



Eigenheim

Förderrichtlinie für selbstgenutztes Wohneigentum

Gültig ab 1. Januar 2026

INHALT

1. Was ist das Ziel der Förderung?	3
2. Wer kann Anträge stellen?	3
3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?	3
3.1 Höhe des Darlehens	3
3.2 Konditionen / Zinsen / Zinsbindung	4
3.3 Abruffrist / Bereitstellungsziins	4
3.4 Tilgung	4
3.5 Sicherheiten	4
3.6 Zuschüsse für energiesparendes Bauen	4
3.7 KfW-Fördermittel	5
3.8 Kombination mit anderen Förderprogrammen	5
4. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?	5
4.1 Anforderungen an die Bauherrin oder den Bauherrn	5
4.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück	6
4.3 Allgemeine Bedingungen	7
5. Welche Rechtsgrundlage gilt?	8
6. Wo kann man die Förderung beantragen?	9

ANHANG

1. Wie ist das Verfahren?	10
1.1 Antragstellung	10
1.2 Antragsunterlagen	10
2. Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden?	11
2.1 Wohnflächengrenzen	11
2.2 Gebäudeplanung und besondere Wünsche der Bauherrin oder des Bauherrn	11
2.3 Kostenobergrenzen, Wirtschaftlichkeit und Mehrkosten während der Bauzeit	11
2.4 Bauliche Änderungen, Vermietung, Veräußerung	12
3. Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?	12
4. Anforderungen an Verträge und Werkverträge	14
4.1 Mindestanforderungen an Verträge	14
5. Hinweise bei Eigenleistungen in Form von Selbsthilfe	14

1. Was ist das Ziel der Förderung?

Ziel der Förderung ist, Familien mit drei oder mehr Kindern, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten, den Neubau bzw. erstmaligen Kauf eines selbstgenutzten Eigenheims oder einer selbstgenutzten Eigentumswohnung innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung (Ersterwerb) in Hamburg zu ermöglichen.

2. Wer kann Anträge stellen?

Antragsberechtigt sind natürliche Personen, die deutsche Staatsbürgerinnen oder Staatsbürger oder im Besitz einer Aufenthaltsberechtigung oder unbefristeten Aufenthaltserlaubnis i. S. d. Ausländergesetzes bzw. einer Niederlassungserlaubnis i. S. d. Aufenthaltsgesetzes sind oder ein Daueraufenthaltsrecht i. S. d. Freizügigkeitsgesetzes/EU haben.

Einkommensvoraussetzungen

Für die Gewährung von Fördermitteln sind die Einkommensgrenzen gem. Hamburgischem Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) zu beachten. Das Gesamteinkommen des Haushalts darf die Einkommensgrenzen um bis zu 100 % überschreiten.

Zu berücksichtigen sind die zum Haushalt der oder des Antragstellenden gehörenden Angehörigen, die zusammen mit ihr oder ihm das geförderte Objekt als Hauptwohnung beziehen. Maßgebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung. Für die Förderung sind mindestens drei Kinder i. S. d. § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes zum Familienhaushalt zu zählen.

Familienhaushalte mit mindestens einem Kind können nach dieser Richtlinie berücksichtigt werden, wenn zum Familienhaushalt wenigstens eine Person mit Behinderung gehört, deren Grad der Behinderung nicht nur vorübergehend wenigstens 80 % beträgt. Erforderlich sind bauliche Maßnahmen, die eine barrierefreie Erreichbarkeit und Bewegung innerhalb der Wohnung gewährleisten.

Die Einkommensgrenze gem. § 8 Abs. 2 HmbWoFG beträgt für einen

1-Personen-Haushalt	12.000 €
2-Personen-Haushalt	18.000 €
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt gehörende Person	4.100 €

Sind zum Haushalt gehörende Personen Kinder i. S. d. § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes, erhöht sich die Einkommensgrenze für jedes Kind um weitere 1.000 €.

3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?

