m <sup>2</sup> Wfl.	3,00 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	2,85 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	2,70 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
ab 701,- €/m <sup>2</sup> Wfl.	3,20 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	3,05 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	2,90 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.

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

### 3.1.3 Änderung oder Erweiterung von Wohnflächen wie Dachgeschossausbauten etc.

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. Download unter <http://www.ifbhh.de/downloads/>.

Die Zins- und Bindungslaufzeit beträgt 30 Jahre.

#### Darlehen

Das Darlehen beträgt bis zu 1.600,- €/m<sup>2</sup> förderfähiger Wfl. 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.

Falls das danach zulässige Darlehen nicht vollständig in Anspruch genommen wird, z. B. weil das Grundstück bereits vorhanden und nicht zu finanzieren ist, wird die hierauf (Immobilienwert vor Umbau) entfallende Subvention zur Reduktion des Zinssatzes für das Darlehen eingesetzt (bodenwertbezogener Nachteilsausgleich).

### **Laufende Zuschüsse**

Siehe Grundmodul 3.1.2

## **3.2 Ergänzungsmodule**

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

Die energetischen Standards und ihre Qualitätssicherung wird im Anhang erläutert.

### **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 <sup>2</sup> förderfähiger Wfl.
IFB-Passivhaus .....	120,- €/m <sup>2</sup> förderfähiger Wfl.
IFB-Niedrigstenergie-Haus .....	130,- €/m <sup>2</sup> 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,- €/m<sup>2</sup> 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,- €/m<sup>2</sup> Wfl. für:

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

Und ein einmaliger Zuschuss von 10,- €/m<sup>2</sup> 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](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,- €/m<sup>2</sup> 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 € je Kilogramm 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 Rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2R

Rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2R werden mit einem einmaligen Zuschuss von 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 entsprechen, sind zulässig.

### 3.2.4 Aufzugsanlagen

Aufzugsanlagen werden durch einmalige Zuschüsse gefördert.

#### Bauordnungsrechtlich notwendige Aufzugsanlagen (Förderstufe 1)

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.

### 3.2.5 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 mind. 4 m <sup>2</sup> 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.

#### 3.2.5.1 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.

### 3.2.6 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 m<sup>2</sup> 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

Unbeschadet des in 5.3.3 geregelten Koppelungsverbots dürfen die Finanzierungskosten der im Zusammenhang mit der jeweiligen Wohnung geförderten und ihr zugeordneten Fahrradstellplätze im Fahrrad-Abstellraum in Höhe von bis zu 4,12 € mtl/Stellplatz mit einer Erhöhungsmöglichkeit alle 5 Jahre um jeweils 0,30 € als Zuschlag zur Miete umgelegt werden.

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.

### 3.2.7 Backsteinförderung im Segment 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 <sup>2</sup>	65,- €/m <sup>2</sup>	Bauteilfläche mit Vollsteinen
Klinkerriemchen	30,- €/m <sup>2</sup>	40,- €/m <sup>2</sup>	Bauteilfläche mit Klinkerriemchen
Fugensanierung	35,- €/m <sup>2</sup>	45,- €/m <sup>2</sup>	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.

