



# Baugemeinschaften

**Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum**

Gültig ab 18. Juni 2014

Vorbemerkung zu Kombination mit anderen Förderprogrammen.....	3
<b>1. Einführung .....</b>	<b>3</b>
1.1. Was ist eine Baugemeinschaft?.....	3
1.2. Welche Rolle hat die Agentur für Baugemeinschaften? .....	4
1.3. Welches sind die Schritte von der Idee bis zur Finanzierung? .....	5
1.4. Beratung.....	5
<b>2. Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum .....</b>	<b>6</b>
2.1. Was ist das Ziel der Förderung?.....	6
2.2. Welche Maßnahmen werden wie gefördert? .....	6
2.3. Wie sind die Förderkonditionen? .....	11
2.4. Besondere Regelungen .....	16
2.5. Welche Bindungen entstehen? .....	16
2.6. Wie ist das Verfahren?.....	19
<b>3. Erwerb von Bestandsobjekten durch eine Mietergenossenschaft .....</b>	<b>20</b>
3.1. Was ist das Ziel der Förderung?.....	20
3.2. Welche Voraussetzungen müssen eingehalten werden?.....	20
3.3. Wie sind die Förderkonditionen? .....	22
3.4. Welche Bindungen entstehen? .....	23
3.5. Sonstige Regelungen und Auflagen .....	24
<b>4. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?.....</b>	<b>25</b>
4.1. Beginn des Bauvorhabens .....	25
4.2. Anforderungen an Planung und Ausführung.....	25
4.3. Prüfungsrecht.....	25
4.4. Ausnahmen .....	25
4.5. Haftungsausschluss .....	25
4.6. Kein Rechtsanspruch .....	25
4.7. Sperrfrist bei Antragsverzicht.....	25
<b>5. Welche Rechtsgrundlage gilt? .....</b>	<b>25</b>
<b>6. Wo kann man die Förderung beantragen? .....</b>	<b>26</b>

<b>1. Einkommensgrenzen .....</b>	<b>27</b>
1.1. Grenzen des Brutto-Jahreseinkommens für Angestellte .....	27
<b>2. Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden? .....</b>	<b>28</b>
2.1. Vorgaben für Wohnungsgrundrisse .....	28
2.2. Förderfähige Wohnflächen bei Baugemeinschaften mit genossenschaftl. Eigentum.....	29
<b>3. Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?.....</b>	<b>31</b>
3.1. Erhöhte energetische Standards .....	31
3.2. Qualitätssicherung des energetischen Gebäudestandards.....	32
3.3. Lüftungsanlagen.....	33
3.4. Luftdichtheit .....	34
3.5. Wärmepumpen.....	35
3.6. Heizung/Warmwasser .....	35
<b>4. Anforderungen an den Standard IFB-Barrierfrei-Basis .....</b>	<b>36</b>
<b>5. Selbsthilfe .....</b>	<b>37</b>

## Vorbemerkung zu Kombination mit anderen Förderprogrammen

### Ergänzende energetische Fördermöglichkeiten

Im Rahmen der IFB Hamburg:

- Solarthermie
- Heizen mit Biomasse

Auf Bundesebene im Rahmen der KfW und der BAFA Förderung

für z.B.:

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

Unsere Kundenberater informieren Sie gerne auch über diese Förderbereiche. Sprechen Sie uns an: Telefonisch unter der 040/24846-103 oder per E-Mail an [energie\(at\)ifbhh.de](mailto:energie(at)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 040/24846-533 oder per E-Mail an [foerderlotsen\(at\)ifbhh.de](mailto:foerderlotsen(at)ifbhh.de).

## 1. Einführung

### 1.1. Was ist eine Baugemeinschaft?

Eine Baugemeinschaft ist ein rechtlicher Zusammenschluss von Bauwilligen, die gemeinsam Wohnraum schaffen wollen. Sie umfasst etwa 3 bis 20 Haushalte und baut in der Regel bei freier Architektenwahl auf eigenem Grundstück. Die Mitglieder von Baugemeinschaften nutzen die errichteten oder erworbenen Wohnungen selbst. Sie errichten keine Wohnungen zur Vermietung oder zum Verkauf an Dritte. Für den Grundstückserwerb, die Planungs- und Bauphase sowie die spätere Selbstnutzung der Wohnungen sind - je nach Gruppenzusammensetzung - verschiedene Rechtsformen geeignet.

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

Die gewählte Rechtsform regelt insbesondere die finanziellen Verpflichtungen der Mitglieder, die Verteilung der Kosten, die Mitspracherechte und letztlich auch den Austritt aus der Gruppe und dem Bauvorhaben. Die Rechtsform muss auf die konkreten Bedürfnisse der jeweiligen

Baugemeinschaft abgestimmt sein. Die einzelnen Varianten bieten Vor- und Nachteile, die mit unterschiedlichen Risiken, Haftungen und Kosten verbunden sind.

Nach Fertigstellung der Wohnungen wird zwischen

- individuellem und
  - genossenschaftlichem
- Eigentum unterschieden.

