



# Modernisierung von Mietwohnungen (C) 2. Förderweg

**Förderrichtlinie für Ausstattungsverbesserungen, umfassende Modernisierung  
von Mietwohnungen sowie Dachgeschossausbau und Aufstockung**

Gültig ab 31. Januar 2024

**Übersicht über die Förderung** ..... 3

**AUSSTATTUNGSVERBESSERUNG UND UMFASSENDE MODERNISIERUNG**

**1. Was ist das Ziel der Förderung?** ..... 4

**2. Wer kann Anträge stellen?** ..... 4

**3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?** ..... 4

3.1 Grundmodule ..... 5

3.2 Ergänzungsmodule ..... 9

3.3 Kombination mit anderen Förderprogrammen ..... 11

3.4 Förderung im Überblick ..... 14

**4. Wie sind die Förderkonditionen?** ..... 15

4.1 Auszahlung der Zuschüsse (Option 1) ..... 15

4.2 Auszahlung Darlehen und Zuschüsse (Option 2) ..... 15

4.3 Verwaltungsgebühr ..... 17

4.4 Kombination mit BAFA bzw. KfW-Fördermitteln (BEG) ..... 17

**5. Welche Bindungen entstehen?** ..... 17

5.1 Belegungsbindungen ..... 17

5.2 Mietpreisbindungen ..... 18

5.3 Weitere Regelungen ..... 19

**6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?** ..... 20

6.1 Anforderungen an die Investorin oder den Investor ..... 20

6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück ..... 20

6.3 Allgemeine Bedingungen ..... 21

6.4 Mieterzustimmung ..... 22

**7. Welche Rechtsgrundlage gilt?** ..... 22

**8. Wo kann man die Förderung beantragen?** ..... 22

**ANHANG**

**1. Wie ist das Verfahren?** ..... 23

1.1 Voraussetzungen für die Antragstellung ..... 23

1.2 Antragstellung ..... 23

1.3 Bewilligung ..... 23

1.4 Förderzusage/Bewilligungsbescheid ..... 23

1.5 Baubeginn, Abschlussmeldung und Schlussabrechnung ..... 24

**2. Welche Modernisierungsmaßnahmen werden gefördert?** ..... 24

2.1 Energiesparmaßnahmen: Reduzierung der Wärmeverluste ..... 24

2.2 Energiesparmaßnahmen: Optimierung der technischen Gebäudeausrüstung ..... 24

2.3 Dachgeschossausbau und Aufstockung ..... 24

2.4 Ausstattungsverbesserungen in den Wohnungen Grundrissveränderung ..... 24

2.5 Verbesserung der sozialen Infrastruktur, der Sicherheit und des Wohnumfelds ..... 25

2.6 Förderfähige Instandsetzungsmaßnahmen ..... 25

**3. Welche baulichen Anforderungen müssen erfüllt werden?** ..... 25

**4. Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?** ..... 25

4.1 Energetischer Gebäudestandard ..... 26

4.2 Lüftungsanlagen ..... 30

4.3 Luftdichtheit ..... 31

4.4 Wärmepumpen ..... 32

4.5 Heizung/Warmwasser ..... 32

4.6 Anforderungen an Baustoffe ..... 33

4.7 Qualitätssicherung Holzbau ..... 34

4.8 Anforderungen an Holzprodukte bei Holzbauförderung ..... 34

4.9 Besondere Anforderungen bei Dachgeschossausbau und Aufstockung ..... 35

## Übersicht über die Förderung

Modernisierung von Mietwohnungen und Erweiterung von Wohnflächen	<b>Modernisierung von Mietwohnungen</b>	
	<b>B</b> 1. Förderweg (separate Förderrichtlinie)	<b>C</b> <b>2. Förderweg</b>
Was ist das Ziel der Förderung?	Ausstattungsverbesserungen, umfassende Modernisierungen und Erweiterung von Wohnflächen in Mietwohngebäuden, deren Baugenehmigung älter ist als 20 Jahre	
Wie wird gefördert?  Option 1: Förderung als Zuschuss	Förderung durch laufende Zuschüsse in Höhe von 50 % auf die maximal förderfähigen anerkannten Modernisierungskosten über 10 Jahre	Förderung durch laufende Zuschüsse in Höhe von 40 % auf die maximal förderfähigen anerkannten Modernisierungskosten über 10 Jahre
Option 2: Förderung als Darlehen	Förderung durch zinsvergünstigtes Darlehen 1 % Zins / 2 % Tilgung zzgl. ersparter Zinsen  zzgl. laufender Zuschuss  zzgl. optionaler Einmalzuschüsse	Förderung durch zinsvergünstigtes Darlehen 1 % Zins / 2 % Tilgung zzgl. ersparter Zinsen  zzgl. optionaler Einmalzuschüsse
Welche Bindungen entstehen?	Mietpreisbindung 7,15 €/m <sup>2</sup> Wfl. und Belegungsbindung Laufzeit 10 oder 20 Jahre	Mietpreisbindung 9,20 €/m <sup>2</sup> Wfl. und Belegungsbindung Laufzeit 10 oder 20 Jahre

## 1. Was ist das Ziel der Förderung?

Gefördert werden Ausstattungsverbesserungen, umfassende Modernisierungen sowie Dachgeschossausbauten und Aufstockungen von Mietwohnungen in Mietwohngebäuden mit mindestens 3 Wohneinheiten, deren Baugenehmigung älter ist als 20 Jahre.

Die mit wesentlichem Bauaufwand verbundenen Änderungen und Erweiterungen von Gebäuden können alternativ nach der Richtlinie „Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg“ gefördert werden. Die mit wesentlichem Bauaufwand verbundenen Erweiterungen von Gebäuden können auch nach der Richtlinie „Neubau von Mietwohnungen 2. Förderweg“ gefördert werden.

## 2. Wer kann Anträge stellen?

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

Nicht gefördert werden:

- Unternehmen in Schwierigkeiten im Sinne von Artikel 2 Nr. 18 Verordnung (EU) Nr. 651/2014 der Kommission vom 17.07.2014 zur Feststellung der Vereinbarkeit bestimmter Gruppen von Beihilfen mit dem Binnenmarkt in Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (EU-ABl. L 187/1 vom 26.06.2014) in der Fassung der Verordnung (EU) 2017/1084 vom 14.06.2017 (EU-ABl. L 156/1 vom 20.06.2017 – nachfolgend: AGVO),
- Unternehmen, die einer Rückforderungsanordnung aufgrund eines früheren Beschlusses der Kommission zur Feststellung der Unzulässigkeit einer von demselben Mitgliedstaat gewährten Beihilfe und ihrer Unvereinbarkeit mit dem Binnenmarkt nicht nachgekommen sind.
- Von der Förderung ausgeschlossen sind Unternehmen bzw. Sektoren in den Fällen des Artikel 1 Abs. 2 bis 5 AGVO.

## 3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?

Die Förderung ist modular aufgebaut: Es gibt verpflichtende Grundmodule, von denen mindestens ein Grundmodul umgesetzt werden muss. Grundmodule können miteinander kombiniert und durch verschiedene, frei wählbare Ergänzungsmodule ergänzt werden.

Grundmodule umfassen die Modernisierungsmaßnahmen

- Ausstattungsverbesserung – Ausstattungsverbessernde Maßnahmen in den Wohnungen
- Dachgeschossausbau und Aufstockung
- Barrierefreier Umbau
- Barrierereduzierter Umbau
- Aufzugsförderung

Ergänzungsmodule sind

- Energetische Modernisierung
- Barrierefreier Umbau in Kombination mit dem Grundmodul Ausstattungsverbesserung oder Dachgeschossausbau und Aufstockung
- Barrierereduzierter Umbau in Kombination mit dem Grundmodul Ausstattungsverbesserung oder Dachgeschossausbau und Aufstockung

- Nachhaltige Dämmstoffe
- Holzbau
- Innendämmung schützenswerter Fassaden
- Backsteinförderung nur in Kombination mit energetischer Modernisierung
- Ladestationen für E-Autos
- Vorbereitung auf Ambient-Assisted-Living (AAL)

Die Beschreibung der Maßnahmen und Anforderungen erfolgt unter Punkt 3.1 ff.

Die Förderung kann wahlweise beantragt werden.

**Option 1:** als laufender Zuschuss mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung über einen Zeitraum von 10 Jahren wahlweise als Miet- oder Baukostenzuschuss, oder

**Option 2:** für das Grundmodul Ausstattungsverbesserung und/oder Dachgeschossausbau und Aufstockung als zinsvergünstigtes Darlehen über einen Zeitraum von 10 Jahren oder 20 Jahren mit jeweils entsprechender Mietpreis- und Belegungsbindung, kombinierbar mit Einmalzuschüssen für optional wählbare Ergänzungsmodule.

Die technischen Anforderungen, der Umfang und das Verfahren zu den jeweiligen Modulen werden im Anhang erläutert.

### 3.1 Grundmodule

**Option 1:** Die Grundmodule werden durch laufende Zuschüsse in Höhe von 40 % der maximal förderfähigen anerkannten Modernisierungskosten gefördert.

**Option 2:** Die Grundmodule Ausstattungsverbesserung und/oder Dachgeschossausbau und Aufstockung werden durch ein zinsvergünstigtes Darlehen gefördert. Die Förderung der weiteren, optional wählbaren Grundmodule erfolgt als Einmalzuschuss in Höhe von 40 % der maximal förderfähigen anerkannten Modernisierungskosten.

Die Förderhöhen sind der Tabelle 3.4 zu entnehmen.

Sofern keine energetische Modernisierung gefördert wird, ist Fördervoraussetzung ein Endenergiebedarf  $\leq 120 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ . Der Endenergiebedarf ist durch Vorlage des Energieausweises (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis) spätestens bei Fertigstellung nachzuweisen.

#### 3.1.1 Ausstattungsverbesserungen

Reine Ausstattungsverbesserungen, mit denen die Wohnbedingungen verbessert werden, werden gemäß 3.1 Option 1 oder Option 2 gefördert.

Die maximal förderfähigen Kosten bei Option 1 und die maximale Höhe des Darlehens bei Option 2 je  $\text{m}^2$  Wohnfläche der modernisierten Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen sind der Tabelle 3.4 zu entnehmen.

In mindestens 51 % der Wohnungen eines Objekts muss mindestens eine der folgenden Maßnahmen durchgeführt werden:

- Grundrissveränderungen
- zusätzliche Balkone
- Bad- oder Küchenmodernisierungen
- Erneuerung der technischen Infrastruktur

Eine detaillierte Übersicht darüber, welche Maßnahmen gefördert werden können, finden Sie im Anhang. Instandsetzungsmaßnahmen werden mitgefördert, wenn die Modernisierung andernfalls unvollständig oder erfolglos bliebe.

### **3.1.2 Umfassende Modernisierungsmaßnahmen**

Bei einer umfassenden Modernisierung werden Ausstattungsverbesserungen und energetische Maßnahmen kombiniert. Es muss mindestens die energetische Stufe 1 erreicht werden.

Die maximal förderfähigen Kosten bei Option 1 und die maximale Höhe des Darlehens bei Option 2 je m<sup>2</sup> der gesamten Wohnfläche des Objekts einschließlich der Gemeinschaftsflächen sind der Tabelle 3.4 unter der Position Ausstattungsverbesserung zu entnehmen. Das Erreichen der jeweiligen energetischen Stufe wird zusätzlich gemäß der Tabelle 3.4 gefördert.