#### **3.2.8 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.

#### **3.2.9 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.

### **3.3 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](mailto:energie@ifbhh.de)

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

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

### **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 bestimmbar 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 Wohnungen für Studierende und Auszubildende	Module	Darlehen		Zuschüsse			Förderabbau	Laufzeit Bindung
			Darlehen	Zinsen anfänglich	Einmalzuschuss	Laufender Zuschuss	Laufzeit		
<b>3.1</b>	<b>Grundmodule</b>	X	je m <sup>2</sup> Wfl.	%		je m <sup>2</sup> /mtl.	Jahre	je Platz	Jahre
	Bei Grundstücken aus städtischem Grundeigentum		bis 480,- €	1,0					
	Bei privaten Grundstücken		bis 640,- €	1,0					
	Neubau von Wohnraum für Studierende und Auszubildende zzgl. Grundstück		1.000,- €	1,0		2,10 bis 3,20 €	30	2,70 € / 1,35 €	30
	Änderung oder Erweiterung von Gebäuden einschl. Grundstück nach Wertgutachten		bis 1.600,- €	1,0		2,10 bis 3,20 €	30	2,70 € / 1,35 €	30
<b>3.2</b>	<b>Ergänzungsmodule</b>	O							
<b>3.2.1</b>	<b>Energiesparendes Bauen</b>	O				je m <sup>2</sup> Wfl.			
	IFB-Effizienzhaus 40					120,- €	10		
	IFB-Passivhaus					120,- €	10		
	IFB-Niedrigstenergie-Haus					130,- €	10		
<b>3.2.2</b>	<b>Nachhaltiges Bauen</b>	O							
	Zertifikat Nachhaltiges Bauen				20,- bzw. 10,- €/m <sup>2</sup> Wohnfläche				
	Nachhaltige Dämmstoffe				10,- €/m <sup>2</sup> Bauteilfläche				
	Holzbauförderung				0,30 € je kg				
<b>3.2.3</b>	<b>Barrierefreies Bauen</b>	O			je WE				
	Rollstuhlgerechte Wohnungen				14.000,- €				30
<b>3.2.4</b>	<b>Aufzugsanlagen</b>	O							
	1. bis 3. Station je Station				20.000,- €				
	alle weiteren Stationen je Station				5.000,- €				
	Ab Energieeffizienzklasse B je Anlage				2.000,- €				
<b>3.2.5</b>	<b>Kfz-Stellplätze</b>	O	je Platz						
	Kfz-Stellplätze auf Paletten		5.500,- €	1,0					
	Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen		12.000,- €	1,0					
	Stellplätze in Tiefgaragen für Zweiräder		4.000,- €	1,0					

Kapitel	Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende	Module	Darlehen		Zuschüsse			Förderabbau	Laufzeit Bindung
			Darlehen	Zinsen anfänglich	Einmalzuschuss	Laufender Zuschuss	Laufzeit		
<b>3.2.6.1</b>	<b>E-Mobilität</b>	O			je Hausanschluss				
					1.000,- €				
<b>3.2.6</b>	<b>Fahrrad-Stellplätze</b>	O	je Platz						
	Fahrrad-Stellplätze im Fahrrad-Abstellraum		1.000,- €	1,0					
	Fahrrad-Stellplätze im individuellen Abstellraum		500,- €	1,0					
<b>3.2.7</b>	<b>Backsteinförderung</b>	O			je m <sup>2</sup> Fassadenfläche				
	Backsteinförderung				30,- - 65,- €				
<b>3.2.8</b>	<b>Fördermodul Wettbewerbe</b>				Je Wettbewerb				
	40 % der anerkannten Verfahrenskosten				Bis 50.000,- €				

Legende: X = verpflichtend, O = Wahlmöglichkeit

## **4. Wie sind die Förderkonditionen?**

### **4.1 Zinsen**

Der anfängliche Zinssatz für das Darlehen beträgt 1,0 %.

Die Gesamtlaufzeit des Darlehens beträgt 30 Jahre.

### **Förderabbau**

Der Zinssatz erhöht sich alle 2 Jahre um 2,70 € monatlich pro Platz. Ab dem 16. Jahr halbiert sich der Förderabbau, der Zinssatz erhöht sich alle 2 Jahre um 1,35 € monatlich pro Platz.

### **4.2 Tilgung**

Die Tilgung beträgt mind. 2 % p. a. zuzüglich der Tilgung aus ersparten Zinsen.

### **4.3 Beginn der Leistungen**

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

### **4.4 Bereitstellungsinsen**

Ab dem dreizehnten Monat nach Vertragsabschluss werden für noch nicht abgerufene Teile des Darlehens Bereitstellungsinsen 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 % auf den bewilligten Betrag gemäß Nr. 1 der Anlage zu § 1 der Gebührenordnung für die IFB Hamburg 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, insb. das Recht, eine Nichtabnahmeentschädigung zu verlangen, vorbehalten.

