



Modernisierung von Mietwohnungen

Förderrichtlinie für energetische Modernisierung, Ausstattungsverbesserungen und umfassende Modernisierung von Mietwohnungen

Gültig ab 20. Januar 2015

Übersicht über die Förderung..... 4

A

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG

A 1. Was ist das Ziel der Förderung? 5
A 2. Wer kann Anträge stellen? 5
A 3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert? 5
 A 3.1 Grundmodule 5
 A 3.2 Ergänzungsmodule 7
 A 3.3 Anforderungen der Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung 9
 A 3.4 Kombination mit anderen Förderprogrammen 10
 A 3.5 Förderung im Überblick 11
A 4. Wie erfolgt die Auszahlung? 12
 A 4.1 Auszahlung der Zuschüsse 12
 A 4.2 Verwaltungsgebühr 12
 A 4.3 Kombination mit KfW-Fördermitteln 12
A 5. Welche Bindungen entstehen? 13
 A 5.1 Energetische Modernisierung ohne Mietpreisbindung 13
 A 5.2 Energetische Modernisierung mit Mietpreisbindung (optional) 13
 A 5.3 Weitere Regelungen 14
A 6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten? 15
 A 6.1 Anforderungen an den Investor 15
 A 6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück 16
 A 6.3 Allgemeine Bedingungen 16
 A 6.4 Mieterzustimmung 16
A 7. Welche Rechtsgrundlage gilt? 17
A 8. Wo kann man die Förderung beantragen? 17

B

AUSSTATTUNGSVERBESSERUNG UND UMFASSENDE MODERNISIERUNG

B 1. Was ist das Ziel der Förderung? 18
B 2. Wer kann Anträge stellen? 18
B 3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert? 18
 B 3.1 Grundmodule 18
 B 3.2 Ergänzungsmodule 20
 B 3.3 Kombination mit anderen Förderprogrammen 23
 B 3.4 Förderung im Überblick 24
B 4. Wie erfolgt die Auszahlung? 25
 B 4.1 Auszahlung der Zuschüsse 25
 B 4.2 Verwaltungsgebühr 25
 B 4.3 Kombination mit KfW-Fördermitteln 25
B 5. Welche Bindungen entstehen? 25
 B 5.1 Belegungsbindungen 26
 B 5.2 Mietpreisbindungen 26
 B 5.3 Weitere Regelungen 28
B 6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten? 29
 B 6.1 Anforderungen an den Investor 29
 B 6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück 29
 B 6.3 Allgemeine Bedingungen 29
 B 6.4 Mieterzustimmung 30
B 7. Welche Rechtsgrundlage gilt? 30
B 8. Wo kann man die Förderung beantragen? 30

AB 1. Wie ist das Verfahren?	32
AB 1.1 Voraussetzungen für die Antragstellung	32
AB 1.2 Antragstellung	32
AB 1.3 Bewilligung	32
AB 1.4 Förderzusage / Bewilligungsbescheid	32
AB 1.5 Baubeginn, Abschlussmeldung und Schlussabrechnung.....	33
AB 2. Welche Modernisierungsmaßnahmen werden gefördert?	33
AB 2.1 Energiesparmaßnahmen: Reduzierung der Wärmeverluste	33
AB 2.2 Energiesparmaßnahmen: Optimierung der technischen Gebäudeausrüstung	33
AB 2.3 Ausstattungsverbesserungen in den Wohnungen	33
AB 2.4 Verbesserung der sozialen Infrastruktur, der Sicherheit u. des Wohnumfelds.....	33
AB 2.5 Förderfähige Instandsetzungsmaßnahmen	34
AB 3. Welche baulichen Anforderungen müssen erfüllt werden?	34
AB 4. Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?.....	34
AB 4.1 Energetischer Gebäudestandard	35
AB 4.2 Lüftungsanlagen.....	38
AB 4.3 Luftdichtheit	40
AB 4.4 Wärmepumpen.....	40
AB 4.5 Heizung / Warmwasser	41
AB 4.6 Umweltfreundliche Baumaterialien	42
AB 5. Kleine und mittlere Unternehmen	42

Übersicht über die Förderung

Modernisierung von Mietwohnungen	Förderprogramm	
	Energetische Modernisierung	Ausstattungsverbesserungen und umfassende Modernisierung
	A	B
Was ist das Ziel der Förderung?	Energetische Modernisierungen mit optionaler Mietpreisbindung von Mietwohngebäuden, für die bis zum 31.12.1994 eine Baugenehmigung vorlag	Ausstattungsverbesserungen und umfassende Modernisierungen von Mietwohngebäuden, für die bis zum 31.12.1984 eine Baugenehmigung vorlag
Welche Maßnahmen werden gefördert?	Förderung durch laufende Zuschüsse nach Energieeinspareffizienz mit einer Laufzeit über 6 bzw. 10 Jahre, je nach erreichtem energetischen Standard	Förderung durch laufende Zuschüsse in Höhe von 40 % auf die maximal förderfähigen anerkannten Modernisierungskosten über 10 Jahre
Welche Bindungen entstehen?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Belegungsbindungen ▪ Mietpreisbindung optional ▪ als Ergänzungsmodul ▪ wahlweise Bindungen möglich 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mietpreis- und Belegungsbindungen über 10 Jahre

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG

A 1. Was ist das Ziel der Förderung?

Gefördert wird die energetische Modernisierung von Mietwohnungen in Mietwohngebäuden mit mindestens 3 vermieteten Wohneinheiten, Studierendeneinrichtungen, Auszubildendenwohneinrichtungen und Wohneinrichtungen gemäß § 2 Abs. 4 Hamburgisches Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz (HmbWBG) in der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH), für die jeweils bis zum 31.12.1994 eine Baugenehmigung vorlag.

A 2. Wer kann Anträge stellen?

Anträge können vom Eigentümer oder Erbbauberechtigten gestellt werden.

A 3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?

Die Förderung ist modular aufgebaut: Es gibt verpflichtende Grundmodule, die durch frei wählbare Ergänzungsmodule ergänzt werden können.

Die Förderung erfolgt durch laufende Zuschüsse über 6 bzw. 10 Jahre. Der Zuschuss kann wahlweise als Miet- oder Baukostenzuschuss gewährt werden.

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

Eine Zuschussgewährung nach diesem Programm ist ausgeschlossen, wenn der insgesamt ermittelte Zuschuss einen Betrag von 5.000,- € pro Antrag unterschreiten würde.

A 3.1 Grundmodule

A 3.1.1 Qualitätssicherung Backstein

Dem Erhalt von stadtbildprägenden Backsteinfassaden kommt bei geförderten Modernisierungen eine besondere Bedeutung zu. Deshalb werden im Rahmen eines festgelegten Verfahrens der Qualitätssicherung bei betroffenen Gebäuden ggf. besondere Vorgaben zum Fassadenkonzept gemacht. Kosten für die Qualitätssicherung Backstein entstehen dem Fördernehmer nicht.

A 3.1.2 Hamburger Energiepass

Voraussetzung für eine Förderung ist die Erstellung eines Hamburger Energiepasses. Er wird nach der Förderrichtlinie Hamburger Energiepass durch einen laufenden Zuschuss in Höhe von 500,- € gefördert. Er umfasst die sachgerechte Erfassung und Berechnung des Gebäudes im Ist-Zustand sowie die energetische Bilanzierung der zur Förderung beantragten Modernisierungsmaßnahmen. Er wird aber auch unabhängig von einer energetischen Modernisierung gefördert; sofern allerdings für dasselbe Objekt bereits ein Hamburger Energiepass gefördert wurde oder zur Förderung beantragt ist, kann eine erneute Förderung nicht gewährt werden.

Übersicht über Hamburger Energiepass-Berater und die Förderrichtlinie Hamburger Energiepass unter: www.ifbhh.de/downloads

A 3.1.3 Energetische Modernisierungsmaßnahmen ohne Mietpreisbindung

Bei den nachstehenden energetischen Modernisierungsmaßnahmen werden für die anteilige Deckung der Investitionsmehrkosten, die für die Verbesserung der Energieeffizienz erforderlich sind, die jeweiligen Energieeffizienzkosten bis zur Höhe der nach A.3.3 jeweils zulässigen Beihilfeintensität nach folgenden Maßgaben durch laufende Zuschüsse gefördert.

Bei den Stufen 1 bis 3 werden die jeweiligen laufenden Zuschüsse pauschal auf die durch die Investition erzielte Energieeinsparung begrenzt. Die Auszahlung erfolgt über 6 Jahre.

Bei den Stufen 4 bis 6 werden die jeweiligen laufenden Zuschüsse auf einen pauschalen Betrag je m² förderfähiger Wfl. und eine Fläche von maximal 130 m²/Wohneinheit begrenzt. Die Auszahlung erfolgt über 10 Jahre.

Stufe 1 – Endenergiebedarf ≤ 90 kWh/m²a

Eingesparter Jahres-Heizwärmebedarf..... 0,224 € je kWh/a
Eingesparter Jahres-Endenergiebedarf 0,224 € je kWh/a

Stufe 2 – Neubauniveau EnEV und Endenergiebedarf ≤ 75 kWh/m²a

Eingesparter Jahres-Heizwärmebedarf..... 0,245 € je kWh/a
Eingesparter Jahres-Endenergiebedarf 0,245 € je kWh/a

Stufe 3 – IFB-Effizienzhaus 70 im Bestand

Eingesparter Jahres-Heizwärmebedarf..... 0,281 € je kWh/a
Eingesparter Jahres-Endenergiebedarf 0,281 € je kWh/a

Stufe 4 – IFB-Effizienzhaus 40 im Bestand

IFB-Effizienzhaus 40 im Bestand 245,- €/m² Wfl.

Stufe 5 – IFB-Passivhaus im Bestand

IFB-Passivhaus im Bestand 245,- €/m² Wfl.

Stufe 6 – IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand

IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand..... 265,- €/m² Wfl.

Sofern unter den gegebenen Rahmenbedingungen – Verhältnis der Wohnfläche zu der für die Energieerzeugung nutzbaren Hüllfläche (Dach und ggf. Fassade), Ausrichtung des Gebäudes, Verschattung usw. – schon heute auch ein Mehrfamilienhaus als Effizienzhaus-Plus realisiert werden kann, wird ein Zuschuss in Höhe von 275,- €/m² gezahlt.

Bedingung für die Förderung ist das Testat eines von der IFB Hamburg autorisierten energetischen Qualitätssicherers über die Einhaltung der jeweiligen energetischen Anforderungen. Die Kosten des Testats werden durch einen laufenden Zuschuss in Höhe von 1.000,- € gefördert.