In mindestens 51 % der Wohnungen eines Objekts muss mindestens eine der folgenden Grundriss- oder Ausstattungsverbesserungen durchgeführt werden:

- Grundrissveränderungen
- zusätzliche Balkone
- Bad- oder Küchenmodernisierungen
- Erneuerung der technischen Infrastruktur

### **3.1.3 Dachgeschossausbau und Aufstockung**

Nachträgliche Wohnflächenerweiterungen durch den Ausbau von Dachgeschossen oder durch Aufstockung werden bei Option 1 durch laufende Zuschüsse oder alternativ bei Option 2 durch ein zinsvergünstigtes Darlehen gefördert.

Die maximal förderfähigen Kosten bei Option 1 bzw. die maximale Höhe des Darlehens bei Option 2 für die Wohnflächenerweiterung sind der Tabelle 3.4 zu entnehmen. Das Erreichen der jeweiligen energetischen Stufe wird zusätzlich gemäß der Tabelle 3.4 gefördert.

Die Förderung kann auch als Einzelmaßnahme, unabhängig von einer Ausstattungsverbesserung oder umfassenden Modernisierung des Bestandsgebäudes in Anspruch genommen werden.

### **3.1.4 Qualitätssicherung Backstein**

Dem Erhalt von stadtbildprägenden Backsteinfassaden kommt bei geförderten energetischen Modernisierungen eine besondere Bedeutung zu. Sofern ein Gebäude mit Klinkerfassade nicht unter Denkmalschutz steht, sich in einem Gebiet mit städtebaulicher Erhaltungsverordnung oder Gestaltungsverordnung befindet, wird im Rahmen eines festgelegten Verfahrens der Qualitätssicherung Backstein die Backsteinrelevanz geklärt.

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

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

### **3.1.5 Energieberatung**

Bei einer umfassenden Modernisierung und/oder Dachgeschossausbau oder Aufstockung ist Voraussetzung für eine Förderung die Energieberatung durch eine von der IFB Hamburg autorisierte Energieberaterin oder einen Energieberater. Die Energieberatung beinhaltet eine umfassende

Beratung zu förderfähigen Energiesparmaßnahmen, die sachgerechte Erfassung und Berechnung des Gebäudes im Ist-Zustand sowie die energetische Bilanzierung der zur Förderung beantragten Modernisierungsmaßnahmen.

Eine Übersicht über autorisierte Energieberaterinnen und Energieberater finden Sie unter: <https://cms.ifbhh.de/media/e7f/316/10c4fa916c.pdf>

### 3.1.6 Qualitätssicherung Energie

Bei einer energetischen Modernisierung und/oder Dachgeschossausbau oder Aufstockung ist Voraussetzung für eine Förderung die Begleitung der Maßnahme durch eine oder einen von der IFB Hamburg autorisierte Qualitätssichernde oder autorisierten Qualitätssichernden. Die Kosten können im Rahmen der maximal förderfähigen Kosten anerkannt werden.

Eine Übersicht über autorisierte Qualitätssichernde finden Sie unter: <https://www.ifbhh.de/g/qualitaetssicherung-energie>

### 3.1.7 Optimierung der Heizungsanlage

Wird bei einer umfassenden energetischen Modernisierung, Dachgeschossausbau sowie Aufstockung die Heizungsanlage nicht erneuert, muss ein Heizungs-Check nach DIN EN 15378 durchgeführt werden.

Ein hydraulischer Abgleich (nach VdZ-Verfahren B) ist immer erforderlich. Dies gilt nicht bei Einzelanträgen im Fördermodul Modernisierung und Nachrüstung von Gebäuden mit Aufzügen.

### 3.1.8 Barrierefreier Umbau

Maßnahmen zum barrierefreien Umbau in Anlehnung an DIN 18040-2 werden sowohl als Einzelmaßnahme als auch in Kombination mit den vorgenannten Maßnahmen mit Zuschüssen gefördert:

- der barrieregeduzierte oder barrierefreie Umbau von Wohnungen. Im Förderobjekt müssen mindestens 10 % der Wohnungen, jedoch mindestens 3 WE von der Maßnahme betroffen sein.
- Neubau oder Modernisierung von Aufzugsanlagen, die mindestens 51 % der im Förderobjekt befindlichen Wohnungen erstmalig barrierefrei erschließen.

Eine detaillierte Übersicht darüber, welche Maßnahmen mitgefördert werden können, findet sich im Anhang. Instandsetzungsmaßnahmen werden mitgefördert, wenn die Modernisierung andernfalls unvollständig oder erfolglos bliebe.

#### 3.1.8.1 Barrieregeduzierter Umbau

Bei einem barrierenreduzierenden Umbau von Wohnungen betragen bzw. erhöhen sich die maximal förderfähigen Kosten gemäß der Tabelle 3.4.

Nach Abschluss der Maßnahme müssen folgende Mindestanforderungen erfüllt werden:

- Die Wohnung muss barrierefrei erreichbar sein. Im Ausnahmefall können bis zu 3 Stufen zum Erreichen der Wohnung akzeptiert werden, wenn z. B. aus baulichen Gründen eine Rampe nicht möglich ist.
- Die Bewegung innerhalb der Wohnung muss in der Regel barrierefrei möglich sein.
- Der Duschplatz sollte schwellenlos begehbar sein; abweichend davon sind Duschtassen mit maximal 0,05 m Aufbauhöhe zulässig.

- Die Innentüren der Wohnung müssen eine lichte Durchgangsbreite von 0,80 m aufweisen (Ausnahme: Gäste-WC).

### **3.1.8.2 Barrierefreier Umbau nach DIN 18040-2**

Bei einem barrierefreien Umbau nach DIN 18040-2 von Wohnungen betragen bzw. erhöhen sich die maximal förderfähigen Kosten gemäß der Tabelle 3.4 .

Nach Abschluss der Maßnahme müssen folgende Mindestanforderungen erfüllt werden:

- Die Wohnung muss barrierefrei erreichbar sein. Es ist ein schlüssiges Gesamtkonzept für die barrierefreie Erreichbarkeit vom öffentlichen Grund bis in die Wohnung erforderlich.
- Die Bewegung innerhalb der Wohnung muss barrierefrei möglich sein. Sofern ein Balkon vorhanden ist, so muss dieser schwellenlos zugänglich sein.
- Die Wohnung muss über ein barrierefreies Bad verfügen (schwellenlos begehbare Duschkabine mit einer Grundfläche mind. 1,2 m<sup>2</sup> und einer Mindestbreite von 0,90 m, höhenangepasstes WC, Waschtisch mit Beinfreiheit und UP- oder Flach-AP-Siphon).
- Die Innentüren der Wohnung müssen eine lichte Durchgangsbreite von mind. 0,80 m aufweisen (Ausnahme: Gäste-WC).

### **3.1.8.3 Modernisierung und Nachrüstung von Gebäuden mit Aufzügen**

Bei

- Neubau,
- Erweiterung oder
- Modernisierung von Aufzügen,

die der erstmaligen barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen dienen, betragen bzw. erhöhen sich die maximal förderfähigen Kosten je nach Art der Maßnahme gemäß der Tabelle 3.4 .

Aufzugsanlagen, die im Stillstand eine Leistungsaufnahme von max. 50 W nachweisen, werden zusätzlich gemäß der Tabelle 3.4 gefördert. Dies entspricht der Effizienzklasse A im Stillstand. Der Stand-by-Verbrauch ist bei Inbetriebnahme durch Leistungsmessung nachzuweisen.

Nach Abschluss der Maßnahme müssen folgende Mindestanforderungen erfüllt werden:

- Erstmaliger barrierefreier Zugang zu den Wohnungen, die durch den geförderten Haltepunkt erschlossen werden.
- Die einzelnen Wohnungen müssen nach Abschluss der Maßnahme von öffentlichem Grund aus barrierefrei erreichbar sein.
- Die Anforderungen der DIN 18040-2 bzw. der DIN EN 81-70 für den Aufzugstyp 2 an Aufzugsanlagen sollen eingehalten werden. Die Mindestabmessungen des Fahrkorbinnenraums von 1,10 m x 1,40 m im Lichten sind einzuhalten.
- Neue seilgeführte Aufzugsanlagen müssen mindestens die Anforderungen der Energieeffizienzklasse B (VDI 4707) und neue Hydraulikaufzüge mindestens die Anforderungen der Energieeffizienzklasse C (VDI 4707) erfüllen.

Wenn geförderte Aufzüge ausschließlich gewerblich genutzte oder frei finanzierte Geschosse erschließen, ist eine Förderung für den jeweiligen Haltepunkt ausgeschlossen.



## 3.2 Ergänzungsmodule

Die Förderung der Ergänzungsmodule erfolgt durch pauschale Zuschüsse gemäß Tabelle 3.4 .

### 3.2.1 Energetische Modernisierung

Beim energetischen Standard kann zwischen 8 Stufen gewählt werden. Die Zuschüsse erhöhen sich, je nach erreichtem energetischen Standard, gemäß der Tabelle 3.4 .

Bei Einbau von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung ist eine zusätzliche Förderung möglich.

### 3.2.2 Nachhaltige Dämmstoffe

Der Einsatz von Dämmstoffen mit dem Gütezeichen „Blauer Engel“ RAL-UZ 132 bzw. Wärmedämmverbundsystemen RAL-UZ 140 oder dem *natureplus*-Siegel an Fassaden, auf Flachdächern, auf obersten Geschossdecken sowie an Kellerdecke/Sohle führt zu einer Erhöhung der maximal förderfähigen Kosten gemäß der Tabelle 3.4 .

Bei Aufdopplung muss der neu aufgebrachte Dämmstoff vollständig aus zertifizierten Materialien bestehen. Eine neu aufgebrachte Mischkonstruktion von zertifizierten und nicht zertifizierten Dämmstoffen in einem Bauteil wird nicht gefördert.

Bei einem Wärmedämmverbundsystem müssen alle Schichten (ausgenommen Klinkerriemchen) in einem System zertifiziert sein.

Im Fördermodul „Dachgeschossausbau und Aufstockung“ muss der neu aufgebrachte Dämmstoff vollständig aus zertifizierten Materialien bestehen. Eine Mischkonstruktion von zertifizierten und nicht zertifizierten Dämmstoffen in einem Bauteil (Sandwichaufbau) wird nicht gefördert.

### 3.2.3 Förderung für innovative ökologische Technologien

Darüber hinaus können für den Einsatz besonders innovativer Dämmstoffe und Technologien im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung weitere Fördermittel beantragt werden. Über die Gewährung entscheidet die IFB Hamburg in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde.

### 3.2.4 Holzbauförderung

Bei Einsatz von Holz in der Gebäudekonstruktion erhöhen sich die förderfähigen Kosten gemäß der Tabelle 3.4 .

Für die Gewährung von Fördermitteln bei der Holzbauförderung muss eine begleitende Qualitätssicherung für den Holzbau (QS-H) durchgeführt werden. Details zur Qualitätssicherung finden Sie im Anhang unter 4.7.

Als Fördervoraussetzung muss das eingesetzte Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft stammen, fest im Gebäude verbaut und Teil der Konstruktion sein. Der Einsatz von Holz in Dämmstoffen, die bereits nach 3.2.2 gefördert werden, ist von der Förderung ausgeschlossen.