### **4.8 Öffnungsbedingung ab dem 16. Jahr**

Zum Schutz des Fördernehmers vor unerwünschten Effekten bei dauerhaft hoher Inflation ist es bei 30-jähriger Mietpreis- und Belegungsbindung mit Ablauf der ersten 15 Jahre der Bindung jährlich möglich, auf Veranlassung des Fördernehmers die subventionsbestimmenden Förderbedingungen durch die IFB Hamburg überprüfen zu lassen. Voraussetzung hierfür ist weiter, dass

- die jährliche Preisveränderung, gemessen am „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ des Statistischen Bundesamts, der letzten drei Kalenderjahre vor der jeweiligen Überprüfung (Betrachtungszeitraum) im Durchschnitt bei mindestens 4,0 % jährlich lag, sowie
- der Fördernehmer seine im jeweiligen Betrachtungszeitraum durch die höhere als gegenüber einer Entwicklung von 2,0 % jährlicher Preissteigerung entstandenen finanziellen Nachteile substantiiert darlegt.

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

## 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

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

- Studierende, die an einer staatlich anerkannten Hamburger Hochschulen immatrikuliert sind und
- Auszubildende, die in Hamburg in einem staatlich anerkannten Ausbildungsberuf oder einer Berufsfachschule mit Schüler-BAföG-Anerkennung ausgebildet werden.

### Rollstuhlgerechte Wohnungen

Rollstuhlgerechte Wohnungen sind bei Erst- und Folgebezügen ausschließlich an Mieter zu vergeben, die Inhaber eines Dringlichkeitsscheines oder einer Dringlichkeitsbestätigung und auf den Rollstuhl angewiesen sind bzw. durch ein ärztliches Attest nachweisen können, dass diese Notwendigkeit innerhalb des nächsten Jahres eintreten wird (WA/BG-Bindung).

Das Benennungsrecht für diese Wohnungen obliegt der zentralen Vermittlungsstelle für rollstuhlgerechten Wohnraum im Fachamt Grundsicherung und Soziales Wandsbek.

### 5.2 Mietpreisbindungen

Die höchstzulässige monatliche Nettokaltmiete beträgt bei Einzelapartments 238,- € netto kalt bzw. bei Zwei-Personen-Apartments 450,- € netto kalt.

Bei Wohngemeinschaften in Wohnheimen beträgt die zulässige monatliche Nettokaltmiete 218,- €/Platz.

Bei Inanspruchnahme einer Förderung im Modul Änderung oder Erweiterung wird die höchstzulässige monatliche Nettokaltmiete durch die IFB Hamburg festgelegt.

Neben dieser Miete dürfen nur Betriebskosten gem. den §§ 556, 556 a und 560 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erhoben werden.

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

höchstzulässige Nettokaltmiete darf wegen des Förderabbaus alle zwei Jahre erhöht werden, erstmalig nach zwei Jahren nach mittlerer Bezugsfertigkeit. Dabei ist die Mietanhebung auf bis zu 4,- €/monatlich pro Platz begrenzt.

Soweit der Verfügungsberechtigte den Wohnraum den Mietern möbliert überlässt, darf ein Möblierungszuschlag von höchstens 20,- € je Platz erhoben werden. Der Zuschlag bedarf der Zustimmung durch die IFB Hamburg.

### **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.

Diese Mietbegrenzung gilt auch bei ausschließlicher Förderung durch laufende Zuschüsse.

