



Neubau von Sonderwohnformen

Förderrichtlinie für den Neubau von Wohnraum für Sonderwohnformen

Gültig ab 1. Januar 2024

INHALT

1.	Was ist das Ziel der Förderung?	3
2.	Wer kann Anträge stellen?	3
3.	Welche Maßnahmen werden wie gefördert?	4
3.1	Grundmodul	4
3.2	Ergänzungsmodule	7
3.3	Kombination mit anderen Förderprogrammen	13
3.4	Förderung im Überblick	15
4.	Wie sind die Förderkonditionen?	17
4.1	Zinsen	17
4.2	Tilgung	17
4.3	Beginn der Leistungen	17
4.4	Bereitstellungszinsen	17
4.5	Valutierungszinsen	17
4.6	Verwaltungsgebühr	17
4.7	Bereithaltung, Nichtabnahme	17
4.8	IFB-Ergänzungsdarlehen	18
5.	Welche Bindungen entstehen?	18
5.1	Belegungsbindungen	18
5.2	Mietpreisbindungen	19
5.3	Weitere Regelungen	20
6.	Welche allgemeinen Anforderungen gelten?	22
6.1	Anforderungen an die Investorin oder den Investor	22
6.2	Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück	22
6.3	Allgemeine Bedingungen	23
7.	Welche Rechtsgrundlage gilt?	23
8.	Wo kann man die Förderung beantragen?	24

ANHANG

1.	Wie ist das Verfahren?	25
1.1	Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm	25
1.2	Antragstellung	25
1.3	Förderzusage	25
1.4	Auszahlungen der Fördermittel	25
1.5	Anzeige der Bezugsfertigkeit und Schlussabrechnung	25
2.	Welche allgemeinen und planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden?	26
2.1	Allgemeine Anforderungen	26
2.2	Planerische Anforderungen	27
3.	Bauliche Mindeststandards	31
4.	Anforderungen an die barriere-reduzierte Grundausstattung	33
5.	Vorbereitung auf Ambient-Assisted-Living (AAL)	34
6.	Anforderungen an Bauten im gesetzlichen Mindeststandard nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)	35
7.	Qualitätssicherung Energie (QS-E)	35
8.	Optionale energetische Standards	36
8.1	Anforderungen an erhöhte energetische Standards	36
8.2	Lüftungsanlagen	37
8.3	Luftdichtheit	38
8.4	Wärmepumpen	38
8.5	Heizung	39
9.	Qualitätssicherung Holzbau (QS-H)	39
10.	Anforderungen an Holzprodukte bei Holzbauförderung	40

1. Was ist das Ziel der Förderung?

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

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

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

Es werden zwei Wohnformen unterschieden:

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

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

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

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

2. Wer kann Anträge stellen?

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

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

3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?

Die Förderung ist modular aufgebaut: Es gibt ein verpflichtendes Grundmodul, das durch verschiedene frei wählbare Module ergänzt werden kann. Die Förderung erfolgt je nach Modul durch zinsverbilligte Darlehen, laufende und einmalige Zuschüsse über einen Zeitraum von 30 Jahren.

Neubau von Wohnraum für Sonderwohnformen

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

Investorinnen und Investoren erhalten entweder einen Einmalzuschuss von 2.200 €/Wohnung mit Beginn der Bindungslaufzeit oder 6.590 €/Wohnung nach Ablauf der Bindungslaufzeit.

3.1 Grundmodul

3.1.1 Neubau von Mietwohnungen

Die Schaffung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern wird mit Darlehen und laufenden Zuschüssen in Abhängigkeit von der förderfähigen Wohnfläche (Wfl.) gefördert. Die Zins- und Bindungslaufzeit beträgt 30 Jahre.

IFB-Förderdarlehen I

Das Grunddarlehen beträgt 1.500 €/m² förderfähiger Wohnfläche.

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

Laufende Zuschüsse

Es wird neben dem Darlehen ein regelhafter laufender Zuschuss in Höhe von 8,80 €/m² Wohnfläche monatlich gewährt.

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

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

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

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

Bei Grundstücken, die innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren vor Antragstellung aus Beständen des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen auf der Grundlage der Bürger-schaftsdrucksachen 20/14365 (Direktvergaben) bzw. 21/18514 (Konzeptausschreibungen) erworben wurden, wird der Verkehrswert in Höhe des Bodenrichtwertes des Gutachterausschusses oder in Höhe des durch ein Gutachten eines oder einer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelten Wertes zur Bemessung der laufenden Zuschüsse bis maximal 600 €/m² Wohnfläche berücksichtigt.

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

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

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

Die Zins- und Bindungslaufzeit beträgt 30 Jahre.

Darlehen

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

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

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

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

Laufende Zuschüsse

Es wird neben dem Darlehen ein regelhafter laufender Zuschuss in Höhe von 8,80 €/m² Wohnfläche monatlich gewährt.

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

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

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

Näheres regelt der Bewilligungsbescheid.

3.1.3 Änderung von Wohnflächen

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

Fördervoraussetzung ist ein Endenergiebedarf im Bestand $\leq 120 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ vor Beginn der Maßnahme. Liegt der Ausgangswert höher, ist im Rahmen der baulichen Maßnahmen auch eine energetische Modernisierung durchzuführen, welche mindestens zur Erfüllung der Anforderungen von Stufe 1 der IFB-Förderrichtlinien für die Modernisierung von Mietwohnungen führt. Der Endenergiebedarf ist durch Vorlage des Energieausweises (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis) nachzuweisen. Für die Änderung einzelner Wohnungen gilt diese Anforderung nicht.

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

Die Zins- und Bindungslaufzeit beträgt 30 Jahre.

Darlehen

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

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

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

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

Laufende Zuschüsse

Es wird neben dem Darlehen ein regelhafter laufender Zuschuss in Höhe von 8,80 €/m² Wohnfläche monatlich gewährt.

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

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

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

Näheres regelt der Bewilligungsbescheid.

3.1.4 Barrierereduzierte Grundausrüstung

Wohnungsneubauten mit mindestens vier Geschossen und mindestens 10 geförderte WE pro Treppenhaus sind mit einer barrierereduzierten Grundausrüstung zu bauen. Die barrierereduzierte Grundausrüstung wird mit einem Zuschuss in Höhe von 1.500 €/WE gefördert. Falls zusätzlich auch ein barrierefreier Freisitz erstellt wird, erhöht sich der Zuschuss auf insgesamt 3.000 €/WE.

Die Anforderungen werden im Anhang dieser Förderrichtlinie erläutert.

3.2 Ergänzungsmodule

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

Die energetischen Standards und ihre Qualitätssicherung werden im Anhang erläutert.

Mischnutzung von Gebäuden: Bei einer Mischnutzung innerhalb der geförderten Gebäude (auch gewerblich genutzte oder frei finanzierte Gebäudebereiche), wird die Fördersumme von einmaligen Zuschüssen, sofern nicht anders unter den einzelnen Punkten geregelt, entsprechend den Flächenanteilen anteilig reduziert.

3.2.1 IFB-Förderdarlehen II

Das Grunddarlehen kann unter Beachtung der Beihilfavorschriften der Europäischen Union und nach bankwirtschaftlichem Ermessen der IFB Hamburg bis zur Schließung der Gesamtfinanzierung durch ein weiteres Darlehen ergänzt werden.

3.2.2 Energiesparendes Bauen

Eine besonders energiesparende Bauweise, die über die geforderten Mindeststandards hinausgeht, wird zusätzlich durch laufende Zuschüsse gefördert. Diese werden über 10 Jahre ausbezahlt. Die Auszahlung erfolgt nach Fertigstellung und Vorlage des Testats der oder des Qualitätssichernden.

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

IFB-Effizienzhaus-40	72 €/m ² förderfähiger Wfl.
IFB-Effizienzhaus-40 mit Wärmerückgewinnung.....	176 €/m ² förderfähiger Wfl.
IFB-Passivhaus	176 €/m ² förderfähiger Wfl.
IFB-Niedrigstenergie-Haus	190 €/m ² förderfähiger Wfl.