#### Förderfähig sind:

- Holzprodukte in der Konstruktion im Sinne der Förderung sind alle Vollholzprodukte (Schnittholz, Hobelware etc.), Holzwerkstoffe (Spanplatten, Faserplatten etc.) sowie Produkte des konstruktiven Holzbaus (Brettsperrholz, Brettschichtholz etc.). Der reine Holzanteil in diesen Produkten muss wenigstens 80 % der Produktmasse entsprechen.

- Die Produkte müssen fest im Gebäude verbaut und Teil der Konstruktion sein. Maßgebend hierfür ist eine Zuweisung zu einer der Kostengruppen 331, 341, 351 oder 361 sowie sinngemäß Stützen, elementierte Bauteile und füllende Dämmungen nach DIN 276. Nicht förderfähig sind: Fenster, Türen, Bekleidungen und nicht füllende Dämmungen.
- Der Nachweis der förderfähigen Menge erfolgt auf dem IFB-Formblatt für den „Einsatz von Holzprodukten“.
- Dachkonstruktionen aus Holz werden nur gefördert, sofern die Dachkonstruktion eine Neigung von 20° unterschreitet.

### 3.2.5 Innendämmung

Die Ausführung einer Innendämmung bei schützenswerten Fassaden wird zusätzlich mit einem Zuschuss gemäß Tabelle 3.4 gefördert. Für die Gewährung dieses Förderbausteins ist der Nachweis durch die zuständige Behörde (Denkmalschutzamt oder Stadtplanungsabteilung) oder die Qualitätssicherung Backstein zu erbringen, dass die schützenswerte Fassade nicht überdämmt werden darf. Nach Ausführung der Innendämmung soll der U-Wert der Außenfassade 0,45 W/m<sup>2</sup>K nicht überschreiten.

### 3.2.6 Backsteinfassaden

Der Mehraufwand für Vollsteine und Klinkerriemchen an neu gedämmten Fassaden wird zusätzlich mit einem Zuschuss gemäß der Tabelle 3.4 gefördert.

Der Erhalt von Backsteinfassaden durch eine Fugensanierung wird gemäß der Tabelle 3.4 gefördert, wenn diese Maßnahme im Rahmen der Qualitätssicherung Backstein vereinbart oder von der für den Denkmalschutz oder der Stadtplanung zuständigen Stelle gefordert wurde.

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

#### Ausnahmeregelung

Sollte es bei einer im Rahmen der Qualitätssicherung Backstein verpflichtenden Fassadenerhaltung aus gestalterischen Gründen nicht möglich sein, die energetischen Anforderungen 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.

### 3.2.7 Vorbereitung auf Ambient-Assisted-Living (AAL)

Vorbereitung einer Wohnung auf spätere Ausstattung mit AAL-Technologien und Dienstleistungen für die Bereiche Homecare, Pflege, Prävention, Therapie und Rehabilitation, als Ergänzung von barriere-reduzierenden oder barrierefreien Umbauten nach DIN 18040-2.

Nach Abschluss der Maßnahme müssen folgende Mindestanforderungen erfüllt werden:

#### Vorbereitung Hauseingangstür

- 1 x UP-Abzweigdose innen neben Türsturz mit 230V-Zuleitung aus UV-Allgemein
- 1 x UP-Abzweigdose innen neben Türsturz mit CAT5-Datenleitung aus HA-Raum

#### Vorbereitung Wohnung

- Getrennte Steckdosen- und Beleuchtungsstromkreise

- Mind. 2 FI-Gruppen Beleuchtung, 1 FI-Gruppe Steckdosen
- 1 separater Stromkreis für Mediensteckdose (FI/LS)
- Je Raum eine tiefe Unterputzdose oder eine zusätzliche Standard UP-Gerätedose neben der Zimmertür, sofern Schall-, Brand-, oder andere Schutzziele der Verwendung tiefer Unterputzdosen nicht widersprechen.
- Je Raum eine 5-adrige Zuleitung vom Schalter zum Deckenauslass
- Die Anforderungen gelten nicht für Abstellräume, Gästetoilette.

#### Vorbereitung Zimmer (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer)

- Verwendung tiefer Unterputz-Installationsdosen für alle Schalter und Steckdosen, sofern Schall-, Brand-, oder andere Schutzziele der Verwendung tiefer Unterputzdosen nicht widersprechen.
- 1 x UP-Abzweigdose neben Fenstersturz mit Steckdosenstromkreis in zwei verschiedenen Zimmern.

### **3.2.8 Zuschuss für Ladestationen**

Die Herstellung von Ladepunkten (Wallbox mit Lastmanagement) wird gefördert. Die Abrechnung der Verbrauchskosten muss auf den einzelnen Stellplatz bzw. je Mieterin oder Mieter erfolgen können.

### **3.3 Kombination mit anderen Förderprogrammen**

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

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

Sprechen Sie uns an: Telefonisch unter der 040/248 46-242 oder per E-Mail an [modernisierung@ifbhh.de](mailto:modernisierung@ifbhh.de).

Unsere Förderlotsinnen oder 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).

#### **3.3.1 Förderprogramme der IFB Hamburg**

##### **Erneuerbare Wärme**

Die Erhöhung des Einsatzes Erneuerbarer Energien für die Wärmebereitstellung kann je Vorhaben zusätzlich gefördert werden. Dies soll insbesondere durch die Förderung von Solarthermieanlagen, dem Heizungsaustausch bei gleichzeitiger Installation von Solarthermieanlagen, energetischer Nutzung von Biomasse sowie von Wärmepumpen erfolgen. Der Verbrauch von fossiler Energie sowie die CO<sub>2</sub>-Emissionen sollen dadurch gesenkt werden. Zudem soll ein wachsender Anteil erneuerbarer Energien an der Wärmeversorgung im Quartier ermöglicht werden.

Angeboten werden auf Basis der Förderrichtlinie Erneuerbare Energien die Fördermodule:

- Solarthermie und Heizungsmodernisierung
- Bioenergie
- Wärmepumpen

- Wärmeverteilnetze
- Wärmespeicher
- Mehrfachnutzung
- Erschließung von Wärmequellen

Informationen zum Förderprogramm, die Förderrichtlinie und Formulare finden Sie unter:

<https://www.ifbhh.de/foerderprogramm/erneuerbare-waerme>

Der Antrag auf Bewilligung von Fördermitteln ist auf dem Vordruck der IFB Hamburg einzureichen.

### **Weitere Förderprogramme**

- Hamburger Gründachförderung und Fassadenbegrünung
- Nachrüstung von Fahrradabstellanlagen im Bestand

#### Hinweis:

Eine Kombination mit dem Förderprogramm Geringinvestive Maßnahmen zur Heizungsoptimierung (GIM) ist ausgeschlossen.

### **3.3.2 IFB-Ergänzungsdarlehen**

Zur Sicherung der Gesamt- und Anschlussfinanzierung kann die IFB Hamburg ein Ergänzungsdarlehen gewähren, vorausgesetzt, dass zum jeweiligen Zeitpunkt die erforderliche Leistungsfähigkeit nach Beurteilung durch die IFB Hamburg gegeben ist.

Es kann eingesetzt werden für die Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen und Aufstockungen/Dachgeschossausbauten.

### **Konditionen**

- Darlehenshöhe: wird von der IFB Hamburg fallbezogen festgelegt
- Zinssatz: aktuell bei der IFB Hamburg zu erfragen
- Zinsbindung: mindestens 10 Jahre, maximal 30 Jahre
- Tilgung: ab Bauabschluss, i. d. R. mindestens 2 % p. a. zzgl. ersparter Zinsen
- Auszahlung: 100 %
- Bereitstellungsprovision: 0,15 % pro Monat, beginnend 13 Monate nach Zusagedatum für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge
- Verwaltungsgebühr: Eine Verwaltungsgebühr für die Bewilligung und Amtshandlungen im Rahmen der Verwaltung des IFB-Ergänzungsdarlehens gemäß der Gebührenordnung für die Hamburgische Investitions- und Förderbank wird nicht erhoben.

### **3.3.3 Förderprogramme von KfW und BAFA (BEG)**

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

### 3.3.4 Kumulierung/Kumulierungsverbot

Bei der Förderung nach dieser Richtlinie sind die für die geförderte Tätigkeit, das zu fördernde Vorhaben oder dem Unternehmen insgesamt gewährten staatlichen Mittel zu berücksichtigen.

Hiernach gilt für die Kumulierung insbesondere:

- Grundsätzlich dürfen Beihilfen nach dieser Richtlinie, bei denen sich die beihilfefähigen Kosten bestimmen lassen, kumuliert werden mit
  - anderen staatlichen Beihilfen, sofern diese Maßnahmen unterschiedliche bestimmbare beihilfefähige Kosten betreffen;
  - anderen staatlichen Beihilfen für dieselben, sich teilweise oder vollständig überschneidenden beihilfefähigen Kosten; jedoch nur, wenn durch diese Kumulierung die in dieser Förderrichtlinie bestimmte jeweilige Beihilfeshöhe (Subventionsbarwert Grundmodul bzw. Ergänzungsmodul) nicht überschritten wird.
- Mit De-minimis-Beihilfen für dieselben beihilfefähigen Kosten darf nur kumuliert werden, wenn durch diese Kumulierung die in dieser Förderrichtlinie bestimmte jeweilige Beihilfeshöhe (Subventionsbarwert Grundmodul bzw. Ergänzungsmodul) nicht überschritten wird.

Hierzu hat die Investorin oder der Investor u. a. auf entsprechendem Formblatt der IFB Hamburg sämtliche erforderlichen Angaben mitzuteilen und nachzuweisen, um die IFB Hamburg in die Lage zu versetzen, die Förderung auch bei einer Kumulierung mit anderen staatlichen Mitteln im Einklang mit den Beihilfavorschriften der Europäischen Union zu bewilligen.