### **Baugemeinschaften mit individuellem Eigentum**

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

### **Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum**

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

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

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

## **1.2. Welche Rolle hat die Agentur für Baugemeinschaften?**

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

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

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

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

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

- Die Baugemeinschaft kann ein Grundstück auf dem freien Grundstücksmarkt erwerben, auf einem vorhandenen eigenen Grundstück bauen oder sich um die Möglichkeit bewerben, ein städtisches Grundstück zu erwerben.
- Im letztgenannten Fall, der die Regel darstellt, bewirbt sich die Baugemeinschaft bei der Agentur für Baugemeinschaften um ein städtisches Grundstück. Wenn mehrere Baugemeinschaften Interesse an einem Grundstück bekundet haben, wird ein Auswahlverfahren für den Erwerb durchgeführt.
- Die Baugemeinschaft erhält das Grundstück von dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) zunächst für in der Regel ein Jahr reserviert (anhand gegeben). In diesem Zeitraum setzt sie die Planung bis zur Baugenehmigung fort.
- Die Baugemeinschaft beauftragt einen von der Gruppe unabhängigen Baubetreuer, der eine Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 Punkt 4 b der Gewerbeordnung besitzt und der sie in allen wirtschaftlichen Belangen sowie in Fragen der Projektorganisation und der Förderung unterstützt.
- Die Baugemeinschaft beauftragt ein Architekturbüro ihrer Wahl mit den üblichen Planungsaufgaben.
- Wenn alle planerischen Fragen geklärt sind, stellt die Baugemeinschaft bei der Agentur für Baugemeinschaften einen Antrag auf Mitteilung über die Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm.
- Nach Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm stellt die Baugemeinschaft einen Antrag auf Fördermittel bei der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB).
- Wird dem Antrag stattgegeben, erteilt die IFB Hamburg dem Antragsteller eine Förderzusage.

### **1.4. Beratung**

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

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

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

- Kreditwürdigkeit und
- Finanzierung.

### **Agentur für Baugemeinschaften der BSU im Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB)**

Termine nach Vereinbarung, Telefon 040 / 428 40-2333

Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

## 2. Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum

### 2.1. Was ist das Ziel der Förderung?

Auf der Grundlage des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (HmbWoFG) und nach Maßgabe dieser Förderrichtlinie gewährt die IFB Hamburg auf Antrag Fördermittel für die Schaffung von Genossenschaftswohnungen durch Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden. Mit der Förderung sind Auflagen bzgl. der Belegung der Wohnungen und der Mietpreisgestaltung verbunden.

### 2.2. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?

Gefördert werden gem. § 7 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 HmbWoFG

- der Neubau von Genossenschaftswohnungen und
- das mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Schaffen von Genossenschaftswohnungen durch Änderung oder Erweiterung von Gebäuden für Haushalte, welche die im Weiteren genannten Einkommensgrenzen einhalten.

Die Förderung besteht aus

- einem pauschalen IFB-Förderdarlehen
- einem Ergänzungsdarlehen der IFB Hamburg
- einem Darlehen der KfW (Programm Energieeffizient Bauen)
- laufenden einkommensbezogenen Zuschüssen
- Zuschüssen für besondere bauliche Maßnahmen
- Zuschüsse für energetische Standards
- Zuschüsse für Nachhaltigkeits-Standards

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

#### 2.2.1. Kategorien genossenschaftlicher Baugemeinschaften

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

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

##### 2.2.1.1. Objektgenossenschaften

Bei Objektgenossenschaften, die ein Wohnungsbauvorhaben realisieren wollen, stehen die Mitglieder – wegen der Identität der Baugemeinschaft mit der Genossenschaft – in wirtschaftlicher Verantwortung für ihr Bauvorhaben. Die Mitglieder entscheiden gleichberechtigt (ein Mitglied – eine Stimme) über alle wirtschaftlichen Angelegenheiten. Das Mitglied kann seine Genossenschaftsanteile übertragen und vererben.

Objektgenossenschaften können eine Förderung erhalten.

### **2.2.1.2. Projektträger-Genossenschaften**

Bei Projektträger-Genossenschaften bringt die Baugemeinschaft das Eigenkapital für ihr Bauvorhaben in der Regel als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) oder als eingetragener Verein (e. V.) in eine bestehende Projektträger-Genossenschaft ein. Dabei erhält sie bei der Planung, beim Bau und bei der Verwaltung des Objekts im Rahmen eines Selbstverwaltungsvertrags besondere Rechte und Pflichten.

Projektträger-Genossenschaften bewirtschaften keine eigenen Bestände, sondern erbringen lediglich wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen für selbstverwaltete Baugemeinschaftsprojekte.

Projektträger-Genossenschaften können eine Förderung erhalten.

### **2.2.1.3. Kooperation einer Baugemeinschaft mit einer Bestandsgenossenschaft**

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

Das in dieser Förderrichtlinie beschriebene Förderangebot gilt für Bestandsgenossenschaften **nicht**, es sei denn, es wird nachstehend ausdrücklich darauf verwiesen.

### **Referenzförderung nach der Förderrichtlinie Neubau von Mietwohnungen, 1. Förderweg**

Die Bestandsgenossenschaft als Bauherr kann für das Bauvorhaben einer Baugemeinschaft die Förderung nach der Richtlinie Mietwohnungsneubau unter grundsätzlicher Anwendung der Förderkonditionen des Segments Mietwohnungen erhalten.

- Einkommens- und grundstücksbezogener laufender Zuschuss  
Dabei wird ihr abweichend davon für die Laufzeit der Förderung ein einkommens- und grundstücksbezogener Zuschuss zur Deckung des erhöhten Planungs- und Verwaltungsaufwands sowie zur Mietsubvention gewährt. Er beträgt (abhängig vom Haushaltseinkommen der Mieter) höchstens 2,90 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Wfl.) monatlich. Eine Kumulation der erhöhten laufenden Zuschüsse mit den für besondere Integrationsleistungen gewährten Zuschüssen der Förderrichtlinie Mietwohnungsneubau ist nicht möglich.
- Bindungen aus der Förderung  
Während der Laufzeit der Förderung gelten die Belegungs- und Mietpreisbindungen gem. dieser Förderrichtlinie.
- Voraussetzungen für eine Förderung  
Für die Förderung in dieser Kategorie genossenschaftlicher Baugemeinschaften gelten alle Voraussetzungen gem. dieser Richtlinie.

