



# Baugemeinschaften

Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum

Gültig ab 1. Januar 2018

<b>1.</b>	<b>Einführung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Was ist eine Baugemeinschaft?.....	4
1.2	Welche Rolle hat die Agentur für Baugemeinschaften? .....	4
1.3	Welches sind die Schritte von der Idee bis zur Finanzierung? .....	5
1.4	Beratung.....	5
<b>2.</b>	<b>Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum</b> .....	<b>6</b>
2.1	Kleingenossenschaften .....	6
2.2	Kooperation einer Baugemeinschaft mit einer Bestandsgenossenschaft .....	7
2.3	Erwerb von Bestandsobjekten durch eine Mietergenossenschaft.....	7
2.4	Baugemeinschaften mit individuellem Eigentum .....	7
<b>3.</b>	<b>Kleingenossenschaft</b> .....	<b>7</b>
3.1	Was ist das Ziel der Förderung? Welche Voraussetzungen gelten? .....	7
3.2	Wer kann Anträge stellen? .....	8
3.3	Grundmodule der Förderung .....	8
3.4	Ergänzungsmodule .....	9
3.5	Kombination mit anderen Förderprogrammen .....	14
3.6	Förderung im Überblick für Kleingenossenschaften .....	15
3.7	Wie sind die Förderkonditionen? .....	17
3.8	Welche Bindungen entstehen? .....	18
3.9	Mietpreisbindungen.....	20
3.10	Weitere Regelungen .....	21
3.11	Welche allgemeinen Anforderungen gelten? .....	22
3.12	Allgemeine Bedingungen .....	24
3.13	Welche Rechtsgrundlage gilt? .....	24
3.14	Wo kann man die Förderung beantragen? .....	25
<b>4.</b>	<b>Baugemeinschaften in Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft</b> .....	<b>26</b>
<b>5.</b>	<b>Erwerb von Bestandsobjekten durch eine Mietergenossenschaft</b> .....	<b>27</b>
5.1	Was ist das Ziel der Förderung? .....	27
5.2	Welche Voraussetzungen müssen eingehalten werden? .....	27
5.3	Wie sind die Förderkonditionen? .....	29
5.4	Welche Bindungen entstehen? .....	31
5.5	Sonstige Regelungen und Auflagen .....	32

<b>1.</b>	<b>Wie ist das Verfahren?</b> .....	<b>33</b>
<b>2.</b>	<b>Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden?</b> .....	<b>34</b>
2.1	Förderfähige Wohnflächen für einen Haushalt in einer Wohnung .....	34
2.2	Förderfähige Wohnflächen für mehrere Haushalte in einer Wohnung (Wohngemeinschaften) .....	35
2.3	Gemeinschaftsräume .....	36
2.4	Vorgaben für Wohnungsgrundrisse .....	36
2.5	Wohnflächenabweichungen .....	37
<b>3.</b>	<b>Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?</b> .....	<b>37</b>
3.1	Erhöhte energetische Standards .....	38
3.2	Qualitätssicherung des energetischen Gebäudestandards .....	39
3.3	Lüftungsanlagen .....	40
3.4	Luftdichtheit .....	42
3.5	Wärmepumpen .....	42
3.6	Heizung / Warmwasser .....	43
3.7	Anforderungen an Baustoffe .....	43
3.8	Anforderungen an Holzprodukte .....	45
3.9	Weitere Anforderungen .....	45
<b>4.</b>	<b>Anforderungen an die barriere-reduzierte Grundausstattung</b> .....	<b>45</b>
<b>5.</b>	<b>Einkommensgrenzen</b> .....	<b>47</b>

# 1. Einführung

## 1.1 Was ist eine Baugemeinschaft?

Eine Baugemeinschaft ist ein rechtlicher Zusammenschluss von Bauwilligen, die gemeinsam Wohnraum schaffen wollen. Die Baugemeinschaft umfasst mind. drei, zumeist aber mehr Haushalte und baut in der Regel bei freier Architektenwahl auf eigenem Grundstück. Die Mitglieder von Baugemeinschaften nutzen die errichteten oder erworbenen Wohnungen selbst. Sie errichten keine Wohnungen zur Vermietung oder zum Verkauf an Dritte. Für den Grundstückserwerb, die Planungs- und Bauphase sowie die spätere Selbstnutzung der Wohnungen sind – je nach Gruppenzusammensetzung – verschiedene Rechtsformen geeignet.

In der Phase ihrer Entstehung stellt die Gruppe der Bauinteressierten eine Interessengemeinschaft dar und die Frage der Rechtsform ist sekundär. Das ändert sich, sobald gemeinsam Rechtsgeschäfte eingegangen werden sollen, z. B. die Beauftragung von Planungs- und Architektenleistungen, der Abschluss von Baubetreuungsverträgen, der Erwerb eines Grundstücks und der Abschluss von Finanzierungen. In der Regel gründen die Bauwilligen in dieser Phase eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR nach §§ 705 ff. Bürgerliches Gesetzbuch – BGB) – gelegentlich auch eine Bruchteilsgemeinschaft, einen Verein oder eine Genossenschaft.

Die gewählte Rechtsform regelt insbesondere die finanziellen Verpflichtungen der Mitglieder, die Verteilung der Kosten, die Mitspracherechte und letztlich auch den Austritt aus der Gruppe und dem Bauvorhaben. Die Rechtsform muss auf die konkreten Bedürfnisse der jeweiligen Baugemeinschaft abgestimmt sein. Die einzelnen Varianten bieten Vor- und Nachteile, die mit unterschiedlichen Risiken, Haftungen und Kosten verbunden sind.

Nach Fertigstellung der Wohnungen wird zwischen

- genossenschaftlichem und
- individuellem Eigentum

unterschieden.

Mitglieder von Baugemeinschaften mit individuellem Eigentum können eine Förderung nach der Förderrichtlinie Eigenheim in Anspruch nehmen.

## 1.2 Welche Rolle hat die Agentur für Baugemeinschaften?

Die Agentur für Baugemeinschaften ist die erste Anlaufstelle für Baugemeinschaftsinteressenten, die gemeinschaftlich bauen und eine Förderung nach diesen Fördergrundsätzen in Anspruch nehmen möchten. Sie können sich bei der Agentur als Interessenten registrieren lassen.

Sie berät die Interessenten über alle Verfahrensschritte von der Idee bis zum fertigen Haus.

Die Agentur akquiriert gemeinsam mit der Finanzbehörde / Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen städtische Grundstücke und wählt die jeweilige Baugemeinschaft für ein Grundstück aus. Wenn mehrere Baugemeinschaften um ein Grundstück konkurrieren, wird im Rahmen eines transparenten Verfahrens die Baugemeinschaft ausgewählt, die das Grundstück erwerben kann. Danach gibt die Finanzbehörde / Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen das Grundstück der ausgewählten Baugemeinschaft für i. d. R. ein Jahr anhand. Im Zeitraum der Anhandgabe kann die Entwurfsplanung aufgestellt werden.

Wenn die Entwurfsplanung des Architekten vorliegt, prüft die Agentur, ob die entsprechenden Anforderungen aus den Fördergrundsätzen erfüllt sind, und nimmt das Bauprojekt in das Wohnraumförderungsprogramm des laufenden Jahres auf. Danach kann der Förderantrag bei der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) gestellt werden.

### **1.3 Welches sind die Schritte von der Idee bis zur Finanzierung?**

- Die Baugemeinschaft kann ein Grundstück auf dem freien Grundstücksmarkt erwerben, auf einem vorhandenen eigenen Grundstück bauen oder sich um die Möglichkeit bewerben, ein städtisches Grundstück zu erwerben.
- Im letztgenannten Fall, der die Regel darstellt, bewirbt sich die Baugemeinschaft bei der Agentur für Baugemeinschaften um ein städtisches Grundstück. Wenn mehrere Baugemeinschaften Interesse an einem Grundstück bekundet haben, wird ein Auswahlverfahren für den Erwerb durchgeführt.
- Die Baugemeinschaft erhält das Grundstück vom Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen in der Regel zunächst für ein Jahr reserviert (anhand gegeben). In diesem Zeitraum setzt sie die Planung bis zur Baugenehmigung fort.
- Die Baugemeinschaft beauftragt einen von der Gruppe unabhängigen Baubetreuer, der sie in allen wirtschaftlichen Belangen sowie in Fragen der Projektorganisation und der Förderung unterstützt.
- Die Baugemeinschaft beauftragt ein Architekturbüro ihrer Wahl mit den üblichen Planungsaufgaben.
- Wenn alle planerischen Fragen geklärt sind, stellt die Baugemeinschaft bei der Agentur für Baugemeinschaften einen Antrag auf Mitteilung über die Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm.
- Nach Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm stellt die Baugemeinschaft einen Antrag auf Fördermittel bei der IFB Hamburg.
- Wird dem Antrag stattgegeben, erteilt die IFB Hamburg dem Antragsteller eine Förderzusage.

### **1.4 Beratung**

Die Agentur für Baugemeinschaften der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) berät Projektgruppen und Bauwillige, die gemeinsam mithilfe öffentlicher Förderung Wohnraum schaffen wollen

- bei organisatorischen Fragen und
- hinsichtlich der wohnungspolitischen und planerischen Anforderungen z. B. an Gebäude- und Wohnumfeldplanung, Wohnungsschlüssel, Grundrisse oder besondere Zielgruppen zur Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm.

Termine bei der Agentur für Baugemeinschaften nach Vereinbarung:  
Telefon 040/428 40-2333, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

Die IFB Hamburg berät Baugemeinschaften, die in das Wohnraumförderungsprogramm aufgenommen worden sind, bereits im Vorfeld der Antragstellung. Dies dient der einzelfallbezogenen Klärung der IFB-Anforderungen hinsichtlich Kreditwürdigkeit und Finanzierung.

## 2. Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum

Hierbei ist die Genossenschaft als juristische Person dauerhaft Eigentümerin des Grundstücks und Gebäudes. Die Selbstnutzer sind als Genossenschaftsmitglieder Anteilseigner der Genossenschaft und erhalten einen Dauernutzungsvertrag.

Die Vertragsgestaltung des Dauernutzungsrechts bei Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum unterscheidet sich vom üblichen genossenschaftlichen Mietwohnungsbau durch folgende Besonderheiten:

- Der Einsatz von Eigenmitteln (zu zeichnende Genossenschaftsanteile, stille Beteiligungen) liegt deutlich höher als im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau.
- Die Selbstnutzer werden durch Selbstverwaltungs- oder Kooperationsverträge wie die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft hausbezogen an den Entscheidungen über Investitionen (Instandsetzungen, Umbauten, Modernisierungen) beteiligt.

Die IFB Hamburg fördert genossenschaftliche Baugemeinschaften, die entweder unter Aufbringung von Eigengeld und Selbsthilfeleistungen eine Wohnungsbaugenossenschaft gründen (Kleingenossenschaft) oder einer bestehenden Genossenschaft beitreten (Kooperation einer Genossenschaft mit einer Bestandgenossenschaft). Ziel dieser Förderung ist ein individuell gestaltetes und zugleich gemeinschaftlich orientiertes Wohnen auf der Basis genossenschaftlichen Eigentums.

Bei genossenschaftlichen Baugemeinschaften liegt das Eigentum an Grundstück und Gebäude bei der juristischen Person Genossenschaft. Die den Wohnraum selbst nutzenden Mitglieder der Baugemeinschaft sind als Genossenschaftsmitglieder Anteilseigner der Genossenschaft und haften mit den übernommenen Genossenschaftsanteilen (Eigenkapital). Die Genossenschaftssatzung kann eine begrenzte oder auch unbegrenzte Nachschusspflicht vorsehen.

### 2.1 Kleingenossenschaften

Die IFB Hamburg fördert genossenschaftliche Baugemeinschaften, die unter Aufbringung von Eigengeld und Selbsthilfeleistungen eine Wohnungsbaugenossenschaft gründen (Kleingenossenschaften). Ziel dieser Förderung ist ein individuell gestaltetes und zugleich gemeinschaftlich orientiertes Wohnen auf der Basis genossenschaftlichen Eigentums.