### 3.4 Förderung im Überblick

Kapitel	Modernisierung von Mietwohnungen Ausstattungsverbesserungen, umfassende Modernisierung und barrierefreier Umbau	Ausstattungsverbesserungen	Umfassende Modernisierung	Dachgeschosse	Barrierefreier Umbau	Maximale Höhe der förderfähigen Kosten	Option 1: max. Zuschuss (40 % der förderfähigen Kosten)	Laufzeit (Jahre) Förderung / Bindung	Option 2 max. Förderdarlehen und Zuschüsse	Laufzeit Bindungen (Jahre)
<b>3.1</b>	<b>Grundmodule</b>					je m² Wfl.				
							Lfd. Zuschuss		Darlehen	
<b>3.1.1</b>	<b>Ausstattungsverbesserungen</b>	X	-	O	O					
	<b>Option 1: Zuschuss</b>					1.254 €	502 €	10		
	<b>Option 2: Förderdarlehen, 1 % Zins</b>								1.400 €	10 / 20
<b>3.1.2</b>	<b>Umfassende Modernisierung</b> 3.1.1 Ausstattungsverbesserung + 3.2.1 energetische Modernisierung		X	O	O					
<b>3.1.3</b>	<b>Dachgeschossausbau und Aufstockung</b>	O	O	X	O					
	<b>Option 1: Zuschuss</b>					1.254 €	502 €	10		
	<b>Option 2: Förderdarlehen, 1 % Zins</b>								1.400 €	10 / 20
<b>3.1.4</b>	<b>Qualitätssicherung Backstein</b>	-	X	X	-					
<b>3.1.5</b>	<b>Energieberatung</b>	-	X	X	-					
<b>3.1.6</b>	<b>Qualitätssicherung Energie (QS-E)</b>	-	X	X	-					
<b>3.1.7</b>	<b>Heizungsoptimierung</b> <b>Heizungs-Check</b> nach DIN EN 15378 (wenn Heizung nicht erneuert wird)	X	X	X	X					
	<b>Hydraulischer Abgleich</b> nach VdZ-Verfahren B	X	X	X	X					
							Lfd. Zuschuss		Einmal-Zuschuss	
<b>3.1.8</b>	<b>Barrierefreier Umbau</b>					je WE				
<b>3.1.8.1</b>	Barrierereduzierter Umbau (als Einzelmaßnahme)	-	-	-	X	46.770 €	18.708 €	10		
	Barrierereduzierter Umbau (innerhalb von Ausstattungsverbesserungen)	O	O	O	X	30.220 €	12.088 €	10	12.088 €	
<b>3.1.8.2</b>	Barrierefreier Umbau (als Einzelmaßnahme)	-	-	-	X	55.190 €	22.076 €	10		
	Barrierefreier Umbau (innerhalb von Ausstattungsverbesserungen)	O	O	O	X	38.640 €	15.456 €	10	15.456 €	
<b>3.1.8.3</b>	<b>Nachrüstung / Erweiterung von Aufzugsanlagen</b> bei Option 2 nur als Ergänzungsmodul	O	O	O	X	je Geschoss				
	1. bis 3. Geschoss					65.400 €	26.160 €	10	26.160 €	
	alle weiteren Geschosse					16.400 €	6.560 €	10	6.560 €	
	<b>Modernisierung Aufzugsanlagen</b>	O	O	O	X	je Geschoss				
	je Geschoss					9.870 €	3.947 €	10	3.947 €	
	<b>Effizienzklassen Aufzugsanlagen</b>	O	O	O	O	je Anlage				
	Stand-by-Verbrauch ≤ 50W					5.800 €	2.320 €	10	2.320 €	

3.2 Ergänzungsmodule										
<b>3.2.1</b>	<b>Energetische Modernisierung</b>	-	X/ O	X/ O	O		je m² Wfl.			
	Stufe 1: Endenergie ≤ 90 kWh/m²a		X	X	O		84 €	10	67 €	
	Stufe 2: Endenergie ≤ 75 kWh/m²a		O	O	O		128 €	10	102 €	
	Stufe 3: IFB-Effizienzhaus-70 im Bestand		O	O	O		240 €	10	192 €	
	Stufe 4: IFB-Effizienzhaus-55 im Bestand		O	O	O		379 €	10	303 €	
	Stufe 5: IFB-Effizienzhaus-40 im Bestand		O	O	O		421 €	10	337 €	
	Stufe 6: IFB-Passivhaus im Bestand		O	O	O		421 €	10	337 €	
	Stufe 7: IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand		O	O	O		457 €	10	366 €	
	Stufe 8: IFB-Effizienzhaus-Plus im Bestand		O	O	O		484 €	10	387 €	
	Lüftungsanlagen <u>mit</u> WRG		O	O	O		45 €	10	45 €	
<b>3.2.2</b>	<b>Nachhaltige Dämmstoffe, je m²</b>	-	O	O	-		17 €	10	17 €	
<b>3.2.4</b>	<b>Holzbau, je kg</b>	-	-	O	-		1,20 €	10	1,20 €	
<b>3.2.5</b>	<b>Innendämmung, je m² schützenswerter Fassaden</b>	O	O	-	O		78 €	10	78 €	
<b>3.2.6</b>	<b>Backsteinfassaden</b>	-	O/ ggf X	O/ ggf X	-		je m² Fassade			
	Vollsteine normaler Aufwand						115 €	10	115 €	
	Klinkerriemchen normaler Aufwand						90 €	10	90 €	
	Fugensanierung normaler Aufwand						95 €	10	95 €	
	Vollsteine hoher Aufwand						145 €	10	145 €	
	Klinkerriemchen hoher Aufwand						100 €	10	100 €	
	Fugensanierung hoher Aufwand						105 €	10	105 €	
<b>3.2.7</b>	<b>Vorbereitung AAL, je Wohnung</b>	-	-	-	O		400 €	10	400 €	
<b>3.2.8</b>	<b>Ladestation für E-Autos je Station</b>	O	O	O	O		1.680	10	1.680 €	

Legende: X = verpflichtend, O = Wahlmöglichkeit, - = Kombination nicht möglich

## 4. Wie sind die Förderkonditionen?

### 4.1 Auszahlung der Zuschüsse (Option 1)

Nähere Einzelheiten der Auszahlung regelt die Förderzusage bzw. der Bewilligungsbescheid.

Die Zahlung der laufenden Zuschüsse erfolgt über einen Zeitraum von 10 Jahren und kann wahlweise in gleichbleibenden oder degressiv gestaffelten Raten erfolgen.

Bei der Wahl degressiv gestaffelter Zuschüsse erfolgt die Auszahlung im 1. bis 3. Jahr in Höhe von jeweils 6,5 %, im 4. bis 6. Jahr in Höhe von 5,5 % und in den Jahren 7. bis 10. in Höhe von 3,5 % der förderfähigen Kosten.

Die Auszahlung erfolgt erst, wenn die positiven Schlussberichte für die Qualitätssicherung Energie und, sofern notwendig, Qualitätssicherung Backstein vorliegen.

### 4.2 Auszahlung Darlehen und Zuschüsse (Option 2)

Einzelheiten zu den Leistungen für das Darlehen und die Zuschüsse regeln die Förderzusage bzw. der Bewilligungsbescheid und der Darlehensvertrag.

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 Bezugsfertigkeit fällt, in Vierteljahresraten ausgezahlt. Die Höhe und die Auszahlungsvoraussetzungen der Zuschüsse sind in der Förderzusage bzw. im Bewilligungsbescheid geregelt.

#### **4.2.1 Zinsen**

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

#### **4.2.2 Tilgung**

Die Tilgung des Förderdarlehens beträgt mindestens 2,0 % p. a. zuzüglich ersparter Zinsen.

#### **4.2.3 Beginn der Leistungen**

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

#### **4.2.4 Bereitstellungszinsen**

Ab dem 13. Monat nach Vertragsabschluss werden für noch nicht abgerufene Teile des Darlehens Bereitstellungszinsen in Höhe von 0,15 % pro Monat erhoben.

#### **4.2.5 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.

#### **4.2.6 Bereithaltung, Nichtabnahme**

Für das Darlehen sind spätestens 24 Monate nach dem Datum der Förderzusage bzw. des Bewilligungsbescheids die Auszahlungsvoraussetzungen zu schaffen, und das Darlehen ist vollständig abzunehmen. Unterbleibt die Auszahlung endgültig aus einem Grund, den die IFB Hamburg nicht zu vertreten hat, bleiben ihr alle vertraglichen und gesetzlichen Rechte, insbesondere das Recht, eine Nichtabnahmeentschädigung zu verlangen, vorbehalten.

#### **4.2.7 Öffnungsbedingung**

Zum Schutz der Fördernehmerin oder des Fördernehmers vor unerwünschten Effekten bei dauerhaft hoher Inflation ist es mit Ablauf der ersten 10 Jahre der Bindung jährlich möglich, auf Veranlassung der Fördernehmerin oder des Fördernehmers die subventionsbestimmenden Förderbedingungen durch die IFB Hamburg überprüfen zu lassen. Voraussetzung hierfür ist, dass

- die jährliche Preisveränderung, gemessen am „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ des Statistischen Bundesamts, der letzten 3 Kalenderjahre vor der jeweiligen Überprüfung („Betrachtungszeitraum“) im Durchschnitt bei mindestens 4,0 % jährlich lag sowie
- der Fördernehmer oder die Fördernehmerin 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 der Fördernehmerin oder dem Fördernehmer Verhandlungen aufnehmen mit dem Ziel, diese finanziellen Nachteile zu Gunsten der Fördernehmerin oder des



Fördernehmers auszugleichen. Dabei steht es den Parteien frei, den Ausgleich durch eine Flexibilisierung der Miete oder durch andere Maßnahmen zu erreichen.

### 4.3 Verwaltungsgebühr

Bei diesem Förderprogramm wird keine Verwaltungsgebühr für die Bewilligung und Amtshandlungen im Rahmen der Verwaltung der Fördermittel gemäß der Gebührenordnung für die Hamburgische Investitions- und Förderbank erhoben (Nr. 1 der Anlage zur Gebührenordnung). Alle übrigen Gebühren der Gebührenordnung werden erhoben.

### 4.4 Kombination mit BAFA bzw. KfW-Fördermitteln (BEG)

Eine Kombination der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) mit anderen Fördermitteln (z. B. Kredite oder Zulagen/Zuschüsse) ist grundsätzlich möglich. Ergibt sich infolge der Kumulierung von Zuschüssen und Tilgungszuschüssen für die zu fördernde Maßnahme eine Förderquote über die zulässige Förderquote der BEG hinaus, werden die Landesmittel entsprechend gekürzt.

Zuschüsse für Maßnahmen bzw. Kosten, welche nicht über die BEG gefördert werden, bleiben davon unberührt.

## 5. Welche Bindungen entstehen?

Die Bindungen aus diesem Förderprogramm werden mit der Förderzusage begründet und enden zu den nachstehend beschriebenen Zeitpunkten.

Bei reinen Ausstattungsverbesserungen unterliegen nur die modernisierten Wohnungen den nachfolgenden Bindungen, bei einer umfassenden Modernisierung fallen alle Wohnungen im Objekt unter die Bindungen.

Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Ein Kündigungsausschluss ist nicht zulässig.

### 5.1 Belegungsbindungen

Die Wohnungen bleiben vorrangig den bisherigen Mieterinnen und Mietern vorbehalten.

#### 5.1.1 Belegungsbindung bei bisher ungebundenen Wohnungen

Die Bindungen enden nach 10 bzw. 20 Jahren, gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf den Bauabschluss der geförderten Maßnahmen folgt.

Bei Neuvermietungen im bisher ungebundenen Wohnungsbestand sind nur Personen bezugsberechtigt, die im Besitz einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung nach § 16 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) oder die vom zuständigen Bezirksamt als vorranglich wohnungssuchend anerkannt sind.

Die Einkommensgrenze kann um den in der geltenden Fachanweisung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen zur Sicherung der Zweckbestimmung der sonstigen geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen in Mehrfamilienhäusern für diesen Förderweg genannten Prozentsatz überschritten werden. Als Nachweis gilt der Wohnberechtigungsschein für den 2. Förderweg.

Bei der Vergabe leerstehender oder freiwerdender Wohnungen ist die angemessene Wohnungsgröße zu beachten.

### **5.1.2 Belegungsbindung bei bereits gebundenen Wohnungen**

Nach Auslauf der bereits bestehenden Belegungsbindung gilt für den nachfolgenden Zeitraum bis zum Ablauf von 10 bzw. 20 Jahren folgende Regelung:

Es sind nur Personen bezugsberechtigt, die im Besitz einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung nach § 16 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) oder die vom zuständigen Bezirksamt als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind.