Sofern unter den gegebenen Rahmenbedingungen – Verhältnis der Wohnfläche zu der für die Energieerzeugung nutzbaren Hüllfläche (Dach und ggf. Fassade), Ausrichtung des Gebäudes, Verschattung usw. – schon heute auch ein Mehrfamilienhaus als Effizienzhaus-Plus realisiert werden kann, wird ein Zuschuss in Höhe von 210 €/m² förderfähiger Wfl. gezahlt.

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

3.2.3 Nachhaltiges Bauen

3.2.3.1 Zertifikat für Nachhaltiges Bauen

Für die Zertifizierung im Rahmen eines der folgenden Gebäudezertifizierungssysteme (in der jeweils höchsten Qualitätsstufe) wird ein einmaliger Zuschuss gezahlt von 29 €/m² förderfähiger Wfl. für:

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

oder ein einmaliger Zuschuss von 15 €/m² förderfähiger Wfl. für:

- Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh): Erfüllung des IFB-definierten NaWoh-Anforderungsprofils, siehe: <https://www.ifbhh.de/api/services/document/1208>.
- Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG): Stufe Premium Bei diesem Bewertungssystem ist von der Antragstellerin oder vom Antragsteller die durchgehende Begleitung des Planungs- und Bauprozesses durch eine oder einen dem Bewertungssystem immanente Sachverständige oder immanenten Sachverständigen zu bestätigen. Dieser ist der IFB Hamburg gegenüber zu benennen.
- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB): Stufe Gold. In den Themengebieten ENV, SOC und TEC muss ebenfalls jeweils mindestens Gold (65 %) erreicht werden.

3.2.3.2 Nachhaltige Dämmstoffe

Der Einsatz von Dämmstoffen mit dem Gütezeichen „Blauer Engel“ RAL-E-MAil 132 bzw. Wärmedämmverbundsystemen RAE-MailUZ 140 oder dem *natureplus*-Siegel an Fassaden, auf Flachdächern, auf obersten Geschossdecken sowie an Kellerdecke/Sohle wird mit einem einmaligen Zuschuss von 17 €/m² Bauteilfläche gefördert.

Der prüffähige Nachweis der Bauteilfläche liegt bei der Investorin oder dem Investor.

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

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

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

3.2.3.3 Holzbauförderung

Der Einsatz von Holz in der Gebäudekonstruktion wird mit 1,20 € je Kilogramm Holzprodukt gefördert.

Für die Gewährung von Fördermitteln bei der Holzbauförderung muss eine begleitende Qualitätssicherung für den Holzbau (QS-H) durchgeführt werden. Details zur Qualitätssicherung finden Sie im Anhang unter 8.

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 3.2.2.2 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.

3.2.4 Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2

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

Die Anforderungen an diese Wohnungen ergeben sich aus den Vorgaben der DIN 18040-2. Abweichungen, die den technischen Baubestimmungen der Freien und Hansestadt Hamburg entsprechen, sind zulässig. Bedienhöhen für Müllboxen & Müllcontainer sind bis max. 1,2 m zulässig. Extragroße Befehlgeber nach DIN EN 81-70-2018 sind für Wohnungen nach DIN 18040-2 nicht erforderlich.

3.2.4.1 Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2

Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 werden mit 8.900 €/Wohnung gefördert:

Bei Bauvorhaben ab 20 barrierefreien Wohnungen nach DIN 18040-2 ist ein Gemeinschaftsraum obligatorisch.

3.2.4.2 Rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2R

Rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2R werden mit 23.800 €/Wohnung gefördert.

3.2.4.3 Vorbereitung auf Ambient-Assisted-Living (AAL)

Vorbereitung einer Wohnung auf spätere Ausstattung mit AAL-Technologien und Dienstleistungen für die Bereiche Homecare, Pflege, Prävention, Therapie und Rehabilitation werden mit 500 €/Wohnung gefördert. Die Anforderungen an die Mindestausstattung werden im Anhang dieser Förderrichtlinie beschrieben.

3.2.5 Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftsräume werden durch folgende laufende und einmalige Zuschüsse gefördert:

- ein laufender Zuschuss in Höhe von 7,10 €/m² förderfähiger Fläche
- ein einmaliger Zuschuss in Höhe von 2.500 €/m² förderfähiger Fläche

Bis zu 3 m²/WE, insgesamt mindestens 20 m² werden als förderfähige Fläche anerkannt. Bei Wohngemeinschaften wird 1 m² pro private Einheit anerkannt.

Eine Vermietung geförderter Flächen an Dritte zur dauerhaften Nutzung ist ausgeschlossen. Die gelegentliche Nutzung durch Dritte ist gegen eine Nutzungsgebühr zulässig.

3.2.6 Aufzugsanlagen

Aufzugsanlagen werden durch einmalige Zuschüsse gefördert:

für die ersten 3 Stationen je 32.700 €
für jede weitere Station..... je 8.200 €

Aufzugsanlagen, die im Stillstand eine Leistungsaufnahme von max. 50 W nachweisen, werden zusätzlich mit 2.900 €/Anlage gefördert. Dies entspricht der Effizienzklasse A im Stillstand. Der Stand-by-Verbrauch ist bei Inbetriebnahme durch Leistungsmessung nachzuweisen.

Es gelten folgende ergänzende Bedingungen für Aufzugsanlagen:

- Seilgeführte Aufzugsanlagen müssen mindestens die Anforderungen der Energieeffizienzklasse B (VDI 4707) und Hydraulikaufzüge mindestens die Anforderungen der Energieeffizienzklasse C (VDI 4707) erfüllen.
- Wenn die Eingangsebene und das erste Geschoss mit geförderten Wohnungen nicht auf gleicher Höhe liegen, werden für die Zuschussbemessung 2 Haltepunkte anerkannt. Zusätzlich erforderliche Haltepunkte aufgrund versetzter Geschossebenen werden nicht gefördert.

3.2.7 Stellplatzförderung

Die optionale Stellplatzförderung soll für die Haushaltsmitglieder Zugang zu vielfältigen und rund um die Uhr sicheren Verkehrskonzepten im Rahmen der Mietwohnungsförderung auch unter genderrelevanten Aspekten gewährleisten.

3.2.7.1 Stellplätze

Die Herstellung von Stellplätzen kann optional im Zusammenhang mit den geförderten Mietwohnungen auf Grundlage des bisherigen Stellplatzschlüssels im Rahmen des IFB-Förderdarlehens II sowie bei TG-Stellplätzen zusätzlich durch einen einmaligen Zuschuss gefördert werden.

Einmalzuschüsse:

je Stellplatz 5.400 €/Stellplatz

Die vorgenannte Anzahl für Stellplätze bemisst sich auf Basis der geförderten und freifinanzierten Stellplätze insgesamt.

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

3.2.7.2 Zuschuss für Ladestation

In Verbindung mit geförderten Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage wird optional die Bereitstellung von Ladepunkten (Wallbox mit Lastmanagement) durch einen einmaligen Zuschuss von 1.500 € pro Stellplatz gefördert. Die Abrechnung der Verbrauchskosten muss auf den einzelnen Stellplatz bzw. auf die Mieterinnen und Mieter erfolgen können.

3.2.7.3 Carsharing für Mieterinnen und Mieter

Gefördert werden stationsbasierte Carsharing-Stellplätze für Mieterinnen und Mieter von geförderten Bauvorhaben durch einen Einmalzuschuss.

Carsharing-Stellplätze in Tiefgaragen:

je Stellplatz 35.200 €/Stellplatz

für Kleinfahrzeuge (Motorräder, Lastenfahräder, Senioren-E-Mobile etc.)

mit mindestens 4 m² Grundfläche 11.200 €/Stellplatz

Förder-Voraussetzungen/-Bedingungen:

- Es handelt sich um einen stationsbasierten Carsharing-Stellplatz.
- Ein Carsharing-Stellplatz ersetzt 4 individuelle Kfz-Stellplätze.
- Den Mieterinnen und Mietern sind vergünstigte Konditionen für die Nutzung des Carsharing-Fahrzeugs anzubieten.
- Das Carsharing Fahrzeug wird durch die Bauherrin oder den Bauherrn oder Carsharing-Anbieter für die Laufzeit der Bindung bereitgestellt und betrieben.
- Die Bereitstellung der geförderten Carsharing-Stellplätze für einen Carsharing-Anbieter erfolgt kostenlos.