Dabei kann die Kleingenossenschaft in Form einer **Objektgenossenschaft** realisiert werden. Hierbei stehen die Mitglieder – wegen der Identität der Baugemeinschaft mit der Genossenschaft – in wirtschaftlicher Verantwortung für ihr Bauvorhaben. Die Mitglieder entscheiden gleichberechtigt (ein Mitglied – eine Stimme) über alle wirtschaftlichen Angelegenheiten. Das Mitglied kann seine Genossenschaftsanteile übertragen und vererben.

Weiterhin kann die Baugemeinschaft ihr Wohnungsbauvorhaben bei einer **Projekträger-Genossenschaft** realisieren. Hierbei bringt die Baugemeinschaft das Eigenkapital für ihr Bauvorhaben in der Regel als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) oder als eingetragener Verein (e. V.) in eine bestehende Projekträger-Genossenschaft ein. Dabei erhält sie bei der Planung, beim Bau und bei der Verwaltung des Objekts im Rahmen eines Selbstverwaltungsvertrags besondere Rechte und Pflichten. Projekträger-Genossenschaften bewirtschaften keine eigenen Bestände, sondern erbringen lediglich wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen für selbstverwaltete Baugemeinschaftsprojekte.

Die Förderbedingungen finden Sie unter Ziff. 3.

## **2.2 Kooperation einer Baugemeinschaft mit einer Bestandsgenossenschaft**

Die IFB Hamburg fördert genossenschaftliche Baugemeinschaften, die einer bestehenden Genossenschaft beitreten. Ziel dieser Förderung ist ein individuell gestaltetes und zugleich gemeinschaftlich orientiertes Wohnen auf der Basis genossenschaftlichen Eigentums.

Die Baugemeinschaft tritt hier nicht als eigener Bauherr auf, sondern schließt mit einer Hamburger Bestandsgenossenschaft einen Kooperationsvertrag über die Nutzung des mit öffentlicher Förderung geschaffenen Wohnraums, der die Rechte und Pflichten beider Parteien beinhaltet. Außer mit einer Bestandsgenossenschaft können solche Kooperationsvereinbarungen mit einer als gemeinnützig anerkannten Stiftung oder einer Körperschaft öffentlichen Rechts eingegangen werden.

Die Förderbedingungen finden Sie unter Ziff. 4.

## **2.3 Erwerb von Bestandsobjekten durch eine Mietergenossenschaft**

Die Förderbedingungen finden Sie unter Ziff. 5.

## **2.4 Baugemeinschaften mit individuellem Eigentum**

Hierbei wird die Rechtsform der Bauphase in der Regel mit der Teilungserklärung für das Gebäude in eine Wohnungseigentümergeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) überführt. Bei der Wohnungseigentümergeinschaft erhalten die einzelnen Eigentümer durch die Teilungserklärung Sondereigentum an den einzelnen Wohnungen und einen Miteigentumsanteil (ideeller Bruchteil) am Grund und Boden sowie den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen. Die Wohnungseigentümer tragen allein das Risiko und die individuelle Belastung aus der Finanzierung. Jeder Wohnungseigentümer kann seine Wohnung frei und uneingeschränkt veräußern.

Die Förderbedingungen entsprechen der Förderrichtlinie für selbstgenutztes Wohneigentum.

# **3. Kleingenossenschaft**

## **3.1 Was ist das Ziel der Förderung? Welche Voraussetzungen gelten?**

Gefördert wird der Neubau von preisgünstigen Wohnungen sowie das mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Schaffen von Wohnungen durch Änderung oder Erweiterung von Gebäuden für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum als Kleingenossenschaft, deren Haushalte bestimmte Einkommensgrenzen einhalten.

Eine Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 8 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (HmbWoFG) ist in Abhängigkeit von der Belegungsquote zulässig.

Die Förderung besteht aus Grund- und Ergänzungsmodulen

- einem pauschalen IFB-Förderdarlehen
- einem Darlehen der KfW (Programm Energieeffizient Bauen)
- laufenden einkommensbezogenen Zuschüssen

- optional Zuschüsse für
  - energiesparendes Bauen
  - nachhaltiges Bauen
  - barrierefreies Bauen
  - Gemeinschaftsräume
  - Aufzugsanlagen
  
- optional ein Ergänzungsdarlehen der IFB Hamburg

Die Änderung oder Erweiterung von Gebäuden wird einzelfallbezogen gefördert.

Die Förderung bezieht sich auf die von der IFB Hamburg als förderfähig festgestellte Wohnfläche des Gebäudes.

Die Bescheinigungen über die Einhaltung der Einkommensgrenzen müssen der Agentur für Baugemeinschaften mit dem Antrag auf Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm vorgelegt werden.

### **3.2 Wer kann Anträge stellen?**

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

### **3.3 Grundmodule der Förderung**

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 20 Jahren, optional 30 Jahre. Die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindungen entspricht in der Regel der Dauer der Förderung.

#### **3.3.1 Grundstück**

Bei Grundstücken, die innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren vor Antragstellung aus Beständen des Immobilienmanagements der Freien und Hansestadt Hamburg erworben wurden, wird der Kaufpreis zur Bemessung des Zuschlags zum Darlehen bis maximal 600,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche berücksichtigt.

Bei Grundstücken, die vom Investor eingebracht werden, wird der Verkehrswert in Höhe des Bodenrichtwertes des Gutachterausschusses (bzw. in Höhe des durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelten Wertes) zur Bemessung des Zuschlags zum Grunddarlehen bis maximal 800,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche berücksichtigt.

Das Grunddarlehen erhöht sich bis zu 50 % dieser Verkehrswerte.

#### **3.3.2 Neubau von Mietwohnungen**

Die Schaffung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern im genossenschaftlichem Eigentum wird mit Darlehen und laufenden Zuschüssen in Abhängigkeit von der förderfähigen Wohnfläche (Wfl.) und dem Einkommen gefördert.

Die mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Schaffung von Wohnraum durch Änderung und Erweiterung von Gebäuden wird entsprechend dem Neubau von Mietwohnungen gefördert.



## Laufzeit

Die Zins- und Bindungslaufzeit beträgt 20 Jahre, optional 30 Jahre.

## Darlehen

für die ersten 1.500 m<sup>2</sup> förderfähige Wfl..... 1.200,- €/m<sup>2</sup> Wfl.

für die darüber hinausgehende förderfähige Wfl..... 1.100,- €/m<sup>2</sup> Wfl.

## Laufende Zuschüsse

Übersicht über die höchstzulässigen Anfangsmieten und Zuschüsse in Abhängigkeit von der Anfangsmiete:

Fallgruppe	Belegungsquote	Einkommensgrenze nach § 8 HmbWoFG	Anfangsmiete netto kalt	Anfänglicher Zuschuss
	Anteil Haushalte	Überschreitung	m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
1	mind. 30 %	bis 30 %	6,50 €	5,20 €
2	variabel	> 30 bis 60 %	7,40 €	4,30 €
3	höchstens 20 %	> 60 bis 100 %	8,40 €	3,30 €
4	höchstens 20 %	> 100 %	11,70 €	entfällt

Hinsichtlich der Einkommensüberprüfung und Anpassung der Zuschüsse gelten die Regelungen gem. dieser Förderrichtlinie.

### 3.3.3 Barrierereduzierte Grundausrüstung

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

## 3.4 Ergänzungsmodule

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen können ergänzend zu den Grundmodulen gefördert werden. Die energetischen Standards und ihre Qualitätssicherung werden im Anhang erläutert.

### 3.4.1 Energiesparendes Bauen

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

IFB-Effizienzhaus 40 ..... 95,- €/m<sup>2</sup> förderfähiger Wfl.

IFB-Passivhaus ..... 95,- €/m<sup>2</sup> förderfähiger Wfl.

IFB-Niedrigstenergie-Haus ..... 103,- €/m<sup>2</sup> förderfähiger Wfl.

Die Auszahlung erfolgt nach Fertigstellung des Gebäudes und Nachweis des geforderten energetischen Standards in einer Summe.

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 111,- €/m<sup>2</sup> förderfähiger Wfl. gezahlt.

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

## **3.4.2 Nachhaltiges Bauen**

### **3.4.2.1 Zertifikat für Nachhaltiges Bauen**

Für die Zertifizierung im Rahmen eines der folgenden Gebäudezertifizierungssysteme (in der jeweils höchsten Qualitätsstufe) wird ein einmaliger Zuschuss gezahlt von 20,- €/m<sup>2</sup> Wfl. für:

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

Und ein einmaliger Zuschuss von 10,- €/m<sup>2</sup> Wfl. für:

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

### **3.4.2.2 Nachhaltige Dämmstoffe**

Der Einsatz von Dämmstoffen mit dem Gütezeichen RAL-UZ 132 bzw. 140 (Blauer Engel) oder dem natureplus-Siegel an Fassaden, auf Flachdächern oder auf obersten Geschossdecken wird mit einem einmaligen Zuschuss von 10,- €/m<sup>2</sup> Bauteilfläche gefördert.

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

### **3.4.2.3 Holzbauförderung**

Der Einsatz von Holz in der Gebäudekonstruktion wird mit 0,30 €/kg Holzprodukt gefördert. Als Fördervoraussetzung muss das eingesetzte Holz aus nachhaltigen Quellen stammen, fest im Gebäude verbaut und Teil der Konstruktion sein. Der Einsatz von Holz in Dämmstoffen, die bereits nach 3.4.2.2 gefördert werden, ist von der Förderung ausgeschlossen. Einzelheiten zum Nachweis sind im Anhang unter 3.8 beschrieben.

## **3.4.3 Barrierefreie Ausstattung nach DIN**

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

### **3.4.3.1 Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2**

Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 werden mit 5.300,- €/Wohnung gefördert:

Gefördert werden Wohnungen für Menschen mit Behinderungen, die langfristige körperliche, seelische, geistige oder Sinnesbeeinträchtigungen haben, welche sie in Wechselwirkung mit verschiedenen Barrieren an der vollen, wirksamen und gleichberechtigten Teilhabe an der Gesellschaft hindern können sowie für ältere Menschen (Seniorenhaushalte), von denen im Regelfall mindestens eine Person das 60. Lebensjahr vollendet hat.

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

### **3.4.3.2 Rollstuhlgerichte Wohnungen nach DIN 18040-2R**

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

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

#### 3.4.4 Gemeinschaftsräume

Sind im Bauvorhaben in sich abgeschlossene und ausgewiesene Gemeinschaftsräume vorgesehen, so kann zusätzlich eine Fläche von 2 m<sup>2</sup>/Wohnung als förderfähige Gemeinschaftsräume anerkannt werden. Für die förderfähige Gemeinschaftsräume wird ein IFB-Darlehen in Höhe von 1.200,- €/m<sup>2</sup> gewährt.

#### 3.4.5 Aufzugsanlagen

Aufzugsanlagen werden durch einmalige Zuschüsse gefördert:

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

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

Es gelten folgende ergänzende Bedingungen für Aufzugsanlagen:

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

#### 3.4.6 Kfz-Stellplätze

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

Stellplätze in Parkpaletten .....6.750,- €/Stellplatz  
Stellplätze in Tiefgaragen .....14.000,- €/Stellplatz  
Stellplätze in Tiefgaragen für Zweiräder (z.B. Motorräder, Lastenfahrräder)  
mit mind. 4 m<sup>2</sup> Grundfläche .....4.700,- €/Stellplatz

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

##### 3.4.6.1 E- Mobilität

Investoren die einen verstärkten Hausanschluss beantragen und einrichten, um den Neubau auf E-Mobilität vorzubereiten, erhalten einen Zuschuss in Höhe von 1.000,- €/Hausanschluss.

Der Nachweis des verstärkten Hausanschlusses erfolgt über eine Fachunternehmererklärung.