Die Einkommensgrenze kann um den in der geltenden Fachanweisung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen zur Sicherung der Zweckbestimmung der sonstigen geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen in Mehrfamilienhäusern für diesen Förderweg genannten Prozentsatz überschritten werden. Als Nachweis gilt der Wohnberechtigungsschein für den 2. Förderweg.

Bei der Vergabe leerstehender oder freiwerdender Wohnungen ist die angemessene Wohnungsgröße zu beachten.

## **5.2 Mietpreisbindungen**

Eine Staffelmiete darf nur insoweit vereinbart werden, als diese dem Förderabbau entspricht sowie nach Maßgabe des 5.2.1 für Mieterhöhungen nach Modernisierung bis zu der sich nach § 559 BGB ergebenden Miethöhe. Eine Staffelmiete im Übrigen darf während der Dauer der Bindung auch für die Zeit nach Ablauf der Bindung nicht vereinbart werden.

### **5.2.1 Mietauswirkung bei nicht preisgebundenem Wohnraum**

Die Bindungen enden nach 10 bzw. 20 Jahren, gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf den Bauabschluss der geförderten Maßnahmen folgt.

Die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557, 557a und 558 ff BGB einschließlich der Hamburgischen Kappungsgrenzenverordnung sind zu beachten. Eine Mieterhöhung nach Modernisierung kann nach § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) vorgenommen werden, wobei die anteilig auf die Modernisierung entfallenden Zuschüsse abzuziehen sind (§ 559 a BGB). Bis zu der sich nach § 559 BGB ergebenden Miethöhe kann eine Mieterhöhung alternativ auch nach § 557 BGB oder § 558 BGB vereinbart werden oder mittels der Vereinbarung einer Staffelmiete nach Maßgabe des § 557a BGB erfolgen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der geförderten Wohnungen darf bis zum Ablauf von 2 Jahren, gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf den Bauabschluss der geförderten Maßnahmen folgt, die Höhe von 9,20 €/m<sup>2</sup> Wfl. monatlich nicht überschreiten (Kappungsgrenze).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen darf während des Förderzeitraums alle 2 Jahre erhöht werden, erstmals 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit, beginnend mit dem Monatsersten des Quartals, das auf die Feststellung der Bezugsfertigkeit folgt. Dabei ist die Mietanhebung auf bis zu 0,20 €/m<sup>2</sup> Wfl. mtl. begrenzt.

Die höchstzulässige Mieterhöhung nach Modernisierung kann in mehreren Schritten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden. Die durchschnittliche Nettokaltmiete darf hierbei die gemäß den oben genannten Anforderungen ermittelte Miete nicht überschreiten.

### **5.2.2 Mietauswirkung bei bereits preisgebundenem Wohnraum**

Bei bereits preisgebundenen Wohnungen darf bis zum Ablauf von 2 Jahren, gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf den Bauabschluss der geförderten Maßnahmen folgt, keine höhere Miete als die nach dem HmbWoBindG zulässige Miete erhoben werden, höchstens jedoch 9,20 €/m<sup>2</sup> Wfl. monatlich (Kappungsgrenze).

Nach Auslauf der bereits bestehenden Mietbindung gemäß HmbWoBindG gilt für den nachfolgenden Zeitraum bis zum Ablauf von 10 bzw. 20 Jahren folgende Regelung:

Die Miete darf nur angehoben werden, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete (höchstens Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des jeweils aktuellen Hamburger Mietenspiegels, normale Wohnlage) oberhalb der Kappungsgrenze liegt. In diesem Fall darf die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, höchstens aber bis zum Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des jeweils aktuellen Mietenspiegelfeldes, normale Wohnlage, erhöht werden.

### **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 Weitere Mieterhöhungen**

Eine weitere Mieterhöhung wegen Modernisierung während des Bindungszeitraums ist nur möglich, wenn die hierfür erforderliche Zustimmung der Mietparteien und der IFB Hamburg vorliegt.

#### **5.3.3 Ausschluss von Vermittlungsentgelten**

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

Ausgenommen sind Genossenschaftsanteile (60 €/m<sup>2</sup> Wfl. dürfen insgesamt nicht überschritten werden) und Sicherheitsleistungen. Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung der Mieterin oder des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche der Vermieterin oder des Vermieters gegen die Mieterin oder den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Die Sicherheitsleistung darf das 2,5-fache der monatlichen Nettokaltmiete nicht überschreiten.

#### **5.3.4 Verpflichtungen gegenüber der Mieterin oder dem Mieter**

Die Investorin oder der Investor hat sich spätestens vor Auszahlung der Zuschüsse und des Darlehens gemäß Vordruck der IFB Hamburg dieser gegenüber im Sinne der eingegangenen Verpflichtungen insoweit zu binden, dass die Mieterinnen und Mieter hieraus im Zusammenhang mit dem Mietvertrag eigene Rechte herleiten können.

Auf Verlangen der IFB Hamburg sind ihr die Miet-Erhöhungsverlangen in Kopie zuzuleiten.

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

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

### **5.3.5 Weitergabe der Bindungen**

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

### **5.3.6 Fortbestand der Bindungen (Option 1)**

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

### **5.3.7 Dauer der Bindung bei vorzeitiger Rückzahlung des Darlehens (Option 2)**

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

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

## **6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?**

### **6.1 Anforderungen an die Investorin oder den Investor**

#### **6.1.1 Eigenkapital**

Zur Finanzierung des Bauvorhabens ist ein ausreichend hohes Eigenkapital erforderlich.

Nach bankwirtschaftlichem Ermessen der IFB Hamburg ist in der Regel ein Eigenkapitaleinsatz von rund 20 % erforderlich.

#### **6.1.1 Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Investorin oder des Investors**

Die Investorin oder der Investor muss die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen. Zur Prüfung kann die IFB Hamburg alle geeignet erscheinenden Auskünfte und Unterlagen einholen und verlangen.

Auch nach Abschluss des Bauvorhabens hat die Investorin oder der Investor der IFB Hamburg jährlich und auf Anforderung alle Auskünfte zur Beurteilung seiner Leistungsfähigkeit zu erteilen (§ 18 Kreditwesengesetz), wenn ein Darlehen gewährt wurde. Die Finanzierung der Baumaßnahme ist insgesamt sicherzustellen und durch Unterlagen nachzuweisen, die aus Sicht der IFB Hamburg geeignet sind.

### **6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück**

#### **6.2.1 Beginn der Maßnahme**

Förderanträge sind vor Maßnahmenbeginn einzureichen.

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn die Antragstellerin oder der Antragsteller ohne schriftliche Zustimmung der Bewilligungsstelle mit den beantragten Maßnahmen beginnt. Als Beginn der Maßnahme gilt der Abschluss eines Lieferungs- oder Leistungsvertrages (Auftragsvergabe).

## 6.2.2 Grundstück/Erbbauerecht

Fördermittel können einer Eigentümerin bzw. einem Eigentümer oder Erbbauberechtigten bewilligt werden.

Im Falle eines Erbbauerechts 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 Erbbauerechtsausgebers. Anstelle des Vorrangs der Fördermittel vor dem Erbbauzins und etwaigen Vormerkungen zur Sicherung von Erbbauzinserhöhungen können im Erbbauerechtsvertrag Vereinbarungen über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses nach § 9 Abs. 3 des Erbbauerechtsgesetzes getroffen werden.

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

## 6.2.3 Anforderungen an Planung und Ausführung

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

## 6.3 Allgemeine Bedingungen

### 6.3.1 Sicherung des Darlehens

Das Darlehen ist durch Eintragung einer Grundschuld mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung gem. Vordruck der IFB Hamburg im Grundbuch des Förderobjektes zu sichern. Die IFB-Darlehen sind in der Regel vorrangig zu besichern.

### 6.3.2 Prüfungsrecht

Die IFB Hamburg, die Behörden und der Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) sind berechtigt, die Verwendung der gewährten Zuschüsse und die Angaben der Investorin oder des Investors zur Beihilfeintensität zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Sie oder er hat jederzeit auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht zu gewähren und die Unterlagen vorzulegen.

### 6.3.1 Ausnahmen

In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen von dieser Förderrichtlinie zugelassen werden. Die IFB Hamburg entscheidet im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) – Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung.

### 6.3.2 Haftungsausschluss

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

### 6.3.3 Kein Rechtsanspruch

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

### 6.3.4 Sperrfrist bei Antragsverzicht

Die Rücknahme eines Antrags löst eine Sperrfrist von einem halben Jahr aus, innerhalb dessen kein neuer Antrag für die Belegenheit gestellt werden kann.

### 6.4 Mieterzustimmung

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

## 7. Welche Rechtsgrundlage gilt?

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen hat im Einvernehmen mit der IFB Hamburg diese Förderrichtlinie gem. § 2 Abs. 4 des Gesetzes über die Wohnraumförderung in der Freien und Hansestadt Hamburg (HmbWoFG) als Wohnraumförderung für besondere Maßnahmen erlassen (§ 2 Abs. 3 HmbWoFG). Der zweite und dritte Teil des HmbWoFG werden gem. § 2 Abs. 3 S. 2 letzter Hs. HmbWoFG – mit Ausnahme der in dieser Förderrichtlinie abweichend von § 8 HmbWoFG geregelten Einkommensgrenzen – für entsprechend anwendbar erklärt.

Die Förderung erfolgt als allgemeine Daseinsvorsorge im Rahmen von Art. 2 lit a) des Beschlusses der Kommission vom 20.12.2011 über die Anwendung von Art. 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind. Sie ist damit auf Ausgleichsleistungen von nicht mehr als 15 Mio. € pro Jahr für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse beschränkt.

Es handelt sich um Fördermittel im Sinne des § 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 – 17.00 Uhr  
Freitag ..... 08.00 – 15.00 Uhr

## ANHANG

### 1. Wie ist das Verfahren?

#### 1.1 Voraussetzungen für die Antragstellung

Folgende Voraussetzungen müssen – außer bei reiner Ausstattungsverbesserung und strukturellem barrierefreien Umbau – erfüllt werden:

##### Qualitätssicherung Backstein

Eine Förderung von Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen oder die im Verfahren der Qualitätssicherung als backsteinrelevant erkannt wurden, setzt voraus, dass ein mit dem Denkmalschutzamt oder mit dem Qualitätssicherer Backstein abgestimmtes Fassadenkonzept vorliegt.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der IFB Hamburg der positive Schlussbericht der Qualitätssicherung Backstein vorzulegen.

Gebäude, die durch das Hamburger Denkmalschutzgesetz geschützt sind oder sich in einem Gebiet mit einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung oder Gestaltungssatzung befinden, werden nicht im Rahmen der Qualitätssicherung Backstein beurteilt, sondern durch die zuständigen behördlichen Stellen.

##### Qualitätssicherung Energie

Eine Förderung durch die IFB Hamburg setzt voraus, dass sowohl über den Ist-Zustand des Gebäudes als auch über den durch die geförderte Maßnahme erreichten Zustand eine Energiebilanz aufgestellt wird und die Qualitätssicherung nach dem festgelegten Verfahren beauftragt und durchgeführt wird.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind der IFB Hamburg Nachweise über Umfang und Qualität der durchgeführten Maßnahmen, die ausführlichen Berechnungsunterlagen (außer bei Einzelmaßnahme Dachgeschossausbau und Aufstockung) sowie der positive Schlussbericht der Qualitätssicherung Energie vorzulegen.