3.2.7.4 Komfort-Fahrrad-Stellplätze

Die Herstellung von Komfort-Fahrrad-Stellplätzen wird durch einen Zuschuss gefördert, wenn die Anforderungen an einen qualitativ hochwertigen Fahrrad-Stellplatz erfüllt werden.

Voraussetzung für eine Förderung von Komfort-Fahrrad-Stellplätzen im individuellen Abstellraum ist der Nachweis einer zusätzlichen Fläche von mindestens 1,5 m²/Stellplatz über die bauordnungsrechtlich geforderte Mindest-Abstellfläche hinaus.

Stellplätze im Außenraum.....	510 €/Stellplatz
Stellplätze innerhalb der Gebäudehülle im Fahrrad-Abstellraum.....	740 €/Stellplatz
Stellplätze innerhalb der Gebäudehülle im individuellen Abstellraum	380 €/Stellplatz

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

3.2.8 Sicherheitstreppe

Bauvorhaben unterhalb der Hochhausgrenze, bei denen ein Sicherheitstreppe realisiert oder im Bestand ertüchtigt (Wasserebellösung) wird, werden durch einen Zuschuss gefördert:

je außenliegenden Sicherheitstreppe.....	28.700 €
je innenliegenden Sicherheitstreppe	114.700 €

3.2.9 Vollsteinförderung bei Neubau von Gebäuden

Neubaufassaden mit Vollsteinen (Ziegel, Backstein, Klinker) werden mit einem einmaligen Zuschuss von 150 €/m² Bauteilfläche gefördert.

Der prüffähige Nachweis der Fassadenfläche liegt bei der Investorin oder dem Investor.

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

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

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

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

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

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

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

	Fassade mit normalem Aufwand	Fassade mit hohem Aufwand	Einheit
Vollsteine	115 €/m ²	145 €/m ²	Bauteilfläche mit Vollsteinen
Klinkerriemchen	90 €/m ²	100 €/m ²	Bauteilfläche mit Klinkerriemchen
Fugensanierung	95 €/m ²	105 €/m ²	Bauteilfläche mit Fugensanierung

Ausnahmeregelung

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

3.2.11 Lagetypische grundstücksbedingte Sonderbaukosten

Bei städtischen Grundstücken, die im Rahmen einer Direktvergabe mit einem Festpreis veräußert werden, der unter Berücksichtigung eines Gutachtens einer oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt wurde, besteht die Möglichkeit, lagetypische grundstücksbedingte Sonderbaukosten mit Zuschüssen zu fördern.

Förderfähige lagetypische grundstücksbedingte Sonderbaukosten Betrag pro Wohnfläche	
Pfahlgründung und Bohrkosten	50 €/m ² förderfähiger Wfl.
Pfahlrost oder verstärkte Gründungsplatte	18 €/m ² förderfähiger Wfl.
Baugrubenverbau und Unterfangungen	35 €/m ² förderfähiger Wfl.
Wasserhaltung während der Bauzeit	8,00 €/m ² förderfähiger Wfl.
Weißer Wanne bei drückendem Wasser	8,00 €/m ² förderfähiger Wfl.
Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen	auf Nachweis
Erschütterungsschutz	auf Nachweis

3.2.12 Förderung von städtebaulichen Gestaltungsauflagen

Bei städtischen Grundstücken, die im Rahmen einer Direktvergabe mit einem Festpreis veräußert werden, der unter Berücksichtigung eines Gutachtens eines oder einer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt wurde, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, bezirkliche Gestaltungsauflagen gesondert zu fördern.

Weitere Fördervoraussetzungen:

- Selbstverpflichtungen im Rahmen des Grundstückserwerbs sind nicht förderfähig; das gilt auch für gestalterische Gegenleistungen für Befreiungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
- Maßnahmen, die durch ein anderes Modul der IFB-Förderung oder ein ergänzendes Förderprogramm gefördert werden, sind im Rahmen des Zuschusses für Gestaltungsauflagen nicht förderfähig.
- Die Investorin oder der Investor muss die kostenrelevanten städtischen Gestaltungsauflagen nachweisen und die konkreten Mehrkosten dafür benennen.

Die Zuschusshöhe wird im Einzelfall von der IFB Hamburg festgelegt.

Ergänzend gilt: Gründächer, die u. a. aufgrund städtischer Anforderungen (z. B. B-Plan / Gestaltungsauflagen) umgesetzt werden müssen, können mit einmaligen Zuschüssen gefördert werden:

0,12 m bis 0,17 m Substratdicke.....	28 € je m ² Nettovegetationsfläche
ab 0,18 m bis 0,24 m Substratdicke.....	34 € je m ² Nettovegetationsfläche
ab 0,25 m Substratdicke.....	45 € je m ² Nettovegetationsfläche

Für die Förderung von Dachbegrünungen gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Ausführung entsprechend „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau“
- (FLL Dachbegrünungsrichtlinie)
- Mindestgröße 20 m² Nettovegetationsfläche
- Substratdicke mindestens 0,12 m

Der prüffähige Nachweis über die förderfähige Dachbegrünung liegt bei der Investorin oder dem Investor. Die Durchführung ist durch eine Fachunternehmererklärung zu bestätigen.

3.2.13 Fördermodul Wettbewerbe

Kosten für die Wettbewerbe, Gutachterverfahren oder Workshops, die von der Stadt gefordert sind, werden durch Zuschüsse gefördert. Gefördert werden 40 % der anerkannten und nachgewiesenen Verfahrenskosten für den Wettbewerb sowie für die Preisgelder, mit einem Zuschuss von maximal 73.100 €/Wettbewerb.

3.2.14 Förderungsergänzende Finanzierungen

Zur Finanzierung sachlich begründeter und von der IFB Hamburg anerkannter Baukosten, die nicht im Rahmen der Pauschalförderung über IFB- bzw. KfW-Darlehen finanziert werden können, kann die IFB Hamburg ein Zusatzdarlehen gewähren. Dies gilt auch für die Mitfinanzierung von Einrichtungen mit rein sozialer Zielsetzung (z. B. Kindertageseinrichtungen oder Nachbarschaftstreffs), die jeweils im Verhältnis zum gesamten geförderten Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung sind. Näheres dazu findet sich in der Förderrichtlinie Förderungsergänzende Finanzierungen.

3.2.15 Finanzierung von Wohnpflegeeinrichtungen

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

3.3 Kombination mit anderen Förderprogrammen

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

3.3.1 Förderprogramme der IFB Hamburg

z. B.:

- Herstellung von Dach- und Fassadenbegrünungen
- Erneuerbare Wärme

3.3.2 Förderprogramme von KfW und BAFA (BEG)

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

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

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

Sprechen Sie uns an:

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

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

Sprechen Sie uns an:

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

3.3.3 Kumulierung / Kumulierungsverbot / Umgang mit potenziellen Beihilfen

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	Neubau von Mietwohnungen Sonderwohnformen	Module	Darlehen		Zuschüsse			Laufzeit- Bindung
			Darlehen	Zinsen	Einmal- zuschuss	Laufender Zuschuss	Laufzeit	
3.1	Grundmodule	X	je m ² Wfl.	%	je WE	je m ² /mtl.	Jahre	Jahre
3.	Zuschuss bei 30 Jahren Bindungslaufzeit				2.200 € bis 6.590 €			
3.1.1	IFB-Förderdarlehen I							
3.1.2	Neubau von Mietwohnungen		bis 1.500 €	0,0		8,80 €	30	30
3.1.3	Erweiterung von Wohnflächen		bis 2.240 €	0,0		8,80 €	30	30
3.1.4	Änderung von Wohnflächen		bis 2.240 €	0,0		8,80 €	30	30
3.1.5	Barrierereduzierte Grundausrüstung**				1.500 €			
3.1.5	Barrierereduzierte Grundausrüstung mit barrierefreiem Freisitz	O			3.000 €			
3.2	Ergänzungsmodule	O						
3.2.1	IFB-Förderdarlehen II		ab 1.500 €	1,0				30
3.2.2	Energiesparendes Bauen	O				je m ² Wfl.		
	IFB-Effizienzhaus-40					72 €	10	
	IFB-Effizienzhaus-40 mit WRG					176 €	10	
	IFB-Passivhaus					176 €	10	
	IFB-Niedrigstenergie-Haus					190 €	10	
3.2.3	Nachhaltiges Bauen	O						
	Zertifikat Nachhaltiges Bauen				29 € bzw. 15 €/m ² Wfl.			
	Nachhaltige Dämmstoffe				17 €/m ² Bau- teilfläche			
	Holzbauförderung				1,20 €/kg			
3.2.4	Barrierefreie Ausstattung nach DIN	O			je WE			
	Barrierefreie Wohnungen				8.900 €			
	Rollstuhlgerechte Wohnungen				23.800 €			
	AAL-Vorbereitung				500 €			
3.2.5	Gemeinschaftsräume	O			je m ²			
	Gemeinschaftsräume				2.500 €	7,10 €	30	30
3.2.6	Aufzugsanlagen	O			je Station			
	1. bis 3. Station				32.700 €			
	alle weiteren Stationen				8.200 €			
	Energieeffizienzklasse A				je Anlage 2.900 €			