A 3.1.4 Optimierung der Heizungsanlage

Wird die Heizungsanlage nicht erneuert, muss ein Heizungscheck nach DIN EN 15378 oder ein WärmeCheck für Heizungsanlagen durchgeführt werden. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse können als Grundlage für eine energetische Optimierung der vorhandenen Anlage dienen.

Heizungscheck

Das Ziel des Heizungschecks nach DIN EN 15378 ist es, die Schwachstellen der Anlage aufzuspüren, das Energiesparpotenzial überschlägig zu ermitteln und den Anlagenbetreibern konkrete Handlungsmöglichkeiten für die Anlagenmodernisierung aufzuzeigen.

WärmeCheck für Heizungsanlagen

Der WärmeCheck ist eine umfassende energetische Bewertung von Heizungsanlagen. Er beschreibt den Ist-Zustand der Heizungsanlage, zeigt Optimierungsvorschläge auf und nennt die möglichen Energieeinsparpotenziale sowie die hierfür erforderlichen Aufwendungen. Bei Heizungsanlagen ab einer Leistung von mehr als 50 kW wird dieser durch einmalige Zuschüsse gefördert.

WärmeCheck für Heizungsanlagen mit 51 bis 199 kW Leistung	420,- €
WärmeCheck für Heizungsanlagen ab 200 kW Leistung	560,- €
WärmeCheckPlus für komplexe Anlagen	2.000,- €

Der Antrag kann bei der IFB Hamburg gestellt werden. Mehr Informationen unter:

www.ifbhh.de/umwelt/umweltschutz-in-unternehmen/unternehmen-fuer-ressourcenschutz-uf/

Erneuerbare Energien

Die Nutzung von Solarthermie zur Erschließung von weiteren Energieeinsparpotenzialen kann im Förderprogramm „Erneuerbare Wärme“ gesondert gefördert werden.

Der Zuschuss beträgt 100,- €/m² Aperturfläche (Kollektoreintrittsfläche). Bei Anlagen mit einer Aperturfläche größer als 200 m² erfolgt die Festlegung des Zuschusses im Einzelfall.

Monitoring zur Ertragssicherung wird gefördert mit

- 1.750,- € bei Anlagen mit einer Aperturfläche von 20 m² bis einschließlich 100 m²
- 2.600,- € bei Anlagen mit einer Aperturfläche mehr als 100 m² bis einschließlich 200 m²
- Bei Anlagen mit einer Aperturfläche größer als 200 m² erfolgt die Festlegung des Zuschusses im Einzelfall.

Für den gleichzeitigen Heizungsaustausch durch effiziente Anlagen ist ein weiterer Zuschuss von 1.000,- € bis zu maximal 7.500,- € möglich.

Mehr Informationen auch über Zuschüsse für Bioenergie-Anlagen, Anlagenkombinationen mit erneuerbarer Wärme und Wärmenetze unter:

www.ifbhh.de/umwelt/modernisierung-von-wohngebaeuden/erneuerbare-waerme/

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

Die Förderung kann unter Beachtung des Beihilferechts mit Fördermitteln der BAFA bzw. KfW kombiniert werden.

A 3.2 Ergänzungsmodule

Ergänzungsmodule können vom Investor hinzugewählt werden und werden mit laufenden Zuschüssen gefördert. Diese verteilen sich jeweils auf eine Laufzeit von 6 oder 10 Jahren, je nach erreichtem energetischen Standard. Die technischen Anforderungen, der Umfang und das Verfahren zu den jeweiligen Modulen werden im Anhang erläutert.

A 3.2.1 Nachhaltige Dämmstoffe

Der Einsatz von Dämmstoffen mit dem Gütezeichen RAL-UZ 132 bzw. 140 (Blauer Engel) oder dem natureplus-Siegel an Fassaden, auf Flachdächern, auf obersten Geschossdecken und an Kellerdecken wird mit einem einmaligen Zuschuss von 10,- €/m² Bauteilfläche gefördert.

A 3.2.2 Lüftungsanlagen

In den Stufen 1 bis 3 können ergänzend folgende Zuschüsse genutzt werden:

Ventilatorgestützte Lüftungsanlagen ohne Wärmerückgewinnung, die durchgehend die Stufe Nennlüftung nach DIN 1946-6 ermöglichen.....500,- €/WE

Raumweise ventilatorgestützte Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sowie ventilatorgestützte Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung über Abluftwärmepumpen, die durchgehend die Stufe Nennlüftung nach DIN 1946-6 ermöglichen..... 1.000,- €/WE

Wohnungs- oder gebäudezentrale ventilatorgestützte Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, die durchgehend die Stufe Nennlüftung nach DIN 1946-6 ermöglichen..... 2.000,- €/WE

A 3.2.3 Stadtbildprägende Backsteinfassaden

Der Mehraufwand für eine Backsteinverkleidung gedämmter Fassaden wird zusätzlich 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 von Backsteinfassaden.

	Fassade mit normalem Aufwand	Fassade mit hohem Aufwand	Einheit
Vollsteine	55,- € je m ²	65,- € je m ²	Bauteilfläche mit Vollsteinen
Klinkerriemchen	30,- € je m ²	40,- € je m ²	Bauteilfläche mit Klinkerriemchen
Fugensanierung	35,- € je m ²	45,- € je m ²	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.

A 3.2.4 Energetische Modernisierung mit Mietpreisbindung für Mietwohnungen (optional)

Der Investor kann die energetische Förderung gemäß 3.1.3 auf Wunsch mit einer Mietpreisbindung über die Laufzeit der Förderung kombinieren. Die technischen Anforderungen bleiben bestehen, die Zuschüsse erhöhen sich auf:

Stufe 1 – Endenergiebedarf $\leq 90 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Eingesparter Jahres-Heizwärmebedarf..... 0,337 € je kWh/a
Eingesparter Jahres-Endenergiebedarf 0,337 € je kWh/a

Stufe 2 – Neubauniveau EnEV und Endenergiebedarf $\leq 75 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Eingesparter Jahres-Heizwärmebedarf..... 0,367 € je kWh/a
Eingesparter Jahres-Endenergiebedarf 0,367 € je kWh/a

Stufe 3 – IFB-Effizienzhaus 70 im Bestand

Eingesparter Jahres-Heizwärmebedarf..... 0,423 € je kWh/a
Eingesparter Jahres-Endenergiebedarf 0,423 € je kWh/a

Stufe 4 – IFB-Effizienzhaus 40 im Bestand

IFB-Effizienzhaus 40 im Bestand 367,- €/m² Wfl.

Stufe 5 – IFB-Passivhaus im Bestand

IFB-Passivhaus im Bestand 367,- €/m² Wfl.

Stufe 6 – IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand

IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand..... 398,- €/m² Wfl.

Sofern unter den gegebenen Rahmenbedingungen – Verhältnis der Wohnfläche zu der für die Energieerzeugung nutzbaren Hüllfläche (Dach und ggf. Fassade), Ausrichtung des Gebäudes, Verschattung usw. – schon heute auch ein Mehrfamilienhaus als Effizienzhaus-Plus realisiert werden kann, wird ein Zuschuss in Höhe von 408,- €/m² gezahlt.

Bedingung für die Förderung ist das Testat eines von der IFB Hamburg autorisierten energetischen Qualitätssicherers über die Einhaltung der jeweiligen energetischen Anforderungen. Die Kosten des Testats werden durch einen laufenden Zuschuss in Höhe von 1.000,- € gefördert.

A 3.2.5 Förderung für innovative ökologische Technologien

Darüber hinaus können für den Einsatz besonders innovativer Dämmstoffe und Technologien im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung weitere Fördermittel beantragt werden. Über die Gewährung entscheidet die IFB Hamburg in Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW).

A 3.3 Anforderungen der Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung

Die maximale Zuschusshöhe hängt von den Energieeffizienzkosten und der Betriebsgröße ab. Grundlage ist Artikel 38 Nr. 4 der Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung (AGVO, siehe A 7.). Die Beihilfeintensität beträgt bei kleinen Unternehmen 50 %, bei mittleren Unternehmen 40 % und bei Großunternehmen 30 % (s.a. Anlage KMU).

Die Berechnung der beihilfefähigen Kosten erfolgt nach Artikel 38 Nr. 3 AGVO.

Hierzu hat der Investor die Energieeffizienzkosten auf entsprechendem Formblatt der IFB Hamburg mitzuteilen und nachzuweisen. Die so nachgewiesenen Kosten sind Grundlage für die Zuschussberechnung.

Zur Überprüfung der Angaben des Investors zur Beihilfeintensität sowie zur Subventionsmittelverwendung findet § 18 Abs. 4 HmbWoFG entsprechend Anwendung. Zuständige Stelle ist die IFB Hamburg.

A 3.4 Kombination mit anderen Förderprogrammen

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

A 3.4.1 Förderprogramme der IFB Hamburg

- Förderprogramme E, F und G für den barrierefreien Umbau und die Nachrüstung von Wohngebäuden mit Aufzügen. Die Zuschüsse werden kumuliert; es gelten die jeweils längeren Mietpreis- und Belegungsbindungen.
- Förderprogramm Erneuerbare Wärme, Modul Solarthermie und Heizungsmodernisierung
- Förderprogramm Erneuerbare Wärme, Modul Bioenergie und Wärmenetze

A 3.4.2 Förderprogramme von KfW und BAFA auf Bundesebene

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

Unsere Kundenberater informieren Sie gerne auch über diese Fördermöglichkeiten. Sprechen Sie uns an: Telefonisch unter der 040/248 46-103 oder per E-Mail an 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.

A 3.4.3 Kumulierung

Bei der zusätzlichen Inanspruchnahme anderer Programme ist die Regelung des Artikel 8 AGVO über die Kumulierung zu beachten. Insbesondere sind die für die geförderte Tätigkeit, das geförderte Vorhaben oder das geförderte Unternehmen insgesamt gewährten staatlichen Beihilfen zu berücksichtigen, um die Beihilfehöchstintensität zu überprüfen. Hierzu hat der Investor auf entsprechendem Formblatt der IFB Hamburg sämtliche erforderlichen Angaben mitzuteilen und nachzuweisen.