#### 1.2 Antragstellung

Der Antrag auf Bewilligung von Fördermitteln ist auf dem Vordruck der IFB Hamburg einzureichen. Weitere einzureichende Unterlagen ergeben sich aus dem Antragsformular. Die IFB Hamburg prüft den Antrag und stellt die Förderwürdigkeit des Projekts und der Investorin bzw. des Investors sowie das Maßnahmenkonzept bzw. die Förderhöhe fest.

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

#### 1.3 Bewilligung

Voraussetzung für eine Bewilligung sind die positiven Kurzberichte A und B der Qualitätssicherung Backstein und Qualitätssicherung Energie.

#### 1.4 Förderzusage/Bewilligungsbescheid

Wird dem Antrag stattgegeben, erteilt die IFB Hamburg der Investorin oder dem Investor eine Förderzusage bzw. einen Bewilligungsbescheid, ggf. mit erforderlichen Auflagen zur Umsetzung und Sicherung der Förderung.

## 1.5 Baubeginn, Abschlussmeldung und Schlussabrechnung

Die Baumaßnahmen müssen nach der Bewilligung innerhalb eines Jahres begonnen und spätestens nach 2 Jahren fertiggestellt werden. Bei einer Verzögerung der Baugenehmigung kann die IFB Hamburg Ausnahmeregelungen treffen.

Der Abschluss der Baumaßnahme ist der IFB Hamburg unverzüglich anzuzeigen. Binnen 6 Monaten nach Abschluss muss die Schlussabrechnung aufgestellt und deren Ergebnis formlos zu einem Kostennachweis zusammengefasst werden.

Dieser ist zusammen mit dem positiven Kurzbericht C der Qualitätssicherung Backstein und Qualitätssicherung Energie bei der IFB Hamburg einzureichen.

## 2. Welche Modernisierungsmaßnahmen werden gefördert?

Modernisierungsmaßnahmen werden nur dann gefördert, wenn technisch, ökologisch und ökonomisch sinnvolle Lösungen erreicht werden. Die Maßnahmen müssen im Hinblick auf die städtebaulichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Belange unbedenklich sein.

Als Modernisierungsmaßnahmen i. S. d. Förderrichtlinie gelten entsprechend dem gewählten Modernisierungsprogramm die folgenden Maßnahmen.

### 2.1 Energiesparmaßnahmen: Reduzierung der Wärmeverluste

Verbesserung der Wärmedämmung an den Hüllflächen (Fassaden-, Dach- und Grundflächen) sowie Fenstern und Außentüren einschließlich der erforderlichen Umfeldmaßnahmen.

### 2.2 Energiesparmaßnahmen: Optimierung der technischen Gebäudeausrüstung

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

### 2.3 Dachgeschossausbau und Aufstockung

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

### 2.4 Ausstattungsverbesserungen in den Wohnungen, Grundrissveränderung

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



## 2.5 Verbesserung der sozialen Infrastruktur, der Sicherheit und des Wohnumfelds

- Verbesserung der Eingangssituation durch Umgestaltung
- Ersteinbau oder Verbesserung von Türschließ-, Gegensprech- und Sicherheitseinrichtungen an Hauseingangstüren
- Einbau von Fenstern und Türelementen der Sicherheitsklasse RC 2(N) (DIN EN 1627) in Erdgeschossen und im Bereich von Balkonen
- Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes
- Erstellung von Müllboxen, Mülltonnenaufzügen oder Anlagen von Sperrmüllsammelplätzen
- Herstellung von Abstellräumen für Fahrräder und Kinderwagen
- Verbesserung von Außenanlagen inkl. Beleuchtung
- Anlage oder Ausbau von Kinderspielplätzen, Verkehrsflächen und Stellplätzen
- Begrünung von Dächern und Fassaden
- Schaffung einer Pförtnerloge bei Gebäuden mit mehr als 40 Wohnungen bzw. 40 angeschlossenen Wohneinheiten, sofern die Eigentümerin oder der Eigentümer den Pförtnerbetrieb mindestens für die Dauer der Mietpreisbindung aus diesem Programm sicherstellen kann
- Herstellung der erstmaligen barrierefreien Erreichbarkeit über eine neue oder modernisierte Aufzugsanlage
- Errichtung und Modernisierung von Gemeinschaftsräumen. Anerkannte Gemeinschaftsräume sind in geeigneter Quantität und Qualität für die Nutzungen „Aufenthalt und Austausch“ zu möblieren und technisch auszustatten.
- Herstellung von Stellplätzen mit E-Ladesäulen

## 2.6 Förderfähige Instandsetzungsmaßnahmen

Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. Förderrichtlinie Programme BC müssen im unmittelbaren Zusammenhang mit den Modernisierungsmaßnahmen stehen, insbesondere

- an Dächern, Schornsteinköpfen, Eindichtungen, Dachrinnen mit Fallrohren, Fassaden, Fenstern, Balkonen, Loggien inkl. der entsprechenden Anstriche mit erforderlicher Gerüststellung,
- an Wänden, Decken, Fußböden, Treppen, Türen, Sanitärobjekten inkl. Zu- und Abflussleitungen, Warmwasser- und Heizungsanlagen sowie
- die Beseitigung und Entsorgung von Hausschwamm und gesundheitsgefährdenden Materialien (z. B. Bleileitungen, Asbest).

## 3. Welche baulichen Anforderungen müssen erfüllt werden?

Für eine Förderung muss ein vollständiges und folgerichtiges Konzept für die Modernisierungsmaßnahmen eingereicht und mit der IFB Hamburg abgestimmt werden. Die zu erreichende Ausstattung der Wohnungen soll zeitgemäßen Ansprüchen genügen und im Hinblick auf den üblichen Ausstattungsstandard von Mietwohnungen angemessen sein. Die Wohnungen müssen in sich abgeschlossen und in Bezug auf die durchschnittlichen Nutzungsansprüche gebrauchsfähig sein.

## 4. Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?

Zusätzlich zu den gesetzlichen Anforderungen sind bei geförderten energetischen Modernisierungen die Mindeststandards für energetisch verbesserte Außenbauteile und die zu erreichende Gesamt-Energieeffizienz des Gebäudes nach Maßgabe der im Weiteren beschriebenen bautechnischen Anforderungen einzuhalten und nachzuweisen.

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

Sollten diese bautechnischen Anforderungen aus gestalterischen, funktionalen oder bautechnischen Gründen nicht eingehalten werden können, ist auf Basis einer schriftlichen Begründung durch die Energieberaterin oder den Energieberater und Bestätigung durch die autorisierte Qualitätssichernde oder den autorisierten Qualitätssichernden (Vier-Augen-Prinzip) eine Ausnahme möglich. In diesem Fall soll alternativ die energetisch effizienteste, den Gegebenheiten entsprechende bauliche Lösung zur Ausführung kommen und in die energetische Bilanzierung einfließen. Die schriftliche Begründung von Ausnahmen ist der IFB Hamburg mit dem Antrag auf Förderung vorzulegen.

Wird bei einer nach dieser Richtlinie geförderten Modernisierung, Dachgeschossausbau oder Aufstockung die Heizungsanlage nicht erneuert, muss ein Heizungs-Check nach DIN EN 15378 durchgeführt werden.

#### 4.1 Energetischer Gebäudestandard

Für alle energetischen Stufen ist ein Lüftungskonzept gemäß DIN 1946 zu erstellen. Hierbei ist mindestens die Einhaltung der Anforderung „Feuchteschutzlüftung“ entsprechend dem Lüftungskonzept nachzuweisen. Eine ventilatorgestützte Lüftungsanlage muss mindestens die Anforderung „Nennlüftung“ gemäß Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 erfüllen.

Für jede energetische Modernisierung ist eine Luftdichtheitsmessung durchzuführen. Die Anforderungen an Luftdichtheitsmessungen gemäß AB 4.3 sind einzuhalten.

##### Stufe 1

- Endenergiebedarf [QE] nach durchgeführter Modernisierung  $\leq 90 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
- Einhaltung der Anforderungen an modernisierte Umfassungsbauteile

##### Stufe 2

- Der Jahres-Primärenergiebedarf (QP) darf 100 % des Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach Anlage 1 des Gebäudeenergiegesetz (GEG) nicht überschreiten.
- Der spezifische Transmissionswärmeverlust (H'T) darf die jeweiligen Höchstwerte des Referenzgebäudes nach Anlage 1 GEG nicht überschreiten. § 50 Abs. (1) Nr. 1. b) GEG findet keine Anwendung.
- Endenergiebedarf [QE] nach durchgeführter Modernisierung  $\leq 75 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
- Einhaltung der Anforderungen an modernisierte und neu zu errichtende Umfassungsbauteile

## Anforderungen an modernisierte und neu zu errichtende Umfassungsbauteile bei Stufen 1 und 2

Außenwände, Gauben (Wangen und Dachflächen) .....	0,20 W/m <sup>2</sup> K
Außenwände mit Innendämmung .....	0,45 W/m <sup>2</sup> K
Fenster, Fenstertüren, Uw.....	0,95 W/m <sup>2</sup> K
Ausglasen Fenster, Fenstertüren, Uw.....	1,30 W/m <sup>2</sup> K
Fenster, Fenstertüren mit echten glasteilenden Sprossen bei Gebäude mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz, Uw.....	1,60 W/m <sup>2</sup> K
Dachflächenfenster .....	1,00 W/m <sup>2</sup> K
Verglasungen .....	0,95 W/m <sup>2</sup> K
Vorhangfassaden .....	1,30 W/m <sup>2</sup> K
Glasdächer .....	1,60 W/m <sup>2</sup> K
Fenster, Fenstertüren mit Sonderverglasung.....	1,10 W/m <sup>2</sup> K
Sonderverglasungen .....	1,40 W/m <sup>2</sup> K
Vorhangfassaden mit Sonderverglasungen .....	2,00 W/m <sup>2</sup> K
Dächer und Dachschrägen, Flachdächer.....	0,14 W/m <sup>2</sup> K
Oberste Geschossdecke und Wände gegen unbeheizte Dachräume .....	0,14 W/m <sup>2</sup> K
Wände und Decken nach unten gegen unbeheizt oder Erdreich .....	0,25 W/m <sup>2</sup> K
Fußbodenaufbauten .....	0,35 W/m <sup>2</sup> K
Decken nach unten gegen Außenluft.....	0,20 W/m <sup>2</sup> K

### Stufe 3 – IFB-Effizienzhaus-70 im Bestand

IFB-Effizienzhäuser-70 dürfen

- einen Jahres-Primärenergiebedarf (QP) von 70 % und
- einen spezifischen Transmissionswärmeverlust (H'T) von 85 % der nach Anlage 1 des GEG errechneten Werte für das Referenzgebäude

nicht überschreiten.

### Stufe 4 – IFB-Effizienzhaus-55 im Bestand

IFB-Effizienzhäuser-55 dürfen

- einen Jahres-Primärenergiebedarf (QP) von 55 % und
- einen spezifischen Transmissionswärmeverlust (H'T) von 70 % der nach Anlage 1 des GEG errechneten Werte für das Referenzgebäude

nicht überschreiten.

### Stufe 5 – IFB-Effizienzhaus-40 im Bestand

IFB-Effizienzhäuser-40 dürfen

- einen Jahres-Primärenergiebedarf (QP) von 40 % und
- einen spezifischen Transmissionswärmeverlust (H'T) von 55 % der nach Anlage 1 des GEG errechneten Werte für das Referenzgebäude

nicht überschreiten.