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

Kapitel	Neubau von Mietwohnungen Sonderwohnformen	Module	Darlehen		Zuschüsse			Laufzeit- Bindung
			Darlehen	Zinsen	Einmal- zuschuss	Laufender Zuschuss	Laufzeit	
3.2.7	Stellplatzförderung	O	je Platz		je Stellplatz			
3.2.7.1	Kfz-Stellplätze							
	Tiefgaragenstellplatz				5.400 €			
3.2.7.2	Ladestation				1.700 €			
3.2.7.3	Carsharing				je Platz			
	Tiefgaragenstellplatz				35.200 €			
	Tiefgaragen Stellplätze für Kleinfahrzeuge				11.200 €			
3.2.7.4	Komfort-Fahrrad-Stellplätze	O			je Platz			
	im Außenraum				510 €			
	innerhalb des Gebäudes				740 €			
	individueller Abstellraum				380 €			
3.2.8	Sicherheitstreppenraum	O			je Treppen- raum			
	außenliegend				28.700 €			
	innenliegend				114.700 €			
3.2.9	Vollsteinförderung	O			150 € je m ² Fassade			
3.2.10	Backsteinförderung	O			90 € bis 145 € je m ² Fassade			
3.2.11	Lagetypische grundstücks- bedingte Sonderbaukosten	O			8,00 € bis 50 €/m ² Wfl.			
3.2.12	Gestaltungsauflagen	O			Einzelfall- lösung			
3.2.13	Wettbewerbe				je Wettbewerb			
	40 % der anerkannten Verfahrenskosten				bis 73.100 €			

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

4. Wie sind die Förderkonditionen?

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

4.1 Zinsen

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

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

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

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

Die Laufzeit der Darlehen beträgt längstens 30 Jahre.

4.2 Tilgung

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

4.3 Beginn der Leistungen

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

4.4. Bereitstellungsinsen

Ab dem 13. Monat nach Vertragsabschluss werden für noch nicht abgerufene Teile der Darlehen Bereitstellungsinsen in Höhe von 0,15 % pro Monat erhoben. Für abgerufene Teile des Darlehens wird der Förderzins erhoben.

4.5 Valutierungszinsen

Bis zum Beginn der regulären Leistungen für Zinsen und Tilgung werden auf die ausgezahlten Darlehen Valutierungszinsen in Höhe von 1,0 % p. a. erhoben.

4.6 Verwaltungsgebühr

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

4.7 Bereithaltung, Nichtabnahme

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

4.8 IFB-Ergänzungsdarlehen

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

Es kann eingesetzt werden für die Finanzierung von Bau- und Grundstückskosten.

Konditionen:

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

5. Welche Bindungen entstehen?

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

Die Laufzeit der Bindung endet 30 Jahre nach mittlerer Bezugsfähigkeit.

5.1 Belegungsbindungen

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

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

Die oder der Verfügungsberechtigte kann in Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen einen sozialen Träger damit beauftragen, die geförderten Wohnungen zu belegen, oder die geförderten Wohnungen an einen sozialen Träger zur Überlassung an die im Nutzungs- und Betreuungskonzept angegebene Zielgruppe zu vermieten. Die Belegung durch den sozialen Träger mit der vorgesehenen Zielgruppe erfolgt ebenfalls eigenverantwortlich. Sollten im Einzelfall für die Belegung der Wohnungen keine Wohnungssuchenden, die der im Nutzungs- und Betreuungskonzept vorgesehenen Zielgruppe angehören, zur Verfügung stehen, ist das zuständige Bezirksamt zu informieren, das für die Belegung anerkannte vordringlich Wohnungssuchende benennt.

Für die mietvertragliche Ausgestaltung sind die Maßgaben unter Punkt 5.3.2 zu beachten.

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

5.2 Mietpreisbindungen

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

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

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

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

Stellplätze

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

Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage	63,00 €
Stellplätze in Tiefgaragen für Kleinfahrzeuge (Motorräder, Lastenfahräder, Senioren-E-Mobile etc.)	21,30 €
Kfz-Stellplätze in einer Parkpalette.....	31,00 €

Für geförderte Fahrrad-Stellplätze darf keine Miete erhoben werden.

Diese Mietbegrenzung gilt auch bei ausschließlicher Förderung durch laufende Zuschüsse.

5.2.1 Mieterhöhungen

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

Kfz-Stellplätzen in einer Tiefgarage jährlich	um 1,00 €
Stellplätze in Tiefgaragen für Kleinfahrzeuge (Motorräder, Lastenfahräder, Senioren-E-Mobile etc.) jährlich.....	um 0,33 €
Kfz-Stellplätzen in einer Parkpalette jährlich	um 0,50 €

5.2.2 Inklusivmiete

Inklusivmieten dürfen nur dann vereinbart werden, wenn ein Ausnahmetatbestand der Heizkostenverordnung gemäß § 11 Abs.1 Nr. 1 – 4 oder Abs. 2 HeizkostenV greift. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn der Heizwärmebedarf kleiner ist als 15 kWh/(m² a) bzw. mehr als 50 % der Wärme aus Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme etc. gewonnen werden. Das Vorliegen eines solchen Ausnahmetatbestandes ist durch die jeweiligen Gebäudeeigentümer selbst zu prüfen und gegenüber der IFB Hamburg schlüssig darzulegen. Darüber hinaus muss die IFB Hamburg ihr Einverständnis geben.

Die monatliche Nettokaltmiete wird entsprechend Ziffer 5.2 festgelegt. Pauschalbeträge sind im Mietvertrag transparent und gesondert zur Nettokaltmiete auszuweisen. Die Pauschalbeträge umfassen sowohl die kalten als auch die warmen Betriebskosten.

Die Festlegung des monatlichen Pauschalbetrags für die Betriebskosten sowie dessen Anpassung bedarf der Zustimmung durch die IFB Hamburg. Die Mietanhebung ist entsprechend Ziffer 5.2.1 begrenzt.

5.2.3 Betriebskostenabrechnung bei Wohngemeinschaften

Betriebskosten in Wohngemeinschaften können pro m² Wohnfläche abgerechnet werden, wenn entweder ein Ausnahmetatbestand des § 11 Abs. 1 Nr. 1 – 4 HeizkostenV greift oder gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 5 HeizkostenV in Einzelfällen die nach Landesrecht zuständige Stelle wegen besonderer Umstände von den Anforderungen der HeizkostenV abgesehen hat, um einen unangemessenen Aufwand oder eine unbillige Härte zu vermeiden. Ein solche Genehmigung kann jedoch nur auf Antrag erteilt werden. Die Genehmigungserteilung ist einzelfallabhängig zu prüfen. Ob eine Ausnahme des § 11 Abs. 1 Nr. 1 – 4 HeizkostenV greift, ist durch jeweilige Gebäudeeigentümergebäudeeigentümerinnen oder Gebäudeeigentümer/Verfügungsberechtigte selbst zu prüfen und gegenüber der IFB Hamburg schlüssig darzulegen.

5.3 Weitere Regelungen

5.3.1 Umwandlungsverbot

Die geförderten Wohnungen dürfen für die Dauer der Bindung nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.