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

Kfz-Stellplätzen 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 Studierenden- und Auszubildendenwohnungen (Ein- und Zwei-Personen-Apartments) in Wohngebäuden sind die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557 a, 558 ff. BGB zu beachten. Es gelten folgende Maßgaben:

- Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Ein Kündigungsausschluss ist nicht zulässig. Eine Staffelmiete darf nur insoweit vereinbart werden, als diese dem Förderabbau entspricht. Im Übrigen darf keine Staffelmiete vereinbart werden.
- Bei Studierenden- und Auszubildendenwohnungen (Ein- und Zwei-Personen-Apartments) und bei Wohngemeinschaften in Wohnheimen können auch Mietverträge nach § 549 Abs. 3 BGB vereinbart werden.
- Der Vermieter hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag anzugeben.
- Der Verfügungsberechtigte verpflichtet sich, mietvertraglich sicherzustellen, dass eine Untervermietung der jeweiligen gesamten Wohnung (Weitervermietung) untersagt ist.
- Bei Studierenden- und Auszubildendenwohnungen (Ein- und Zwei-Personen-Apartments) in Wohngebäuden verpflichtet sich der Verfügungsberechtigte, mietvertraglich sicherzustellen,

dass sich der Mieter verpflichtet, in der betreffenden Wohnung den Hauptwohnsitz im Sinne des Melderechts zu begründen, sich bei der zuständigen Behörde entsprechend anzumelden und dem Verfügungsberechtigten diese Anmeldung durch eine amtliche Bestätigung nachzuweisen.

- Den Mietern einer jeden geförderten Wohnung ist ein Abstellraum außerhalb der Wohnung mit der bauordnungsrechtlich erforderlichen Grundfläche kostenfrei zu überlassen.

### **5.3.3 Kopplungsverbot für Stellplätze**

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

### **5.3.4 Einmalige und sonstige Nebenleistungen des Mieters**

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

Ausgenommen sind Genossenschaftsanteile (60,- €/m<sup>2</sup> 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.

### **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, seine Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

### **5.3.6 Dauer der Bindungen bei vorzeitiger Rückzahlung des Darlehens**

Vorzeitige Vollrückzahlungen des Darlehens verkürzen die Bindungsdauer bis zum Ablauf des 10. Kalenderjahrs 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 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 15 % bis 20 % erforderlich.



Eine eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit der zu fördernden Gebäude kann eine höhere Eigenkapitalquote erfordern.

### **6.1.2 Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Investors**

Der Investor muss die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen. Die Sicherheit muss ausreichend sein. Zur Prüfung kann die IFB Hamburg alle geeignet erscheinenden Auskünfte sowie 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 Eigentümer oder Erbbauberechtigten eines geeigneten Baugrundstücks in Hamburg bzw. demjenigen, der durch Vorlage eines beurkundeten Vertrags nachweist, dass der Erwerb eines Grundstücks oder Erbbaurechts gesichert ist, bewilligt werden. Bei städtischen Grundstücken genügt die Anhandgabe durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen.

Im Falle eines Erbbaurechts muss eine – nach Ansicht der IFB Hamburg – angemessene Restlaufzeit bestellt sein. Darüber hinaus muss ein Vorrang eingeräumt werden zu Gunsten 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 Vereinbarungen über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses nach § 9 Abs. 3 des Erbbaurechtsgesetzes getroffen werden.

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

### **6.2.3 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 Grundschuld mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung gem. Vordruck der IFB Hamburg im Grundbuch zu sichern. Die IFB-Darlehen sind in der Regel vorrangig zu besichern.

### **6.3.2 Sperrfrist bei Antragsverzicht**

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

### **6.3.3 Prüfungsrecht**

Die IFB Hamburg, die Behörden und der Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg sind berechtigt, die Verwendung der gewährten 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).

### **6.3.5 Zwischenvermietung**

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

Die Zwischenvermietung darf nur durch den Verfügungsberechtigten erfolgen; eine Weitervermietung durch den Mieter ist unzulässig (vgl. Nr. 5.3.2). Die Zwischenvermietung erfolgt nur an Personen, die

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

Wohnraum für wiederholte Zwischenvermietungen vorzuhalten, ist unzulässig.