## Belegungsquoten, Anfangsmiete und Höhe der einkommensbezogenen Zuschüsse

Übersicht über die höchstzulässigen Anfangsmieten und Zuschüsse in Abhängigkeit von den Grundstückskosten, dem Haushaltseinkommen sowie die vorgegebenen Belegungsquoten bei der Kooperation einer Baugemeinschaft mit einer Bestandsgenossenschaft:

Fall- gruppe	Belegungs- quote	Einkommensgrenze bezogen auf § 8 HmbWoFG	Anfangsmiete netto kalt	Summe der anfänglichen Zuschüsse				
				Grundstückswert je m <sup>2</sup> Wfl.				
				bis 400 €	401– 500 €	501– 600 €	601– 700 €	ab 701 €
	Anteil Haushalte	Überschreitung	m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	m <sup>2</sup> Wfl. mtl.				
1	mind. 40 %	bis + 30 %	6,10 €	2,10 €	2,30 €	2,50 €	2,70 €	2,90 €
2	variabel	bis + 60 %	7,50 €	0,70 €	0,90 €	1,30 €	1,30 €	1,50 €
3	höchstens 20 %	bis + 100 %	8,50 €	0,00 €	0,00 €	0,10 €	0,30 €	0,50 €

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

### 2.2.2. Voraussetzungen für eine Förderung

#### 2.2.2.1. Einkommensgrenzen

Geförderte Wohnungen können im Grundsatz nur an Personen bzw. Haushalte einer Baugemeinschaft vermietet werden, die die Einkommensgrenzen nach § 8 HmbWoFG um nicht mehr als 100 % überschreiten.

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

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

Weitere Informationen zu den Einkommensgrenzen finden Sie im Anhang oder unter [www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de).

#### 2.2.2.2. Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm

Eine Förderung durch die IFB Hamburg setzt voraus, dass das Bauvorhaben der Baugemeinschaft eine „Mitteilung über die Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm“ erhalten hat. Diese Mitteilung wird von der Agentur für Baugemeinschaften erteilt. Ihr obliegt auch die Verantwortung, das Verfahren der Veräußerung städtischer Grundstücke an geeignete Baugemeinschaften zu steuern. Die Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm kann



erfolgen, wenn die Baugemeinschaft oder – im Fall der Kooperation einer Baugemeinschaft mit einer Bestandgenossenschaft –

- die Bestandgenossenschaft frühzeitig Beratungs- und Abstimmungsgespräche über die planerischen, bautechnischen Anforderungen an das Bauvorhaben mit der Agentur für Baugemeinschaften der BSU geführt hat und
- durch einen von der Gruppe unabhängigen Baubetreuer vertreten wird. Im Fall der Kooperation einer Baugemeinschaft mit einer Bestandgenossenschaft kann die Bestandgenossenschaft die Aufgabe des Baubetreuers übernehmen bzw. einen Baubetreuer beauftragen. Baubetreuer benötigen eine Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 Punkt 4b der Gewerbeordnung und
- unter Berücksichtigung dieser Anforderungen einen Antrag auf Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm gestellt hat. Das Formular ist bei der Agentur für Baugemeinschaften oder als Download auf der Internetseite [www.baugemeinschaften.hamburg.de](http://www.baugemeinschaften.hamburg.de) erhältlich. Ein genehmigungsfähiger und durch Sichtvermerk der Agentur als förderwürdig gekennzeichnete Satz Planungsunterlagen im Maßstab 1:100 ist dem Antrag beizufügen und wird Bestandteil der Mitteilung über die Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm. Die Pläne müssen vermaßt sein und exemplarisch für jeden Wohnungstyp die Darstellung einer Möblierung enthalten.

In der Mitteilung über die Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm werden die mit der Förderung verbundenen Belegungs- und Sozialbindungen festgehalten. In den Anlagen dieser Mitteilung sind zeichnerisch und tabellarisch die Wohnflächen und -einheiten dargestellt, die innerhalb des Bauvorhabens für bestimmte Zielgruppen gebunden werden sollen.

Es werden nur Bauvorhaben gefördert, die die Mindestanforderungen zur Gebäudeplanung nach dieser Förderrichtlinie erfüllen.

#### **2.2.2.3. Sozial- und wohnungspolitische Anforderungen**

Die sozial- und wohnungspolitischen Anforderungen der Förderung können jeweils standort- und projektbezogen variieren. Die Agentur für Baugemeinschaften kann dementsprechend im Einzelfall über das Auswahlverfahren die Zielgruppen der Förderung festlegen.

Baugemeinschaften, die während des Förderzeitraums besondere Integrationsleistungen für Gruppen erbringen, kann der Förderzeitraum für die gesamte Baugemeinschaft auf 30 Jahre verlängert werden.

Dies kann z. B. aufgrund von Vereinbarungen mit sozialen Trägern über die Integration entsprechender Haushalte in die Baugemeinschaften mit einem Anteil von mind. 10 % der Wohnungen erfolgen.

#### **2.2.2.4. Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Bauherrn**

Die genossenschaftliche Baugemeinschaft als Bauherr muss die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen. Zur Prüfung kann die IFB Hamburg alle ihr geeignet erscheinenden Auskünfte und Unterlagen verlangen und einholen.

Auch nach Abschluss des Bauvorhabens hat der Bauherr der IFB Hamburg jährlich und auf Anforderung alle Auskünfte zur Beurteilung seiner Leistungsfähigkeit zu erteilen.

#### **2.2.2.5. Grundstück/Erbbauerecht**

Fördermittel können einem Bauherrn bewilligt werden, der Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines geeigneten Baugrundstücks in Hamburg ist bzw. durch Vorlage eines beurkundeten Vertrags nachweist, dass der Erwerb eines Grundstücks oder Erbbaurechts gesichert ist. Bei städtischen Grundstücken genügt die Anhandgabe durch den LIG.