Darüber hinaus dürfen im Falle einer Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz die in einem Wohnungseigentumsrecht zusammengefassten geförderten Wohnungen für die Dauer der Bindungen auch nicht in einzelne Wohnungseigentumsrechte aufgeteilt werden.

5.3.2 Mietvertragliche Regelungen

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

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

- Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Ein Kündigungsausschluss ist nicht zulässig.
- Bei geplanten Instandsetzungen oder Modernisierungen innerhalb des Bindungszeitraums können auf Antrag ausnahmsweise befristete Mietverträge gem. § 575 Abs. 1 Nr. 2 BGB zugelassen werden, wenn die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden. Dies ist durch den Verfügungsberechtigten oder die Verfügungsberechtigte bei dem jeweils zuständigen Bezirksamt zu beantragen. Über entsprechende Anträge wird von der IFB Hamburg im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen beschieden.
- In Fällen der Wohnraumvermietung durch eine Verfügungsberechtigte oder einen Verfügungsberechtigten an einen sozialen Träger zum Zwecke der Wohnraumüberlassung an die im Nutzungs- und Betreuungskonzept angegebenen Personengruppe sind ebenfalls unbefristete Mietverträge abzuschließen. Dies gilt auch für die Untervermietung durch den sozialen Träger an die im Nutzungs- und Betreuungskonzept angegebene Personengruppe. In Ausnahmefällen können Befristungen von der IFB Hamburg im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen genehmigt werden, sofern das Nutzungs- und Betreuungskonzept dies erfordert und die Sozialbehörde dem zustimmt. Die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches, insbesondere § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB i. V. m. § 578 Abs. 3 BGB, sind zu beachten, wonach Vorschriften des Wohnraummietrechts sowohl in dem Vertragsverhältnis Verfügungsberechtigte oder Verfügungsberechtigter/sozialer Träger als auch in dem Vertragsverhältnis sozialer Träger/Zielgruppe anzuwenden sind. Zwischen der oder dem Verfügungsberechtigten und einem sozialen Träger als Hauptmieter ist die Anwendung von Wohnraummietrecht unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen zu vereinbaren. Die Untermietverträge sollen sich an den Regelungen des Hamburger Mietvertrags für Wohnraum, jeweils aktuelle Fassung, orientieren.

- Eine Staffelmiete darf nur insoweit vereinbart werden, als diese der jeweils höchstzulässigen Mietanhebung im Förderzeitraum entspricht. Im Übrigen darf eine Staffelmiete nicht vereinbart werden.
- Die Vermieterin oder der Vermieter hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchst zulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag anzugeben.
- Den Mieterinnen und Mietern einer jeden geförderten Wohnung ist ein Abstellraum mit der bauordnungsrechtlich erforderlichen Grundfläche kostenfrei zu überlassen. Werden Abstellflächen innerhalb der Wohnung nachgewiesen, sind maximal 2 m² Abstellfläche auf die Wohnfläche anrechenbar.

5.3.3 Kopplungsverbot für Stellplätze

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

5.3.4 Einmalige oder sonstige Nebenleistungen der Mieterinnen und Mieter

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

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

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

5.3.5 Weitergabe der Bindungen

Investorinnen und Investoren sind verpflichtet, sich aus der Inanspruchnahme von Darlehen und/oder Zuschüssen ergebende Verpflichtungen Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass diese wiederum gehalten sind, Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

5.3.6 Dauer der Bindungen bei vorzeitiger Rückzahlung des Baudarlehens

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

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

6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?

6.1 Anforderungen an 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.

6.1.2 Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit

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

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

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

6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück

6.2.1 Beginn des Bauvorhabens

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

6.2.2 Grundstück/Erbbauerecht

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

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

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

6.2.3 Verkehrswert des Grundstücks

Die Höhe des Verkehrswerts eines Grundstücks bestimmt sich aus dem Bodenrichtwert des Gutachterausschusses oder anhand eines Gutachtens eines oder einer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

6.2.4 Anforderungen an Planung und Ausführung

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

6.3 Allgemeine Bedingungen

6.3.1 Sicherung des Darlehens

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

6.3.2 Sperrfrist bei Antragsverzicht

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

6.3.3 Prüfungsrecht

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

6.3.4 Ausnahmen

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

6.3.5 Haftungsausschluss

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

6.3.6 Kein Rechtsanspruch

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

7. Welche Rechtsgrundlage gilt?

Aufgrund von § 2 Abs. 4 HmbWoFG erlässt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) im Einvernehmen mit der IFB Hamburg die Förderrichtlinie für Sonderwohnformen in Hamburg.

Die Förderung erfolgt im Rahmen von Art. 2 lit c) des Beschlusses der Kommission vom 20.12.2011 über die Anwendung von Art. 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind, als soziale Wohnraumförderung nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 HmbWoFG.

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

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

8. Wo kann man die Förderung beantragen?

Die IFB Hamburg berät Sie bei allen Fragen zur Förderung und begleitet Sie beim Antragsverfahren. Informationen zu allen Programmen der IFB Hamburg, Förderrichtlinien und Formulare finden Sie unter www.ifbhh.de.

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

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

Montag bis Donnerstag 08.00 – 17.00 Uhr
Freitag 08.00 – 15.00 Uhr

1. Wie ist das Verfahren?

1.1 Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm

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

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

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

1.2 Antragstellung

Förderanträge sind auf Vordrucken der IFB Hamburg von der Investorin oder dem Investor vor Baubeginn bei der IFB Hamburg einzureichen.

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

1.3 Förderzusage

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

Nach Genehmigung des Antrags durch die IFB Hamburg wird der Investorin oder dem Investor eine Förderzusage erteilt, und es wird ein Vertrag geschlossen.

1.4 Auszahlungen der Fördermittel

Auszahlungen erfolgen nach dem festgelegten Bauzeiten- und Finanzierungsplan und dem jeweiligen festgestellten Baufortschritt. Auszahlungen können erst dann erfolgen, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind.

Die laufenden Zuschüsse werden ab dem Monatsersten des Quartals, das auf die von der IFB Hamburg festgestellte mittlere Bezugsfertigkeit folgt, in Vierteljahresraten ausgezahlt. Die Höhe und die Auszahlungsvoraussetzungen der Zuschüsse sind in der Förderzusage geregelt.

1.5 Anzeige der Bezugsfertigkeit und Schlussabrechnung

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

2. Welche allgemeinen und planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden?

2.1 Allgemeine Anforderungen

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

Anforderungen an das Nutzungs- und Betreuungskonzept

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

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

Anforderungen an das Wohnumfeld

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

Anforderungen an die Projektgröße

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

2.2 Planerische Anforderungen

2.2.1 Typ 1 Wohngemeinschaft: Gemeinschaftliches Wohnen in einer Großraumwohnung

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

Wohnungsgrößen

- Der Gesamtflächenbedarf soll regelhaft 30 m² pro Mieterin oder Mieter nicht unter- und 40 m² nicht überschreiten.
- Bei barrierefreien Wohnungen nach DIN ist eine Überschreitung der regelhaften Wohnflächen bis zu folgender Höhe zulässig:
 - barrierefrei nutzbare Wohnungen nach DIN 18040-2: bis zu 5 m²/Person
 - barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar nach DIN 18040-2R: bis zu 10 m²/Person
- Dies gilt nur für DIN-gerechte Wohnungen und nicht für Wohnungen mit ausschließlich barriere-reduzierter Grundausstattung.

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

Individuelles Wohn-Schlafzimmer

- Mindestgröße: 16 m²
- Möblierung: Stellflächen für 1 Bett (1 x 2 m),
- 1 Schrank (1,50 lfm) und 1 Sitzgruppe (Tisch, Sessel usw.) sind vorzusehen.