A 3.5 Förderung im Überblick

Kapitel	Energetische Modernisierung	Module	Laufende Zuschüsse			Laufzeit der Zuschüsse	Laufzeit der Bindungen
			Eingesparter Jahresheizwärmebedarf	Eingesparter Endenergiebedarf	Pauschale Zuschüsse		
3.1	Grundmodule						
3.1.1	Qualitätssicherung Backstein	X			je Antrag	Jahre	
	Qualitätssicherung Backstein						
3.1.2	Hamburger Energiepass	X			je Antrag	Jahre	
	Hamburger Energiepass				500,- €	6/10	
3.1.3	Energetische Modernisierung ohne Mietpreisbindung	X/O	je kWh/a	je kWh/a	je m ² Wfl.		
	Stufe 1: Endenergie ≤ 90 kWh/m ² a	X	0,224 €	0,224 €		6	
	Stufe 2: Neubauniveau EnEV Endenergie ≤ 75 kWh/m ² a	O	0,245 €	0,245 €		6	
	Stufe 3: IFB-Effizienzhaus 70 im Bestand	O	0,281 €	0,281 €		6	
	Stufe 4: IFB-Effizienzhaus 40 im Bestand	O			245,- €	10	
	Stufe 5: IFB-Passivhaus im Bestand	O			245,- €	10	
	Stufe 6 : IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand	O			265,- €	10	
	Energetische Qualitätssicherung	X			1.000,- €	6/10	
3.2	Ergänzungsmodule						
3.2.1	Nachhaltige Dämmstoffe	O			je m ² Bauteilfläche		
	Nachhaltige Dämmstoffe				10,- €	6/10	
3.2.2	Lüftungsanlagen (nur Stufe 1-3)	O			je WE		
	Ventilatorgestützte Lüftungsanlagen ohne WRG				500,- €	6	
	Raumweise ventilatorgestützte Lüftungsanlagen mit WRG sowie ventilatorgestützte Lüftungsanlagen mit WRG über Abluftwärmepumpen				1.000,- €	6	
	Wohnungs- oder gebäudezentrale ventilatorgestützte Lüftungsanlagen mit WRG				2.000,- €	6	
3.2.3	Stadtbildprägende Backsteinfassaden	O/ggf. X			je m ² Fassade		
	Vollsteine normaler Aufwand				55,- €	6/10	
	Klinkerriemchen normaler Aufwand				30,- €	6/10	
	Fugensanierung normaler Aufwand				35,- €	6/10	
	Vollsteine hoher Aufwand				65,- €	6/10	
	Klinkerriemchen hoher Aufwand				40,- €	6/10	
	Fugensanierung hoher Aufwand				45,- €	6/10	
3.2.4	Energetische Modernisierung mit Mietpreisbindung	O	je kWh/a	je kWh/a	je m ² Wfl.		
	Stufe 1: Endenergie ≤ 90 kWh/m ² a		0,337 €	0,337 €		6	6
	Stufe 2: Neubauniveau EnEV Endenergie ≤ 75 kWh/m ² a		0,367 €	0,367 €		6	6
	Stufe 3: IFB-Effizienzhaus 70 im Bestand		0,423 €	0,423 €		6	6
	Stufe 4: IFB-Effizienzhaus 40 im Bestand				367,- €	10	10
	Stufe 5: IFB-Passivhaus im Bestand				367,- €	10	10
	Stufe 6 : IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand				398,- €	10	10
	Energetische Qualitätssicherung	X			1.000,- €	6/10	

Legende: X = verpflichtend, O = Wahlmöglichkeit

A 4. Wie erfolgt die Auszahlung?

A 4.1 Auszahlung der Zuschüsse

Nähere Einzelheiten der Auszahlung regelt der Bewilligungsbescheid.

Der für die Stufe 1 bis 3 gewährte Zuschuss wird verteilt auf 6 gleiche Raten über einen Zeitraum von 6 Jahren ausgezahlt. Alternativ kann eine degressiv gestaffelte Zuschussverteilung gewählt werden. Die Auszahlung erfolgt dann vom 1. bis 2. Jahr in Höhe von 25 %, vom 3. bis 4. Jahr in Höhe von 15 % und vom 5. bis 6. Jahr in Höhe von 10 % des Zuschusses.

Der bei Stufe 4 bis 6 gewährte Zuschuss wird auf 10 gleiche Raten verteilt und über einen Zeitraum von 10 Jahren ausgezahlt.

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

A 4.2 Verwaltungsgebühr

Es wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 1 % auf den bewilligten Betrag gemäß der Gebührenordnung für die Hamburgische Investitions- und Förderbank erhoben. Die Gebühr wird bei Erteilung des Bewilligungsbescheids fällig und in der Regel mit der ersten Auszahlung des Zuschusses verrechnet.

A 4.3 Kombination mit KfW-Fördermitteln

Wichtiger Hinweis bei gleichzeitiger Inanspruchnahme von Förderkrediten der KfW und Zuschüssen der IFB Hamburg für dieselben Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen:

Die KfW bestimmt, dass eine Kombination der KfW-Darlehen mit anderen Fördermitteln (z. B. Kredite oder Zulagen / Zuschüsse) zulässig ist, sofern die Summe aus Krediten, Zuschüssen und Zulagen die Summe der förderfähigen Aufwendungen nicht übersteigt. Die Anrechnung der Zuschüsse aus der Hamburger Förderung erfolgt mit ihrem Barwert.

Die Barwerte der laufenden Zuschüsse betragen wie folgt:

Modernisierungsförderung Stufe 1 – 3;	
6 Jahre degressive Raten:	83,8 %
Modernisierungsförderung Stufe 1 – 3;	
6 Jahre linearer Verlauf:	80,7 %
Modernisierungsförderung Stufe 4 – 6 und Effizienzhaus-Plus;	
10 Jahre linearer Verlauf:	71,9 %

A 5. Welche Bindungen entstehen?

Wohnungen, die in diesem Programm gefördert werden, unterliegen den nachfolgenden Bindungen. Sie werden mit dem Bewilligungsbescheid begründet und enden mit Ablauf von 6 oder 10 Jahren, gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf den Bauabschluss der geförderten Maßnahmen folgt.

Bei bereits gebundenen Wohnungen beginnt die Bindung aus dieser Förderung nach Ablauf der bestehenden Bindung.

A 5.1 Energetische Modernisierung ohne Mietpreisbindung

A 5.1.1 Mietauswirkungen bei nicht preisgebundenem Wohnraum

Eine Mieterhöhung nach Modernisierung kann nach § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) vorgenommen werden, wobei die anteilig auf die Modernisierung entfallenden Zuschüsse abzuziehen sind (§ 559 a BGB). Die sich daraus ergebende Miethöhe kann alternativ auch nach § 557 oder § 558 vereinbart werden. Eine Mietpreisobergrenze gilt hier nicht.

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

A 5.1.2 Mietauswirkungen bei noch preisgebundenem Wohnraum

Bei noch preisgebundenen Wohnungen darf keine höhere Miete (Durchschnittsmiete der betroffenen Gebäude) als die nach dem Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetz (HmbWoBindG) wohnungsbaurechtlich zulässige Miete erhoben werden, höchstens jedoch 7,- €/m² Wohnfläche monatlich.

A 5.2 Energetische Modernisierung mit Mietpreisbindung (optional)

Die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557 a, 558ff BGB einschließlich der Hamburgischen Kappungsgrenzenverordnung 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 dem Förderabbau entspricht. Im Übrigen darf eine Staffelmiete nicht vereinbart werden.

A 5.2.1 Mietauswirkung bei nicht preisgebundenem Wohnraum

Eine Mieterhöhung zur Umlage der entstandenen Kosten kann nach § 559 BGB vorgenommen werden, wobei der gewährte Zuschuss von der Investitionssumme abzuziehen ist (§ 559 a BGB). Die sich daraus ergebende Miethöhe kann alternativ auch nach § 557 oder § 558 BGB vereinbart werden. Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Ein Kündigungsausschluss ist nicht zulässig.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der geförderten Wohnungen darf während der ersten 3 Jahre ab dem 1. des auf den Bauabschluss folgenden Monats die Höhe von 7,- €/m² Wfl. monatlich nicht überschreiten (Kappungsgrenze). Die Mieten einzelner Wohnungen dürfen die Kappungsgrenze bis zum Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des jeweils aktuellen Hamburger Mietenspiegels (normale Wohnlage) überschreiten.

Während des restlichen Bindungszeitraums darf die Miete bei bestehenden Mietverhältnissen nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (maximal bis zum Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des jeweils aktuellen Hamburger Mietenspiegels, normale Wohnlage) angehoben werden.

Bei Neuvermietung kann eine Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (maximal bis zum Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des jeweils aktuellen Hamburger Mietenspiegels, normale Wohnlage) erhoben werden. Soweit dieser Wert 7,- €/m² Wfl. monatlich unterschreitet, beträgt die höchstzulässige Miete 7,- €/m² Wfl. monatlich.

A 5.2.2 Mietauswirkung bei noch preisgebundenem Wohnraum

Bei noch preisgebundenen Wohnungen darf keine höhere Miete (Durchschnittsmiete der betroffenen Gebäude) als die nach dem HmbWoBindG oder dem Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) wohnungsbaurechtlich zulässige Miete erhoben werden, höchstens jedoch 7,- €/m² Wohnfläche monatlich.

Nach Auslauf der bestehenden Mietbindung gilt für den nachfolgenden Zeitraum bis zum Ablauf von 6 oder 10 Jahren folgende Regelung:

Bei Neuvermietung kann eine Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (maximal bis zum Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des jeweils aktuellen Hamburger Mietenspiegels, normale Wohnlage) erhoben werden.

Bei bestehenden Mietverträgen kann die Miete unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen des BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (maximal bis zum Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des jeweils aktuellen Hamburger Mietenspiegels, normale Wohnlage) angehoben werden.

A 5.3 Weitere Regelungen

A 5.3.1 Umwandlungsverbot

Während des Förderzeitraums darf an den Wohnungen des geförderten Objekts kein Wohnungseigentum begründet werden. Bei Wohnungen, die bereits nach anderen Regelungen einem Umwandlungsverbot unterliegen, verlängert sich dieses nach Ablauf um die Dauer der Förderung.

A 5.3.2 Weitere Mieterhöhungen

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

A 5.3.3 Ausschluss von Vermittlungsentgelten bei energetischen Modernisierungen mit Mietpreisbindungen

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

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

A 5.3.4 Verpflichtungen gegenüber dem Mieter

Der Investor hat sich spätestens vor Auszahlung der Zuschüsse gemäß Vordruck der IFB Hamburg dieser gegenüber im Sinne der eingegangenen Verpflichtungen insoweit zu binden, dass die Mieter hieraus im Zusammenhang mit dem Mietvertrag eigene Rechte herleiten können. Dieses ist im Rahmen der Mieterzustimmung zu regeln.