### 3.4.7 Fahrrad-Stellplätze

Die Herstellung von eigenen Fahrrad- Stellplätzen innerhalb der Gebäudehülle, die im Zusammenhang mit den geförderten Mietwohnungen geplant sind, kann optional auf Grundlage des Stellplatzschlüssels für Fahrräder der Hamburgischen Bauordnung durch eine Erhöhung des Grunddarlehens gefördert werden. Voraussetzung für eine Förderung von Fahrrad-Stellplätzen im individuellen Abstellraum ist der Nachweis einer zusätzlichen Fläche von mind. 1,5 m<sup>2</sup> je Stellplatz über die bauordnungsrechtlich geforderte Mindest-Abstellfläche hinaus.

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

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.

### 3.4.8 Kompaktwohnungen

Der Bau besonders kleiner Wohnungen für 1-Personen-Haushalte wird durch pauschale Zuschüsse gefördert:

kleiner als 45 m<sup>2</sup> bis max.40 m<sup>2</sup> ..... 1.500,- € je WE  
 kleiner als 40 m<sup>2</sup> bis max 35 m<sup>2</sup> .....3.000,- € je WE  
 kleiner als 35 m<sup>2</sup> bis 30 m<sup>2</sup> .....4.500,- € je WE

Dieser Zuschuss wird auch pro Haushalt in einer Wohngemeinschaft mit individuellem Sanitärraum je Haushalt gewährt.

### 3.4.9 Backsteinförderung bei Änderung von Gebäuden

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

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

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

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

### **Ausnahmeregelung**

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

#### **3.4.10 Fördermodul Wettbewerbe**

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

#### **3.4.11 Wohnungen für Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf**

Werden Belegungsrechte einem sozialen Träger (Betreiber einer Wohneinrichtung i. S. v. § 2 Abs. 8 Hamburger Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz (HmbWBG) bzw. Träger privater Wohlfahrtspflege übertragen und die geförderten Wohnungen an Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf vermietet, wird ein laufender Zuschuss in Höhe von 0,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. gezahlt. Der Zuschuss wird so lange gewährt, wie die vertragliche Übertragung des Belegungsrechts besteht, bzw. solange das jeweilige Mietverhältnis für die Wohnung andauert, für die das Belegungsrecht übertragen wurde.

Zielgruppen mit besonderem Integrationsbedarf sind insbesondere:

- Menschen mit psychischen Erkrankungen bzw. seelischen oder geistigen Behinderungen, die ambulant betreut in der eigenen Wohnung leben möchten.
- Menschen, die – in der Regel aus stationärer Unterbringung kommend – besondere Hilfe nach §§ 67 und 68 Sozialgesetzbuch, Zwölftes Buch (SGB XII) benötigen und nach Abschluss stationärer Maßnahmen in eigenen Wohnraum ziehen können.
- Menschen mit geistigen oder mehrfachen Behinderungen.
- Junge Erwachsene unter 27 Jahre, die zum Teil noch in öffentlicher Unterbringung oder in betreuten Jugendwohnungen wohnen und auf Integration in eigenen Wohnraum angewiesen sind.
- Frauen aus Frauenhäusern.
- Inhaftierte, deren Entlassung bevorsteht und die im Anschluss an die Haft in eigenen Wohnraum ziehen möchten.

Bei Kleingewerkschaften kann der Betrag optional als einmaliger Zuschuss in Höhe seines Barwertes über die Dauer des Belegungsrechts zu Beginn der Förderung kapitalisiert werden.

#### **3.4.12 Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte**

Werden geförderte Wohnungen über einen Förderzeitraum von 20 oder 30 Jahren an vordringlich wohnungssuchende Haushalte (Dringlichkeitsschein/Dringlichkeitsbestätigung des Bezirksamts) vermietet, wird ein laufender Zuschuss in Höhe von 0,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. über den gesamten Förderzeitraum gezahlt. Die WA-Bindung bleibt dabei über den gesamten Förderzeitraum bestehen.

Bei Kleingewerkschaften kann der Betrag optional als einmaliger Zuschuss in Höhe seines Barwertes über die Dauer des Belegungsrechts zu Beginn der Förderung kapitalisiert werden.

### **3.5 Kombination mit anderen Förderprogrammen**

#### **3.5.1 KfW-Wohneigentumsprogramm Genossenschaftsanteile (134)**

Das Programm richtet sich an Privatpersonen und finanziert den Erwerb von Anteilen an Kleingenossenschaften im Rahmen der Baugemeinschaftsförderung für eine selbstgenutzte Wohnung.

Durch ein vereinfachtes Antrags- und Prüfverfahren können KfW-Fördermittel mit günstigen Zinssätzen für Kreditbeträge zwischen 5.000,- € und 25.000,- € genutzt werden.

- maximaler Kreditrahmen 25.000,- € bzw.
- max. 80 % der zu zeichnenden Genossenschaftsanteile
- die maximale Laufzeit beträgt 20 Jahre (max. 1 Jahr tilgungsfrei)
- Sicherung lediglich gegen Lohn- / Gehaltsabtretung
- vereinfachte Prüfung der Leistungsfähigkeit sowie Überprüfung SCHUFA anhand einer SCHUFA-Selbstauskunft

#### **3.5.2 Ergänzende energetische Fördermöglichkeiten**

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

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

Unsere Kundenberater informieren Sie gerne auch über diese Förderbereiche.

Sprechen Sie uns an:

Telefonisch unter der 040/248 46-103 oder per E-Mail an [energie@ifbhh.de](mailto:energie@ifbhh.de)

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

Sprechen Sie uns an:

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

#### **3.5.3 Kumulierung / Kumulierungsverbot**

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

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

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

### 3.6 Förderung im Überblick für Kleingewerkschaften

Kapitel	Neubau von Mietwohnungen Baugemeinschaften	Module	Darlehen		Zuschüsse			Förderabbau	Laufzeit Bindung
			Darlehen	Zinsen anfänglich	Einmalzuschuss	Laufender Zuschuss	Laufzeit		
<b>3.3</b>	<b>Grundmodule</b>	X	je m² Wfl.	%	Je WE	je m²/mtl.	Jahre	je m²/Jahr	Jahre
3.3.1	Bei Grundstücken aus städtischem Grundeigentum		bis 300,- €	2					
	Bei privaten Grundstücken		bis 400,- €	2					
3.3.2	Neubau von Mietwohnungen bis 1.500 m² Wfl. zzgl. Grundstück		1.200,- €	2		3,30 bis 5,20 €	20/30	0,20 €	20/30
	Neubau von Mietwohnungen ab 1.500 m² Wfl. zzgl. Grundstück		1.100,- €	2		3,30 bis 5,20 €	20/30	0,20 €	20/30
3.3.3	Barrierereduzierte Grundausstattung**				800,- €				
	Barrierereduzierte Grundausstattung mit barrierefreiem Freisitz	O			1.800,- €				
<b>3.4</b>	<b>Ergänzungsmodule</b>	O							
<b>3.4.1</b>	<b>Energiesparendes Bauen</b>	O			je m² Wfl.				
	IFB-Effizienzhaus 40				95,- €				
	IFB-Passivhaus				95,- €				
	IFB-Niedrigstenergie-Haus				103,- €				
<b>3.4.2</b>	<b>Nachhaltiges Bauen</b>	O							
	Zertifikat Nachhaltiges Bauen				20 bzw. 10,- €/m² Wfl.				
	Nachhaltige Dämmstoffe				10,- €/m² Bauteilfläche				
	Holzbauförderung				0,30 € je kg				
<b>3.4.3</b>	<b>Barrierefreie Ausstattung nach DIN</b>	O			je WE				
	Barrierefreie Wohnungen				5.300,- €				20/30
	Rollstuhlgerechte Wohnungen				14.000,- €				20/30
<b>3.4.4</b>	<b>Gemeinschaftsräume</b>	O	je m² Wfl.						
	Gemeinschaftsräume		1.200,- €/m²	2					

Kapitel	Neubau von Mietwohnungen Baugemeinschaften	Module	Darlehen		Zuschüsse			Förderabbau	Laufzeit Bindung
			Darlehen	Zinsen anfänglich	Einmal-zuschuss	Laufender Zuschuss	Laufzeit		
<b>3.4.5</b>	<b>Aufzugsanlagen</b>	O							
	1. bis 3. Station je Station				20.000,- €				
	alle weiteren Stationen je Station				5.000,- €				
	Ab Energieeffizienzklasse B je Anlage				2.000,- €				
<b>3.4.6</b>	<b>Kfz-Stellplätze</b>	O	je Platz						
	Kfz-Stellplätze auf Paletten		6.750,- €	2					
	Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen		14.000,- €	2					
	Stellplätze in Tiefgaragen für Zweiräder		4.700,- €	2					
<b>3.4.7</b>	<b>E-Mobilität</b>	O			je Haus-anschluss				
					1.000,- €				
<b>3.4.8</b>	<b>Fahrrad-Stellplätze</b>	O	je Platz						
	Fahrrad-Stellplätze im Fahrrad-Abstellraum		1.000,- €	2					
	Fahrrad-Stellplätze im individuellen Abstellraum		500,- €	2					
<b>3.4.9</b>	<b>Kompaktwohnungen</b>				je Haushalt				
	Kompaktwohnungen in Abhängigkeit von der Größe				1.500,- € bis 4.500,- €				
<b>3.4.10</b>	<b>Backsteinförderung</b>	O			je m <sup>2</sup> Fassadenfläche				
	Backsteinförderung				30,- bis 65,- €				
<b>3.4.11</b>	<b>Fördermodul Wettbewerbe</b>				je Wettbewerb				
	40 % der anerkannten Verfahrenskosten				Bis 50.000,- €				
	<b>Integrationsleistungen</b>	O				je m <sup>2</sup> Wfl.			
3.4.12.	Vordringlich wohnung-suchende Haushalte					0,50 €			*
3.4.13	Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf oder WA-Bindung					0,50 €			

Legende: X = verpflichtend, O = Wahlmöglichkeit

\* Je nach Laufzeit \*\* siehe auch Übergangsregelung Anhang



### **3.7 Wie sind die Förderkonditionen?**

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

#### **3.7.1 Zinsen**

Der Zinssatz beträgt anfänglich 2 % p. a.

#### **3.7.2 Förderabbau der laufenden Zuschüsse**

Der planmäßige Förderabbau erfolgt über die Reduzierung der laufenden Zuschüsse. Sie werden 2 Jahre nach der von der IFB Hamburg festgestellten mittleren Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens erstmals um 0,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich abgebaut. Eine weitere Reduzierung um jeweils 0,20 €/m<sup>2</sup> erfolgt dann alle 2 Jahre.

#### **3.7.3 Tilgung**

Die Tilgung beträgt mind. 2 % p. a. zuzüglich ersparter Zinsen.

#### **3.7.4 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.

#### **3.7.5 Bereitstellungszinsen**

Ab dem dreizehnten Monat nach Vertragsabschluss werden für noch nicht abgerufene Teile des Darlehens Bereitstellungszinsen in Höhe von 0,25 % pro Monat erhoben.

#### **3.7.6 Valutierungszinsen**

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

#### **3.7.7 Verwaltungsgebühr**

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

Eine Verwaltungsgebühr für die Bewilligung und Amtshandlungen im Rahmen der Verwaltung der laufenden Zuschüsse unter Ziffer 3.3.2 gemäß der Gebührenordnung für die Hamburgische Investitions- und Förderbank wird nicht erhoben.

#### **3.7.8 Bereithaltung, Nichtabnahme**

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

#### **3.7.9 Förderungsergänzende Finanzierungen**

##### **Darlehen der KfW (Programm Energieeffizient Bauen)**

Die IFB Hamburg fördert in Zusammenarbeit mit der KfW den Neubau von energiesparenden Häusern und Passivhäusern nach den aktuell gültigen Anforderungen mit zinsgünstigen Darlehen. Alle Informationen über die Anforderungen und Zinssätze erhalten Sie direkt bei der IFB Hamburg.

### **IFB-Ergänzungsdarlehen**

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

Es kann eingesetzt werden:

- für die Finanzierung von Bau- und Grundstückskosten inkl. Tiefgaragenkosten zum Zeitpunkt der Investition.
- zur Umfinanzierung des KfW-Darlehens nach dem 10. Jahr (Ende der Zinsvergünstigung).
- zur Umfinanzierung des IFB-Darlehens nach dem 20. Jahr (Ende des Förderzeitraums).