Sanitärräume

- Sanitärräume für bis zu 2 Bewohner sind zulässig.
- Mindestgröße: 3 m² für 1 Person, 4,5 m² für 2 Personen

Gemeinsames Wohnzimmer und Küche

- zentrale Lage des gemeinsamen Wohnraums, um eine aktive und passive Beteiligung der Bewohner zu fördern
- natürlich belichtet
- Essbereich, der allen Mitbewohnern ausreichend Platz zur gemeinsamen Zubereitung und Einnahme der Mahlzeiten bietet

Gemeinsamer Freisitz

- ein gemeinsamer Freisitz (Balkon, Terrasse usw.) in Verbindung mit dem gemeinsamen Wohnraum
- Mindestfläche: 1 m² Nutzfläche/Person
- Maximalfläche: 2 m² Nutzfläche/Person
- Mindestdiefe: 1,4 m
- Bis zu ¼ der Nutzfläche des Freisitzes, ist als Wohnfläche anrechenbar

Gäste-WC

- ein Gäste-WC (zur Nutzung der Bewohner im Gemeinschaftsbereich, für Gäste und Mitarbeiter der Pflege)

Sonstiges

- Weitergehende Raumbedarfe wie zusätzlicher Gemeinschaftsraum, Pflegebad, Putzmittelraum und Hauswirtschaftsraum sind auf die individuellen Bedarfe der Zielgruppe abzustimmen.

Barrierefreiheit

- Soweit barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohnungen gefördert werden, sind die jeweiligen Vorgaben der DIN 18040-2 für gemeinschaftlich genutzte Bereiche und Funktionen einzuhalten.

2.2.2 Typ 2 Hausgemeinschaft: Gemeinschaftliches Wohnen mit abgeschlossenen Wohnungen

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

Wohnungsgrößen

- Der Gesamtflächenbedarf für 1 Person soll 30 m² nicht unter- und 45 m² nicht überschreiten.
- Der Gesamtflächenbedarf für 2 Personen soll 45 m² nicht unter- und 60 m² nicht überschreiten.
- Bei barrierefreien Wohnungen nach DIN ist eine Überschreitung der regelhaften Wohnflächen bis zu folgender Höhe zulässig:
 - barrierefrei nutzbare Wohnungen nach DIN 18040-2: bis zu 5 m²/Person
 - barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar nach DIN 18040-2R: bis zu 10 m²/Person

Dies gilt nur für DIN-gerechte Wohnungen und nicht für Wohnungen mit ausschließlich barriere-reduzierter Grundausstattung.

Grundrissanforderungen

Individuelles Wohn-Schlafzimmer

- Mindestgröße für 1 Person: 18 m², für 2 Personen: Schlafen (mind. 12,5 m²) und Wohnen (mind. 16 m²)

Individueller Sanitärraum

- Mindestgröße: 3 m² für 1 Person, 4,5 m² für 2 Personen

Individuelle Küche

- Ausstattung für 1 Person: Bauliche Mindeststandards „Kompaktküche“
- Ausstattung für 2 Personen: Bauliche Mindeststandards „Küche“

Individueller Vorraum

- Mindestbreite: 1,20 m

Gemeinsamer Wohnraum

- zentrale Lage des gemeinsamen Wohnraums, um eine aktive und passive Beteiligung der Bewohner zu fördern
- Essbereich mit ausreichend Platz zur gemeinsamen Zubereitung und Einnahme der Mahlzeiten
- Die Küche soll über einen Abstellraum oder ausreichend Stauraum verfügen.
- natürlich belichtet
- Anerkannte Gemeinschaftsräume sind in geeigneter Quantität und Qualität für die Nutzungen „Kochen, Essen, Aufenthalt und Austausch“ zu möblieren und technisch auszustatten
- Im oder in direkter Nähe des gemeinsamen Wohnraums sind Toiletten vorzusehen.
- Barrierefreie Ausstattung des Wohnraums und dessen Nebenräumen entsprechend dem anspruchsvollsten barrierefreien Standard der gefördert wird.

Gemeinsamer Freisitz

- gemeinsamer Freisitz (Balkon, Terrasse usw.) in Verbindung mit dem gemeinsamen Wohnraum Mindestfläche: 1 m² Nutzfläche/Person
- Maximalfläche: 2 m² Nutzfläche/Person
- Bis zu ¼ der Nutzfläche des Freisitzes ist als Wohnfläche anrechenbar.

Sonstiges

- Weitergehende Raumbedarfe, z.B. Pflegebad, Putzmittel- oder Hauswirtschaftsraum sind auf die individuellen Bedarfe der Zielgruppe abzustimmen.
- Die Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen dürfen nicht in einem Raum zusammengefasst werden.
- Die Abstandsmindestmaße in Küchen und Sanitärräumen nach DIN 18022 sind zu beachten.

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

2.2.3 Allgemeine Anforderungen

Gemeinschaftsräume

- Haupt- und Nebenräume sollen allgemein zugänglich sein.
- Im oder in direkter Nähe zum Gemeinschaftsraum sind Toiletten und eine Teeküche vorzusehen.
- Der Raum muss den Anforderungen der HBauO an Aufenthaltsräume entsprechen.
- Raumgröße mindestens 20 m²
- Anerkannte Gemeinschaftsräume sind in geeigneter Quantität und Qualität für die Nutzungen „Aufenthalt und Austausch“ zu möblieren und technisch auszustatten.
- Haupt- und Nebenräume sollen barrierefrei (DIN 18040-2) nutzbar sein.
- Bis zu ¼ der Nutzfläche eines angegliederten Freisitzes, maximal jedoch 5 % der beheizbaren Gemeinschaftsraumfläche ist als förderfähige Fläche anrechenbar.

Sonstiges

- Maximal 2 m² Abstellfläche je Wohnung sind als Wohnfläche förderfähig.
- Ein Waschmaschinenstandplatz je Wohnung ist innerhalb der gedämmten Gebäudehülle nachzuweisen und muss ebengleich oder mit Aufzug erreichbar sein.

Fahrradstellplätze

- Leichter Zugang zum Stellplatz ebenerdig, über Rampe oder Aufzug. Bei Rampen gilt dasselbe Steigungsverhältnis wie für PKW. Aufzüge müssen ein Mindestinnenmaß von 1,10 m x 2,10 m, bzw. Diagonalmäß von 2,10 m aufweisen.
- Anforderungen an Fahrradstellplätze: allseitig umschlossen, regensicher, Zugang nur für Berechtigte, individualisierte Stellplätze, diebstahlsichere Befestigungsmöglichkeiten.

Barrierefreiheit

- Soweit barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohnungen gefördert werden, sind die jeweiligen Vorgaben der DIN 18040-2 auch für gemeinschaftlich genutzte Bereiche und Funktionen einzuhalten.

2.2.4 Ausnahmen bei Wohnungsgrößen und Grundrissanforderungen

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

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

3. Bauliche Mindeststandards

Die nachstehende Aufzählung enthält die verbindlichen baulichen Mindeststandards für den geförderten Mietwohnungsneubau. Abweichungen sind in Abstimmung mit der IFB Hamburg zulässig. Nachträgliche Abweichungen sind schriftlich anzuzeigen. Die IFB Hamburg behält sich in diesem Fall die Prüfung und Zustimmung vor.

Küche

- Arbeitsplatte: durchlaufend
- Spritzschutz: mindestens 0,60 m hoch, über die gesamte Länge der Arbeitsplatte
- Einbauspüle mit Abtropffläche
- Herd mit 4 Kochfeldern und Backofen
- Standfläche inkl. Anschlussmöglichkeit für Kühlschrank und Geschirrspülmaschine: je 0,60 m breit

Kompaktküche für 1-Personen-Haushalte

In Kompaktwohnungen zulässige Küche mit einer Arbeitsplattenlänge unter 1,80 m.

- Arbeitsplatte: durchlaufend
- Spritzschutz: mindestens 0,60 m hoch, über die gesamte Länge der Arbeitsplatte
- Oberschränke: über der gesamten Länge der Arbeitsplatte
- Einbauspüle mit Abtropffläche
- Herd mit mindestens zwei Kochfeldern und Backofen
- Standfläche inkl. Anschlussmöglichkeit für Kühlschrank: mindestens 0,50 m breit

Sanitärraum

- Mindestausstattung: Dusche/Badewanne, Waschbecken, WC
- Sanitärobjekte aus Porzellan
- Badewanne aus Stahl, emailliert (mindestens 0,70/1,70 m)
- Duschplatz: Standard (mindestens 0,90/0,90 m)
- Waschtisch (mindestens 0,55 m breit)
- Vollflächig Boden- und Sockelfliesen
- Wandfliesen im Spritzbereich 2,00 m und an allen anderen Wänden mit Sanitärobjekten 1,20 m hoch

Elektroinstallationen

- Ausstattung entsprechend der DIN 18015-2 (Elektrische Anlagen in Wohngebäuden – Teil 2)
Abweichend hierzu:
 - Mindestanschlüsse für Kommunikationsanlagen (Tabelle 2): 1 Anschluss luK (Informations- und Kommunikationsanlagen) und 1 Anschluss RuK (Rundfunk- und Kommunikationsanlagen) im Wohnzimmer
 - Zusätzliche Schaltstellen für jeden Bettplatz sind optional.
 - Rollstuhlabbstellplätze benötigen je Platz 1 abschließbare Steckdose.