Auf Verlangen der IFB Hamburg sind ihr die Mieterhöhungsverlangen in Kopie zuzuleiten.

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

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

A 5.3.5 Weitergabe der Bindungen

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

A 5.3.6 Fortbestand der Bindungen

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

A 6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?

A 6.1 Anforderungen an den Investor

A 6.1.1 Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Investors

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

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

Einem Unternehmen, das einer Rückforderungsanordnung aufgrund eines früheren Beschlusses der Kommission zur Feststellung der Unzulässigkeit einer Beihilfe und ihrer Unvereinbarkeit mit dem Binnenmarkt nicht nachgekommen ist, dürfen keine Einzelbeihilfen gewährt werden.

A 6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück

A 6.2.1 Beginn des Bauvorhabens

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

A 6.2.2 Anforderungen an Planung und Ausführung

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

A 6.3 Allgemeine Bedingungen

A 6.3.1 Prüfungsrecht

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

A 6.3.2 Ausnahmen

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

A 6.3.3 Haftungsausschluss

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

A 6.3.4 Kein Rechtsanspruch

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

A 6.3.5 Sperrfrist bei Antragsverzicht

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

A 6.4 Mieterzustimmung

Modernisierungsmaßnahmen können nur gefördert werden, wenn die Mietparteien der Modernisierung zustimmen. Der Investor muss der IFB Hamburg gegenüber das Vorliegen der Mieterzustimmung vor Auszahlung der Zuschüsse schriftlich bestätigen. Bei Maßnahmen zur

Energieeinsparung sowie Maßnahmen, die nur wirtschaftlich und technisch vertretbar sind, wenn sie bei allen Wohnungen durchgeführt werden, muss von der Mehrheit der Mietparteien die Zustimmung vorliegen. Bei Maßnahmen zur Ausstattungsverbesserung der Wohnungen muss von den betroffenen Mietparteien die Zustimmung vorliegen.

A 7. Welche Rechtsgrundlage gilt?

Die BSW hat diese Förderrichtlinien gemäß § 2 Abs. 4 HmbWoFG erlassen. Die Förderung erfolgt als besondere Wohnraumförderung nach § 2 Abs. 3 HmbWoFG. Das Programm wird auf Basis der Verordnung (EU) Nr. 651/2014 der Kommission vom 17. Juni 2014 zur Feststellung der Vereinbarkeit bestimmter Gruppen von Beihilfen mit dem Binnenmarkt in Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (sog. Allgemeine Gruppenfreistellungsverordnung – AGVO), abgedruckt im Amtsblatt der Europäischen Union L187/1 vom 26. Juni 2014, erlassen.

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

A 8. Wo kann man die Förderung beantragen?

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

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

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

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

AUSSTATTUNGSVERBESSERUNG UND UMFASSENDE MODERNISIERUNG

B 1. Was ist das Ziel der Förderung?

Gefördert werden Ausstattungsverbesserungen und umfassende Modernisierungen von Mietwohnungen in Mietwohngebäuden mit mindestens 3 vermieteten Wohneinheiten, für die bis zum 31.12.1984 eine Baugenehmigung vorlag.

Die mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Änderung von Gebäuden kann nur nach der Richtlinie "Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg" gefördert werden.

Die mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Erweiterung von Gebäuden kann sowohl nach der Richtlinie "Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg" als auch nach der Richtlinie "Neubau von Mietwohnungen 2. Förderweg" gefördert werden.

B 2. Wer kann Anträge stellen?

Anträge können vom Eigentümer oder Erbbauberechtigten gestellt werden.

B 3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?

Die Förderung ist modular aufgebaut: Es gibt verpflichtende Grundmodule, die durch verschiedene frei wählbare Ergänzungsmodule ergänzt werden können.

Die Förderung erfolgt durch laufende Zuschüsse über 10 Jahre. Die Mietpreis- und Belegungsbindungen laufen über 10 Jahre. Der Zuschuss kann wahlweise als Miet- oder Baukostenzuschuss gewährt werden.

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

B 3.1 Grundmodule

Die Förderung der Grundmodule erfolgt durch laufende Zuschüsse in Höhe von 40 % der maximal förderfähigen anerkannten Modernisierungskosten.

B 3.1.1 Ausstattungsverbesserungen

Reine Ausstattungsverbesserungen, mit denen die Wohnbedingungen verbessert werden, werden durch laufende Zuschüsse gefördert.

Die maximal förderfähigen Kosten betragen 638,- €/m² Wfl. der modernisierten Wohneinheiten.

Fördervoraussetzung ist ein Endenergiebedarf im Bestand ≤ 120 kWh/m²a. Der Endenergiebedarf vor der Modernisierung ist durch Vorlage des Energieausweises (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis) nachzuweisen.

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

- Grundrissveränderungen
- zusätzliche Balkone

- Bad- oder Küchenmodernisierungen in Verbindung mit einer Erneuerung der technischen Infrastruktur

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

B 3.1.2 Umfassende Modernisierungsmaßnahmen

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

Die maximal förderfähigen Kosten betragen 638,- €/m² der gesamten Wfl. des Objekts. Das Erreichen der Stufe 1 wird zusätzlich mit einer Erhöhung der maximal förderfähigen Kosten um 128,- €/m² Wfl. gefördert.

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

- Grundrissveränderungen
- zusätzliche Balkone
- Bad- oder Küchenmodernisierungen in Verbindung mit einer Erneuerung der technischen Infrastruktur

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

B 3.1.3 Fördervoraussetzungen

Qualitätssicherung Backstein

Dem Erhalt von stadtbildprägenden Backsteinfassaden kommt bei geförderten Modernisierungen eine besondere Bedeutung zu. Deshalb werden im Rahmen eines festgelegten Verfahrens der Qualitätssicherung bei betroffenen Gebäuden ggf. besondere Vorgaben zum Fassadenkonzept gemacht. Kosten für die Qualitätssicherung Backstein entstehen dem Fördernehmer nicht.

Hamburger Energiepass

Voraussetzung für eine Förderung ist die Erstellung eines Hamburger Energiepasses. Er umfasst die sachgerechte Erfassung und Berechnung des Gebäudes im Ist-Zustand sowie die energetische Bilanzierung der zur Förderung beantragten Modernisierungsmaßnahmen. Die Kosten können im Rahmen der maximal förderfähigen Kosten anerkannt werden. Sofern für dasselbe Objekt bereits ein Hamburger Energiepass gefördert wurde oder zur Förderung beantragt ist, kann eine erneute Förderung nach dieser Richtlinie nicht gewährt werden.

Der Hamburger Energiepass wird auch unabhängig von einer energetischen Modernisierung mit einem Einmalzuschuss nach der Förderrichtlinie Hamburger Energiepass gefördert.

Übersicht über Hamburger Energiepass-Berater und die Förderrichtlinie Hamburger Energiepass unter: www.ifbhh.de/downloads.html

Qualitätssicherung Energie

Voraussetzung für eine Förderung ist die Begleitung der Maßnahme durch einen autorisierten Qualitätssicherer. Die Kosten können im Rahmen der maximal förderfähigen Kosten anerkannt werden.

B 3.2 Ergänzungsmodule

Die Förderung der Ergänzungsmodule erfolgt durch laufende Zuschüsse in Höhe von 40 % der maximal förderfähigen anerkannten Kosten.

B 3.2.1 Energetische Modernisierung

Beim energetischen Standard kann zwischen 6 Stufen gewählt werden. Die maximal förderfähigen Kosten erhöhen sich, je nach erreichtem energetischen Standard, wie folgt:

Stufe 1 – Endenergiebedarf ≤ 90 kWh/m ² a	128,- €/m ² Wfl.
Stufe 2 – Neubauniveau EnEV und Endenergiebedarf ≤ 75 kWh/m ² a.....	255,- €/m ² Wfl.
Stufe 3 – IFB-Effizienzhaus 70 im Bestand	408,- €/m ² Wfl.
Stufe 4 – IFB-Effizienzhaus 40 im Bestand	612,- €/m ² Wfl.
Stufe 5 – IFB-Passivhaus im Bestand	612,- €/m ² Wfl.
Stufe 6 – IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand.....	663,- €/m ² Wfl.

Sofern unter den gegebenen Rahmenbedingungen – Verhältnis der Wohnfläche zur 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, erhöhen sich die maximal förderfähigen Kosten um 673,- €/m².

B 3.2.2 Nachhaltige Dämmstoffe

Der Einsatz von Dämmstoffen mit dem Gütezeichen RAL-UZ 132 bzw. 140 (Blauer Engel) oder dem natureplus-Siegel an Fassaden, auf Flachdächern, auf obersten Geschossdecken und an Kellerdecken führt zu einer Erhöhung der maximal förderfähigen Kosten um 25,- €/m² Bauteilfläche.

B 3.2.3 Stadtbildprägende Backsteinfassaden

Der Mehraufwand für eine Backsteinverkleidung gedämmter Fassaden wird durch eine Erhöhung der maximal förderfähigen Kosten zusätzlich 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 von Backsteinfassaden.

Förderfähige Kosten max.	Fassade mit normalem Aufwand	Fassade mit hohem Aufwand	Einheit
Vollsteine	137,50 € je m ²	162,50 € je m ²	Bauteilfläche mit Vollsteinen
Klinkerriemchen	75,- € je m ²	100,- € je m ²	Bauteilfläche mit Klinkerriemchen
Fugensanierung	87,50 € je m ²	112,50,- € je m ²	Bauteilfläche mit Fugensanierung

Ausnahmeregelung

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

B 3.2.4 Umbau zu barrierefreien und Rollstuhlbenutzer-Wohnungen

Der barrierefreie Umbau von Wohnungen in Anlehnung an DIN 18040-2 oder 18040-2R wird durch laufende Zuschüsse gefördert.

B 3.2.4.1 Barrierefreier Umbau

Barrierefreier Umbau ohne BafreiSenW Bindung

Bei einem barrierefreien Umbau von Wohnungen erhöhen sich die maximal förderfähigen Kosten um 5.000,- €/Wohneinheit.

Gefördert werden Seniorenwohnungen und Servicewohnanlagen für Senioren (gemäß Hamburgischem Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz) für 1- und 2-Personen-Haushalte, in denen mindestens ein Haushaltsmitglied älter als 60 Jahre ist.