3.1 Höhe des Darlehens

Die maximale Darlehenshöhe richtet sich nach der Anzahl der zum Haushalt gehörenden Kinder:

1 Kind i. S. d. § 32 Abs. 1 bis 5 EStG zzgl. G. d. B 80 %	550.000 €
2 Kinder i. S. d. § 32 Abs. 1 bis 5 EStG zzgl. G. d. B. 80 %	600.000 €
3 Kinder i. S. d. § 32 Abs. 1 bis 5 EStG	600.000 €
4 Kinder i. S. d. § 32 Abs. 1 bis 5 EStG	650.000 €
5 oder mehr Kinder i. S. d. § 32 Abs. 1 bis 5 EStG	700.000 €

Das von der IFB Hamburg gewährte Darlehen ist an rangerster Stelle in Abteilung III durch Eintragung einer Grundschild in Höhe des Darlehensbetrages im Grundbuch des Neubaus zu sichern.

3.2 Konditionen / Zinsen / Zinsbindung

Der Zinssatz beträgt 2 % und ist für die ersten 15 Jahre festgeschrieben. Die Zinsen sind monatlich nachträglich fällig.

Bei Familienhaushalten mit lediglich einem Kind, davon eine Person mit einer Behinderung von wenigstens 80 %, beträgt der Zinssatz 1,5 % und ist für die ersten 15 Jahre festgeschrieben.

Für die Zeit nach Ablauf des vorgenannten Zinsbindungszeitraumes sind die Darlehenskonditionen auf Basis der dann bestehenden Geld- und Kapitalmarktlage neu zu vereinbaren. Sollte eine neue Konditionsvereinbarung nicht zustande kommen, ist der Darlehensbetrag in einer Summe zur Rückzahlung fällig.

Auszahlung: 100 %

3.3 Abruffrist / Bereitstellungszeit

Die Abruffrist beträgt 12 Monate nach Darlehenszusage. Danach wird die Abruffrist ohne gesonderten Antrag in 6-Monatsschritten um maximal 24 Monate verlängert. Nach Ablauf von 12 Monaten werden auf den noch nicht in Anspruch genommenen Darlehensbetrag bis zur vollständigen Inanspruchnahme Bereitstellungszeiten in Höhe von 1,80 % p. a. erhoben.

3.4 Tilgung

Die Tilgung beträgt in den ersten 15 Jahren 2 % zzgl. der durch die fortschreitende Kapitalminderung ersparten Zinsen. Die Leistungen beginnen mit dem Monatsersten nach Ablauf von 12 Monaten nach dem Angebot der IFB Hamburg auf Abschluss eines Darlehensvertrags. Während des Tilgungsfreijahres sind lediglich Zinsen auf die ausgezahlten Darlehensbeträge zu leisten.

3.5 Sicherheiten

Das Darlehen ist banküblich zu besichern. Form und Umfang der Sicherheiten werden zwischen der Darlehensnehmerin oder dem Darlehensnehmer und der IFB Hamburg vereinbart. Grundsätzlich erfolgt die Absicherung durch Eintragung einer Grundschild mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung gem. Vordruck der IFB Hamburg im Grundbuch des Finanzierungsobjekts an erster Rangstelle.

3.6 Zuschüsse für energiesparendes Bauen

Der Einfluss der Treibhausgas-Emissionen über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude in der Förderung wird mit fortschreitender Dekarbonisierung der Energieversorgung stärker berücksichtigt werden. Um die Klimaschutzziele im Sektor Private Haushalte zu erreichen, müssen Maßnahmen zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung, Maßnahmen zur Reduzierung der grauen Treibhausgas-Emissionen und auch weiterhin Energieeffizienzmaßnahmen durchgeführt werden. Der gesetzlich verpflichtende energetische Standard ist ausreichend für die Inanspruchnahme einer Förderung.

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

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

IFB-Effizienzhaus-40	76,50 €/m ² förderfähiger Wfl.
IFB-Effizienzhaus-40 mit Wärmerückgewinnung	187 €/m ² förderfähiger Wfl.
IFB-Passivhaus	187 €/m ² förderfähiger Wfl.
IFB-Niedrigstenergie-Haus	202 €/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. – auch ein Mehrfamilienhaus als Effizienzhaus-Plus realisiert werden kann, wird ein Zuschuss in Höhe von 222 €/m² förderfähiger Wfl. gezahlt.

3.7 KfW-Fördermittel

Die Programme der KfW können in der Regel in Anrechnung auf die maximale Darlehenshöhe gemäß 3.1 in Anspruch genommen werden. Das KfW-Darlehen reduziert somit den Förderbetrag nach 3.1. Anträge können bei der IFB Hamburg gestellt werden.