Im Fall eines Erbbaurechts muss eine – nach Ansicht der IFB Hamburg – angemessene Restlaufzeit bestellt sein. Darüber hinaus muss ein Vorrang eingeräumt werden zugunsten der Rechte zur Sicherung der Fördermittel vor dem Erbbauzins, etwaigen Vormerkungen zur Sicherung von Erbbauzinserhöhungen und etwaigen Vorkaufsrechten des Erbbaurechtsausgebers.

Anstelle des Vorrangs der Fördermittel vor dem Erbbauzins und etwaigen Vormerkungen zur Sicherung von Erbbauzinserhöhungen können im Erbbaurechtsvertrag Vereinbarungen über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses nach § 9 Abs. 3 der Verordnung über das Erbbaurecht getroffen werden.

Gleit- und Wertsicherungsklauseln, die eine spätere Anpassung der Erbbauzinsen an veränderte Bodenwerte oder Grundstückskosten vorsehen, müssen § 9 a der Verordnung über das Erbbaurecht entsprechen.

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

Für Bauvorhaben auf nicht erschlossenen Grundstücken ist ein Erschließungs- oder Wegebaubescheid der BSU vorzulegen.

#### **2.2.2.6. Objektorforderungen**

##### **Energetischer Gebäudestandard**

Nach dieser Förderrichtlinie können Neubauten nur dann gefördert werden, wenn sie die im Weiteren definierten energetischen Anforderungen erfüllen. Für den erhöhten Investitionsbedarf des energiesparenden Bauens gewährt die IFB Hamburg Zuschüsse. Deren Gewährung setzt die Durchführung einer Qualitätssicherung nach festgelegtem Verfahren voraus.

##### **Gebäudeplanung**

Die verbindlichen Vorgaben für die Grundrissplanung und die Anforderungen an die Bauausführung im Einzelnen finden sich in Teil C Anhang II. Es werden nur Bauvorhaben gefördert, die diese Mindestanforderungen zur Gebäudeplanung erfüllen.

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

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

Bei der Planung und Ausstattung von Wohnungen für Rollstuhlbenutzer ist die DIN 18040-2R und bei Wohnungen für behinderte und ältere Menschen, die nicht auf einen Rollstuhl angewiesen sind, die DIN 18040-2 in Verbindung mit den in der Liste der Technischen Baubestimmungen in Teil 1 unter Ziffer 7 aufgenommenen Technischen Regeln zu berücksichtigen. Vorrangig gelten die Anforderungen der DIN 18040-2R bzw. 18040-2. Sofern die technischen Baubestimmungen zum Zeitpunkt der Antragstellung geringere Anforderungen definieren, gelten diese als Mindestanforderung.

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

#### **2.2.2.7. Sonstiges**

Sofern ein barrierefreier Umbau von vorhandenen Räumen vorgesehen ist, jedoch eine Förderung im Rahmen dieser Richtlinie nicht in Betracht kommt, kann der Umbau im Programm Barrierefreier Umbau durch Zuschüsse gefördert werden.

Im Einzelfall ist es möglich, dass in einem Gebäude eine Mischung aus nicht geförderten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Wohnungen mit Dauerwohnrecht nach § 31 WEG geschaffen wird.

### **2.3. Wie sind die Förderkonditionen?**

Die Finanzierung eines geförderten Bauvorhabens einer Baugemeinschaft mit genossenschaftlichem Eigentum erfolgt in der Regel durch

- Eigenkapital der Baugemeinschaft
- pauschales, zinsgünstiges IFB-Förderdarlehen
- Darlehen der KfW (Programm Energieeffizient Bauen)
- IFB-Ergänzungsdarlehen
- Zuschüsse für energiesparendes Bauen (für IFB-Effizienzhaus 40<sub>09</sub> bzw. IFB-Passivhaus, IFB-Effizienzhaus-Plus)
- Zuschüsse für besondere bauliche Maßnahmen
- Zusätzlich werden über die Laufzeit der Förderung einkommensbezogene Zuschüsse gewährt.

#### **2.3.1. Eigenkapital**

Mit dem Antrag auf Gewährung von Fördermitteln bei der IFB Hamburg muss die genossenschaftliche Baugemeinschaft Eigenmittel in Höhe von 50 % der Grundstückskosten, mind. jedoch 200,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche nachweisen. Die Grundstückskosten umfassen hierbei neben dem Kaufpreis des Grundstücks auch die weiteren grundstücksbezogenen Kosten, die Kosten der Erschließung, der Abbruchkosten und einer ggf. notwendigen Tieferfundierung. Die Obergrenze ist der Verkehrswert des Grundstückes (gemäß Bodenrichtwert des Gutachterausschusses bzw. Gutachten eines vereidigten Sachverständigen). Grundstückskosten, die den Verkehrswert übersteigen (unter Berücksichtigung der Höchstgrenze von 800,- €/m<sup>2</sup> bzw. 600,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei Grundstücken aus dem Grundeigentum der Stadt), sind vollständig durch Eigenkapital zu finanzieren.

#### **2.3.2. IFB-Darlehen**

Die IFB Hamburg gewährt ein zinsgünstiges Darlehen, das sich aus einem pauschalierten Darlehensbetrag für Bau- und Grundstückskosten sowie ggf. pauschalen Zuschlägen für Parkpaletten- und Tiefgaragenkosten zusammensetzt.