Nach Abschluss der Maßnahme müssen folgende Mindestanforderungen erfüllt werden:

- Die Wohnung muss barrierefrei erreichbar sein. Im Ausnahmefall können bis zu 3 Stufen zum Erreichen der Wohnung akzeptiert werden, wenn z. B. aus baulichen Gründen eine Rampe nicht möglich ist.
- Die Bewegung innerhalb der Wohnung muss in der Regel barrierefrei möglich sein.
- Der Duschplatz sollte stufenlos begehbar sein, abweichend davon sind Duschtassen mit maximal 12 cm Aufbauhöhe zulässig.
- Die Innentüren der Wohnung müssen eine lichte Durchgangsbreite von 0,80 m aufweisen (Ausnahme: Gäste-WC).
- Die Gesamtkosten müssen in Bezug auf die nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer vertretbar sein.

Barrierefreie Wohnungen mit BafreiSenW Bindung

Bei einem barrierefreien Umbau von Wohnungen für Senioren oder Menschen mit Behinderung erhöhen sich die maximal förderfähigen Kosten um 12.500,- €/Wohneinheit.

Gefördert werden u.a. Seniorenwohnungen und Servicewohnanlagen für Senioren (gemäß Hamburgischem Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz) für 1- und 2-Personen-Haushalte, in denen mindestens ein Haushaltsmitglied älter als 60 Jahre ist.

Nach Abschluss der Maßnahme müssen die Mindestanforderungen wie oben erfüllt werden.

B 3.2.4.2 Rollstuhlgerechter Umbau

Rollstuhlgerechter Umbau ohne WA / BG Bindung

Bei einem rollstuhlgerichten Umbau von Wohnungen für Rollstuhlbenutzer erhöhen sich die maximal förderfähigen Kosten um 12.000,- €/Wohneinheit.

Nach Abschluss der Maßnahme müssen folgende Mindestanforderungen erfüllt werden:

- Die Wohnung muss barrierefrei erreichbar sein.
- Die Bewegung innerhalb der Wohnung muss rollstuhlgerichtet möglich sein.
- Die Wohnung muss über ein rollstuhlgerichtetes Bad verfügen.
- Die Wohnung muss über eine rollstuhlgerichtete Küche verfügen.
- Die Innentüren der Wohnung müssen eine lichte Durchgangsbreite von 0,90 m aufweisen (Ausnahme: Gäste-WC).
- Die Gesamtkosten müssen in Bezug auf die nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer vertretbar sein.

Rollstuhlgerechter Umbau mit WA / BG Bindung

Bei einem rollstuhlgerichten Umbau von Wohnungen für Rollstuhlbenutzer erhöhen sich die maximal förderfähigen Kosten um 30.000,- €/Wohneinheit.

Nach Abschluss der Maßnahme müssen die Mindestanforderungen wie oben erfüllt werden.

B 3.2.5 Nachrüstung von Gebäuden mit Aufzügen

Bei Neubau, Erweiterung oder Modernisierung von Aufzügen, die der erstmaligen barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen dienen, erhöhen sich die maximal förderfähigen Kosten je nach Art der Maßnahme.

Neubau und Erweiterung von Aufzugsanlagen

für die ersten 3 Haltepunkte 30.625,- €/Haltepunkt
 für jeden weiteren Haltepunkt..... 12.750,- €/Haltepunkt

Modernisierung von Aufzugsanlagen

für jeden Haltepunkt 6.375,- €/Haltepunkt

Nach Abschluss der Maßnahme müssen folgende Mindestanforderungen erfüllt werden:

- Erstmaliger barrierefreier Zugang zu den Wohnungen, die durch den geförderten Haltepunkt erschlossen werden.
- Die einzelnen Wohnungen müssen nach Abschluss der Maßnahme von öffentlichem Grund aus barrierefrei erreichbar sein.

- Die Anforderungen der DIN 18040-2 bzw. der DIN EN 81-70 für den Aufzugstyp 2 an Aufzugsanlagen sollen eingehalten werden. Die Mindestabmessungen des Fahrkorbinnenraums von 1,1 m x 1,4 m im Lichten sind einzuhalten.
- Die Gesamtkosten müssen in Bezug auf die nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer vertretbar sein.

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

B 3.3 Kombination mit anderen Förderprogrammen

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

Förderprogramme von KfW und BAFA auf Bundesebene

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

Unsere Kundenberater informieren Sie gerne auch über diese Fördermöglichkeiten.

Sprechen Sie uns an: Telefonisch unter der 040/248 46-232 und -356 oder per E-Mail an 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

B 3.4 Förderung im Überblick

Kapitel	Modernisierungsmaßnahmen	Reine Ausstattungs- verbesserungen	Umfassende Modernisierungs- maßnahmen	Maximale Höhe der förderfähigen Kosten	Maximale Höhe der Förderung (40 % der förderfähigen Kosten)	Laufzeit der Zuschüsse	Laufzeit der Bindungen
3.1	Grundmodule			je m ² Wfl.	je m ² Wfl.	Jahre	
3.1.1	Ausstattungsverbesserungen	X	–	638,– €	255,– €	10	10
3.1.2	Umfassende Modernisierungsmaßnahmen (Ausstattungsverbesserungen und energetische Modernisierung)	–	X	638,– €	255,– €	10	10
3.1.3	Fördervoraussetzungen	–	X				
	Qualitätssicherung Backstein						
	Hamburger Energiepass						
	Qualitätssicherung Energie						
3.2	Ergänzungsmodule						
3.2.1	Energetische Modernisierung	–	X/O	je m ² Wfl.	je m ² Wfl.		
	Stufe 1: Endenergie ≤ 90 kWh/m ² a		X	128,– €	51,– €	10	
	Stufe 2: Neubaulniveau EnEV Endenergie ≤ 75 kWh/m ² a		O	255,– €	102,– €	10	
	Stufe 3: IFB-Effizienzhaus 70 im Bestand		O	408,– €	163,– €	10	
	Stufe 4: IFB-Effizienzhaus 40 im Bestand		O	612,– €	245,– €	10	
	Stufe 5: IFB-Passivhaus im Bestand		O	612,– €	245,– €	10	
	Stufe 6: IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand		O	663,– €	265,– €	10	
3.2.2	Nachhaltige Dämmstoffe	–	O	je m ² Bauteilfläche	je m ² Bauteilfläche		
	Nachhaltige Dämmstoffe			25,– €	10,– €	10	
3.2.3	Stadtbildprägende Backsteinfassaden	–	O/ggf. X	je m ² Fassade	je m ² Fassade		
	Vollsteine nomaler Aufwand			137,50 €	55,– €	10	
	Klinkerriemchen nomaler Aufwand			75,– €	30,– €	10	
	Fugensanierung nomaler Aufwand			87,50 €	35,– €	10	
	Vollsteine hoher Aufwand			162,50 €	65,– €	10	
	Klinkerriemchen hoher Aufwand			100,– €	40,– €	10	
	Fugensanierung hoher Aufwand			112,50 €	45,– €	10	
3.2.4.1	Barrierefreier Umbau	O	O	je WE	je WE		
	Barrierefreie Wohnungen ohne BafreiSenW Bindung			5.000,– €	2.000,– €		
	Barrierefreie Wohnungen mit BafreiSenW Bindung			12.500,– €	5.000,– €	10	10
3.2.4.2	Rollstuhlgerechter Umbau	O	O	je WE	je WE		
	Rollstuhlbenutzer-Wohnungen ohne WA / BG Bindung			12.000,– €	4.800,– €		
	Rollstuhlbenutzer-Wohnungen mit WA / BG Bindung			30.000,– €	12.000,– €	10	10
3.2.5	Neubau / Erweiterung von Aufzugsanlagen	O	O	je Geschoss	je Geschoss		
	1. bis 3. Geschoss			30.625,– €	12.250,– €	10	
	alle weiteren Geschosse			12.750,– €	5.100,– €	10	
3.2.5	Modernisierung von Aufzugsanlagen	O	O	je Geschoss	je Geschoss		
	je Geschoss			6.375,– €	2.550,– €	10	

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

B 4. Wie erfolgt die Auszahlung?

B 4.1 Auszahlung der Zuschüsse

Nähere Einzelheiten der Auszahlung regelt die Förderzusage.

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

Bei der Wahl degressiv gestaffelter Zuschüsse erfolgt die Auszahlung im 1. bis 3. Jahr in Höhe von jeweils 5,5 %, im 4. bis 6. Jahr in Höhe von 4,5 % und in den Jahren 7. bis 10. in Höhe von 2,5 % der förderfähigen Kosten.

Die Auszahlung der Zuschüsse beginnt mit dem 1. des Monats, der auf den Abschluss der geförderten Maßnahmen folgt.

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

B 4.2 Verwaltungsgebühr

Es wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 1 % auf den bewilligten Betrag gemäß der Gebührenordnung für die Hamburgische Investitions- und Förderbank erhoben. Die Gebühr wird bei Erteilung der Förderzusage fällig und in der Regel mit der ersten Auszahlung des Zuschusses verrechnet.

B 4.3 Kombination mit KfW-Fördermitteln

Wichtiger Hinweis bei gleichzeitiger Inanspruchnahme von Förderkrediten der KfW und Zuschüssen der IFB Hamburg für dieselben Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen:

Die KfW bestimmt, dass eine Kombination der KfW-Darlehen mit anderen Fördermitteln (z. B. Kredite oder Zulagen / Zuschüsse) zulässig ist, sofern die Summe aus Krediten, Zuschüssen und Zulagen die Summe der Aufwendungen nicht übersteigt. Die Anrechnung der Zuschüsse aus der Hamburger Förderung erfolgt mit ihrem Barwert.

Die Barwerte der Summe der laufenden Zuschüsse betragen wie folgt:

Umfassende Modernisierungsmaßnahmen, 10 Jahre degressive Raten	75,8 %
Umfassende Modernisierungsmaßnahmen, 10 Jahre linearer Verlauf.....	71,9 %

B 5. Welche Bindungen entstehen?

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

Die Dauer der Bindungen beträgt 10 Jahre. Sie werden mit der Förderzusage begründet und enden mit Ablauf von 10 Jahren, gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf den Bauabschluss der geförderten Maßnahmen folgt.

Bei bereits gebundenen Wohnungen beginnt die Bindung aus dieser Förderung nach Ablauf der bestehenden Bindung.

B 5.1 Belegungsbindungen

Die Wohnungen bleiben vorrangig den bisherigen Mietern vorbehalten. Bei Neuvermietungen innerhalb des 10-jährigen Bindungszeitraums im bisher ungebundenen Wohnungsbestand sind in der Regel nur Personen bezugsberechtigt, die im Besitz einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung nach § 16 HmbWoFG oder die vom zuständigen Bezirksamt als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind. Die einzuhaltende Einkommensgrenze entspricht der in § 8 HmbWoFG geregelten Grenze zuzüglich 30 %.