3.8 Kombination mit anderen Förderprogrammen

Im Rahmen der IFB Hamburg:

- Erneuerbare Wärme (Solarthermie und Heizen mit Biomasse)
- Hamburger Gründachförderung und Fassadenbegrünung

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

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

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

Sprechen Sie uns an: Telefonisch unter 040/248 46-103 oder energie@ifbhh.de

Unsere Förderlotsinnen und Förderlotsen Wirtschaft 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 040/248 46-533 oder foerderlotsen@ifbhh.de

4. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?

4.1 Anforderungen an die Bauherrin oder den Bauherrn

4.1.1 Eigenkapitalanforderungen, Eigenleistung und Selbsthilfe

Darlehen werden nur bewilligt, wenn die oder der Antragstellende eine nach Auffassung der IFB Hamburg angemessene Eigenleistung zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens er-

bringt. Nach bankwirtschaftlichem Ermessen der IFB Hamburg ist in der Regel ein Eigenkapitaleinsatz von mindestens 10 % bis 20 % erforderlich. Die jeweilige Eigengeldquote wird durch eine individuelle Risikobegrenzung ermittelt.

Eigenleistungen sind:

- eigene Geldmittel,
- der Wert des eigenen Baugrundstücks und der verwendeten Gebäudeteile, soweit sie nicht mit Fremdmitteln belastet sind,
- Eigenleistungen durch Selbsthilfe.

Eigenleistungen sind nachzuweisen und werden nur in der von der IFB Hamburg anerkannten Höhe berücksichtigt. Bei Erbbaurechten ist für die Ermittlung der Eigenleistung das 20-fache des laufenden Erbbauzinses den Gesamtkosten hinzuzurechnen.

4.1.2 Nachweis der Tragbarkeit der Belastung

Die Tragbarkeit der Belastung ist durch Vorlage von Bescheinigungen über die nachhaltig gesicherten Einnahmen nachzuweisen. Zur Belastung gehören insbesondere die Zinsen und die Tilgung für die für das Bauvorhaben eingesetzten Darlehen sowie die Bewirtschaftungskosten. Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn die Prüfung ergibt, dass die Tragbarkeit der Belastung nach den bei der IFB Hamburg geltenden Grundsätzen auf Dauer nicht gewährleistet erscheint.

4.1.3 Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Bauherrin oder des Bauherrn

Bauherrinnen oder Bauherren und Erwerberinnen oder Erwerber von Eigentumsmaßnahmen müssen die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen. Zur Prüfung kann die IFB Hamburg alle geeignet erscheinenden Auskünfte einholen.

Bedient sich die Bauherrin oder der Bauherr oder die Erwerberin oder der Erwerber einer Betreuerin oder eines Betreuers oder einer bzw. einem Beauftragten, so muss diese oder dieser die für diese Aufgabe erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit besitzen.

Bauherrinnen oder Bauherren sowie Betreuerinnen oder Betreuer oder Beauftragte von Bauherinnen oder Bauherren oder Erwerberinnen oder Erwerbern haben auf Anforderung einen aktuellen Handelsregisterauszug nebst Gesellschafterliste vorzulegen.

Diese Regelungen gelten entsprechend in den Fällen, in denen die Verkäuferin oder der Verkäufer des Grundstücks und die oder der mit der Erstellung des Gebäudes betraute Unternehmerin oder Unternehmer rechtlich oder wirtschaftlich verbunden sind und bei denen das Grundstück und das Eigenheim/die Eigentumswohnung nicht unabhängig voneinander erworben werden können.

4.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück

4.2.1 Baugrundstück

Spätestens zum Zeitpunkt der Bewilligung muss die oder der Antragstellende Eigentümerin oder Eigentümer oder Erbbauberechtigte oder Erbbauberechtigter eines geeigneten Baugrundstücks sein bzw. nachweisen, dass der Erwerb eines derartigen Grundstücks gesichert ist.

Im Falle eines Erbbaurechts müssen folgende weitere Voraussetzungen erfüllt sein:

- das Erbbaurecht muss für eine nach Einschätzung der IFB Hamburg angemessene Dauer bestellt sein.