Bodenbeläge

- Ausstattung aller Räume mit Bodenbelägen

Einbruchsschutz

- Außenliegende Fenster- und Türelemente von Wohnungen, die vom umgebenen Gelände aus ohne Hilfsmittel (Leiter o. ä.) zugänglich sind, müssen mit der Sicherheitsklasse RC 2N gemäß DIN EN 1627 ausgerüstet werden. Abweichend sind Druckknöpfe zulässig.

Gebäudebrüter

- Bei Bauvorhaben ab 10 geförderten Wohnungen: Installation von Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter. Erfordernis, Umfang und Art der Nistmöglichkeiten werden von der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) in Abstimmung mit der IFB Hamburg festgelegt.

Bauschild/Bauplakette

Während der Bauzeit ist ein Bauschild aufzustellen, das auf die Förderung des Objektes durch die IFB Hamburg hinweist. Dazu kann ein vorkonfektioniertes eigenständiges Schild (1,50 x 1,00 m) bei der Firma

**O.H. Schilske & Co. Nfl. e. K., Warnckesweg 17, 22453 Hamburg
Tel. 040/570 088 96, Fax 040/570 088 97**

bezogen werden.

Sofern der Förderhinweis auf einem Sammelbauschild mit allen Projektangaben untergebracht werden soll, ist dies zulässig, wenn der Text vom IFB-Musterbauschild vollständig wiedergegeben wird und das IFB-Logo in angemessener Weise in diesem Kontext abgebildet wird. Das IFB-Logo muss mit dem Klarschriftzusatz in den Originalfarben auf weißem Hintergrund mit einer Mindestgröße des Bauschildes in Erscheinung treten.

- Das Logo darf weder verzerrt noch verändert werden und nur im Kontext mit einem projektbezogenen Bauschild verwendet werden. Die Druckvorlagen für das Bauschild und das Logo stehen als graphische Vorlagen auf der Internetseite <https://www.ifbhh.de/> im Bereich Download zur Verfügung.
- Die Bauplakette mit Hamburg-Logo und Baujahr ist zur Fertigstellung an gut sichtbarer Stelle anzubringen. Diese Plakette ist erhältlich bei der Firma:

**SIEG & SPEITH Metallgießerei GmbH, Schützenstraße 87, 22761 Hamburg
Tel. 040/853 2190**

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 Programme 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 Bewohnerinnen und Bewohner bzw. Nutzerinnen und 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 Topfkonservierung sind entsprechend der Anhang C zur Vergabegrundlage RAL-UZ 140 zulässig.
- Harnstoff-Formaldehyd-Ortsschäume (UF-Schäume).

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

Zusätzliche Anforderungen an Baustoffe in Innenräumen:

- Zugelassen sind nur emissionsarme Baustoffe, die den Anforderungen des 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. Anforderungen an die barrierereduzierte Grundausstattung

Allgemeine Anforderungen

- Die Wohnungen müssen stufen- und schwellenlos erreichbar sein.
- Alle Räume innerhalb der Wohnung sowie die zugehörigen Nebenräume wie Keller, Müllplatz, Stellplätze usw. müssen stufen- und schwellenlos erreichbar sein.
- Untere Türanschläge und Schwellen sind nicht zulässig. Sind sie technisch notwendig, dürfen sie nicht höher als 2 cm sein.
- Lichte Durchgangsbreite von Haus- und Wohnungsfluren mind. 1,20 m.
- Lichte Durchgangsbreite von Wohnungseingangs- und Hauseingangstüren mind. 0,90 m.
- Lichte Durchgangsbreite von Innentüren mind. 0,80 m. Diese Anforderung gilt nicht für das Gäste-WC und den Abstellraum.
- Für Schalter- und Bedienhöhen gibt es keine Anforderungen.

Anforderungen an einen Sanitärraum je Haushalt

- Nachweis einer Bewegungsfläche von 0,90 x 0,90 m vor den Objekten (Wachbecken, WC, Waschmaschine).
- Anforderungen an den Duschplatz: Fläche mindestens 1 m², lichte Breite des Duschplatzes mindestens 0,90 m und lichte Durchgangsbreite zum Duschplatz mindestens 0,90 m. Für Absenkungen und die Überlappung von Bewegungsflächen gelten die Anforderungen der DIN 18040-2 (Punkt 5.5.5).
- Mindestabstand zwischen den einzelnen Objekten sowie zum Duschbereich jeweils mindestens 0,15 m.
- Drehtüren müssen nach außen aufschlagen.
- In den Wohnungen kann eine Badewanne eingebaut werden. In diesem Fall ist planerisch nachzuweisen, dass die Nachrüstung mit einer Dusche im obigen Sinn möglich ist.
- Wände von Sanitärräumen müssen so ausgebildet werden, dass Halte- und Stützgriffe bei Bedarf nachträglich befestigt werden können.

Anforderungen an die Aufzugsanlage

- Aufzugsanlagen müssen mindestens Aufzugstyp 2 der DIN EN 81-70:2018 entsprechen.
- Die Befehlgeber müssen in der Höhe von 1,2 m bis 0,85 m erreichbar sein.

Anforderungen an einen barrierefreien Freisitz (optional)

- Der Freisitz muss entsprechend der DIN 18040-2 barrierefrei nutzbar sein.

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

5. Vorbereitung auf Ambient-Assisted-Living (AAL)

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.

6. Anforderungen an Bauten im gesetzlichen Mindeststandard nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)

- Wenn Gebäude im gesetzlichen Mindeststandard nach GEG errichtet werden und eine ventilatorgestützte Lüftungsanlage eingebaut werden soll, sind die Anforderungen an nutzerunabhängige, ventilatorgestützte Lüftungsanlagen für optionale energetische Standards einzuhalten (siehe 7.2). Die Auslegung muss gemäß DIN 1946-6 erfolgen.
- Bei Abluftsystemen darf die spezifische elektrische Leistungsaufnahme der Ventilatoren $P_{el,Vent} < 0,20 \text{ Wh/m}^3$ nicht überschreiten.
- Wenn eine Freie Lüftung ausschließlich zum Feuchteschutz oder zur Reduzierten Lüftung gewählt wird, muss die Auslegung gemäß DIN 1946-6 erfolgen.
- Die unter „Optionale energetische Standards“ genannten Anforderungen an Luftdichtheit, Wärmepumpen sowie Heizung sind einzuhalten.

7. Qualitätssicherung Energie (QS-E)

Die Gewährung von Fördermitteln setzt einen Nachweis über die Einhaltung der energetischen Anforderungen durch das Testat einer oder eines von der IFB Hamburg autorisierten Qualitätssichernden voraus.

Die Investorin oder der Investor ist deshalb verpflichtet, eine oder einen von der IFB Hamburg autorisierte Qualitätssichernde bzw. autorisierten Qualitätssichernden zu beauftragen, die oder der die Planungs- und Ausführungsphase begleitet.

Informationen zum vorgegebenen Verfahren der QS-E:

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

Dort ist auch eine Übersicht der von der IFB Hamburg ermittelten ortsüblichen Vergütung verfügbar. Es wird empfohlen, diese Vergütungen zu vereinbaren. Die IFB Hamburg ist zur stichprobenartigen Überprüfung der QS-E berechtigt. Die IFB Hamburg und beauftragte Dritte sind berechtigt, Ortsbesichtigungen zur Qualitätssicherung durchzuführen.