Bei der Vergabe leer stehender oder frei werdender Wohnungen ist die angemessene Wohnungsgröße zu beachten.

B 5.1.1 Belegungsbindungen bei barrierefreien Wohnungen

Barrierefreie Wohnungen (BafreiSenW) sind älteren und behinderten Menschen mit einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung vorbehalten.

Barrierefreie Wohnungen

Die Wohnung ist bei Erst- und Folgebezügen ausschließlich an Haushalte zu vergeben, bei denen mindestens ein Haushaltsmitglied die Notwendigkeit, barrierefrei zu wohnen, durch einen Schwerbehindertenausweis oder ein ärztliches Attest nachweist bzw. durch ein ärztliches Attest nachweisen kann, dass diese Notwendigkeit innerhalb des nächsten Jahrs eintreten wird.

Seniorenwohnungen

Die Wohnung ist bei Erst- und Folgebezügen ausschließlich an Haushalte zu vergeben, bei denen mindestens ein Haushaltsmitglied älter als 60 Jahre ist. Im Rahmen des nach § 16 Abs. 3 HmbWoFG möglichen Ermessensspielraums kann die Einkommensgrenze in der Regel um bis zu 50 % überschritten werden.

B 5.1.2 Rollstuhlbenutzer-Wohnungen mit BG-Bindung

Die Rollstuhlbenutzer-Wohnung (WA / BG)

ist bei Erst- und Folgebezügen ausschließlich an Haushalte zu vergeben, die Inhaber eines sogenannten Dringlichkeitsscheins für eine Rollstuhlbenutzer-Wohnung sind und in denen mindestens ein Haushaltsmitglied auf den Rollstuhl angewiesen ist bzw. durch ein ärztliches Attest nachweisen kann, dass diese Notwendigkeit innerhalb des nächsten Jahrs eintreten wird.

B 5.2 Mietpreisbindungen

Die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557 a, 558ff BGB einschließlich der Hamburgischen Kappungsgrenzenverordnung 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 dem Förderabbau entspricht. Im Übrigen darf eine Staffelmiete nicht vereinbart werden.

B 5.2.1 Mietauswirkung bei nicht preisgebundenem Wohnraum

B 5.2.1.1 Bestandsmieten

Eine Mieterhöhung nach Modernisierung kann nach § 559 BGB vorgenommen werden, wobei die anteilig auf Modernisierung entfallenden Zuschüsse abzuziehen sind (§ 559 a BGB). Die sich daraus ergebende Miethöhe kann alternativ auch nach § 557 oder § 558 BGB vereinbart werden.

Entscheidet sich der Investor für gleich bleibende Zuschüsse, darf die durchschnittliche Nettokaltmiete nach der Modernisierung und während des Bindungszeitraums den Betrag von 7,- €/m² Wfl. monatlich nicht überschreiten (Kappungsgrenze). Die Mieten einzelner Wohnungen dürfen die Kappungsgrenze bis zum Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des jeweils aktuellen Hamburger Mietenspiegels (normale Wohnlage) überschreiten.

Entscheidet sich der Investor für einen gestaffelten Abbau der Zuschüsse, beträgt die Kappungsgrenze nach der Modernisierung ebenfalls 7,- €/m² Wfl. monatlich. Sie erhöht sich jedoch während des Bindungszeitraums jeweils im selben Maß bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (bis zum Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des jeweils aktuellen Hamburger Mietenspiegels, normale Wohnlage), wie die anteilig auf Modernisierung entfallenden Zuschüsse verringert werden.

B 5.2.1.2 Neuvermietungen

Bei Neuvermietungen während des Bindungszeitraums kann die Miethöhe gemäß Ziffer 5.2.1.1 beibehalten werden. Unterschreitet die Miete gemäß Ziffer 5.2.1.1 die ortsübliche Vergleichsmiete, kann bei Neuvermietung eine Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (bis zum Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des jeweils aktuellen Hamburger Mietenspiegels, normale Wohnlage) berechnet werden; davon sind wiederum die Modernisierungszuschüsse abzuziehen und der Betrag von 7,- €/m² Wfl. monatlich (Kappungsgrenze) darf nicht überschritten werden.

Entscheidet sich der Investor für einen gestaffelten Abbau der Zuschüsse, erhöht sich die Kappungsgrenze während des Bindungszeitraums jeweils im selben Maß bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (bis zum Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des jeweils aktuellen Hamburger Mietenspiegels, normale Wohnlage), wie die anteilig auf Modernisierung entfallenden Zuschüsse verringert werden.

B 5.2.2 Mietauswirkung bei noch preisgebundenem Wohnraum

Bei noch preisgebundenen Wohnungen darf keine höhere Miete (Durchschnittsmiete der betroffenen Gebäude) als die nach dem HmbWoBindG wohnungsbaurechtlich zulässige Miete erhoben werden, höchstens jedoch 7,- €/m² Wohnfläche monatlich.

Die Mieten einzelner Wohnungen dürfen die Kappungsgrenze bis zum Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des jeweils aktuellen Hamburger Mietenspiegels (normale Wohnlage) überschreiten.

Nach Auslauf der Mietpreisbindung nach dem HmbWoBindG gilt für den nachfolgenden Zeitraum von 10 Jahren folgende Regelung:

- Bei Neuvermietung kann eine Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (bis zum Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des jeweils aktuellen Hamburger Mietenspiegels, normale Wohnlage) erhoben werden.

- Bei bestehenden Mietverträgen kann die Miete unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen des BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (bis zum Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des jeweils aktuellen Hamburger Mietenspiegels, normale Wohnlage) angehoben werden.

B 5.3 Weitere Regelungen

B 5.3.1 Umwandlungsverbot

Während des Bindungszeitraums darf an den Wohnungen des geförderten Objekts kein Wohnungseigentum begründet werden. Bei Wohnungen, die bereits nach anderen Regelungen einem Umwandlungsverbot unterliegen, verlängert sich nach Ablauf die Dauer um 10 Jahre.

B 5.3.2 Weitere Mieterhöhungen

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

B 5.3.3 Ausschluss von Vermittlungsentgelten

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

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

B 5.3.4 Verpflichtungen gegenüber dem Mieter

Der Investor hat sich spätestens vor Auszahlung der Zuschüsse gemäß Vordruck der IFB Hamburg dieser gegenüber im Sinne der eingegangenen Verpflichtungen insoweit zu binden, dass die Mieter hieraus im Zusammenhang mit dem Mietvertrag eigene Rechte herleiten können. Dieses ist im Rahmen der Mieterzustimmung zu regeln.

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

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

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

B 5.3.5 Weitergabe der Bindungen

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

B 5.3.6 Fortbestand der Bindungen

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

B 6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?**B 6.1 Anforderungen an den Investor****B 6.1.1 Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Investors**

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

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

B 6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück**B 6.2.1 Beginn des Bauvorhabens**

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

B 6.2.2 Anforderungen an Planung und Ausführung

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

B 6.3 Allgemeine Bedingungen**B 6.3.1 Prüfungsrecht**

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

B 6.3.2 Ausnahmen

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

B 6.3.3 Haftungsausschluss

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

B 6.3.4 Kein Rechtsanspruch

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

B 6.3.5 Sperrfrist bei Antragsverzicht

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

B 6.4 Mieterzustimmung

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

B 7. Welche Rechtsgrundlage gilt?

Aufgrund von § 2 Abs. 4 HmbWoFG erlässt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen diese Förderrichtlinie für die Modernisierung von Mietwohnungen in Hamburg.

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

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

Die jeweiligen Fördermaßnahmen werden von der IFB Hamburg oder deren Rechtsnachfolgerin durchgeführt.

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

B 8. Wo kann man die Förderung beantragen?

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



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

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

Montag bis Donnerstag 08.00 – 18.00 Uhr

Freitag 08.00 – 16.00 Uhr

AB 1. Wie ist das Verfahren?

AB 1.1 Voraussetzungen für die Antragstellung

Folgende Voraussetzungen müssen – außer bei reiner Ausstattungsverbesserung – erfüllt werden:

Qualitätssicherung Backstein

Eine Förderung durch die IFB Hamburg setzt voraus, dass die Backsteinrelevanz und das Fassadenkonzept von einem Qualitätssicherer für Backsteinfassaden beurteilt wurden und ein abgestimmtes Fassadenkonzept vorliegt. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist der IFB Hamburg das Ergebnisprotokoll der Qualitätssicherung vorzulegen.

Gebäude, die durch das Hamburger Denkmalgesetz geschützt sind, werden nicht im Rahmen der Qualitätssicherung für Backsteinfassaden beurteilt, sondern durch die zuständigen behördlichen Stellen.

Qualitätssicherung Energie

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

Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind der IFB Hamburg Nachweise über Umfang und Qualität der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, der Hamburger Energiepass sowie die positiven Schlussberichte für die Qualitätssicherung Energie und, sofern notwendig, Backstein vorzulegen.

AB 1.2 Antragstellung

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

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

AB 1.3 Bewilligung

Voraussetzung für eine Bewilligung sind die positiven Kurzberichte der Qualitätssicherungen Energie und Backstein.

AB 1.4 Förderzusage / Bewilligungsbescheid

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

AB 1.5 Baubeginn, Abschlussmeldung und Schlussabrechnung

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

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

Dieser ist zusammen mit dem Testat der Qualitätssicherungen Energie und Backstein bei der IFB Hamburg einzureichen.

AB 2. Welche Modernisierungsmaßnahmen werden gefördert?