## Stufe 6 – IFB-Passivhaus im Bestand

IFB-Passivhäuser dürfen

- einen Jahres-Heizwärmebedarf (QH) von 15 kWh pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche und Jahr und
- einen Jahres-Primärenergiebedarf (QP") von 40 kWh pro m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche AN und Jahr

nicht überschreiten.

Die Werte sind mit der jeweils aktuellen Version des PHPP zu ermitteln, Dabei ist in Bezug auf die internen Wärmequellen mit Standardannahmen zu rechnen.

## Stufe 7 – IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand

Hinweis zur Realisierbarkeit für energetische Standards mit Anrechnung selbst erzeugter, erneuerbarer Energie:

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 zur 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.

## Stufe 8 – Effizienzhaus-Plus im Bestand

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.

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 für den Verdrängungsstrommix zu bewerten.
- Die Ertragsprognose für die generierte erneuerbare elektrische Energie ist auf Grundlage der DIN V 18599-9 zu berechnen.

**Allgemeine Bilanzierungsregeln:**

- Als Bilanzierungsgrenze gilt die Grenze des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet wird. Ausgenommen hiervon ist die Energieerzeugung aus Abwasserabwärme aus dem Sietnetz auf öffentlichen Grund.
- Für die energetische Bilanzierung ist der Jahres-Primärenergiebedarf nach DIN V 18599 zu ermitteln. § 20 Absatz 2 GEG ist nicht anzuwenden.
- Für die Stufe 2 und die Effizienzhausstufen 3-5 und 8 ist der Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes (QP REF) ohne Anwendung der Berechnungsvorgabe in § 15 Absatz 1 GEG und somit ohne Multiplikation mit dem Faktor 0,55 zu ermitteln.
- Bei dem Bilanzierungsnachweis darf bei Ermittlung der energetischen Kennwerte des Referenzgebäudes (QP REF, H'T REF) sowie der Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten ( $\dot{U}$ ) für bestehende Gebäude ein Zuschlag von 40 % nach § 50 Absatz 1 GEG nicht angesetzt werden.

**4.1.1 Nachweis des energetischen Gebäudestandards**

Zu Beginn der Modernisierungsplanung ist eine fachkundige Energieberatung über die am betroffenen Objekt sinnvollen Maßnahmen der Energieeinsparung einzuholen.

Im Rahmen der Energieberatung wird zunächst der aktuelle energetische Zustand des Gebäudes erfasst. Auf dieser Grundlage wird die durch die vorgesehenen Maßnahmen erzielbare Energieeinsparung berechnet, die für die Bemessung der Förderung ausschlaggebend ist. Mit dieser Leistung muss eine von der IFB Hamburg autorisierte Hamburger Energieberaterin oder ein Energieberater beauftragt werden, die oder der eine energetische Berechnung (Ausführliche Berechnungsunterlagen) für das geförderte Objekt erstellt.

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

Für ein Passivhaus im Bestand muss ein Nachweis nach PHPP durch eine entsprechend qualifizierte Planerin oder einen qualifizierten Planer erstellt werden.

Die IFB Hamburg benötigt mit dem Antrag auf Bewilligung von Fördermitteln auch die ausführlichen Berechnungen zu den Energiebilanzen. Diese müssen die zur Förderung beantragte Modernisierung abbilden und die Einhaltung der geforderten energetischen Eigenschaften belegen. Im Fall von Änderungen bei der Ausführung der Maßnahmen werden die entsprechend angepassten Berechnungen vor Auszahlungsbeginn der Zuschüsse erneut benötigt.

Die Ergebnisse aus dem Energieberatungsprozess werden einer neutralen Qualitätssicherung unterzogen.

**4.1.2 Qualitätssicherung Energie**

Die Gewährung von Fördermitteln setzt einen Nachweis über die Einhaltung der jeweiligen energetischen Anforderungen voraus. Deshalb ist die Investorin bzw. der Investor verpflichtet, eine von der IFB Hamburg autorisierte Qualitätssichernde oder einen Qualitätssichernden zu beauftragen, die oder der die Planungs- und Ausführungsphase begleitet.

Die oder der Qualitätssichernde hat beratende und prüfende Funktionen. Sie oder er prüft die Erfassungsdaten, auf deren Basis der Ist-Zustand des Gebäudes vor der Modernisierung bilanziert wird, ebenso wie die berechneten Energiespareffekte der zur Förderung vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen.

In der Bauphase begleitet und dokumentiert sie oder er die fachgerechte Ausführung und testiert gegenüber der Investorin oder dem Investor und der IFB Hamburg die Einhaltung der energetischen Anforderungen aus dieser Förderrichtlinie.

Bei der Qualitätssicherung gilt das Vier-Augen-Prinzip. Aus diesem Grund kann die oder der autorisierte Qualitätssichernde nicht gleichzeitig mit Planungs- oder Werkleistungen für das zu prüfende Objekt beauftragt sein. Zu diesen Leistungen zählt auch die in dieser Förderrichtlinie beschriebene Energieberatung.

Die Investorin bzw. der Investor beauftragt und vergütet die Leistungen der Qualitätssicherung Energie. Zur Erlangung der Förderung ist dem Vertrag der Qualitätssicherung Energie-Leistungskatalog zugrunde zu legen. Dieser gliedert sich in die zur Gewährung der Förderung erforderlichen Stufen A, B und C. Weitergehende Leistungen dürfen frei vereinbart werden.

Nähere Informationen zum vorgegebenen Verfahren der Qualitätssicherung Energie sind im Internet unter [www.ifbhh.de/qualitaetssicherung/qualitaetssicherung-energie/](http://www.ifbhh.de/qualitaetssicherung/qualitaetssicherung-energie/) zu finden. Dort ist auch eine Übersicht über die von der IFB Hamburg ermittelten ortsüblichen Vergütungen verfügbar. Es wird empfohlen, diese Vergütungen zu vereinbaren.

Die IFB Hamburg ist zur stichprobenartigen Überprüfung der Qualitätssicherung Energie berechtigt. Die IFB Hamburg und beauftragte Dritte sind berechtigt, Ortsbesichtigungen dazu durchzuführen.

## 4.2 Lüftungsanlagen

In der Regel sind in IFB-geförderten Gebäuden ventilatorgestützte Lüftungssysteme (im Folgenden „Lüftungsanlagen“) für durchgehenden Betrieb vorzusehen, die bei vorgesehener Belegung der Wohnung die Stufe „Nennlüftung“ nach DIN 1946-6 nutzerunabhängig gewährleisten.

Hybride Lüftungssysteme gelten i. S. d. Richtlinie als ventilatorgestütztes Lüftungssystem, wenn sie die Stufe „Nennlüftung“ nach DIN 1946-6 durchgehend und nutzerunabhängig gewährleisten.

Sollte aufgrund des Lüftungskonzepts nach DIN 1946-6 kein ventilatorgestütztes System erforderlich sein, so ist ein DIN-gerechtes freies Lüftungssystem vorzusehen. Kommt in diesen Systemen ein Ventilator zum Einsatz, gelten die Anforderungen hinsichtlich Energieeffizienz, Hygiene und Schallschutz wie bei zentralen Abluftsystemen.

Im geförderten Bestandsgebäude können Lüftungsanlagen ohne Wärmerückgewinnung eingesetzt werden, jedoch wird empfohlen, die Vorteile der Wärmerückgewinnung gegen den damit verbundenen erhöhten Aufwand abzuwägen.

### 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 Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung muss der Wärmebereitstellungsgrad  $\eta_{WBG}$  mind. 80 % betragen.
- Bei zentralen, dezentralen oder raumweisen Anlagen mit Wärmeüberträger und Volumenstrom kleiner als 1000 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 1000 m<sup>3</sup>/Stunde darf  $P_{el,Vent}$  nicht höher als 0,50 Wh/m<sup>3</sup> sein.
- Gleichzeitig muss der spezifische Energieverbrauch der Lüftungsgeräte in der Betriebsstufe „Nennlüftung“ nach EU-Verordnung 1253/2014 und 1254/2014 SEV < -30 kWh/m<sup>2</sup>a betragen. Dies gilt nicht für Lüftungsgeräte, für die die vorher genannte EU-Verordnung nicht gültig ist (kleine Lüftungsgeräte mit einem einzigen Ventilator und einer elektrischen Eingangsleistung von weniger als 30 W/Luftstrom).
- Bedarfsgeregelte zentrale Abluftsysteme, die Feuchte-, CO<sub>2</sub>- oder Mischgas-geführt 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 H (Hygiene) sowie die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109-Teil 5 erfüllen. Reine Abluftanlagen müssen in ihrer Ausführung die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109-Teil 5 erfüllen und es ist mindestens in der Küchenabluft ein Filter vorzusehen.
- 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.
- Im Zuge dieser Modernisierung oder nachfolgend ist der Einbau von Dunstabzugshauben sowie Wäschetrocknern mit Abluftführung in den Außenbereich nicht zulässig.
- Ein Nachweis der Vollständigkeit, Funktion und Einregulierung der Luftmengen gemäß Anhang D der DIN 1946-6 ist in jedem Fall zu vereinbaren.

### 4.3 Luftdichtheit

- Bei allen Maßnahmen ist auf eine möglichst wind- und luftdichte Ausführung der gesamten Außenhülle zu achten. Der Nachweis der luftdichten Ausführung ist über eine Luftdichtheitsmessung zu erbringen. Das Gebäude darf nach Abschluss der Modernisierung bei einem Differenzdruck von 50 Pascal (n50-Wert) einen 3,0-fachen Luftwechsel nicht überschreiten. Diese Anforderung gilt ebenfalls bei Dachgeschossausbau und Aufstockung.
- Wird im Rahmen der geförderten Modernisierung eine Lüftungsanlage mit oder ohne Wärmerückgewinnung eingebaut, die durchgehend die Stufe „Nennlüftung“ nach DIN 19466 ermöglicht, darf das Gebäude nach Abschluss der Modernisierung bei einem Differenzdruck von 50 Pascal (n50-Wert) einen 1,5-fachen Luftwechsel nicht überschreiten.
- Bei Gebäuden mit Holzbalkendecken, die in massive Außenwände einbinden, darf ein 3,0-facher Luftwechsel nicht überschritten werden. In diesem Fall ist bei Ansatz einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung der Wärmebereitstellungsgrad in Abhängigkeit von der erreichten Luftdichtheit gemäß Anlage 1 „Infoblatt – Liste der technischen FAQ“ der KfW zu reduzieren.

- Ein gefördertes IFB-Passivhaus bzw. IFB-Effizienzhaus-40 im Bestand darf einen 0,6-fachen Luftwechsel nicht überschreiten.
- Für den Nachweis der geforderten Luftdichtheit ist durch die Investorin oder den Investor eine messtechnische Prüfung der Außenbauteile nach DIN EN 13829 zu beauftragen.
- 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 Prüferinnen oder Prüfer der Gebäude-Luftdichtheit im Sinne des GEG, zertifiziert vom Fachverband Luftdichtheit im Bauwesen e. V. (FLiB, <https://flib.de/>), berechtigt.