### **Konditionen**

#### **Darlehenshöhe:**

wird von der IFB Hamburg fallbezogen festgelegt

#### **Zinssatz:**

aktuell bei der IFB Hamburg zu erfragen, max. effektiv 5 % p. a.

#### **Zinsbindung:**

10 oder 20 Jahre

#### **Tilgung:**

ab mittlerer Bezugsfertigkeit der Wohnungen i. d. R. mind. 2 % p. a. zzgl. ersparter Zinsen.

#### **Laufzeit:**

max. 30 Jahre

#### **Auszahlung:**

100 %

#### **Bereitstellungsprovision:**

0,25 % pro Monat, beginnend 13 Monate nach Zusagedatum für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge

#### **Verwaltungsgebühr**

Eine Verwaltungsgebühr für die Bewilligung und Amtshandlungen im Rahmen der Verwaltung des IFB-Ergänzungsdarlehens gemäß der Gebührenordnung für die Hamburgische Investitions- und Förderbank wird nicht erhoben.

### **3.8 Welche Bindungen entstehen?**

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

Die Laufzeit der Bindung endet 20 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit. Optional kann eine 30-jährige Laufzeit gewählt werden.

#### **3.8.1 Belegungsbindungen**

Mit der Förderzusage werden Quoten für die Erst- und Wiederbelegung der Wohnungen festgelegt.

Fallgruppe	Belegungsquote	Einkommensgrenze nach § 8 HmbWoFG
	Anteil Haushalte	Überschreitung
1	mind. 30 %	bis 30 %
2	variabel	> 30 bis 60 %
3	höchstens 20 %	> 60 bis 100 %
4	höchstens 20 %	> 100 %

Für Mitglieder von Baugemeinschaften führt die IFB Hamburg oder das Bezirksamt eine Einkommensprüfung durch und stellt die Einkommensbescheinigungen aus. Die Agentur prüft auf Grundlage der Einkommensbescheinigungen, ob zum Zeitpunkt des Erstbezugs die oben genannten Quoten eingehalten werden.

Die Wiederbelegung einer Wohnung ist entsprechend den ursprünglichen Belegungsquoten vorzunehmen.

Die Nachweise über die bestimmungsgemäße Wiederbelegung der Wohnungen sind vom Bauherrn (Verfügungsberechtigten) zu sammeln und gegenüber der IFB Hamburg bei der Einkommensüberprüfung nach 10 Jahren zu erbringen. Der Bauherr ist für die Nachvollziehbarkeit und Prüfbarkeit dieser Nachweise verantwortlich.

Die IFB Hamburg ist jederzeit berechtigt, die fördergemäße Belegung eines Objekts zu überprüfen.

### **3.8.2 Belegungsbindungen bei barrierefreien Wohnungen**

#### **3.8.2.1 Barrierereduzierte Grundausstattung**

Es entstehen keine zusätzlichen Belegungsbindungen.

#### **3.8.2.2 Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2**

Barrierefreie Wohnungen sind älteren und behinderten Menschen mit einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung innerhalb der jeweiligen Einkommensgrenzen vorbehalten.

Die Wohnung ist bei Erst- und Folgebezügen ausschließlich an Haushalte zu vergeben, bei denen mind. ein Haushaltsmitglied älter als 60 Jahre ist oder die Notwendigkeit, barrierefrei zu wohnen durch einen Schwerbehindertenausweis mit Merkzeichen erhebliche Gehbehinderung (G) oder außergewöhnliche Gehbehinderung (aG) oder ein ärztliches Attest nachgewiesen wird oder nachgewiesen werden kann, dass diese Notwendigkeit innerhalb des nächsten Jahres eintreten wird (Bafrei-Bindung).

#### **3.8.2.3 Rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2R**

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

### 3.9 Mietpreisbindungen

In Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen gelten folgende Belegungsquoten, Anfangsmieten und Höhe der einkommensbezogenen laufenden Zuschüsse:

Fallgruppe	Belegungsquote	Einkommensgrenze nach § 8 HmbWoFG	Anfangsmiete netto kalt	Anfänglicher Zuschuss
	Anteil Haushalte	Überschreitung	m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
1	mind. 30 %	bis 30 %	6,50 €	5,20€
2	variabel	> 30 bis 60 %	7,40 €	4,30 €
3	höchstens 20 %	> 60 bis 100 %	8,40 €	3,30 €
4	höchstens 20 %	> 100 %	11,70 €	entfällt

Für die geförderte Fläche von Gemeinschaftsräumen darf die Anfangsmiete 6,50 €/m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Zuschüsse werden für diese Flächen nicht gewährt.

Für Wohnungen, die an Haushalte mit einem besonderen Betreuungsbedarf vermietet werden, kann der Träger der zu erbringenden sozialen Betreuungsleistungen Entgelte erheben. Für weitere Informationen hierzu wird auf die entsprechenden Regelungen in der Förderrichtlinie Besondere Wohnformen der IFB Hamburg verwiesen.

#### Stellplätze

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

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

Für Fahrrad-Stellplätze im individuellen Abstellraum darf keine Miete erhoben werden.

Diese Mietbegrenzung gilt auch bei ausschließlicher Förderung durch laufende Zuschüsse.

#### 3.9.1 Mieterhöhungen

Die höchstzulässige Nettokaltmiete für Wohnungen darf wegen des Förderabbaus alle zwei Jahre erhöht werden, erstmals zwei Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit. Dabei ist die Mietanhebung auf bis zu 0,30 €/m<sup>2</sup> Wfl. mtl. begrenzt. Die Miete kann weiterhin angehoben werden, wenn im Rahmen der regulären Einkommensprüfung der Haushalt aufgrund gestiegenen Einkommens in eine höhere Fallgruppe eingestuft wird.

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

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

### **3.9.2 Dauer der Bindungen bei vorzeitiger Rückzahlung des Baudarlebens**

Vorzeitige Vollrückzahlungen des Baudarlebens 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 einkommensbezogenen Zuschüsse nicht weitergezahlt. Innerhalb der Nachwirkungsfrist bleiben die Bestimmungen über die Bindungen im Übrigen bestehen, d. h. die Mieter sind vom Vermieter so zu stellen, als würden die Zuschüsse noch gezahlt.

## **3.10 Weitere Regelungen**

### **3.10.1 Umwandlungsverbot**

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

### **3.10.2 Mietvertragliche Regelungen**

Die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557 a, 558 ff BGB sind zu beachten. Es gelten folgende Maßgaben:

- Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Ein Kündigungsausschluss ist nicht zulässig.
- Eine Staffelmiete darf nur insoweit vereinbart werden, als diese der höchstzulässigen Mietanhebung entspricht. Im Übrigen darf eine Staffelmiete nicht vereinbart werden.
- Der Vermieter hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag anzugeben.
- Der Verfügungsberechtigte verpflichtet sich, mietvertraglich sicherzustellen, dass Untervermietungen von mehr als der Hälfte der jeweiligen Wohnung untersagt sind.
- Die Höhe der Untermiete für den untervermieteten Teil der Wohnung darf die nach dieser Förderrichtlinie höchstzulässige Miete (€/m<sup>2</sup>) nicht überschreiten.
- Den Mietern einer jeden geförderten Wohnung ist ein Abstellraum außerhalb der Wohnung mit der bauordnungsrechtlich erforderlichen Grundfläche kostenfrei zu überlassen.

### **3.10.3 Kopplungsverbot für Stellplätze**

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

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

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

Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Die Sicherheitsleistung darf das Zweieinhalbfache der monatlichen Nettokaltmiete nicht überschreiten.

### **3.10.5 Weitergabe der Bindungen**

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

### **3.10.6 Einkommensüberprüfung und Anpassung der Zuschüsse**

#### **Einkommensüberprüfung**

Die Haushalte der Baugemeinschaft sind verpflichtet, rechtzeitig vor Ablauf des 10. auf die mittlere Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens folgenden Jahres ihr Einkommen gegenüber der IFB Hamburg bzw. einer von ihr bestimmten Stelle zum Zweck der Überprüfung nachzuweisen.

Als Bescheinigung über die Einhaltung der Einkommensgrenzen werden sowohl die von der IFB Hamburg ausgestellten Einkommensbescheinigungen als auch die vom örtlich zuständigen Bezirksamt ausgestellten Wohnberechtigungsscheine akzeptiert.

Weist ein Haushalt sein Einkommen nicht rechtzeitig nach, so entfallen vom Ersten des Monats an, der 10 Jahre auf die mittlere Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens folgt, die Zuschüsse für die Fläche des Wohnraums dieses Haushalts, bis die Einkommensüberprüfung abgeschlossen ist. Für die Ermittlung des Einkommens und der Einkommensgrenze gelten die §§ 12 – 14, 8 HmbWoFG.

#### **Anpassung der Zuschüsse aufgrund der Einkommensüberprüfung**

In Abhängigkeit vom Ergebnis der Einkommensüberprüfung wird jeder Haushalt einer Fallgruppe zugeordnet. Entsprechend kann sich der Zuschuss reduzieren oder erhöhen.

Auf Grundlage der aktualisierten Zuordnung aller Haushalte und unter Berücksichtigung des bis zu diesem Zeitpunkt erfolgten planmäßigen Förderabbaus wird der Zuschuss für das geförderte Objekt neu ermittelt und für weitere 10 Jahre festgesetzt.

Der neue Zuschuss wird mit Wirkung zum Ersten des Monats, der 10 Jahre auf die mittlere Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens folgt, gewährt.

Die Auszahlung des Zuschusses für eine Wohngemeinschaftswohnung mit mehreren Haushalten erfolgt nur, wenn die Einkommensnachweise aller Haushalte dieser Wohngemeinschaftswohnung vollständig vorliegen.

Soweit eine Förderlaufzeit von 30 Jahren vereinbart worden ist, erfolgt eine weitere Einkommensüberprüfung vor Ablauf des 20. auf die mittlere Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens folgenden Jahres durch die IFB Hamburg.

## **3.11 Welche allgemeinen Anforderungen gelten?**

### **3.11.1 Eigenkapital**

Zur Finanzierung des Bauvorhabens ist ein ausreichend hohes Eigenkapital erforderlich.

Nach bankwirtschaftlichem Ermessen der IFB Hamburg ist in der Regel ein Eigenkapitaleinsatz von 10 % bis 20 % erforderlich.

### **3.11.2 Anforderungen an den Investor, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit**

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

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

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

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

#### **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.

#### **Grundstück / Erbbaurecht**

Fördermittel können einem Eigentümer oder Erbbauberechtigten eines geeigneten Baugrundstücks in Hamburg bzw. demjenigen, der durch Vorlage eines beurkundeten Vertrags nachweist, dass der Erwerb eines Grundstücks oder Erbbaurechts gesichert ist, bewilligt werden. Bei städtischen Grundstücken genügt die Anhandgabe durch die Finanzbehörde / Immobilienmanagement.

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

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

#### **Verkehrswert des Grundstücks**

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

### **3.11.4 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.

## **3.12 Allgemeine Bedingungen**

### **3.12.1 Sicherung des Darlehens**

Das Darlehen ist durch Eintragung einer Grundschild mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung gem. Vordruck der IFB Hamburg im Grundbuch an ausbedingener Rangstelle zu sichern.

### **3.12.2 Sperrfrist bei Antragsverzicht**

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

### **3.12.3 Prüfungsrecht**

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

### **3.12.4 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).

### **3.12.5 Haftungsausschluss**

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

### **3.12.6 Kein Rechtsanspruch**

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

## **3.13 Welche Rechtsgrundlage gilt?**

Aufgrund von § 2 Abs. 4 HmbWoFG erlässt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) die Förderrichtlinie für Baugemeinschaften im genossenschaftlichem Eigentum in der Freien und Hansestadt Hamburg als besondere Wohnraumförderung gem. § 2 Abs. 3 HmbWoFG. Es handelt sich um Fördermittel i. S. d. § 3 HmbWoFG.