### **6.3.6 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, die zum Zeitpunkt des Bewilligungsbeschlusses ungültig geworden sind, bzw. auf darauf beruhende Auskünfte, berufen. Änderungen bleiben vorbehalten.

### **6.3.7 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) diese Förderrichtlinie für den Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende.

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 wirtschaftlichen 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](http://www.ifbhh.de).

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

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

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

## 1. Wie ist das Verfahren?

### **Aufnahme in das Wohnungsbauprogramm**

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.

### **Antragsstellung**

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.

### **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 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, in das die von der IFB Hamburg festgestellte mittlere Bezugsfertigkeit fällt, in Vierteljahresraten ausgezahlt. Die Höhe und die Auszahlungsvoraussetzungen der Zuschüsse sind in der Förderzusage bzw. im Bewilligungsbescheid geregelt.

### **Anzeige der Bezugsfertigkeit und Schlussabrechnung**

Die Bezugsfertigkeit ist der IFB Hamburg schriftlich anzuzeigen. Spätestens 6 Monate nach Bezugsfertigkeit ist die Schlussabrechnung bei der IFB Hamburg einzureichen.

## 2. Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden?

### 2.1 Leitkriterien

Bei der Planung von Wohnungen für Studierende sind folgende Leitkriterien zu beachten:

- Bei der Planung ist grundsätzlich von Einzelzimmern auszugehen.
- Für Paare mit oder ohne Kind können ein geringer Anteil für 2-Zimmer-Plätze (max. 20 %) oder schaltbare Einzelzimmerplätze vorgesehen werden.

- Ein Teil der Zimmer sollte für Rollstuhlbenutzer entsprechend DIN 18040-2 R nutzbar sein.
- Die Zusammenfassung der Zimmer zu Wohngruppen ist anzustreben.

## 2.2 Wohnungsgrößen

<b>Wohngruppen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ max. 28 m<sup>2</sup> Wfl./Person</li> </ul>
<b>Apartment-wohnungen für eine Person</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ max. 28 m<sup>2</sup> Wfl./Person</li> </ul>
<b>Apartment-wohnungen für zwei Personen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ max. 52 m<sup>2</sup> Wfl./zwei Personen</li> </ul>
<b>Rollstuhlbenutzer-wohnungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beim Bau von Wohnungen für Rollstuhlbenutzer kann einer Überschreitung der oben genannten Wohnflächen in angemessener Weise entsprechend der DIN 18040-2R Teil 1 für Rollstuhlbenutzer um bis zu 10 m<sup>2</sup> zugestimmt werden.</li> </ul>

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

## 2.3 Vorgaben für Wohnungsgrundrisse

Nachfolgend werden tabellarisch die wichtigsten Regelanforderungen bei der Grundrissgestaltung aufgeführt. Bauordnungsrechtliche Bestimmungen gelten hiervon unabhängig und sind nicht dargestellt.

### 2.3.1 Anforderungen an Wohngruppen

<b>Merkmal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohngruppen bilden in sich abgeschlossene Wohnungen mit jeweils eigenem Zimmer/Person und Gemeinschaftsküche, -wohnraum und Sanitärräumen.</li> </ul>
<b>Gruppengröße</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Gruppengröße von Wohngruppen sollte zwischen 4 und 9 Personen liegen.</li> </ul>
<b>Individueller Wohn- / Schlafrum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestgröße: 14 m<sup>2</sup> effektiv nutzbar, zuzüglich interner Erschließungsflächen.</li> <li>▪ Mindestbreite: 2,8 m</li> </ul>
<b>Sanitärraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestgröße je Bad: 3 m<sup>2</sup>, ab der 2. Person 1 m<sup>2</sup> / Person zusätzlich</li> <li>▪ Je 3 Personen ist mind. ein Sanitärraum bereitzustellen</li> <li>▪ Mindestausstattung: Dusche, WC, Waschbecken</li> </ul>
<b>gemeinsamer Wohnraum und Küche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestgröße 2,5 m<sup>2</sup>/Person aber mind. 12 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Haushaltsübliche Ausstattung m. Spüle, Ober- u. Unterschränken, Arbeitsplatte, 4-Platten-Herd mit Backofen</li> <li>▪ Anordnung des Wohnraums in Verbindung mit der Küche</li> </ul>