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

Zur Erlangung der Förderung ist dem Vertrag der QS-E-Leistungskatalog zugrunde zu legen. Dieser gliedert sich in die 3 für die Gewährung der Förderung zwingend erforderlichen Stufen A, B und C. Bei der Qualitätssicherung des gesetzlichen energetischen Standards sind nur die Stufen B und C zwingend erforderlich. Weitergehende Leistungen dürfen frei vereinbart werden.

Bei Gebäuden,

- die nach dem Umweltzeichen HafenCity Platin vorzertifiziert sind und
- für die keine Zuschussförderung der IFB Hamburg für einen erhöhten energetischen Gebäudestandard in Anspruch genommen wird,

entfällt die Verpflichtung, eine autorisierte Qualitätssichernde oder einen autorisierten Qualitätssichernden zu beauftragen.

8. Optionale energetische Standards

8.1 Anforderungen an erhöhte energetische Standards

Die Einhaltung der jeweiligen Kennwerte 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.
- Entspricht den nachfolgenden Anforderungen an Lüftungsanlagen, Luftdichtheit, Wärmepumpen und Heizung.

IFB-Effizienzhaus-40 mit Wärmerückgewinnung

- Entspricht den Anforderungen an das Effizienzhaus-40 der Förderung Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude (KFN) der KFW.
- Entspricht den nachfolgenden Anforderungen an Lüftungsanlagen inklusive der Anforderungen an die Wärmerückgewinnung aus der Abluft, Luftdichtheit, Wärmepumpen und Heizung.

IFB-Passivhaus

IFB-Passivhäuser dürfen

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

Energetische Standards mit Anrechnung selbst erzeugter, erneuerbarer Energie

Hinweis zur Realisierbarkeit

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

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

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

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

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

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

Bilanzierung

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

1-Personen-Haushalt	1.200 kWh/a
2-Personen-Haushalt	2.100 kWh/a
3-Personen-Haushalt	2.550 kWh/a
4-Personen-Haushalt	3.000 kWh/a
5-Personen-Haushalt	3.550 kWh/a
- Der netzeingespeiste Strom ist mit dem Primärenergiefaktor des Verdrängungsstrommixes zu bewerten.
- Die Ertragsprognose für die generierte erneuerbare elektrische Energie ist auf Grundlage der DIN V 18599-9 zu berechnen.

8.2 Lüftungsanlagen

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

Anforderungen an nutzerunabhängige, ventilatorgestützte Lüftungsanlagen:

- Alle Räume einer Wohnung, die sich innerhalb der thermischen Gebäudehülle befinden, sind in das Lüftungskonzept einzubeziehen.
- Die Lüftungsanlagen sind für durchgehenden Betrieb vorzusehen.
- Für alle anderen Räume innerhalb der thermischen Gebäudehülle sind unter bauphysikalischen und hygienischen Aspekten geeignete Lüftungstechnische Maßnahmen zu ergreifen.
- Je Wohnung ist mindestens ein Frischluftbedarf von 30 m³ pro Stunde und Person zu berücksichtigen.
- Für Treppenträume ist ein Luftwechsel zwischen 0,15/h und 0,25/h sicherzustellen. Erfolgt in diesen Räumen keine Wärmerückgewinnung aus der Abluft, so ist dies in der Gebäudeenergiebilanz, die für die Förderung herangezogen wird, entsprechend zu berücksichtigen. Um übermäßige Lüftungswärmeverluste zu vermeiden, wird empfohlen Fenster ohne Kippfunktion einzubauen.
- Ventilatorgestützte Lüftungsanlagen für einzelne Räume oder Wohnungen müssen raum- oder wohnungsweise regelbar sein. Die Regelung des Luftvolumenstroms kann alternativ erfolgen, entweder:
 - bedarfsgeführt, im Bereich zwischen den Betriebsstufen „Feuchteschutzlüftung“ und „Nennlüftung“ nach DIN 1946-6, anhand mindestens einer geeigneten, unabhängig vom Benutzer wirkenden Führungsgröße (z. B. CO₂-Gehalt der Raumluft, Raumluftfeuchte), oder
 - manuell, mindestens zwischen den Betriebsstufen „Reduzierte Lüftung“ und „Nennlüftung“ nach DIN 1946-6.
- 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.

- Außenwanddurchlässe müssen mit Sturmsicherungen ausgestattet sein.
- Der Einbau von Dunstabzugshauben sowie Wäschetrocknern mit Ablufführung in den Außenbereich ist nicht zulässig.
- Ein Nachweis der Vollständigkeit, Funktion und Einregulierung der Luftmengen gem. Anhang D der DIN 1946-6 ist in jedem Fall zu vereinbaren.
- Bedarfsgeregelte zentrale Abluftsysteme, die feuchte-, CO₂- oder mischgasgeführt sind, dürfen eine spezifische elektrische Leistungsaufnahme der Ventilatoren von $P_{el,Vent} \leq 0,20 \text{ Wh/m}^3$ nicht überschreiten.

Zusätzlich sind für Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Bei Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung muss der Wärmebereitstellungsgrad η_{WBG} mind. 80 % betragen.
- Bei zentralen, dezentralen oder raumweisen Anlagen mit Wärmeüberträger und Volumenstrom kleiner als 1.000 m³/h darf in der Betriebsstufe „Nennlüftung“ die spezifische elektrische Leistungsaufnahme $P_{el,Vent}$ nicht höher als 0,40 Wh/m³ sein, ist der Volumenstrom größer als 1.000 m³/h, darf $P_{el,Vent}$ nicht höher als 0,50 Wh/m³ sein.
- Gleichzeitig muss der spezifische Energieverbrauch der Lüftungsgeräte in der Betriebsstufe „Nennlüftung“ nach EU-Verordnung 1253/2014 und 1254/2014 SEV < -30 kWh/(m²a) 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).
- 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.

8.3 Luftdichtheit

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

Zur Durchführung der messtechnischen Prüfung sind berechtigt:

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

8.4 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 mind. 3,8 nachzuweisen.

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

8.5 Heizung

- Elektrische Heizungsanlagen mit Ausnahme von Wärmepumpen sind ausgeschlossen. Die Anrechnung von Handtuchheizkörpern mit elektrischer Betriebsoption bei der Deckung der Heizlast ist nicht zulässig.
- Öl-Heizungen sind ausgeschlossen.
- Ein hydraulischer Abgleich des Heizungssystems (nach VdZ-Verfahren B) und des Warmwassersystems sind in jedem Fall vorzunehmen.

9. Qualitätssicherung Holzbau (QS-H)

Die Gewährung von Fördermitteln bei der Holzbauförderung setzt die Durchführung einer QS-H voraus.

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

Informationen zum vorgegebenen Verfahren der QS-H sind unter <https://holzbau-netzwerk-nord.de/qs> zusammengefasst. Dort finden Sie auch die Liste der autorisierten Qualitätssichernden sowie eine Empfehlung zur ortsüblichen Vergütung.

Die in der Anlage unter <https://holzbau-netzwerk-nord.de/qs/nicht-foerderfaehige-holzbaudetails> beschriebenen Details entsprechen nicht dem Stand der Technik. Gebäude oder Gebäudeteile in Holzbauweise mit den beschriebenen Details sind nicht förderfähig.

Die IFB Hamburg, die BSW und von diesen beauftragte Dritte sind berechtigt, Ortsbesichtigungen und stichprobenartige Überprüfungen zur QS-H vorzunehmen.

Bei der Qualitätssicherung gilt das Vier-Augen-Prinzip, daher darf die oder der autorisierte Qualitätssichernde nicht gleichzeitig mit Planungs- oder Werksleistungen für das zu prüfende Objekt beauftragt sein. Zu diesen Leistungen zählen auch das Erstellen der Bauvorlagen und das Aufstellen der bautechnischen Nachweise. Zur Erlangung der Förderung ist dem Vertrag der QS-H-Leistungskatalog zugrunde zu legen. Dieser gliedert sich in die drei für die Gewährung der Förderung zwingend erforderlichen Stufen I, II und III. Weitergehende Leistungen zur Qualitätssicherung dürfen frei vereinbart werden.

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

10. 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://www.pefc.de/unternehmen/zertifizierungsstellen/>
- 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.tischler-nord.de/fileadmin/lv_nord/file/service/Sachverstaendige_fuer_Einzelnachweis_11-2022.pdf