#### 4.4 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 mindestens 3,8 nachzuweisen.
- Bei Luft-Wasser-Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mindestens 3,5 nachzuweisen.
- Bei gasmotorisch angetriebenen Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mindestens 1,3 nachzuweisen.
- Bei Luft-Luft-Wärmeüberträger und Abluftwärmepumpe sowie Luft-/Luft-/Wasser-Wärmepumpe ohne Luft-/Luft-Wärmeübertrager – jeweils in Kompaktgeräten – ist eine Jahresarbeitszahl von mindestens 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 für die Berechnung der Jahresarbeitszahl benötigte COP-Wert ist mit einem Prüfzertifikat eines unabhängigen Prüfinstituts nachzuweisen. Der Nachweis des Wärmepumpen-Gütesiegels EHPA (European Quality Label for Heat Pumps) wird als gleichwertiger Nachweis anerkannt.
- Der COP-Wert elektrisch betriebener Wärmepumpen (und der Energiewirkungsgrad bei reversiblen Wärmepumpen) sowie die Jahresheizzahl bei Gasmotor- oder Gasabsorbions-Wärmepumpen müssen die Mindestwerte gemäß dem europäischen Umweltzeichen „Euroblume“ einhalten. Diese Voraussetzung gilt auch dann als erfüllt, wenn die Wärmepumpe ab dem 01.01.2011 mit dem Wärmepumpen-Gütesiegel des EHPA ausgezeichnet wurde.

#### 4.5 Heizung/Warmwasser

- Bei Erneuerung der Heizungsanlage im Rahmen der geförderten Modernisierung sind zentrale Heizungsanlagen oder Fernwärmeversorgung jeweils mit Warmwasserbereitung zulässig.
- Bei Erneuerung der Heizungsanlage im Rahmen der geförderten Modernisierung sind Öl-Heizungen ausgeschlossen.
- Die Installation elektrischer Heizungsanlagen mit Ausnahme von Wärmepumpen ist ausgeschlossen. Die Anrechnung von Handtuchheizkörpern mit elektrischer Betriebsoption bei der Deckung der Heizlast ist nicht zulässig.



- Ein hydraulischer Abgleich (nach VdZ-Verfahren B) ist immer erforderlich. Dies gilt nicht bei Einzelanträgen im Fördermodul Modernisierung und Nachrüstung von Gebäuden mit Aufzügen.
- Bei fernwärmeversorgten Gebäuden ist nach Durchführung von Wärmedämmmaßnahmen der Heizbedarf des Gebäudes neu zu ermitteln und der Heizwasserdurchfluss (HWD) seitens des Versorgungsunternehmens entsprechend zu reduzieren.
- Elektrische Nachtspeicherheizungen müssen im Zuge jeder nach dieser Richtlinie geförderten Modernisierung durch ein förderfähiges Heizungssystem ersetzt werden.
- Dezentrale Gasthermen ohne Brennwertechnik müssen im Zuge jeder nach dieser Richtlinie geförderten Ausstattungsverbesserung oder umfassenden Modernisierung durch Gasbrennwert-Thermen ersetzt werden, sofern keine Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage erfolgt.
- Erweist sich bei Erneuerung der Heizungsanlage im Rahmen der geförderten *Modernisierung* weder die Installation einer zentralen Warmwasserbereitung noch die Installation von dezentralen Frischwasserstationen oder dezentralen Gasbrennwert-Thermen als realisierbar, sind in begründeten Ausnahmefällen vollelektronische Elektro-Durchlauferhitzer zulässig. Sofern die Heizungsanlage nicht erneuert wird, ergeben sich aus dieser Richtlinie auch keine Anforderungen an die Warmwasserbereitung.
- Erweist sich bei *Dachgeschossausbau* und *Aufstockung* im Rahmen der geförderten Wohnflächenerweiterung weder die Installation einer zentralen Warmwasserbereitung noch die Installation von dezentralen Frischwasserstationen oder dezentralen Gasbrennwert-Thermen als realisierbar, sind in begründeten Ausnahmefällen vollelektronische Elektro-Durchlauferhitzer zulässig. Dies gilt unabhängig davon, ob die Heizungsanlage erneuert wird oder nicht.

#### 4.6 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 nachweislich das Siegel des Program for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC) oder des Forest Stewardship Council (FSC) tragen oder die für das jeweilige Herkunftsland geltenden Kriterien des FSC oder PEFC einzeln erfüllen (Einzelnachweis).
- Baustoffe, die halogenhaltige Treibmittel enthalten.
- Baustoffe, bei denen Isocyanate freigesetzt werden und während dieses Zeitraumes für Bewohner bzw. Nutzer eine gesundheitsgefährdende Belastung der Atemluft nicht ausgeschlossen werden kann.
- Biozide (nach Definition der Biozidprodukte-Verordnung BPV (EU) Nr. 528/2012) in Putzen und Beschichtungen von Wärmedämmverbundsystemen (WDVS). Mittel zur Topf-konservierung sind entsprechend der Anhang C zur Vergabegrundlage RAL-UZ 140 zulässig.
- Harnstoff-Formaldehyd-Ortsschäume (UF-Schäume).
- Farben und Lacke ohne Gütezeichen „Blauer Engel“ oder *natureplus*-Siegel.

**Zusätzliche Anforderungen an Baustoffe in Innenräumen:**

- Zugelassen sind nur emissionsarme Baustoffe, die den Anforderungen des Ausschusses zur gesundheitlichen Bewertung von Bauprodukten (AgBB) entsprechen.
- Zugelassen sind nur Bodenbeläge, Kleber und andere Verlegestoffe, die den Grenzwert für Phthalat nach RAL-UZ 120 bzw. 113 einhalten.
- Nicht zugelassen sind Dämmstoffe, welche den Emissionswert für Formaldehydbelastung nach RAL-UZ 132 überschreiten.

## 4.7 Qualitätssicherung Holzbau

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

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

Informationen hierzu und zum vorgegebenen Verfahren der Qualitätssicherung Holzbau sind unter [www.holzbau-netzwerk-nord.de/gs](http://www.holzbau-netzwerk-nord.de/gs) zusammengefasst. Dort finden Sie auch die Liste der autorisierten Qualitätssicherer sowie eine Empfehlung zur ortsüblichen Vergütung.

Die in der Anlage „[Nicht förderfähige Holzbaudetails](#)“ beschriebenen Details entsprechen nicht dem Stand der Technik. Gebäude oder Gebäudeteile in Holzbauweise mit den beschriebenen Details sind daher nicht förderfähig.

Die IFB Hamburg, die BSW und von diesen beauftragte Dritte sind berechtigt, Ortsbesichtigungen und stichprobenartige Überprüfungen zur Qualitätssicherung Holzbau vorzunehmen.

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

Zur Erlangung der Förderung ist dem Vertrag der Qualitätssicherung Holzbau Leistungskatalog zugrunde zu legen. Dieser gliedert sich in die drei für die Gewährung der Förderung zwingend erforderlichen Stufen I, II und III. Weitergehende Leistungen zur Qualitätssicherung dürfen frei vereinbart werden.

Zur Bewilligung der Förderung bzw. für die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn muss die Stufe I positiv abgeschlossen sein. Für die Auszahlung der ersten Darlehnsrate muss die Stufe II positiv abgeschlossen sein. Für die Auszahlung des Zuschusses muss die Stufe III positiv abgeschlossen sein.

## 4.8 Anforderungen an Holzprodukte bei Holzbauförderung

### Herkunft des Holzes

Das eingesetzte Holz muss aus nachhaltiger Forstwirtschaft stammen. Alle als Bestandteil der Leistung verwendeten/verarbeiteten Holzprodukte sowie Holzfertigbauteile müssen nach FSC oder PEFC zertifiziert sein. Der Nachweis erfolgt über eine IFB-Fachunternehmererklärung auf dem Formblatt „Herkunft Holzprodukte“.

- Darin aufgeführt sein müssen die Zertifizierungsnummern der Hersteller/Verarbeiter der eingesetzten Holzprodukte oder die der Holzfertigbauteile.
- Hat das Fachunternehmen nicht selbst eine FSC- oder PEFC-Produktkettenzertifizierung, kann es den Nachweis über eine Zertifizierung der Holzprodukte erbringen durch

a) einen von einem akkreditierten Zertifizierungsdienstleister erstellten Einzelnachweis mit individuellen Dokumentationsdaten:

- für PEFC <https://pefc.de/fur-unternehmen/zertifizierer/>
- für FSC <https://www.fsc-deutschland.de/verarbeitung-handel/produktkettenzertifizierung/zertifizierungsstellen/>

b) eine Person von der Liste ‚Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige des Tischlerhandwerks‘, die nicht – auch nicht über Dritte – mit der Planung oder Durchführung der zu fördernden Maßnahme betraut sein dürfen.

[https://www.tischlernord.de/fileadmin/lv\\_nord/file/Fachinformationen\\_Downloads/6\\_SV\\_Liste\\_IFB\\_HH/Sachverstaendige\\_fuer\\_Einzelnachweis\\_11-2022.pdf](https://www.tischlernord.de/fileadmin/lv_nord/file/Fachinformationen_Downloads/6_SV_Liste_IFB_HH/Sachverstaendige_fuer_Einzelnachweis_11-2022.pdf)

## 4.9 Besondere Anforderungen bei Dachgeschossausbau und Aufstockung

### 4.9.1 Wohnungsgrößen für einen Haushalt in einer Wohnung

Die Wohnungsgrößen müssen innerhalb der folgenden Flächenkorridore liegen:

Haushaltsgröße Zahl der Personen	förderfähige Wfl.
1	von 30 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>
2	von 55 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup>
3	von 65 m <sup>2</sup> bis 75 m <sup>2</sup>
4	von 75m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>
5	von 90 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>
6	von 110 m <sup>2</sup> bis 125 m <sup>2</sup>

Eine Überschreitung der Wohnfläche innerhalb einzelner Wohnungen ist zulässig, wenn die zulässige Wohnfläche aller Wohnungen einer Haushaltsgröße in der Summe nicht überschritten wird.

Die Überschreitung der jeweiligen maximal zulässigen Wohnfläche ist auf 10 % je Wohnung beschränkt.

#### Ausnahmen bei Wohnungsgrößen

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

### 4.9.2 Grundrissanforderungen

Folgende Anforderungen müssen bei der Grundrissgestaltung erfüllt werden: Die 3 Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen dürfen nicht alle in einem Raum zusammengefasst werden. Gesetzliche Bestimmungen wie das Bauordnungsrecht gelten hiervon unabhängig und werden nicht dargestellt.

#### Ausnahmen bei Grundrissanforderungen

<b>Wohnräume</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mindestmaße für einen gemeinsamen Wohnraum (Wohnzimmer): Breite 3,20 m, ab 3 Personen 3,50 m</li> </ul>
<b>Schlafräume</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mindestmaße für 1 Person: Fläche 10 m<sup>2</sup> / halbe Zimmer 8 m<sup>2</sup></li> <li>Mindestmaße für 2 Personen: Fläche 12,50 m<sup>2</sup></li> </ul>

<b>Kinderzimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestmaße für 1 Person: Fläche 10 m<sup>2</sup> / halbe Zimmer 8 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Ab 5 Personen sind Kinderzimmer auch als Doppelzimmer mit mind. 16 m<sup>2</sup> zulässig.</li> </ul>
<b>Küchen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestmaße für 1 Person: Fläche 4,50 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Mindestmaße ab 2 Personen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Fläche 6 m<sup>2</sup></li> <li>– Küchen müssen natürlich belichtet sein.</li> </ul> </li> </ul>

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