<b>gemeinsame Freisitze</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Freisitz in Verbindung mit der Gemeinschaftsküche und / oder Gemeinschaftswohnraum mind. 4 m<sup>2</sup> Nutzfläche</li> <li>▪ Maximalgröße: 1,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche/Person</li> <li>▪ Mindestdiefe 1,40 m</li> <li>▪ ¼ der Nutzfläche des Freisitzes ist als Wohnfläche anrechenbar.</li> </ul>
<b>Abstellfläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestgröße: 0,5 m<sup>2</sup> pro Person</li> <li>▪ Im Vorraum oder ebenengleich innerhalb der Gebäudehülle</li> </ul>

### 2.3.2 Anforderungen an Apartmentwohnungen

<b>Merkmal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Apartments sind abgeschlossene Wohnungen für 1 bis 2 Personen mit eigenem Sanitärraum und Küche. Alternativ kann die Küche als Gemeinschaftsküche ausgeführt werden.</li> </ul>
<b>individueller Wohn- / Schlafrum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestgröße: 14 m<sup>2</sup> effektiv nutzbar, zuzüglich interner Erschließungs- und Bewegungsflächen für die Kochnische</li> <li>▪ Mindestbreite: 2,8 m</li> </ul>
<b>individueller Sanitärraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestgröße: 3 m<sup>2</sup>/Person, 4 m<sup>2</sup> für 2 Personen</li> <li>▪ Mindestausstattung: Dusche, WC, Waschbecken</li> <li>▪ Eine Erschließung vom Wohn- oder Schlafrum ist nicht zulässig.</li> </ul>
<b>individuelle Kochnische</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Haushaltsübliche Ausstattung m. Spüle, Ober- u. Unterschränken, Arbeitsplatte, 2-Platten-Herd</li> </ul>
<b>Abstellfläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestgröße: 0,5 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Im Vorraum oder ebenengleich innerhalb der Gebäudehülle</li> </ul>

### 2.3.3 Zusätzliche allgemeine Anforderungen

<b>Wasch- und Trockenräume</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ je 30 Personen je eine Waschmaschine</li> <li>▪ ausreichend Trocknungsmöglichkeiten (Trockner oder Trockenraum)</li> </ul>
<b>Hausgemeinschaftsfläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestgröße 30 m<sup>2</sup></li> <li>▪ bis zu 1,5 m<sup>2</sup>/Person</li> <li>▪ allgemein zugängliche Flächen mit Kochgelegenheit als Raumangebot für gemeinsame Aktivitäten</li> <li>▪ Im oder in direkter Nähe zum Gemeinschaftsraum sind Toiletten vorzusehen.</li> </ul>
<b>Freisitze</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestgröße: 0,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche/Person</li> <li>▪ Maximalgröße: 1,0 m<sup>2</sup> Nutzfläche/Person</li> <li>▪ Mindestdiefe 1,40 m</li> <li>▪ ¼ der Nutzfläche des Freisitzes, ist als Wohnfläche anrechenbar.</li> </ul>
<b>Verwaltung und Lagerflächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maximalgröße: 0.5 m<sup>2</sup> pro Person</li> </ul>