### 2.3.2.1. Konditionen

#### Darlehenshöhe:

- für die ersten 1.500 m<sup>2</sup> der Wohnfläche beträgt das IFB-Förderdarlehen 1.200,- €/m<sup>2</sup>
- für die Wohnfläche, die 1.500 m<sup>2</sup> übersteigt, beträgt das IFB-Förderdarlehen 1.100,- €/m<sup>2</sup>
- für Grundstückskosten bis zur Höhe des Kaufpreises bzw. des Verkehrswerts (gem. Bodenrichtwert des Gutachterausschusses bzw. Gutachten eines vereidigten Sachverständigen), max. aber bis 800,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, beträgt das IFB-Darlehen 50 % dieser Kosten. Bei Grundstücken aus dem Grundeigentum der Stadt betragen die anerkennungsfähigen Grundstückskosten max. 600,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- für jeden baurechtlich erforderlichen Stellplatz in Tiefgaragen beträgt das IFB-Förderdarlehen 14.000,- €
- für jeden baurechtlich erforderlichen Stellplatz auf Parkpaletten beträgt das IFB-Förderdarlehen 6.750,- €

<b>Zinssatz:</b>	2,0 % p. a. ab Beginn der regulären Leistungen
<b>Zinsbindung:</b>	20 Jahre
<b>Tilgung:</b>	wird von der IFB Hamburg festgesetzt und beträgt in der Regel mind. 2,0 % p. a. zzgl. ersparter Zinsen
<b>Laufzeit:</b>	20 Jahre

Für Objekt- oder Projektträger-Genossenschaften, die während des Förderzeitraums besondere Integrationsleistungen erbringen, kann der Förderzeitraum auf 30 Jahre verlängert werden. Dies gilt auch im Fall der Kooperation einer Baugemeinschaft mit einer Bestandsgenossenschaft.

<b>Einmaliger Kostenbeitrag:</b>	1,0 % auf die Zusage summe, Einbehalt bei der ersten Auszahlung
<b>Bereitstellungsprovision:</b>	0,25 % pro Monat ab dem 7. Monat nach Vertragsabschluss für noch nicht abgerufene Teile des Darlehens
<b>Valutierungszinsen:</b>	Bis zum Beginn der regulären Leistungen für Zinsen und Tilgung werden auf das ausgezahlte Darlehen Valutierungszinsen in Höhe von 3 % p. a. erhoben.

### 2.3.2.2. Bereithaltung, Nichtabnahme

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

### 2.3.2.3. Gemeinschaftsräume

Sind im Bauvorhaben in sich abgeschlossene und ausgewiesene Gemeinschaftsräume vorgesehen, so kann zusätzlich eine Fläche von 2 m<sup>2</sup>/Wohnung als förderfähige Gemeinschaftsfläche anerkannt werden. Für die förderfähige Gemeinschaftsfläche wird ein IFB-Darlehen in Höhe von 1.200,- €/m<sup>2</sup> gewährt. Die gleiche Regelung gilt im Fall der Kooperation einer Baugemeinschaft mit einer Bestandsgenossenschaft.

#### **2.3.2.4. Beginn der regulären Leistungen**

Die regulären Leistungen, bestehend aus den Zinsen und der Tilgung, beginnen mit dem Monatsersten des Quartals, das auf die mittlere Bezugsfertigkeit folgt.

Die mittlere Bezugsfertigkeit wird von der IFB Hamburg festgelegt.

#### **2.3.2.5. Sicherung der Darlehen**

IFB-Darlehen sind durch Eintragung einer Grundschuld mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung gem. Vordruck der IFB Hamburg im Grundbuch an ausbedingener Rangstelle zu sichern.

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

Die IFB Hamburg fördert in Zusammenarbeit mit der KfW den Neubau von energiesparenden Häusern und Passivhäusern nach den aktuell gültigen Anforderungen mit zinsgünstigen Darlehen in Höhe von bis zu 50.000,- €. Alle Informationen über die Anforderungen und Zinssätze erhalten Sie direkt bei der IFB Hamburg.

#### **2.3.4. IFB-Ergänzungsdarlehen**

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

Es kann eingesetzt werden:

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

##### **2.3.4.1. Konditionen**

<b>Darlehenshöhe:</b>	wird von der IFB Hamburg fallbezogen festgelegt
<b>Zinssatz:</b>	aktuell bei der IFB Hamburg zu erfragen, max. effektiv 5,0 % p. a.
<b>Zinsbindung:</b>	10 Jahre
<b>Tilgung:</b>	ab mittlerer Bezugsfertigkeit der Wohnungen i. d. R. mind. 2,0 % p. a. zzgl. ersparter Zinsen.
<b>Laufzeit:</b>	max. 30 Jahre
<b>Auszahlung:</b>	100 %
<b>Bereitstellungsprovision:</b>	0,25 % pro Monat, beginnend 7 Monate nach Zusagedatum für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge

##### **2.3.4.2. Bereithaltung, Nichtabnahme**

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

#### **2.3.5. Zuschüsse für energiesparendes Bauen**

Eine besonders energiesparende Bauweise, die über die Anforderungen des gesetzlichen Standards hinausgeht, wird zusätzlich durch Zuschüsse gefördert. Die Auszahlung erfolgt nach

Fertigstellung des Gebäudes und Nachweis des geforderten energetischen Standards in einer Summe (abweichend von der sonst geltenden Auszahlung über 10 Jahre).

IFB-Effizienzhaus 40 <sub>09</sub> .....	95,- €/m <sup>2</sup> förderfähiger Wfl.
IFB-Passivhaus .....	95,- €/m <sup>2</sup> förderfähiger Wfl.
IFB-Effizienzhaus-Plus .....	103,- €/m <sup>2</sup> förderfähiger Wfl.