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



Die jeweiligen Fördermaßnahmen werden gem. § 4 Abs. 1, S. 3 Nr. 1 des Gesetzes über die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) von der IFB Hamburg durchgeführt.

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

### **3.14 Wo kann man die Förderung beantragen?**

Die IFB Hamburg berät Sie bei allen Fragen zur Förderung und begleitet Sie beim Antragsverfahren. Informationen zu allen Programmen der IFB Hamburg, Förderrichtlinien und Formulare finden Sie unter [www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de).

Hamburgische Investitions- und Förderbank

Besenbinderhof 31

20097 Hamburg

Tel. 040/248 46-0 | Fax 040/248 46-432

[info@ifbhh.de](mailto:info@ifbhh.de) | [www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de)

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

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

Freitag ..... 08.00 – 16.00 Uhr

## 4. Baugemeinschaften in Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft

Für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum in Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft tritt die Bestandsgenossenschaft als Bauherr auf. In diesem Fall gilt für die Bestandsgenossenschaften die Förderung nach der Richtlinie Mietwohnungsneubau unter grundsätzlicher Anwendung der Förderkonditionen der Förderrichtlinie Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg.

Abweichend von den Regelungen der Förderrichtlinie Neubau von Mietwohnungen im 1. Förderweg gelten hier folgende Bedingungen und Regelungen:

- Die Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm (siehe Anhang 7);
- Die Förder- und Bindungslaufzeit beträgt mind. 20 Jahre.
- Es gelten die Regelungen für Gemeinschaftsräume (siehe 3.4.4).
- Die Belegungsquoten, die Einkommensgrenzen und die Anfangsmieten in den drei Fallgruppen.

Übersicht über die höchstzulässigen Anfangsmieten und der Fallgruppen:

Fallgruppe	Belegungsquote	Einkommensgrenze bezogen auf § 8 HmbWoFG	Anfangsmiete netto kalt
	Anteil Haushalte	Überschreitung	m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
1	mind. 40 %	bis + 30 %	6,50 €
2	variabel	bis + 60 %	7,90 €
3	höchstens 20 %	bis + 100 %	8,90 €

- Es gelten die Regelungen zur Einkommensprüfung nach 10 bzw. 20 Jahren und die Regelungen zur Anpassung der laufenden Zuschüsse (siehe 3.10.6).
- Der laufende Zuschuss zum Grunddarlehen erhöht sich um 0,50 € je m<sup>2</sup> Wfl. gegenüber dem 1. FW. Die laufenden Zuschüsse sind von der Höhe des Grundstückswerts, der Größe des Bauvorhabens und der Fallgruppe abhängig.
- Eine Verwaltungsgebühr für die Bewilligung und Amtshandlungen im Rahmen der Verwaltung dieser laufenden Zuschüsse gemäß der Gebührenordnung für die Hamburgische Investitions- und Förderbank wird nicht erhoben.

### Fallgruppe 1

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

## Fallgruppe 2

Grundstückswert	Für die ersten 1.300 m <sup>2</sup> Wfl.	ab 1.300 bis 3.500 m <sup>2</sup> Wfl.	ab 3.500 m <sup>2</sup> Wfl.
bis 400,- €/m <sup>2</sup> Wfl.	1,20 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	1,05 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	0,90 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
401,- bis 500,- €/m <sup>2</sup> Wfl.	1,40 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	1,25 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	1,10 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
501,- bis 600,- €/m <sup>2</sup> Wfl.	1,60 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	1,45 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	1,30 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
601,- bis 700,- €/m <sup>2</sup> Wfl.	1,80 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	1,65 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	1,50 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
ab 701,- €/m <sup>2</sup> Wfl.	2,- €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	1,85 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	1,70 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.

## Fallgruppe 3

Grundstückswert	Für die ersten 1.300 m <sup>2</sup> Wfl.	ab 1.300 bis 3.500 m <sup>2</sup> Wfl.	ab 3.500 m <sup>2</sup> Wfl.
bis 400,- €/m <sup>2</sup> Wfl.	0,20 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	0,05 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	0,- €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
401,- bis 500,- €/m <sup>2</sup> Wfl.	0,40 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	0,25 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	0,05 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
501,- bis 600,- €/m <sup>2</sup> Wfl.	0,60 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	0,45 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	0,30 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
601,- bis 700,- €/m <sup>2</sup> Wfl.	0,80 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	0,65 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	0,50 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
ab 701,- €/m <sup>2</sup> Wfl.	1,- €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	0,85 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	0,70 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.

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

## 5. Erwerb von Bestandsobjekten durch eine Mietergenossenschaft

### 5.1 Was ist das Ziel der Förderung?

Die IFB Hamburg gewährt Mietergemeinschaften Fördermittel, die ein oder mehrere bestehende, von ihren Mitgliedern bewohnte Gebäude erwerben und in der Rechtsform einer Genossenschaft gemeinschaftlich bewirtschaften möchten. Die Förderung sieht vor, dass die Mietergemeinschaft eine Mietergenossenschaft gründet, die Grundstück und Gebäude mit den von den Mitgliedern bewohnten Wohnungen erwirbt. Die Mietergenossenschaft übernimmt somit die wirtschaftliche Verantwortung für das Wohngebäude und kann das gemeinschaftliche Wohnen individuell gestalten. Eine wichtige Voraussetzung ist die Verkaufsbereitschaft des Grundeigentümers. Die einzelnen Mitglieder erreichen dadurch die langfristige Sicherheit, in ihrer Wohnung und dem Quartier bleiben zu können. Mit der Förderung sind Auflagen hinsichtlich der Mietpreisgestaltung und der Belegung der Wohnung verbunden.

### 5.2 Welche Voraussetzungen müssen eingehalten werden?

#### 5.2.1 Rechtliche Anforderungen

Mieter gründen eine Genossenschaft. Für die Aufnahme in das Programm durch die Agentur für Baugemeinschaften ist der Status Genossenschaft in Gründung erforderlich.

Die neu gegründete Genossenschaft erwirbt das Objekt (d. h. keine Veräußerung an eine bereits bestehende Genossenschaft). Es entsteht eine genossenschaftliche Baugemeinschaft der Kategorie Objektgenossenschaften gem. dieser Förderrichtlinie.

Die bestehenden Mietverträge der Genossenschaftsmitglieder werden zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs aufgehoben. Das heißt, alle Mieter schließen neue Nutzungsverträge mit der Genossenschaft ab bzw. haben diese bereits vor dem Eigentumsübergang unter dem Vorbehalt abgeschlossen, dass sie erst bei Erwerb des Grundstücks wirksam werden.

### **5.2.2 Voraussetzungen in Bezug auf die Mieterschaft und den Eigentümer**

Schriftliche Einverständniserklärung des Eigentümers gegenüber der Genossenschaft i. G. (Mietergemeinschaft) über die Verkaufsbereitschaft inkl. einer Angabe zur Höhe des erwarteten Kaufpreises.

Verbindliche schriftliche Zustimmung von mind. 90 % der Mietparteien zum genossenschaftlichen Erwerbmodell und verbindliche Teilnahmeerklärung von mind. 70 % der Mietparteien. Empfehlenswert ist, dass sich mind. 90 % der Mietparteien an der Genossenschaft beteiligen, da sich hierdurch der Eigenkapitaleinsatz und die Finanzierungs- / Mietbelastung für die einzelnen Mitglieder der Genossenschaft verringert.

### **5.2.3 Voraussetzung für eine Förderung durch die IFB Hamburg**

- Mindestens 51 % aller Haushalte im Objekt müssen bei Antragstellung innerhalb der Einkommensgrenze gem. § 8 Abs. 2. HmbWoFG zzgl. 60 % liegen.
- Für bei Antragstellung nicht belegte Wohnungen wählt die Mietergemeinschaft passende Haushalte innerhalb dieser Einkommensgrenze aus, die zu den genannten Bedingungen Mitglied in der neu gegründeten Genossenschaft werden. Bevor die IFB Hamburg eine Förderzusage erteilt, muss auch deren rechtsverbindliche Erklärung vorliegen, einen entsprechenden Mietvertrag zu unterzeichnen.
- Beauftragung eines Baubetreuers, Immobiliensachverständigen entsprechend den Regelungen bei der Neubauförderung nach dieser Richtlinie.
- Aufnahme der Bestimmungen der Förderzusage zur Miethöhe, zu den Mieterhöhungen und zur Weitergabe des Förderabbaus in die Nutzungsverträge.

### **5.2.4 Anforderungen an das zu erwerbende Objekt**

- Die Wohnungen des Bestandsobjekts unterliegen vor dem Erwerb durch die Genossenschaft keinerlei Mietpreis- und Belegungsbindung.
- Das Objekt ist beleihungsfähig (Prüfung / Wertermittlung durch die IFB Hamburg bzw. einen Sachverständigen).
- Der Kaufpreis darf den Verkehrswert nicht übersteigen!
- Es werden keine besonderen Anforderungen im Hinblick auf Grundrisse und Wohnungsschlüssel gestellt.

### **5.2.5 Energetischer Gebäudestandard**

Wenn die Anforderungen an den max. Jahres-Heizwärmebedarf nach der Wärmeschutzverordnung 1995 erfüllt werden, ist keine energetische Modernisierung als Voraussetzung für die Förderung erforderlich. Bei Gebäuden, deren Baugenehmigung vor dem 1.1.1995 erteilt wurde, ist die Einhaltung dieses Mindeststandards durch einen rechnerischen Nachweis über den aktuellen energetischen Zustand des Gebäudes auf Grundlage einer bedarfsbasierten Energiebilanz nach EnEV 2009 der IFB Hamburg gegenüber zu belegen.

Sofern das Gebäude diesen Standard nicht erreicht, ist eine Modernisierung erforderlich.

Der geforderte energetische Gebäudestandard nach einer Modernisierung entspricht den Anforderungen für die Programme A, B und D der Förderrichtlinie Modernisierung von Mietwohnungen der IFB Hamburg. Es folgen die wesentlichen Aspekte:

- Endenergiebedarf [QE] nach Modernisierung  $\leq 90 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$
- Wohnungslüftung gem. Lüftungskonzept nach DIN 1946-6
- Einhaltung der Anforderungen an modernisierte Umfassungsbauteile
- Durchführung der Qualitätssicherung

Der Nachweis ist analog dem in der genannten Förderrichtlinie beschriebenen Verfahren zu führen. Mit der Leistung ist ein von der BSW lizenziertes Energiepassbüro zu beauftragen. Zusätzlich zur IFB-Förderung ist die Einbeziehung der KfW-Förderprogramme möglich.

Sollten die bautechnischen Anforderungen aus gestalterischen, funktionalen oder bautechnischen Gründen nicht eingehalten werden können, ist auf Basis einer schriftlichen Begründung nach Prüfung durch das beauftragte Hamburger Energiepassbüro und Bestätigung durch den für das Projekt beauftragten autorisierten Qualitätssicherer (Vier-Augen-Prinzip) eine Ausnahme möglich. In diesem Fall soll alternativ die energetisch effizienteste, den Gegebenheiten entsprechende bauliche Lösung zur Ausführung kommen und in die energetische Bilanzierung einfließen.

Die schriftliche Begründung von Ausnahmen ist der IFB Hamburg mit dem Antrag auf Förderung vorzulegen.

Bei den Wohnungen der geförderten Genossenschaftsmitglieder können die Modernisierungskosten bei der Bemessung des IFB-Förderdarlehens bis zur Gesamtkosten-Obergrenze berücksichtigt werden.

Für die frei finanzierten Wohnungen der die Einkommensgrenzen überschreitenden Haushalte ist eine Gewährung von Fördermitteln aus dem Hamburger Modernisierungsprogramm A für die erforderlichen energetischen Maßnahmen durch die IFB Hamburg möglich.

### **5.3 Wie sind die Förderkonditionen?**

#### **5.3.1 Eigenkapital**

Mindestens 10 % auf die Summe aus dem Kaufpreis zzgl. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten sowie Maklercourtage bzw. – im Fall einer gleichzeitig erforderlichen energetischen Modernisierung – der zu finanzierenden Gesamtkosten, mind. jedoch 200,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Soweit sich nicht alle Mietparteien an dem Genossenschaftsmodell beteiligen, erhöht sich für die Genossenschaftsmitglieder der Eigenkapitalanteil entsprechend.