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

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

AB 2.1 Energiesparmaßnahmen: Reduzierung der Wärmeverluste

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

AB 2.2 Energiesparmaßnahmen: Optimierung der technischen Gebäudeausrüstung

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

AB 2.3 Ausstattungsverbesserungen in den Wohnungen

- Grundrissveränderung
- Erstmalige Errichtung von Balkonen oder Erweiterung von vorhandenen Balkonen
- Maßnahmen zur barrierefreien Anpassung
- Badmodernisierungen in Verbindung mit einer Erneuerung der technischen Infrastruktur (auch Ausstattung mit Wasserzählern und wassersparenden Armaturen)
- Küchenmodernisierungen in Verbindung mit einer Erneuerung der technischen Infrastruktur
- Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes in den Wohnungen
- Maßnahmen zur Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und zur Entwässerung
- Anlagen für Telekommunikation und Fernsehempfang

AB 2.4 Verbesserung der sozialen Infrastruktur, der Sicherheit u. des Wohnumfelds

- Verbesserung der Eingangssituation durch Umgestaltung
- Ersteinbau oder Verbesserung von Türschließ-, Gegensprech- und Sicherheitseinrichtungen an Hauseingangstüren

- Einbau von Fenstern und Türelementen der Sicherheitsklasse RC 2(N) (DIN EN 1627) in Erdgeschoss und im Bereich von Balkonen
- Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes
- Erstellung von Müllboxen, Mülltonnenaufzügen oder Anlagen von Sperrmüllsammelplätzen
- Herstellung von Abstellräumen für Fahrräder und Kinderwagen
- Verbesserung von Außenanlagen inkl. Beleuchtung
- Anlage oder Ausbau von Kinderspielplätzen, Verkehrsflächen und Stellplätzen
- Begrünung von Dächern und Fassaden
- Schaffung einer Pförtnerloge bei Gebäuden mit mehr als 40 Wohnungen bzw. 40 angeschlossenen Wohneinheiten, sofern der Eigentümer den Pförtnerbetrieb mindestens für die Dauer der Mietpreisbindung aus diesem Programm sicherstellen kann

AB 2.5 Förderfähige Instandsetzungsmaßnahmen

Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. Förderrichtlinie betreffen die Behebung baulicher Mängel, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den Modernisierungsmaßnahmen stehen, insbesondere:

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

AB 3. Welche baulichen Anforderungen müssen erfüllt werden?

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

AB 4. Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?

Die Mindeststandards für energetisch verbesserte Außenbauteile und die zu erreichende Gesamt-Energieeffizienz des Gebäudes sind nach Maßgabe der im Weiteren beschriebenen bautechnischen Anforderungen einzuhalten und nachzuweisen.

Sollten diese bautechnischen Anforderungen aus gestalterischen, funktionalen oder bautechnischen Gründen nicht eingehalten werden können, ist auf Basis einer schriftlichen Begründung durch den Energieberater und Bestätigung durch den 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. Wird bei einer nach dieser Richtlinie geförderten Modernisierung die Heizungsanlage nicht erneuert, muss ein Heizungscheck nach DIN EN 15378 oder ein

WärmeCheck für Heizungsanlagen durchgeführt werden. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse können als Grundlage für eine energetische Optimierung der vorhandenen Anlage dienen.

AB 4.1 Energetischer Gebäudestandard

Stufe 1

- Endenergiebedarf [Q_E] nach durchgeführter Modernisierung ≤ 90 kWh/(m²a)
- Wohnungslüftung gemäß Lüftungskonzept (mindestens Feuchteschutzlüftung nach DIN 1946-6)
- Einhaltung der Anforderungen an modernisierte Umfassungsbauteile

Stufe 2

- Erreichen des Neubauniveaus nach EnEV
- Endenergiebedarf [Q_E] nach durchgeführter Modernisierung ≤ 75 kWh/(m²a)
- Ventilatorgestützte Wohnungslüftung gemäß Lüftungskonzept (mindestens Nennlüftung nach DIN 1946-6)
- Einhaltung der Anforderungen an modernisierte Umfassungsbauteile

Anforderungen an modernisierte Umfassungsbauteile bei Stufe 1 und 2

Außenwände	0,20 W/m ² K
Fenster, Fenstertüren	0,95 W/m ² K
Dachflächenfenster	1,20 W/m ² K
Verglasungen	0,95 W/m ² K
Vorhangfassaden	1,30 W/m ² K
Glasdächer	1,70 W/m ² K
Fenster, Fenstertüren mit Sonderverglasung	1,70 W/m ² K
Sonderverglasungen	1,40 W/m ² K
Vorhangfassaden mit Sonderverglasungen	2,00 W/m ² K
Decken, Dächer und Dachschrägen	0,20 W/m ² K
Flachdächer	0,15 W/m ² K
Decken und Wände gegen unbeheizt oder Erdreich	0,25 W/m ² K
Fußbodenaufbauten	0,40 W/m ² K
Decken nach unten an Außenluft	0,20 W/m ² K

Hinweis: Definition Neubauniveau gemäß § 3 EnEV: Einhaltung der Anforderungen an den Jahres-Primärenergiebedarf [Q_p'] und den spezifischen Transmissionswärmeverlust [H'_T] für zu errichtende Gebäude

Stufe 3 – IFB-Effizienzhaus 70 im Bestand

IFB-Effizienzhäuser 70 dürfen

- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p') von 70 % und
- einen spezifischen Transmissionswärmeverlust (H'_T) von 85 % der nach Tabelle 1, Anlage 1 der EnEV errechneten Werte für das Referenzgebäude nicht überschreiten.

Gleichzeitig darf

- Q_p' 40 kWh pro m² und Jahr Gebäudenutzfläche A_N nicht überschreiten und
- 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.

Stufe 4 – 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.

Stufe 5 – IFB-Passivhaus

IFB-Passivhäuser dürfen

- einen Jahres-Heizwärmebedarf (Q_H) von 15 kWh pro m² und Jahr Energiebezugsfläche und
- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p'') von 40 kWh pro m² 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.

Stufe 6 - 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, 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, Warmwasserbereitung, Haushalts- und Gemeinschaftsstrom. Dieser Nachweis muss für den Jahres-Primärenergiebedarf und für den Jahres-Endenergiebedarf geführt werden.

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

Bilanzierung:

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

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

AB 4.1.1 Nachweis des energetischen Gebäudestandards

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

Im Rahmen der Energieberatung wird zunächst der aktuelle energetische Zustand des Gebäudes erfasst. Auf dieser Grundlage wird die durch die vorgesehenen Maßnahmen erzielbare Energieeinsparung berechnet, die für die Bemessung der Förderung ausschlaggebend ist. Mit dieser Leistung muss ein von der IFB Hamburg autorisierter Hamburger Energiepassberater beauftragt werden, der einen Hamburger Energiepass für das geförderte Objekt erstellt.

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

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

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

Zum Zeitpunkt der Antragstellung sind die Berechnungen zusätzlich in Form einer elektronischen Datensicherung an die IFB Hamburg zu übermitteln. Sie kann zur Überprüfung und Evaluierung des Förderprogramms an die Aufsicht führende Behörde weitergeleitet werden.

In einem zweiten Schritt werden die Ergebnisse aus dem Energieberatungsprozess einer neutralen Qualitätssicherung unterzogen.

AB 4.1.2 Qualitätssicherung des energetischen Gebäudestandards

Die Gewährung von Fördermitteln setzt einen Nachweis über die Einhaltung der jeweiligen energetischen Anforderungen voraus. Deshalb ist der Investor verpflichtet, einen von der IFB Hamburg autorisierten Qualitätssicherer zu beauftragen, der die Planungs- und Ausführungsphase begleitet. Für die Stufen 1 und 2 des Förderprogramms muss ein Qualitätssicherer für den Bestand, für die Stufen 3 bis 6 ein Qualitätssicherer für den Neubau beauftragt werden.

Der Qualitätssicherer hat beratende und prüfende Funktionen. Er prüft die Erfassungsdaten, auf deren Basis der Ist-Zustand des Gebäudes vor der Modernisierung bilanziert wird, ebenso wie die berechneten Energiespareffekte der zur Förderung vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen.

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

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

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

Nähere Informationen zum vorgegebenen Verfahren der Qualitätssicherung sind im Internet unter www.ifbhh.de/downloads.html zu finden. Dort ist auch eine Übersicht über die von der IFB Hamburg ermittelten ortsüblichen Vergütungen verfügbar. Es wird empfohlen, diese Vergütungen zu vereinbaren.

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

AB 4.2 Lüftungsanlagen

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

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

Sollte aufgrund des Lüftungskonzepts nach DIN 1946-6 kein ventilatorgestütztes System erforderlich sein, so ist ein DIN-gerechtes freies Lüftungssystem vorzusehen.

Ventilatorgestützte Systeme müssen die folgenden Anforderungen erfüllen:

- Es können Lüftungsanlagen ohne Wärmerückgewinnung eingesetzt werden, jedoch wird empfohlen, die Vorteile der Wärmerückgewinnung gegen den damit verbundenen erhöhten Aufwand abzuwägen.
- Alle Räume einer Wohnung, die sich innerhalb der thermischen Gebäudehülle befinden, sind in das Konzept zur ventilatorgestützten Lüftung einzubeziehen.
Für alle anderen Räume innerhalb der thermischen Gebäudehülle sind unter bauphysikalischen und hygienischen Aspekten geeignete Lüftungstechnische Maßnahmen zu ergreifen.
- 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.
- Lüftungsanlagen 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.
- Bei Zuluft- / Abluft-Anlagen mit Wärmerückgewinnung muss der Wärmebereitstellungsgrad mindestens 80 % (korrigierter Wert für die Berücksichtigung von Wärmeverlusten des Gehäuses, Frostbetrieb und Volumenstrombalance) 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.
- Ventilatorgestützte Lüftungsanlagen für einzelne Räume oder Wohnungen müssen entsprechend der Nutzungsintensität raum- oder wohnungsweise regelbar sein. Die Regelung des Luftvolumenstroms kann alternativ erfolgen, entweder:
 - bedarfsgeführt, im Bereich zwischen den Betriebsstufen Feuchteschutzlüftung und Nennlüftung nach DIN 1946-6, anhand mindestens einer geeigneten, unabhängig vom Benutzer wirkenden Führungsgröße (z. B. CO₂-Gehalt der Raumluft, Raumluftfeuchte) oder
 - manuell, mindestens zwischen den Betriebsstufen Reduzierte Lüftung und Nennlüftung nach DIN 1946-6
- Die Unbedenklichkeit der hygienischen und bauphysikalischen Luftverhältnisse in der Nutzeneinheit muss beim Betrieb der Lüftungsanlage zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein.
- Die Auslegung der Lüftungsanlage ist so vorzunehmen, dass der Gesamt-Außenluftvolumenstrom nach DIN 1946-6 den berechneten Abluft- und Frischluftbedarf der versorgten Wohnung(en) decken kann. Dabei muss pro Wohnung mindestens ein Frischluftbedarf von 30 m³ pro Stunde und Person berücksichtigt werden.
- Der Stromverbrauch aller eingebauten Komponenten des Lüftungsgerätes (spezifische elektrische Leistungsaufnahme Pel, Vent) darf in der Betriebsstufe „Nennlüftung“ bei Lüftungsanlagen mit einem Volumenstrom kleiner als 600 m³/Stunde nicht höher als 0,40 Wh/m³ und bei Lüftungsanlagen mit einem Volumenstrom größer als 600 m³/Stunde nicht höher als 0,50 Wh/m³ sein. Wird ein Lüftungssystem gewählt, bei dem mehrere dezentrale Geräte die geforderte Belüftung einer Wohnung sicherstellen, ist der Stromverbrauch aller Geräte zu addieren und darf je Wohnung nicht höher sein als 0,40 Wh/m³.
- Wird eine Lüftungsanlage mit Abluftwärmepumpe geplant, darf das Lüftungsgerät in der Betriebsstufe „Nennlüftung“ die spezifische elektrische Leistungsaufnahme Pel, Vent von 0,20 Wh/m³ nicht überschreiten. Für die Wärmepumpen gelten die unter Punkt 4.1.5. beschriebenen Anforderungen an Wärmepumpen für Kompaktgeräte.
- Außenwanddurchlässe müssen mit Sturmsicherungen ausgestattet sein.