### 2.3.4 Sonstige Anforderungen

---

<b>Fahrradstellplätze</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Leichter Zugang zum Stellplatz über Aufzug oder Rampe. Bei Rampen gilt dasselbe Steigungsverhältnis wie für PKW.</li><li>▪ Im Fahrrad Abstellraum: Individuell zugeordnete Stellplätze mit ortsfester Möglichkeit zum Abstellen und Sichern des Fahrrades im Fahrrad-Abstellraum.</li></ul>
<b>Möblierung</b>	<p>Grundausrüstung für möblierte Zimmer:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Neuwertige Möbel ausgelegt für eine Nutzungsdauer von 15 Jahren</li><li>▪ Mindestausrüstung für eine Person: Bett, Kleiderschrank, Arbeitstisch, Arbeitsstuhl, Regal</li><li>▪ Für Paare oder Alleinerziehende mit Kind ist eine entsprechende zusätzliche Möblierung vorzusehen.</li><li>▪ Nachweis der Anschaffungskosten auf Anforderung</li></ul>

---

Die Flächen der in 2.3.1 bis 2.3.3 genannten Räume und Funktionen werden bis zur maximal zulässigen Fläche als förderfähige Fläche anerkannt. Die Stellflächen für Fahrräder und sonstige Verkehrs- und Funktionsflächen, wie Flure, Treppen, Müllräume etc. werden hierbei nicht als förderfähige Fläche anerkannt.

### 2.3.5 Ausnahmen

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).

## 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 m<sup>2</sup> und Jahr Energiebezugsfläche und
- einen Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_p$ ) von 40 kWh pro m<sup>2</sup> 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 anteiliger Eigendeckung des Energiebedarfs**

#### **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 % 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 Sielnetz auf öffentlichen Grund.
- Bei der Nachweisführung ist für den Haushaltsstrombedarf ein pauschaler Wert von 37 kWh/m<sup>2</sup>a Wfl. anzusetzen.



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

1-Personen-Haushalt .....	1.200 kWh/a
2-Personen-Haushalt .....	2.100 kWh/a
3-Personen-Haushalt .....	2.550 kWh/a
4-Personen-Haushalt .....	3.000 kWh/a
5-Personen-Haushalt .....	3.550 kWh/a
  
- Der netzeingespeiste Strom ist mit dem Primärenergiefaktor des Verdrängungsstrommixes 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:

<http://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 Wh/m<sup>3</sup> 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<sup>3</sup> pro Stunde und Person zu berücksichtigen.
- Für Treppenträume ist ein Luftwechsel zwischen 0,15/h und 0,25/h sicherzustellen. Erfolgt in diesen Räumen keine Wärmerückgewinnung aus der Abluft, so ist dies in der Gebäudeenergiebilanz, die für die Förderung herangezogen wird, entsprechend zu berücksichtigen. Um übermäßige Lüftungswärmeverluste zu vermeiden, wird empfohlen Fenster ohne Kippfunktion einzubauen.
- Ventilatorgestützte Lüftungsanlagen für einzelne Räume oder Wohnungen müssen 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. CO<sub>2</sub>-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 m<sup>3</sup>/Stunde darf in der Betriebsstufe Nennlüftung die spezifische elektrische Leistungsaufnahme  $P_{el, Vent}$  nicht höher als 0,40 Wh/m<sup>3</sup> sein, ist der Volumenstrom größer als 600 m<sup>3</sup>/Stunde darf  $P_{el, Vent}$  nicht höher als 0,50 Wh/m<sup>3</sup> sein.
- Bedarfsgeregelte zentrale Abluftsysteme, die Feuchte-, CO<sub>2</sub>- oder Mischgasgeführt sind, dürfen eine spezifische elektrische Leistungsaufnahme der Ventilatoren von  $P_{el, Vent} \leq 0,20$  Wh/m<sup>3</sup> nicht überschreiten.
- Lüftungsanlagen - mit Ausnahme von reinen Abluftanlagen - müssen in ihrer Ausführung die erforderlichen Eigenschaften für die Kennzeichnung 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  $\eta_{WBG}$  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](http://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 1.1.2011 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 Wärmepumpen 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 Plus Haus wird für den Gesamtwärmebedarf des Gebäudes ein Mindestdeckungsanteil von 35 % durch Solarthermie 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), 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 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 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 oder 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.