- Vorrangeinräumung 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 etwaiger Vormerkungen zur Sicherung von Erbbauzinserhöhungen können im Erbbaurechtsvertrag auch Vereinbarungen über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses gem. § 9 Abs. 3 des Erbbaurechtsgesetzes getroffen werden.
- Gleit- und Wertsicherungsklauseln, die eine spätere Anpassung der Erbbauzinsen an veränderte Bodenwerte oder Grundstückskosten vorsehen, müssen § 9a des Erbbaurechtsgesetzes entsprechen.
- Die Veräußerung nach angeordneter Zwangsversteigerung darf nicht von der Zustimmung einer oder eines Dritten (z. B. Erbbaurechtsausgeberin oder Erbbaurechtsausgeber) abhängig sein.

4.2.2 Wohnungseigentum

Im Falle von Wohnungseigentum ist zu beachten, dass

- die Veräußerung nach angeordneter Zwangsversteigerung nicht von der Zustimmung einer oder eines Dritten (z. B. Wohnungseigentumsverwalterin bzw. Wohnungseigentumsverwalter) abhängig sein darf,
- der oder dem Antragstellenden ein angemessener Teil der unbebauten Grundstücksfläche zur Sondernutzung zur Verfügung steht (Ausweis in der Teilungserklärung). Dies gilt nicht für Wohnungseigentumsrechte in Mehrfamilienhäusern.

4.2.3 Beginn der Maßnahme

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

Grundstücksverträge dürfen bereits vor der Bewilligung durch die IFB Hamburg geschlossen werden, sofern mit dem Grundstücksvertrag nicht die Verpflichtung zum Abschluss eines Vertrags über das Gebäude und/oder Finanzierungsmittel verbunden ist.

Sofern im Einzelfall ein früherer Abschluss von anderen Verträgen unvermeidbar ist, müssen diese ein kostenfreies Rücktrittsrecht für den Fall enthalten, dass die IFB Hamburg die Bewilligung der beantragten Fördermittel ablehnt.

4.3 Allgemeine Bedingungen

4.3.1 Sicherung des Darlehens

Die Finanzierung der Baumaßnahme ist insgesamt sicherzustellen und aus Sicht der IFB Hamburg geeignet nachzuweisen. Das Darlehen der IFB Hamburg ist durch Eintragung einer rangersten Grundschuld mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung gem. Vordruck der IFB Hamburg im Grundbuch des Förderobjekts zu sichern.

4.3.2 Prüfungsrecht

Die IFB Hamburg, die Behörden und der Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg sind berechtigt, alle für die Gewährung und Belassung der Fördermittel maßgeblichen Umstände zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Die bzw. der Antragstellende hat jederzeit auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht zu gewähren und die Unterlagen vorzulegen.

4.3.3 Ausnahmen

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

4.3.4 Haftungsausschluss

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

4.3.5 Kein Rechtsanspruch

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

4.3.6 Versagung und Widerruf von Fördermitteln

Die Gewährung der Fördermittel kann versagt werden, wenn auch bei Einhaltung der Fördervoraussetzungen die Förderung offensichtlich nicht gerechtfertigt ist.

Bei Nichteinhaltung der Anforderungen aus dieser Förderrichtlinie können bereits gewährte Fördermittel widerrufen werden.

4.3.7 Sonstige Anforderungen

Die oder der Antragstellende erhält nur dann Fördermittel für ein weiteres Objekt, wenn die bereits gewährten Fördermittel mit Zustimmung der IFB Hamburg auf eine gleichfalls Berechtigte oder einen gleichfalls Berechtigten übertragen oder zurückgezahlt werden und der Familienhaushalt nicht mehr familiengerecht untergebracht ist.

5. Welche Rechtsgrundlage gilt?

Aufgrund von § 2 Abs. 4 HmbWoFG erlässt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen diese Förderrichtlinie für den Neubau von Eigenheimen.

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

Es handelt sich um Fördermittel i. S. d. § 3 HmbWoFG.

In Bezug genommene Gesetze und Verordnungen gelten in ihrer jeweiligen Fassung.

6. 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 sowie Förderrichtlinien und Formulare finden Sie unter www.ifbhh.de.

Hamburgische Investitions- und Förderbank

Besenbinderhof 31

20097 Hamburg

Tel. 040/248 46-0

info@ifbhh.de | www.ifbhh.de

Beratungstermine nach telefonischer Absprache.