#### **5.3.2 IFB-Darlehen**

Die Genossenschaft erhält ein subventionsneutrales IFB-Darlehen.

#### **Konditionen**

##### **Darlehenshöhe:**

bis 90 % des Verkehrswerts (Abhängigkeit von Lage / Zustand des Objekts) gem. Gutachten eines vereidigten Sachverständigen, max. aber 1.800,- €/m<sup>2</sup>.

Soweit energetische und / oder sonstige Modernisierungen / Umbauten erforderlich sind, beträgt das Darlehen bis zu 90 % des entstandenen Gesamtaufwands, max. aber 1.800,- €/m<sup>2</sup>.

##### **Zinssatz:**

Kapitalmarktzins (entsprechend dem Ergänzungsdarlehen in der Neubauförderung), aktuell bei der IFB Hamburg zu erfragen, max. effektiv 5 % p. a., jeweils für die erste, zweite und ggf. dritte 10-jährige Zinsbindungsphase.

**Zinsbindung:**

10 oder 20 Jahre

**Tilgung:**

ab mittlerer Bezugsfertigkeit der Wohnungen mind. 2 % p. a. zzgl. ersparter Zinsen

**Auszahlung:**

100 %

**Bereitstellungsprovision:**

0,25 % pro Monat, beginnend 13 Monate nach Zusagedatum für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge

**Verwaltungsgebühr**

Eine Verwaltungsgebühr für die Bewilligung und Amtshandlungen im Rahmen der Verwaltung dieses IFB-Darlehens gemäß der Gebührenordnung für die Hamburgische Investitions- und Förderbank wird nicht erhoben.

Nach Ablauf des Förderzeitraums von 20 Jahren kann die IFB Hamburg eine Anschlussfinanzierung zu kapitalmarktüblichen Bedingungen, max. jedoch zu effektiv 5 % p. a. mit einer Laufzeit von 10 Jahren, anbieten, sofern die Genossenschaft sich nicht zu angemessenen Bedingungen auf dem Kapitalmarkt refinanzieren kann.

**5.3.3 Laufender Zuschuss**

Für die berechtigten Genossenschaftsmitglieder (innerhalb der Einkommensgrenze gem. § 8 Abs. 2 HmbWoFG zzgl. 60 %) werden laufende Zuschüsse gewährt. Ihr Umfang bemisst sich an der max. förderfähigen Wohnfläche bzw., falls die Wohnflächenobergrenze nicht erreicht wird, an der tatsächlich bewohnten Fläche des Haushalts.

Die Festlegung der förderungsfähigen Wohnflächen und die Gewährung der laufenden Zuschüsse erfolgt in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße analog zur Neubauförderung.

Für die Wohnflächen von das Einkommen überschreitenden und solchen Haushalten, die nicht Genossenschaftsmitglieder sind, als auch für Wohnflächen berechtigter Haushalte, die die Wohnflächenobergrenzen überschreiten, werden keine laufenden Zuschüsse gewährt.

**Zuschusshöhe**

Die Höhe des laufenden Zuschusses wird von der IFB Hamburg im Bewilligungsverfahren festgelegt. In Abhängigkeit von der Höhe des Kaufpreises bzw. der zu finanzierenden Gesamtkosten (bei einer Modernisierung) kann zur Finanzierung und Bildung von Instandhaltungsrücklagen ein laufender Zuschuss in Höhe von max. 4,30 €/m<sup>2</sup> gewährt werden.

## **Förderabbau**

Der planmäßige Förderabbau erfolgt über die Reduzierung der laufenden Zuschüsse. Sie werden 2 Jahre nach der von der IFB Hamburg festgestellten mittleren Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens erstmals um 0,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich abgebaut. Eine weitere Reduzierung um jeweils 0,20 €/m<sup>2</sup> erfolgt dann alle 2 Jahre.

## **Auszahlung**

Beginnend mit dem auf den Erwerb des Objekts folgenden Monatsersten, endend 20 Jahre nach diesem Zeitpunkt; für den Fall einer vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens endet die Zahlung der Zuschüsse zum Rückzahlungszeitpunkt.

## **Verwaltungsgebühr**

Eine Verwaltungsgebühr für die Bewilligung und Amtshandlungen im Rahmen der Verwaltung dieser laufenden Zuschüsse gemäß der Gebührenordnung für die Hamburgische Investitions- und Förderbank wird nicht erhoben.

## **5.4 Welche Bindungen entstehen?**

### **5.4.1 Laufzeit der Bindungen**

Die Mietpreis- und Belegungsbindungen beginnen mit dem Erlass der Förderzusage. Die Laufzeit der Bindung endet 20 Jahre nach dem Beginn der Leistungen.

Die nachstehend genannten Bindungen gelten – entsprechend dem damit verbundenen Förderzeitraum – für 20 Jahre.

### **5.4.2 Belegungsbindung**

Alle Wohnungen, die zu Beginn der Förderung von einkommensberechtigten Haushalten bewohnt sind und für die eine Förderung gewährt wurde, unterliegen auch bei der Wiederbelegung der Bindung an die Einkommensgrenze gem. § 8 Abs. 2. HmbWoFG zzgl. 60 %. Alle anderen Wohnungen können frei belegt werden und erhalten während der gesamten Förderlaufzeit, auch bei einem Mieterwechsel, keine Zuschuss-Förderung. Sie erhalten jedoch IFB-Darlehen und ggf. Modernisierungszuschüsse.

Analog zur Neubauförderung ist zum Zeitpunkt der Antragstellung die Berücksichtigung von bestehenden Wohngemeinschaften (innerhalb einer Wohnung) bei der Förderung möglich.

### **5.4.3 Mietpreisbindung und Einkommensgrenze**

Im Bewilligungsverfahren legt die IFB Hamburg die Nettokaltmiete (je m<sup>2</sup> Wohnfläche) fest, die zur Finanzierung des Objekts und für eine nachhaltige Bewirtschaftung erforderlich ist (sog. Finanzierungsmiete). Diese Miete ist von den Genossenschaftsmitgliedern zu zahlen, die die Einkommensgrenze gem. § 8 Abs. 2. HmbWoFG zzgl. 60 % überschreiten, sowie für die Flächenobergrenzen überschreitenden Wohnflächen von berechtigten Genossenschaftsmitgliedern. Die geförderte Anfangsmiete für alle Genossenschaftsmitglieder, deren Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze gem. § 8 Abs. 2. HmbWoFG zzgl. 60 % liegt, beträgt einheitlich 7,40 €/m<sup>2</sup> mtl. netto kalt (analog zur Fallgruppe 2 bei der Neubauförderung). Mietanstieg mind. 0,20 €/m<sup>2</sup> mtl. alle 2 Jahre, max. aber 0,30 €/m<sup>2</sup> mtl.

Soweit Nichtgenossenschaftsmitglieder nicht bereit sind, die Finanzierungsmiete zu zahlen, erhöht sich die geförderte Anfangsmiete entsprechend.

#### **5.4.4 Einkommensüberprüfung**

Nach 10 Jahren erfolgt die Überprüfung des Einkommens der Genossenschaftsmitglieder analog zum Verfahren bei Genossenschaften im Neubau. Aufgrund des Ergebnisses der Einkommensüberprüfung kann ggf. der von der IFB Hamburg gewährte laufende Zuschuss wegfallen.

#### **5.5 Sonstige Regelungen und Auflagen**

Während der Laufzeit des IFB-Darlehens gilt für alle Mietwohnungen ein Veräußerungs- und Umwandlungsverbot.

Für die Genossenschaft besteht die Pflicht zur Bildung einer Instandhaltungsrücklage, die sich an den Ansätzen der II. Berechnungsverordnung orientiert. Sie dient der Vermeidung von Finanzierungslücken während der Förderlaufzeit bei kurzfristig entstehenden Instandhaltungsbedarfen und ist der IFB Hamburg auf Anforderung nachzuweisen.

Eine Einbeziehung von Eigentumswohnungen (einzelne Mieter möchten vor dem Zeitpunkt der Förderung Einzeleigentum bilden) in das Gesamtprojekt des Genossenschaftsmodells ist möglich, sofern sich 70 % aller Haushalte an der Mietergenossenschaft beteiligen und soweit eine autonome Bewirtschaftung und Verwaltung des Objekts durch die Mietergenossenschaft gewährleistet sind.

Für solche „eingestreuten“ Eigentumswohnungen werden keine Fördermittel nach dieser Förderrichtlinie gewährt.

Sofern anwendbar, gelten für nicht genannte Aspekte der Förderung des Erwerbs von Bestandsobjekten durch eine Mietergenossenschaft die sonstigen Regelungen dieser Richtlinie entsprechend. Über deren Anwendung befindet die IFB Hamburg.



## 1. Wie ist das Verfahren?

### **Aufnahme in das Wohnungsbauprogramm**

Um eine Aufnahme in das Wohnungsbauprogramm für das Objekt zu erhalten, sollten möglichst frühzeitig mit der Agentur für Baugemeinschaften Beratungs- und Abstimmungsgespräche über die planerischen, technischen 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.

Voraussetzung ist, dass die Baugemeinschaft durch einen (unabhängigen) Baubetreuer vertreten wird. Im Fall der Kooperation einer Baugemeinschaft mit einer Bestandsgenossenschaft kann die Bestandsgenossenschaft die Aufgabe des Baubetreibers übernehmen bzw. einen Baubetreuer beauftragen. Baubetreuer benötigen eine Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 Punkt 3 b der Gewerbeordnung.

Nach Abschluss der Prüfung wird die Aufnahme in das Wohnungsbauprogramm mit den zugrunde liegenden Plänen schriftlich bestätigt.

### **Antragsstellung**

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

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

### **Förderzusage / Bewilligungsbescheid**

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

Bei Genehmigung des Antrags durch die IFB Hamburg wird eine Förderzusage bzw. ein Bewilligungsbescheid erteilt und ggf. ein Darlehensvertrag geschlossen.

### **Auszahlungen der Fördermittel**

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

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

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

Nach Anzeige der Bezugsfertigkeit wird von der IFB Hamburg eine mittlere Bezugsfertigkeit ermittelt. Spätestens 6 Monate nach Bezugsfertigkeit ist die Schlussabrechnung bei der IFB Hamburg einzureichen.

## **2. Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden?**

Die Grundrissplanung und die Wohnflächen sind mit der Agentur für Baugemeinschaften abzustimmen und werden mit der Mitteilung über die Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm als förderwürdig testiert.

Bei dem mit wesentlichem Bauaufwand verbundenen Schaffen von dauerhaftem Wohnraum durch Änderung oder Erweiterung von Gebäuden entsprechend § 4 Abs. 2 HmbWoFG kann von den Mindestanforderungen zur Gebäudeplanung dieser Förderrichtlinie in angemessener Weise abgewichen werden, wenn dies aufgrund der besonderen Gegebenheiten des bestehenden Gebäudes erforderlich ist.

Weitere Anforderungen können im Rahmen der Beratungsgespräche mit der Agentur für Baugemeinschaften festgelegt werden.

### **2.1 Förderfähige Wohnflächen für einen Haushalt in einer Wohnung**

<b>Haushaltsgröße Zahl der Personen</b>	<b>förderfähige Wfl.</b>
1	von 30 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>
2	von 55 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup>
3	von 65 m <sup>2</sup> bis 75 m <sup>2</sup>
4	von 75 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>
5	von 90 m <sup>2</sup> bis 105 m <sup>2</sup>
6	von 105 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup>

Eine Überschreitung der förderfähigen Wohnfläche innerhalb einzelner Wohnungen ist zulässig, wenn die zulässige Wohnfläche aller Wohnungen in der Summe nicht überschritten wird. Bei Wohnungen unter 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche kann optional die Förderung von Kompaktwohnungen in Anspruch genommen werden.