**Einmaliger Kostenbeitrag:** 1,0 % des Zuschussbetrags, Einbehalt bei Auszahlung

## 2.3.6. Nachhaltiges Bauen

### 2.3.6.1. Nachweis für Nachhaltiges Bauen

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

- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) Stufe: "Gold"
- Umweltzeichen der HafenCity Hamburg GmbH Stufe: "Gold"
- Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh) Stufe: "deutlich übererfüllt"

### 2.3.6.2. Nachhaltige Dämmstoffe

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

## 2.3.7. Zuschüsse für besondere bauliche Maßnahmen

### 2.3.7.1. Schaffung von barrierefreien Wohnungen im Neubau

Maßnahmen für barrierefreies Bauen werden durch einmalige Zuschüsse gefördert. Die Auszahlung erfolgt, wenn die entsprechende Ausführung im Rahmen der Schlussbesichtigung des Objekts durch die IFB Hamburg bestätigt worden ist.

- 14.000,- €/Wohnung für Rollstuhlbenutzer (DIN 18040-2R) Die Anforderungen an diese Wohnungen ergeben sich aus den Vorgaben der DIN 18040-2. Abweichungen, die den technischen Baubestimmungen der Freien und Hansestadt entsprechen, sind zulässig.
- 5.300,- €/Wohnung für Menschen mit sonstigen Behinderungen sowie ältere Menschen (DIN 18040-2) Die Anforderungen an diese Wohnungen ergeben sich aus den Vorgaben der DIN 18040-2. Abweichungen, die den technischen Baubestimmungen der Freien und Hansestadt entsprechen, sind zulässig.
- 1.500,- € für Wohnungen nach dem IFB-Barrierefrei-Basis-Standard. Die Anforderungen werden im Anhang erläutert. Bauvorhaben nach dem vorherigen Barrierefrei-Basis-Standard der IFB werden noch bis 31.12.2014 mit 1.800,- €/Wohnung gefördert.

**Einmaliger Kostenbeitrag:** 1,0 % des Zuschussbetrags, Einbehalt bei Auszahlung

### 2.3.7.2. Aufzüge im Neubau

Aufzugsanlagen werden durch einmalige Zuschüsse gefördert.

#### **Bauordnungsrechtlich notwendige Aufzugsanlagen (Förderstufe 1)**

Förderung für Aufzugsanlagen, die ein Gebäude mit einer Höhe von mehr als 13 m nach § 2 Abs. 3 S. 2 HBauO oder solche, die in jedem Wohngeschoss eine barrierefreie Wohnung aufweisen, erschließen:

für die ersten 3 Geschosse ..... je 18.500,- €

für jedes weitere Geschoss ..... je 6.000,- €

**Förderung für alle anderen Gebäude mit mind. 3 Vollgeschossen (Förderstufe 2)**

für die ersten 3 Geschosse ..... je 13.500,- €

für jedes weitere Geschoss ..... je 4.500,- €

**Es gelten folgende ergänzende Bedingungen für Aufzugsanlagen:**

- Wenn die Eingangsebene und das erste Geschoss mit geförderten Wohnungen nicht auf gleicher Höhe liegen, wird für die Zuschussbemessung nur ein Haltepunkt angerechnet. Zusätzlich erforderliche Haltepunkte aufgrund versetzter Geschossebenen werden nicht gefördert.
- Wenn geförderte Aufzüge auch gewerblich genutzte oder frei finanzierte Gebäudebereiche erschließen, wird die Fördersumme der Aufzugsanlage entsprechend den Flächenanteilen anteilig reduziert.

**Einmaliger Kostenbeitrag**      1,0 % des Zuschussbetrags, Einbehalt bei Auszahlung der ersten Rate.

Dies gilt auch im Fall der Kooperation einer Baugemeinschaft mit einer Bestands-genossenschaft.

**2.3.8. Einkommensbezogene laufende Zuschüsse**

Die IFB Hamburg gewährt neben dem Darlehen laufende einkommensbezogene Zuschüsse. Die Höhe ist abhängig vom Haushaltseinkommen. Die Zuschüsse werden bis zum Ende der planmäßigen Laufzeit des IFB-Förderdarlehens bzw. dem Zeitpunkt seiner vorzeitigen Rückzahlung gewährt.

Im 1. Jahr der Förderung werden folgende Zuschüsse gewährt:

<b>Einkommen nach § 8 HmbWoFG</b>	<b>Laufender Zuschuss</b>
< 30 %	4,80 €/m <sup>2</sup> Wfl. monatlich
> 30 – 60 %	3,90 €/m <sup>2</sup> Wfl. monatlich
> 60 – 100 %	2,90 €/m <sup>2</sup> Wfl. monatlich

Die Auszahlung erfolgt von dem auf die mittlere Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens folgenden Monatsersten bis zum planmäßigen Laufzeitende des IFB-Förderdarlehens bzw. dessen vorzeitiger Rückzahlung.

Die Höhe der insgesamt für das geförderte Objekt zu zahlenden Zuschüsse wird aufgrund der von der IFB Hamburg vor der Erstbelegung ermittelten Einkommen der Mieter für die Dauer von 10 Jahren festgelegt.

**2.3.8.1. Subventionsabbau der laufenden Zuschüsse**

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

## **2.4. Besondere Regelungen**

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

Bei der Förderung einer Baugemeinschaft, die mit wesentlichem Bauaufwand neuen Wohnraum durch Änderung oder Erweiterung von Gebäuden entsprechend § 4 (2) HmbWoFG schafft, können für den jeweiligen Einzelfall durch die IFB Hamburg von dieser Förderrichtlinie abweichende Förderkonditionen insofern festgelegt werden, als eine Reduzierung der Förderung aufgrund der anererkennungsfähigen Gesamtkosten des Vorhabens geboten ist.