1. Wie ist das Verfahren?

1.1 Antragstellung

Ein Antrag auf Gewährung von Fördermitteln ist bei der IFB Hamburg zu stellen, bevor die oder der Antragstellende größere Verpflichtungen eingegangen ist. Verträge über das Gebäude und die Finanzierungsmittel dürfen erst dann abgeschlossen werden, wenn von der IFB Hamburg geprüft worden ist, ob nach den persönlichen Verhältnissen sowie der Art und den Kosten des Projekts eine Förderung in Betracht kommt.

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

1.2 Antragsunterlagen

Der Antrag ist auf Vordruck der IFB Hamburg einzureichen und die nachfolgend aufgeführten Unterlagen sind dem beizufügen. Sofern nichts Gegenteiliges bestimmt ist, sind folgende Unterlagen zum Verbleib bei der IFB Hamburg bestimmt:

1. Baugenehmigung oder bei Vorliegen der Voraussetzungen für ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren gemäß § 61 der Hamburgischen Bauordnung die von der zuständigen Bauprüfabteilung ausgestellte Bestätigung des Eintritts der Genehmigungsfiktion in Kopie sowie zur Einsicht die genehmigten zeichnerischen Unterlagen, die der Bauprüfabteilung vorgelegt wurden,
2. ein Satz vermaßter Bauzeichnungen (sämtliche Grundrisse, Ansichten und Schnitte),
3. amtliche Flurkarte und ein Lageplan,
4. ausführliche Baubeschreibung für den Roh- und Ausbau,
5. Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV),
6. Nutzflächenberechnung für Flächen sonstiger Nutzung und Garagen nach DIN 277,
7. Werkvertragsangebot inkl. Kostenzusammenstellung der Gewerke außerhalb des Vertragsangebotes,
8. Bestätigung der Personen, die die Selbsthilfeleistung erbringen (Vordruck der IFB Hamburg),
9. Aufstellung über eventuelle Sonderwünsche,
10. Grundbuchauszug und/oder Kaufvertragsentwurf,
11. Teilungserklärung mit Teilungsplan (bei Wohnungseigentum),

12. Vollständige Einkommensnachweise der letzten 12 Monate. Bei Einkünften aus selbstständiger Tätigkeit sind die Jahresabschlüsse der letzten 3 Jahre sowie eine aktuelle BWA einzureichen.
13. Eigenkapitalnachweise,
14. Legitimationsunterlagen (i. d. R. Personalausweis), ggf. Heiratsurkunde, Geburtsurkunde der Kinder, Schwerbehindertenausweis.

2. Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden?

2.1 Wohnflächengrenzen

Wohnflächen werden nach der WoFIV berechnet. Dabei werden nur 25 % der Freiflächen (Terrassen und Balkone), max. jedoch 5 % der Wohnfläche anerkannt.

Die so ermittelten Wohnflächen dürfen für Haushalte mit bis zu fünf Personen nachstehende Grenzen nicht überschreiten:

- selbstgenutztes Wohneigentum mit einer Wohnfläche von 140 m².

Diese Grenzen erhöhen sich für jede weitere Haushaltsangehörige oder jeden weiteren Haushaltsangehörigen, die oder der mit der oder dem Antragstellenden das geförderte Objekt als Hauptwohnung bezieht und bei der Einkommensermittlung mitberücksichtigt werden kann, um 10 m².

Die vorstehend aufgeführten Wohnflächengrenzen dürfen auch unter Einschluss von baurechtlich zulässigen Ausbaureserven nicht überschritten werden.

Zur Ermittlung der Wohnfläche können bei Ein- und Zweifamilienhäusern von der nach der WoFIV berechneten Grundfläche der Wohnung bis zu 10 % abgezogen werden.

2.2 Gebäudeplanung und besondere Wünsche der Bauherrin oder des Bauherrn

Mehrkosten für aufwendige Einrichtungen, z. B. Küchen, können nicht im Rahmen der Baukosten finanziert werden; hierfür ist zusätzliches Eigengeld aufzubringen.

Bei der Planung und Ausstattung von Wohnungen für Menschen mit Behinderungen (insbesondere Rollstuhlbenutzerinnen oder Rollstuhlbenutzer) ist die DIN 18040-2 zu berücksichtigen.

2.3 Kostenobergrenzen, Wirtschaftlichkeit und Mehrkosten während der Bauzeit

Selbstgenutztes Wohneigentum, das aufgrund seiner Lage, aufwendigen Gestaltung, Ausstattung oder sonstigen Gründen nach Auffassung der IFB Hamburg nicht den Standards der sozialen Wohnraumförderung entspricht, wird nicht gefördert.