#### **Alleinerziehende und Paare**

Bei Alleinerziehenden mit mind. einem Kind, das die Wohnung mit bezieht, erhöhen sich die oben genannten haushaltsbezogenen Wohnflächen um einen Flächenzuschlag von 10 m<sup>2</sup>, sofern die Räume familiengerecht den Zuzug eines Partners zulassen.

Ehepaare oder Paare nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz, mit der Absicht gemeinsam eine Familie zu gründen, sind berechtigt, eine Wohnung für einen 3-Personen-Haushalt zu beziehen.

## 2.2 Förderfähige Wohnflächen für mehrere Haushalte in einer Wohnung (Wohngemeinschaften)

Wohngemeinschaften im Sinne dieser Förderung sind keine Lebens- und Wirtschaftsgemeinschaften. Die jeweiligen Haushalte haben kein gemeinsames Haushaltseinkommen; jeder Haushalt – in der Regel Alleinstehende und Alleinerziehende – wirtschaftet selbst und hat einen eigenen Wohnberechtigungsschein vorzuweisen. Von einer selbstständigen Haushalts- und Lebensführung kann nur ausgegangen werden, wenn jedem 1-Personen-Haushalt mind. ein eigenes Zimmer (> 12,5 m<sup>2</sup>) und größeren Haushalten (Alleinerziehende mit einem oder mehreren Kindern) mind. ein Raum pro Haushaltsmitglied zur Verfügung steht.<sup>1</sup>

### 2.2.1 Wohngemeinschaften ohne individuellen Sanitärraum je Haushalt

Die maximale Größe für diese Form der Wohngemeinschaften beträgt 6 Personen. Die förderfähige Wohnfläche bei Wohngemeinschaften in Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum beträgt:

	Haushaltsgröße	Darlehen und Zuschuss für bis zu
Wohnflächen für volljährige Personen	Wohngemeinschaften mit bis zu 3 volljährigen Personen: je volljährige Person	30 m <sup>2</sup>
	Wohngemeinschaften mit 4 und mehr volljährigen Personen: je volljährige Person	27,5 m <sup>2</sup>
Wohnflächenzuschlag für Kinder*	Wohngemeinschaften mit 1 Kind für das Kind	20 m <sup>2</sup>
	Wohngemeinschaften mit 2 oder mehr Kindern ab dem 2. Kind	15 m <sup>2</sup>

\* Kinder werden entweder der Mutter oder dem Vater zugeordnet.

### 2.2.2 Wohngemeinschaften mit individuellem Sanitärraum je Haushalt

Anzahl der Haushalte bei Wohngemeinschaften	förderfähige Wfl.
2 Haushalte	bis 70 m <sup>2</sup>
3 Haushalte	bis 100 m <sup>2</sup>
4 Haushalte	bis 125 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Die besondere Grundrissprüfung bei Wohngemeinschaftswohnungen stellt darauf ab, dass die Wohnungen für jeden Volljährigen ein eigenes angemessen großes Zimmer aufweisen, das eine selbstständige Haushaltsführung ermöglicht. Außerdem muss berücksichtigt werden, dass WG-Wohnungen neben Küche, Essplatz und gemeinsamem Wohnraum die entsprechend der Personenzahl zusätzlich notwendigen Funktionsräume (ggf. 2. Bad, separate Dusche, 2. Toilette, Stellflächen) vorsehen müssen. Deshalb benötigen Wohngemeinschaften mit 4 und mehr Personen einen angemessenen Flächenzuschlag gegenüber Familienwohnungen mit 2 Volljährigen (verheiratet oder in Lebensgemeinschaft) mit Kindern unter 18 Jahren.

Diese Wohnfläche gilt für Haushalte. Für jedes zusätzliche Haushaltsmitglied (Kinder) steigt die förderfähige Wohnfläche um 15 m<sup>2</sup>. Die Größe für diese Form der Wohngemeinschaften ist auf max. 4 Haushalte und max. 6 Personen (mit Kindern) begrenzt.

### 2.3 Gemeinschaftsräume

Sind im Bauvorhaben in sich abgeschlossene und ausgewiesene Gemeinschaftsräume vorgesehen, so kann zusätzlich eine Fläche von 2 m<sup>2</sup>/Wohnung als förderfähige Gemeinschaftsräume anerkannt werden. Für die förderfähigen Gemeinschaftsräume wird ein IFB-Darlehen in Höhe von 1.200,- €/m<sup>2</sup> gewährt.

### 2.4 Vorgaben für Wohnungsgrundrisse

Folgende Anforderungen müssen bei der Grundrissgestaltung erfüllt werden. Ergänzend sind Anforderungen der IFB Hamburg-Baubeschreibung zu beachten. Gesetzliche Bestimmungen wie das Bauordnungsrecht gelten hiervon unabhängig und werden nicht dargestellt.

<b>Aufenthaltsräume</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen dürfen nicht in einem Raum zusammengefasst werden.</li> </ul>
<b>Wohnräume</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestmaße für einen gemeinsamen Wohnraum (Wohnzimmer): <ul style="list-style-type: none"> <li>- Breite 3,20 m, ab 3 Personen 3,50 m</li> </ul> </li> </ul>
<b>Schlafräume</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestmaße für 1 Person: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche 10 m<sup>2</sup> / halbe Zimmer 8 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>▪ Mindestmaße für 2 Personen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche 12,50 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>
<b>Kinderzimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestmaße für 1 Person: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche 10 m<sup>2</sup> / halbe Zimmer 8 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>▪ Ab 5 Personen sind Kinderzimmer auch als Doppelzimmer mit mind. 16 m<sup>2</sup> zulässig.</li> </ul>
<b>Küchen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestmaße für 1 Person: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche 4,50 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>▪ Mindestmaße ab 2 Personen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche 6 m<sup>2</sup></li> <li>- Küchen müssen natürlich belichtet sein</li> </ul> </li> </ul>
<b>Abstellfläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Abstellfläche darf 2 m<sup>2</sup> je WE oder 1 m<sup>2</sup> je Person nicht überschreiten.</li> </ul>
<b>Waschmaschinen-Standplatz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ein Waschmaschinen-Standplatz ist innerhalb der Wohnung oder ebengleich innerhalb der gedämmten Gebäudehülle nachzuweisen.</li> </ul>
<b>Gemeinschaftsräume</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Raumhöhe mind. 2,40 m</li> <li>▪ natürlich belichtet</li> <li>▪ Die Vorgaben der DIN 18040-2 (barrierefrei) sind für Haupt- und Nebenräume einzuhalten. Soweit rollstuhlgerechte Wohnungen gefördert werden, sind die Vorgaben der DIN 18040-2R für die uneingeschränkte Nutzung mit einem Rollstuhl einzuhalten.</li> </ul>
<b>Freisitze</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindesttiefe 1,40 m</li> <li>▪ Bis zu ¼ der Nutzfläche des Freisitzes, maximal jedoch 5 % der beheizbaren Wohnfläche ist als Wohnfläche anrechenbar.</li> </ul>
<b>Reihenhäuser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ liches Innenmaß von mind. 4,30 m</li> <li>▪ lichte Gebäudetiefe von max. 11,50 m</li> </ul>

<b>Fahrradstellplätze</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leichter Zugang zum Stellplatz über Aufzug oder Rampe. Bei Rampen gilt dasselbe Steigungsverhältnis wie für PKW.</li> <li>▪ Im Fahrradabstellraum: Individuell zugeordnete Stellplätze mit ortsfester Möglichkeit zum Abstellen und Sichern des Fahrrades im Fahrradabstellraum.</li> </ul>
---------------------------	--

### 2.4.1 Grundrissanforderungen für Wohngemeinschaften mit individuellem Sanitärraum je Haushalt

Folgende Anforderungen müssen ergänzend bei der Grundrissgestaltung der Wohnungen von Wohngemeinschaften mit individuellem Sanitärraum erfüllt werden. Ergänzend sind die Anforderungen der IFB Hamburg-Baubeschreibung zu beachten.

<b>individueller Wohn-Schlafrum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestgröße für den individuellen Wohn-Schlafrum: 12,5 m<sup>2</sup> für die erste Person, Mindestgröße des individuellen Wohn-Schlafrum für Kinder: 10 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>individueller Sanitärraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Je Haushalt ein dem individuellen Wohn-Schlafrum zugeordneter Sanitärraum. Mindestausstattung: Dusche, Waschbecken, WC.</li> <li>▪ In Wohngemeinschaften muss mind. ein Sanitärraum den Anforderungen der barriere reduzierten Grundausrüstung entsprechen.</li> </ul>
<b>gemeinsamer Wohnraum und Küche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestgröße 16 m<sup>2</sup></li> <li>▪ natürlich belichtet</li> <li>▪ Essbereich, der allen Mitbewohnern ausreichend Platz zur gemeinsamen Zubereitung und Einnahme der Mahlzeiten bietet</li> </ul>
<b>gemeinsamer Freisitz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ in unmittelbarem Zusammenhang zu der Gemeinschaftsfläche</li> <li>▪ Mindestdiefe 1,40 m</li> <li>▪ Bis zu ¼ der Nutzfläche des Freisitzes, maximal jedoch 5 % der beheizbaren Wohnfläche ist als Wohnfläche anrechenbar.</li> </ul>

### 2.5 Wohnflächenabweichungen

Darüberhinausgehend sind begründete Wohnflächenabweichungen aus städtebaulichen oder baulich-konstruktiven Gründen im Einzelfall möglich. Die IFB Hamburg entscheidet darüber im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen – Amt für Wohnen Stadterneuerung und Bodenordnung (BSW / WSB).

Einer Überschreitung der oben genannten Wohnflächen von barrierefreien Wohnungen nach DIN wird bis zu folgender Höhe zugestimmt:

- barrierefrei nutzbare Wohnungen nach DIN 18040-2: bis zu 5 m<sup>2</sup>
- barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar nach DIN 18040-2R: bis zu 10 m<sup>2</sup>

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

## 3. Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?

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

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

### **3.1 Erhöhte energetische Standards**

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

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

#### **IFB-Effizienzhaus 40**

IFB-Effizienzhäuser 40 dürfen

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

Gleichzeitig darf

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

Eine ventilatorgestützte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung ist obligatorisch.

#### **IFB-Passivhaus**

IFB-Passivhäuser dürfen

- einen Jahres-Heizwärmebedarf ( $Q_H$ ) von 15 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr Energiebezugsfläche und
- einen Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_p$ ) von 40 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr Gebäudenutzfläche  $A_N$  nicht überschreiten.