- Der Einbau von Dunstabzugshauben sowie Wäschetrocknern mit Abluftführung in den Außenbereich ist nicht zulässig.
- Ein Nachweis der Vollständigkeit, Funktion und Einregulierung der Luftmengen gemäß Anhang D der DIN 1946-6 ist in jedem Fall zu vereinbaren.

Empfehlungen beim Einsatz von Lüftungsanlagen

- Zur Optimierung der Raumluftqualität und des Wärmebereitstellungsgrads wird der Einsatz eines Lüftungsgeräts mit Enthalpie-Wärmetauscher empfohlen. Der Vorteil eines Enthalpie-Wärmetauschers liegt, neben einer höheren Wärmebereitstellung, in der Fähigkeit, während der kalten Jahreszeit eine Feuchterückgewinnung aus der Abluft zu ermöglichen.
- Geräusche, die im Normalbetrieb von Lüftungsanlagen und ihren Komponenten ausgehen, sollen subjektiv akustisch nicht auffällig sein. Aus diesem Grund 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.

AB 4.3 Luftdichtheit

- Bei allen Maßnahmen ist auf eine möglichst wind- und luftdichte Ausführung der gesamten Außenhülle zu achten.
- Wird im Rahmen der geförderten Modernisierung eine Lüftungsanlage mit oder ohne Wärmerückgewinnung eingebaut, die durchgehend die Stufe Nennlüftung nach DIN 1946-6 ermöglicht, darf das Gebäude nach Abschluss der Modernisierung bei einem Differenzdruck von 50 Pascal (n50-Wert) einen 1,5-fachen Luftwechsel nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit Holzbalkendecken, die in massive Außenwände einbinden, darf ein 3,0-facher Luftwechsel nicht überschritten werden. In diesem Fall ist bei Ansatz einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung der Wärmebereitstellungsgrad in Abhängigkeit von der erreichten Luftdichtheit gemäß Anlage 1 der technischen FAQ der KfW zu reduzieren.
- Ein gefördertes IFB-Passivhaus bzw. IFB-Effizienzhaus 40 im Bestand darf einen 0,6-fachen Luftwechsel nicht überschreiten.
- Für den Nachweis der geforderten Luftdichtheit ist durch den Investor eine messtechnische Prüfung der Außenbauteile nach DIN 13829 zu beauftragen.
- Lüftungs- und Rauchabzugsöffnungen in Aufzugsschächten sind zur Begrenzung des Energieverlusts mit Klappen zu versehen, die eine bedarfsgesteuerte Öffnung ermöglichen.

Zur Durchführung der messtechnischen Prüfung sind berechtigt:

- Prüfer der Gebäude-Luftdichtheit im Sinne der Energieeinsparverordnung, zertifiziert vom Fachverband Luftdichtheit im Bauwesen e. V. (FLiB): www.flib.de
- Unternehmen aus der „Hamburger Firmenliste Luftdichtheitsmessungen“: <http://www.hamburg.de/contentblob/2042466/data/luftdichtheitsmessung.pdf>

AB 4.4 Wärmepumpen

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

- Bei Sole / Wasser- und Wasser / Wasser-Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mindestens 3,8 nachzuweisen.
- Bei Luft / Wasser-Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mindestens 3,5 nachzuweisen.

- Bei gasmotorisch angetriebenen Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mindestens 1,3 nachzuweisen.
- Bei Luft / Luft-Wärmeübertrager und Abluftwärmepumpe sowie Luft / Luft / Wasser-Wärmepumpe ohne Luft / Luft-Wärmeübertrager – jeweils in Kompaktgeräten – ist eine Jahresarbeitszahl von mindestens 3,5 nachzuweisen.
- Bei kombinierter Heizung und Warmwasserbereitung verringert sich die Anforderung an die Jahresarbeitszahl von Wärmepumpen um den Wert 0,2.
- Die Jahresarbeitszahl ist nach der dann geltenden Fassung der VDI 4650 unter Berücksichtigung der Jahresarbeitszahlen für Raumwärme und Warmwasser zu bestimmen. Sie entspricht der Gesamt-Jahresarbeitszahl der VDI 4650.
- Die Umwälzpumpen der Wärmepumpen müssen die Effizienzanforderung der Effizienzklasse A erfüllen.
- Der für die Berechnung der Jahresarbeitszahl benötigte COP-Wert ist mit einem Prüfzertifikat eines unabhängigen Prüfinstituts nachzuweisen. Der Nachweis des Wärmepumpen-Gütesiegels EHPA (European Quality Label for Heat Pumps) wird als gleichwertiger Nachweis anerkannt.
- Der COP-Wert elektrisch betriebener Wärmepumpen (und der Energiewirkungsgrad bei reversiblen Wärmepumpen) sowie die Jahresheizzahl bei Gasmotor- oder Gasabsorptionswärmepumpen müssen die Mindestwerte gemäß dem europäischen Umweltzeichen „Euroblume“ einhalten. Diese Voraussetzung gilt auch dann als erfüllt, wenn die Wärmepumpe ab dem 1. Januar 2011 mit dem Wärmepumpen-Gütesiegel des EHPA ausgezeichnet wurde.

AB 4.5 Heizung / Warmwasser

- Bei Erneuerung der Heizungsanlage im Rahmen der geförderten Modernisierung sind zentrale Heizungsanlagen oder Fernwärmeversorgung jeweils mit Warmwasserbereitung zulässig.
- Die Installation elektrischer Heizungsanlagen mit Ausnahme von Wärmepumpen ist ausgeschlossen. Die Anrechnung von Handtuchheizkörpern mit elektrischer Betriebsoption bei der Deckung der Heizlast ist nicht zulässig.
- Ein hydraulischer Abgleich ist immer erforderlich beim Austausch der Heizungsanlage oder der durchführung von Dämmmaßnahmen, die den Heizwärmebedarf QH um mehr als 25 % verändern.
- Bei fernwärmeversorgten Gebäuden ist nach Durchführung von Wärmedämmmaßnahmen der Heizbedarf des Gebäudes neu zu ermitteln und der Heizwasserdurchfluss (HWD) seitens des Versorgungsunternehmens entsprechend zu reduzieren.
- Elektrische Nachtspeicherheizungen müssen im Zuge jeder nach dieser Richtlinie geförderten Modernisierung durch ein zulässiges Heizungssystem ersetzt werden.
- Dezentrale Gasthermen ohne Brennwertechnik müssen im Zuge jeder nach dieser Richtlinie geförderten Modernisierung durch Gasbrennwert-Thermen ersetzt werden, sofern keine Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage erfolgt.
- Erweist sich bei Erneuerung der Heizungsanlage im Rahmen der geförderten Modernisierung weder die Installation einer zentralen Warmwasserbereitung noch die Installation von dezentralen Frischwasserstationen oder dezentralen Gasbrennwert-Thermen als realisierbar, sind in begründeten Ausnahmefällen vollelektronische Elektro-Durchlauferhitzer zulässig. Sofern die Heizungsanlage nicht erneuert wird, ergeben sich aus dieser Richtlinie auch keine Anforderungen an die Warmwasserbereitung.

Empfehlungen zur Heizung

- Zur Wärmeerzeugung wird die Nutzung regenerativer Energiequellen empfohlen.
- Zur Erhöhung der Nutzerzufriedenheit und des Wohnkomforts wird empfohlen, auch für die hochenergieeffizienten Gebäudestandards IFB-Effizienzhaus 40 bzw. IFB-Passivhaus 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 ein Warmwasseranschluß für einen Geschirrspüler und eine Waschmaschine pro Wohneinheit vorzusehen.

AB 4.6 Umweltfreundliche Baumaterialien

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

In Innenräumen sind nur emissionsarme Baustoffe nach AgBB zugelassen

Nicht verwendet werden dürfen:

- FCKW- und HFCKW-haltige Baustoffe,
- Isocyanat-haltige Baustoffe
- Dämmstoffe in Innenräumen, welche den Grenzwert für Formaldehydbelastung nach RAL-UZ 132 überschreiten. Für alle anderen Baustoffe in Innenräumen gilt dies entsprechend.
- Holzfenster oder -türen, sofern sie nicht das Siegel des Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC), des Forest Stewardship Council (FSC) oder des Malaysian Timber Certification Council (MTCC) tragen.
- Biozide (nach Definition der Biozid Richtlinie 98/8EG) 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, weil diese Systeme den Anforderungen an ein nachhaltiges WDVS-System entsprechen und bei den Unterhaltungskosten, der Umweltverträglichkeit und der Recyclingfähigkeit deutliche Vorteile gegenüber anderen WDVS-Systemen haben.

AB 5. Kleine und mittlere Unternehmen

Kleine und mittlere Unternehmen (KMU) ist die Sammelbezeichnung für Unternehmen, die die gemäß Artikel 2 Nr. 2 in Verbindung mit Anhang I der AGVO definierten Grenzen hinsichtlich Beschäftigtenzahl und Jahresumsatz oder Jahresbilanzsumme nicht überschreiten. Die Abgrenzung von kleinen und mittleren Unternehmen erfolgt ebenfalls nach diesen Vorgaben und unabhängig von der gewählten Rechtsform.

Typ	Beschäftigte		Jahresumsatz Mio. €		Jahresbilanz- summe Mio. €
Mittlere Unternehmen	< 250	und	≤ 50	oder	≤ 43
Kleine Unternehmen	< 50	und	≤ 10	oder	≤ 10
Kleinstunternehmen	< 10	und	≤ 2	oder	≤ 2