Die Gesamtkosten dürfen 7.000 € je Quadratmeter Wohnfläche nicht überschreiten. Nicht eingerechnet werden hierbei individuelle Finanzierungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsteuer.

Die vorstehenden Kostengrenzen gelten nicht, wenn nach Auffassung der IFB Hamburg besondere Gründe des Einzelfalls eine Überschreitung rechtfertigen (z. B. erhebliche zusätzliche Kosten für barrierefreie Einrichtungen).

Eine Förderung ist auch ausgeschlossen, wenn der von der IFB Hamburg ermittelte Wert des Objekts die Gesamtkosten (ohne Erwerbs- und Finanzierungskosten) in erheblichem Maße unterschreitet.

Außerdem ist eine Förderung ausgeschlossen, wenn der IFB Hamburg auch unter Berücksichtigung des gesetzlichen Förderauftrags eine nachhaltige Sicherung der Fördermittel nach banküblichen Grundsätzen (z. B. aufgrund der Lage des Grundstücks oder der Gestaltung des Objekts) nicht mehr gewährleistet erscheint.

Während der Bauzeit entstehende Mehrkosten sind der IFB Hamburg rechtzeitig anzuzeigen. Sie erhöhen in der Regel nicht den Beleihungswert; es ist daher ratsam, für diesen Fall Reserven vorzusehen.

2.4 Bauliche Änderungen, Vermietung, Veräußerung

Bauliche Änderungen sind vor deren Durchführung der IFB Hamburg anzuzeigen.

Eigenheime und Eigentumswohnungen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung der IFB Hamburg vermietet werden. Der Zeitraum der Vermietung darf fünf Jahre nicht überschreiten. Die Zustimmung kann an die Bedingung geknüpft werden, dass die Darlehen bis zur kapitalmarktüblichen Höhe verzinst werden.

Stimmt die IFB Hamburg der Vermietung nicht zu, so ist das Darlehen zur Rückzahlung fällig.

Werden in Wohnanlagen Einrichtungen an Dritte durch Leasing o. Ä. überlassen, bedarf dieses ebenfalls der vorherigen Zustimmung der IFB Hamburg.

Solange Eigenheime und Eigentumswohnungen gefördert sind, dürfen sie nur mit vorheriger Zustimmung der IFB Hamburg veräußert werden.

Im Übrigen wird bei einer Veräußerung der Übertragung des Darlehens nach den jeweils geltenden Förderrichtlinien nur zugestimmt, wenn die Erwerberin oder der Erwerber die erforderlichen Voraussetzungen erfüllt und die jeweils geltenden Bestimmungen dieses zulassen.

3. Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?

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

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

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

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

Informationen zum Verfahren der QS-E:

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

Anforderungen an erhöhte energetische Standards

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

IFB-Effizienzhaus-40

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

IFB-Effizienzhaus-40 mit Wärmerückgewinnung

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

IFB-Passivhaus

IFB-Passivhäuser dürfen

- einen Jahres-Heizwärmebedarf (QH) von 15 kWh/m² und Jahr Energiebezugsfläche und
- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Qp'') von 40 kWh/m² Gebäudenutzfläche AN und Jahr nicht überschreiten. Eine ventilatorgestützte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung ist obligatorisch. Die Werte sind mit der jeweils aktuellen Version des PHPP zu ermitteln.

Energetische Standards mit Anrechnung selbst erzeugter, erneuerbarer Energie

Hinweis zur Realisierbarkeit

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

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

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

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

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

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

Bilanzierung:

Als Bilanzierungsgrenze gilt die Grenze des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet wird. Die Energieerzeugung aus Abwasserabwärme aus dem Siednetz auf öffentlichem Grund kann bei der Bilanzierung ebenfalls berücksichtigt werden.

Bei der Nachweisführung ist für den Haushaltsstrombedarf ein pauschaler Wert von 37 kWh/m²a Wfl. anzusetzen.

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

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

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

4. Anforderungen an Verträge und Werkverträge

4.1 Mindestanforderungen an Verträge

Es gelten folgende Mindestanforderungen an Verträge bei Förderung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie von Objekten, bei denen die Verkäuferin oder der Verkäufer des Grundstücks und die oder der mit der Erstellung des Gebäudes betraute Unternehmerin oder Unternehmer rechtlich oder wirtschaftlich verbunden sind oder bei denen das Grundstück und die Bauleistung nicht unabhängig voneinander erworben werden können.