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

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

### **Energetische Standards mit Anrechnung selbst erzeugter, erneuerbarer Energie**

Hinweis zur Realisierbarkeit:

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

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

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

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

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

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

### **Bilanzierung**

Als Bilanzierungsgrenze gilt die Grenze des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet wird. Ausgenommen hiervon ist die Energieerzeugung aus Abwasserabwärme aus dem Sietnetz auf öffentlichen Grund:

- Bei der Nachweisführung ist für den Haushaltsstrombedarf ein pauschaler Wert von 37 kWh/m<sup>2</sup>a Wfl. anzusetzen.
- Alternativ können folgende Werte entsprechend der geplanten Haushaltsgröße pro Wohneinheit angesetzt werden:

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

### **3.2 Qualitätssicherung des energetischen Gebäudestandards**

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

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

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

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

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

Bei Gebäuden,

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

Informationen zum vorgegebenen Verfahren der Qualitätssicherung:

[www.ifbhh.de/downloads](http://www.ifbhh.de/downloads)

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

### **3.3 Lüftungsanlagen**

#### **IFB-Mindeststandard**

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

#### **Erhöhte energetische Standards**

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

Anforderungen an nutzerunabhängige, ventilatorgestützte Lüftungsanlagen:



- Alle Räume einer Wohnung, die sich innerhalb der thermischen Gebäudehülle befinden, sind in das Lüftungskonzept einzubeziehen.
- Die Lüftungsanlagen sind für durchgehenden Betrieb vorzusehen.
- Für alle anderen Räume innerhalb der thermischen Gebäudehülle sind unter bauphysikalischen und hygienischen Aspekten geeignete Lüftungstechnische Maßnahmen zu ergreifen.
- Je Wohnung ist mind. ein Frischluftbedarf von 30 m<sup>3</sup> pro Stunde und Person zu berücksichtigen.
- Für Treppenträume ist ein Luftwechsel zwischen 0,15/h und 0,25/h sicherzustellen. Erfolgt in diesen Räumen keine Wärmerückgewinnung aus der Abluft, so ist dies in der Gebäudeenergiebilanz, die für die Förderung herangezogen wird, entsprechend zu berücksichtigen. Um übermäßige Lüftungswärmeverluste zu vermeiden, wird empfohlen Fenster ohne Kippfunktion einzubauen.
- Ventilatorgestützte Lüftungsanlagen für einzelne Räume oder Wohnungen müssen raum- oder wohnungsweise regelbar sein. Die Regelung des Luftvolumenstroms kann alternativ erfolgen, entweder:
  - bedarfsgeführt, im Bereich zwischen den Betriebsstufen "Feuchteschutzlüftung" und "Nennlüftung" nach DIN 1946-6, anhand mind. einer geeigneten, unabhängig vom Benutzer wirkenden Führungsgröße (z. B. CO<sub>2</sub>-Gehalt der Raumluft, Raumluftfeuchte) oder
  - manuell, mind. zwischen den Betriebsstufen "Reduzierte Lüftung" und "Nennlüftung" nach DIN 1946-6
- Bei zentralen, dezentralen oder raumweisen Anlagen mit Wärmeüberträger und Volumenstrom kleiner als 600 m<sup>3</sup>/Stunde darf in der Betriebsstufe Nennlüftung die spezifische elektrische Leistungsaufnahme  $P_{el, Vent}$  nicht höher als 0,40 Wh/m<sup>3</sup> sein, ist der Volumenstrom größer als 600 m<sup>3</sup>/Stunde darf  $P_{el, Vent}$  nicht höher als 0,50 Wh/m<sup>3</sup> sein.
- Bedarfsgeregelte zentrale Abluftsysteme, die Feuchte-, CO<sub>2</sub>- oder Mischgasgeführt sind, dürfen eine spezifische elektrische Leistungsaufnahme der Ventilatoren von  $P_{el, Vent} \leq 0,20 \text{ Wh/m}^3$  nicht überschreiten.
- Lüftungsanlagen – mit Ausnahme von reinen Abluftanlagen – müssen in ihrer Ausführung die erforderlichen Eigenschaften für die Kennzeichnung E (Energieeffizienz) und H (Hygiene) sowie die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 1946-6 erfüllen. Reine Abluftanlagen müssen in ihrer Ausführung die erforderlichen Eigenschaften für die Kennzeichnung E (Energieeffizienz) sowie die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 1946-6 erfüllen und es ist mind. in der Küchenabluft ein Filter vorzusehen.
- Bei Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung muss der Wärmebereitstellungsgrad  $\eta_{WBG}$  mind. 80 % betragen.
- Wird ein Lüftungskonzept gewählt, bei dem die zurückgewonnene Wärme nicht auf die Zuluft übertragen wird, muss sie stattdessen in vollem Umfang zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasserbereitung der Wohnungen genutzt werden.
- Außenwanddurchlässe müssen mit Sturmsicherungen ausgestattet sein.
- Der Einbau von Dunstabzugshauben sowie Wäschetrocknern mit 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.

### **Empfehlung für den Einsatz von Lüftungsanlagen**

- Zur Optimierung der Raumluftqualität und des Wärmebereitstellungsgrads wird der Einsatz eines Lüftungsgeräts mit Enthalpie-Wärmetauscher empfohlen. Der Vorteil eines solchen

Wärmetauschers liegt neben einer höheren Wärmebereitstellung in der Fähigkeit, während der kalten Jahreszeit eine Feuchterückgewinnung aus der Abluft zu ermöglichen.

- Geräusche, die beim Normalbetrieb von Lüftungsanlagen und ihren Komponenten ausgehen, sollen subjektiv akustisch nicht auffällig sein. Deshalb wird empfohlen, auf Grundlage der DIN EN ISO 10052:10-2010, als akustische Anforderung für Wohn- und Schlafräume in der Betriebsstufe „Nennlüftung“ einen Standard-Schalldruckpegel von höchstens 25 dB zwischen Investor und Planer zu vereinbaren. Die Nachweise sind unter Berücksichtigung der Vorgaben der DIN 45681, DIN 45680 und DIN 45645-1 zu erbringen.

### 3.4 Luftdichtheit

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

Zur Durchführung der messtechnischen Prüfung sind berechtigt:

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

### 3.5 Wärmepumpen

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

- Bei Sole / Wasser- und Wasser / Wasser-Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mind. 3,8 nachzuweisen.
- Bei Luft / Wasser-Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mind. 3,5 nachzuweisen.
- Bei gasmotorisch angetriebenen Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mind. 1,3 nachzuweisen.
- Bei Luft / Luft-Wärmeübertragern und Abluftwärmepumpen sowie Luft / Luft / Wasser-Wärmepumpen ohne Luft-Luft-Wärmeübertrager – jeweils in Kompaktgeräten – ist eine Jahresarbeitszahl von mind. 3,5 nachzuweisen.
- Bei kombinierter Heizung und Warmwasserbereitung verringert sich die Anforderung an die Jahresarbeitszahl von Wärmepumpen um den Wert 0,2.
- Die Jahresarbeitszahl ist nach der dann geltenden Fassung der VDI 4650 unter Berücksichtigung der Jahresarbeitszahlen für Raumwärme und Warmwasser zu bestimmen. Sie entspricht der Gesamt-Jahresarbeitszahl der VDI 4650 .
- Die Umwälzpumpen der Wärmepumpen müssen die Effizienzanforderung der Effizienzklasse A erfüllen.
- Der zur Berechnung der Jahresarbeitszahl benötigte COP-Wert ist mit einem Prüfsertifikat eines unabhängigen Prüfinstituts nachzuweisen. Der Nachweis des Wärmepumpen-Gütesiegels European Quality Label for Heat Pumps (EHPA) wird als gleichwertiger Nachweis anerkannt.

- Der COP-Wert elektrisch betriebener Wärmepumpen (sowie der Energiewirkungsgrad bei reversiblen Wärmepumpen) und die Jahresheizzahl bei Gasmotor- oder Gasabsorptionswärmepumpen müssen die Mindestwerte des europäischen Umweltzeichens „Euroblume“ einhalten. Diese Voraussetzung gilt auch dann als erfüllt, wenn die Wärmepumpe ab dem 1.1.2011 mit dem Wärmepumpen-Gütesiegel des EHPA ausgezeichnet wurde.

### 3.6 Heizung / Warmwasser

- Es sind ausschließlich zentrale Heizungsanlagen jeweils mit Warmwasserbereitung zulässig. Elektrische Heizungs- und / oder Warmwasseranlagen mit Ausnahme von Wärmepumpen sind ausgeschlossen. Die Anrechnung von Handtuchheizkörpern mit elektrischer Betriebsoption bei der Deckung der Heizlast ist nicht zulässig.
- Ein hydraulischer Abgleich des Heizungs- und Warmwassersystems ist in jedem Fall vorzunehmen. Er gewährleistet, dass die eingebauten Anlagen den möglichen hohen Wirkungsgrad erreichen.

#### Empfehlungen zur Heizung

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

### 3.7 Anforderungen an Baustoffe

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

**Nicht** verwendet werden dürfen:

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

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

#### Zusätzliche Anforderungen an Baustoffe in Innenräumen:

- Zugelassen sind nur emissionsarme Baustoffe, die den Anforderungen des Ausschuss zur gesundheitlichen Bewertung von Bauprodukten (AgBB) entsprechen.

- Nicht zugelassen sind Dämmstoffe, welche den Emissionswert für Formaldehydbelastung nach RAL-UZ 132 überschreiten.

### 3.8 Anforderungen an Holzprodukte

#### Einbauort und Produkttyp

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

#### Herkunft der Holzes

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

### 3.9 Weitere Anforderungen

- Zur Förderung von Gebäudebrütern (z. B. Mauersegler, Mehlschwalbe, Haussperling) und Fledermäusen sind bei Bauvorhaben ab 10 geförderten WE in geeigneter Lage Nistmöglichkeiten und / oder Quartierangebote (z. B. in Form von Nist- / Fledermauskästen) zu installieren.
- Erfordernis, Umfang und Art der zu installierenden Quartierangebote werden von der IFB Hamburg in Absprache mit der BUE – Amt für Naturschutz, Grünplanung und Energie festgelegt.

## 4. Anforderungen an die barrierereduzierte Grundausrüstung

#### Anforderungen an die Barrierereduzierung bis zur und in der Wohnung

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

### **Anforderungen an die Aufzugsanlage**

- Aufzugsanlagen müssen den Anforderungen der DIN EN 81-70:2005-09 für den Aufzugstyp 2 oder 3 sowie ggf. für die barrierefreie Nutzbarkeit der Befehlsgeber der DIN EN 81-70:2005-09, Anhang G, entsprechen.
- Die Befehlsgeber müssen barrierefrei erreichbar sein.

### **Anforderungen an den Sanitärraum**

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

### **Anforderungen an einen barrierefreien Freisitz (optional)**

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

Über Ausnahmen aus baulich konstruktiven Gründen entscheidet die IFB Hamburg im Einvernehmen mit der BSW.

## 5. Einkommensgrenzen

Personenzahl	Einkommensgrenzen gem. § 8 Abs. 2. HmbWoFG			
	Basiswert	zzgl. 30 %	zzgl. 60 %	zzgl. 100 %
1 Erw.	12.000,- €	15.600,- €	19.200,- €	24.000,- €
2 Erw.	18.000,- €	23.400,- €	28.800,- €	36.000,- €
1 Erw.+ 1 Ki.	19.000,- €	24.700,- €	30.400,- €	38.000,- €
1 Erw.+ 2 Ki.	24.100,- €	31.330,- €	38.560,- €	48.200,- €
1 Erw.+ 3 Ki.	29.200,- €	37.960,- €	46.720,- €	58.400,- €
2 Erw.+ 1 Ki.	23.100,- €	30.030,- €	36.960,- €	46.200,- €
2 Erw.+ 2 Ki.	28.200,- €	36.660,- €	45.120,- €	56.400,- €
2 Erw.+ 3 Ki.	33.300,- €	43.290,- €	53.280,- €	66.600,- €

### Grenzen des Brutto-Jahreseinkommens für Angestellte

#### Wichtiger Hinweis

Bei der nachfolgenden Tabelle handelt es sich um beispielhafte Circa-Werte des Brutto-Jahreseinkommens, die ungefähr den Einkommensgrenzen nach § 8 HmbWoFG entsprechen. Sie sollen lediglich einen Anhaltspunkt zur Selbsteinschätzung geben und ersetzen nicht die individuelle Berechnung durch die Mitarbeiter der IFB Hamburg.

Basis dieser Berechnungen ist ein Einkommen aus nicht selbstständiger Tätigkeit, für das Beiträge zur gesetzlichen Renten- und Krankenversicherung sowie Steuern gezahlt werden.

Haushalt	Brutto-Jahreseinkommen (circa)			
	Basiswert	zzgl. 30 %	zzgl. 60 %	zzgl. 100 %
1 Erw.	18.100,- €	23.500,- €	28.900,- €	36.100,- €
2 Erw.	26.600,- €	34.600,- €	42.500,- €	53.300,- €
1 Erw.+ 1 Ki.	28.100,- €	36.500,- €	44.900,- €	56.100,- €
1 Erw.+ 2 Ki.	35.300,- €	46.000,- €	56.400,- €	70.700,- €
1 Erw.+ 3 Ki.	42.600,- €	55.400,- €	68.100,- €	85.300,- €
2 Erw.+ 1 Ki.	33.900,- €	44.100,- €	54.200,- €	67.800,- €
2 Erw.+ 2 Ki.	41.200,- €	53.600,- €	65.900,- €	82.400,- €
2 Erw.+ 3 Ki.	48.500,- €	63.000,- €	77.600,- €	97.000,- €