1. Es müssen Festpreise vereinbart werden.

Zahlungen müssen der Makler- und Bauträgerverordnung entsprechen, und zwar auch dann, wenn die Verkäuferin oder der Verkäufer keiner Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung bedarf. Für den Fall, dass neben dem Grundstückskaufvertrag ein Werkvertrag abgeschlossen wird, verpflichtet sich die Verkäuferin oder der Verkäufer, dafür Sorge zu tragen, dass die Zahlungen nach dem Grundstückskauf- und dem Werkvertrag entsprechend aufeinander abgestimmt werden.

5. Hinweise bei Eigenleistungen in Form von Selbsthilfe

Zur Selbsthilfe gehören die Arbeitsleistungen, die zur Durchführung eines Bauvorhabens von folgenden Personen erbracht werden:

1. von der Bauherrin oder dem Bauherrn selbst,
2. von ihren oder seinen Angehörigen,
3. von anderen unentgeltlich oder auf Gegenseitigkeit,

sofern die IFB Hamburg die Selbsthilfeleistungen im Finanzierungsplan anerkannt hat.

Personen, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung bei der Schaffung von Wohnraum i. S. d. § 4 Abs. 2 des HmbWoFG im Rahmen der Selbsthilfe tätig sind, sind kraft Gesetzes gegen Unfall versichert (vgl. § 2 Abs. 1 Nr. 16 VII. Buch Sozialgesetzbuch). Beiträge werden nicht erhoben.

Gemäß § 4 Abs. 2 des HmbWoFG ist Wohnungsbau das mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Schaffen von dauerhaftem Wohnraum durch Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden.

Zur Klärung, welche konkreten Selbsthilfeleistungen kraft Gesetzes beitragsfrei unfallversichert sind, empfehlen wir, sich vor Beginn der Selbsthilfe zu informieren. Auskünfte dazu erteilt die Unfallkasse Nord, Spohrstraße 2, 22083 Hamburg (www.uk-nord.de / Tel. 040/271 53-0) bzw. die Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft, Bezirksverwaltung Hamburg, Holstenwall 8 – 9, 20355 Hamburg (Tel. 040/350 00-0).

Arbeitsunfälle sind unverzüglich der Unfallkasse Nord anzuzeigen.

Die Bauherrin oder der Bauherr ist verpflichtet, bei Selbsthilfearbeiten die anerkannten Regeln der Technik sowie insbesondere die von der Bau-Berufsgenossenschaft Hamburg oder der Landesunfallkasse der Freien und Hansestadt Hamburg erlassenen Unfallverhütungsvorschriften zu beachten.

Hat die Bauherrin oder der Bauherr den Arbeitsunfall vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt, so haftet sie oder er für alles, was die Träger der Sozialversicherung (Unfall-, Renten-, Kranken-, Pflegeversicherung) nach Gesetz oder Satzung infolge des Unfalls aufwenden müssen.

Werden Selbsthilfeleistungen der Bauherrin oder des Bauherrn von Dritten erbracht, sind deren Namen und Berufe der IFB Hamburg auf einem Formblatt mitzuteilen.

Ausländerinnen und Ausländer dürfen eine Beschäftigung nur dann ausüben und von Arbeitgeberinnen bzw. Arbeitgebern – z. B. auch von Bauherrinnen oder Bauherren – nur dann beschäftigt werden, wenn der Aufenthaltstitel es erlaubt bzw. bei EU-Staatsbürgerinnen oder EU-Staatsbürgern aus Ländern, die am 1. Mai 2004 oder am 1. Januar 2007 der EU beigetreten sind, eine Genehmigung der Agentur für Arbeit vorliegt. Nähere Auskünfte zur Arbeitsgenehmigungspflicht erteilt die Ausländerstelle der Agentur für Arbeit Hamburg, Kurt-Schumacher-Allee 16, 20097 Hamburg, Tel. 040/24 85-1839.

Auf die Widerrufsmöglichkeit der Bewilligung der Fördermittel wegen Verstoßes gegen das Verbot von Schwarzarbeit wird ausdrücklich hingewiesen.