Die IFB Hamburg kann in begründeten Einzelfällen eine Kostenprüfung durchführen. Bei Änderung oder Erweiterung von Gebäuden ist diese Kostenprüfung obligatorisch. Ergänzend kann die IFB Hamburg von der Baugemeinschaft verlangen, ein externes Kostenprüfbüro mit einer Kostenprüfung zu beauftragen.

## **2.5. Welche Bindungen entstehen?**

Während der Laufzeit der Förderung gelten für die Wohnungen Belegungs- und Mietpreisbindungen.

Die rechtliche Begründung von Bindungen erfolgt durch die Förderzusage der IFB Hamburg. Die Bindungen wirken nach den Bestimmungen des HmbWoFG auch für etwaige Rechtsnachfolger. Bestandteil der Förderzusage ist ein detaillierter Aufteilungsplan.

### **2.5.1. Belegungsbindungen**

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

- Mindestens 40 % der Haushalte, die in dem geförderten Objekt wohnen, dürfen die Einkommensgrenzen des § 8 (2) HmbWoFG um nicht mehr als 30 % überschreiten,
- höchstens 20 % der Haushalte, die in das geförderte Objekt einziehen, dürfen die Grenze des § 8 (2) HmbWoFG um mehr als 60 % und weniger als 100 % überschreiten.

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

Die Wiederbelegung einer Wohnung ist entsprechend den ursprünglichen Belegungsquoten vorzunehmen.

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

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



## 2.5.2. Mietpreisbindungen

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

Fallgruppe	Belegungsquote	Einkommensgrenze nach § 8 HmbWoFG	Anfangsmiete netto kalt	Anfänglicher Zuschuss
	Anteil Haushalte	Überschreitung	m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
1	mind. 40 %	bis 30 %	6,10 €	4,80 €
2	variabel	> 30 bis 60 %	7,00 €	3,90 €
3	höchstens 20 %	> 60 bis 100 %	8,00 €	2,90 €

Für die geförderte Fläche von Gemeinschaftsräumen darf die Anfangsmiete 6,10 €/m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Zuschüsse werden für diese Flächen nicht gewährt.

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

Die Miete kann im Rahmen der mietrechtlichen Vorschriften des BGB angehoben werden. Dabei darf der Erhöhungsbetrag 0,30 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche alle 2 Jahre nicht überschreiten. Die Miete kann weiterhin angehoben werden, wenn im Rahmen der regulären Einkommensüberprüfung der Haushalt aufgrund gestiegenen Einkommens in eine höhere Fallgruppe eingestuft wird.

### Kfz-Stellplätze

Bei Kfz-Stellplätzen, die im Zusammenhang mit den geförderten Mietwohnungen baurechtlich erforderlich sind, beträgt die höchstzulässige monatliche Miete ohne umlagefähige Betriebskosten:

in einer Tiefgarage .....	53,00 €
in einer Parkpalette .....	26,50 €
bei einem offenen Stellplatz .....	15,60 €

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

in einer Tiefgarage .....	um 1,00 €
in einer Parkpalette .....	um 0,50 €
bei einem offenen Stellplatz .....	um 0,30 €

## 2.5.3. Dauer der Miet- und Belegungsbindungen

Die Miet- und Belegungsbindungen gelten für die planmäßige Laufzeit des IFB-Förderdarlehens. Dieser Zeitraum wird in der Förderzusage festgelegt. Die freiwillige vorzeitige Rückzahlung des IFB-Förderdarlehens verkürzt die Dauer der Bindungen auf den Ablauf des 10. Kalenderjahrs nach dem Jahr der Rückzahlung, sofern die vereinbarte Bindungsdauer den letztgenannten Zeitpunkt überschreitet (Nachwirkungsfrist).

Bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung des IFB-Förderdarlehens werden die laufenden einkommensbezogenen Zuschüsse nicht weitergezahlt. Innerhalb der Nachwirkungsfrist bleiben die

Bestimmungen über die Bindungen im Übrigen bestehen, d. h., die Mieter sind vom Vermieter so zu stellen, als würden die Zuschüsse noch gezahlt.

#### **2.5.4. Sonstige Regelungen**

Für die geförderten Wohnungen dürfen nur unbefristete Nutzungsverträge mit natürlichen Personen zur Selbstnutzung als Hauptwohnung abgeschlossen werden. Hiervon abweichende Regelungen bedürfen der Zustimmung der BSU/WSB.

Die geförderten Wohnungen dürfen für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindungen und während der Laufzeit des IFB-Ergänzungsdarlehens nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.

Werden in Wohnanlagen Einrichtungen durch Leasing o.Ä. Dritten überlassen, bedarf dies der vorherigen Zustimmung der IFB Hamburg.

#### **2.5.5. Einkommensüberprüfung und Anpassung der Zuschüsse**

##### **2.5.5.1. Einkommensüberprüfung**

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

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

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

##### **2.5.5.2. Anpassung der Zuschüsse aufgrund der Einkommensüberprüfung**

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

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

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

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

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

## 2.6. Wie ist das Verfahren?

### 2.6.1. Antrag

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

Dem Antrag sind beizufügen:

- Mitteilung der Agentur für Baugemeinschaften über die Aufnahme des Bauvorhabens in das Wohnraumförderungsprogramm des jeweiligen Jahrs
- Legitimationsnachweis des Antragstellers (Kopie des Personalausweises, Registerauszug etc.)
- Vollmacht (Vordruck IFB Hamburg, nur bei Beauftragung Dritter erforderlich)
- Nachweis der Beauftragung eines Baubetreuers
- Nachweis der Beauftragung eines Qualitätssicherers
- Baugenehmigungsbescheid mit zeichnerischen Unterlagen
- Amtlicher Lageplan (Flurkarte) als Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Lageplan mit Baukörperdarstellung (Vordruck IFB Hamburg)
- Baubeschreibung (Vordruck IFB Hamburg, 3-fach)
- Darstellung von Art und Maß der Gebäudenutzung (Vordruck IFB Hamburg)
- Wohnungsliste (Vordruck IFB Hamburg)
- Kostenaufstellung gem. Vordruck der IFB Hamburg
- Prüfbare Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) sowie Berechnung der Nutzfläche für Gewerbetteile (auch Tiefgaragen und Parkpaletten)
- Berechnung des umbauten Raums nach der II. Berechnungsverordnung (Anlage 2 zu den §§ 11 a und 34 Abs. 1)
- Erschließungs- und Wegebaubescheid der BSU (nur bei nicht erschlossenen Grundstücken)
- Grundbuchauszug nach dem neuesten Stand, ggf. Kaufvertrag oder hilfsweise die Anhandgabe der Liegenschaftsverwaltung (im letzteren Fall ist der Kaufvertrag bis zur Erteilung der Förderzusage nachzureichen)
- Nachweis der Versicherung gegen Feuer- und Sturmschäden (nur bei Änderung und Erweiterung von bestehenden Gebäuden)
- Vorlage des Energiebedarfsausweises gem. EnEV 2009 §§ 16 ff. (bei Änderung und Erweiterung von bestehenden Gebäuden ggf. Hamburger Energiepass)

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

### 2.6.2. Förderzusage

Wird dem Antrag stattgegeben, erteilt die IFB Hamburg dem Antragsteller eine Förderzusage und schließt mit ihm einen Vertrag.

### 2.6.3. Auszahlungen

Die Zahlungen der IFB Hamburg aus dem IFB-Förderdarlehen, dem Ergänzungsdarlehen und den Darlehen der KfW werden grundsätzlich nur auf ein vom Darlehensnehmer für das Bauvorhaben einzurichtendes Baukonto geleistet. Über dieses Konto darf der Darlehensnehmer nur gemeinsam mit einem Baubetreuer verfügen. Über das Baukonto sind alle Baugelder inkl. etwaiger Zwischenkredite zu leisten.

Die Darlehen werden auf Anforderung in Raten entsprechend dem von der IFB Hamburg aufgestellten Bauzeiten- und Finanzierungsplan ausgezahlt. Dieser ist für den Darlehensnehmer und den Baubetreuer verbindlich. Er begründet jedoch keine Rechtsansprüche gegenüber der IFB Hamburg. Für die Zahlungsanforderungen sind die Formblätter der IFB Hamburg zu verwenden.

Die laufenden Zuschüsse werden ab dem Monatsersten nach der von der IFB Hamburg festgestellten mittleren Bezugfertigkeit in Vierteljahresraten ausgezahlt. Die Höhe der auszahlenden Zuschüsse und die Regelungen zur Anpassung der Zuschüsse nach 10 Jahren werden in der Förderzusage festgelegt.

Die Zuschüsse für energiesparendes Bauen werden nach Fertigstellung und Nachweis der Einhaltung der geforderten energetischen Standards in einer Summe ausgezahlt. Näheres regelt der Bewilligungsbescheid.

### **3. Erwerb von Bestandsobjekten durch eine Mietergenossenschaft**

#### **3.1. Was ist das Ziel der Förderung?**

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

#### **3.2. Welche Voraussetzungen müssen eingehalten werden?**

##### **3.2.1. Rechtliche Anforderungen**

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

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

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

### **3.2.2. Voraussetzungen in Bezug auf die Mieterschaft und den Eigentümer**

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

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

### **3.2.3. Voraussetzung für eine IFB-Förderung**

- Mindestens 51 % aller Haushalte im Objekt müssen bei Antragstellung innerhalb der Einkommensgrenze gem. § 8 Abs. 2. HmbWoFG zzgl. 70 % liegen.
- Für bei Antragstellung nicht belegte Wohnungen wählt die Mietergemeinschaft passende Haushalte innerhalb dieser Einkommensgrenze aus, die zu den genannten Bedingungen Mitglied in der neu gegründeten Genossenschaft werden. Bevor die IFB Hamburg eine Förderzusage erteilt, muss auch deren rechtsverbindliche Erklärung vorliegen, einen entsprechenden Mietvertrag zu unterzeichnen.
- Beauftragung eines Baubetreuers, Immobiliensachverständigen entsprechend den Regelungen bei der Neubauförderung nach dieser Richtlinie.
- Aufnahme der Bestimmungen der Förderzusage zur Miethöhe, zu den Mieterhöhungen und zur Weitergabe des Förderabbaus in die Nutzungsverträge.

### **3.2.4. Anforderungen an das zu erwerbende Objekt**

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

### **3.2.5. Energetischer Gebäudestandard**

Wenn die Anforderungen an den max. Jahres-Heizwärmebedarf nach der Wärmeschutzverordnung 1995 erfüllt werden, ist keine energetische Modernisierung als Voraussetzung für die Förderung erforderlich. Bei Gebäuden, deren Baugenehmigung vor dem 01.01.1995 erteilt wurde, ist die Einhaltung dieses Mindeststandards durch einen rechnerischen Nachweis über den aktuellen energetischen Zustand des Gebäudes auf Grundlage einer bedarfsbasierten Energiebilanz nach EnEV 2009 der IFB Hamburg gegenüber zu belegen.

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

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

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

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

Sollten die bautechnischen Anforderungen aus gestalterischen, funktionalen oder bautechnischen Gründen nicht eingehalten werden können, ist auf Basis einer schriftlichen Begründung nach Prüfung durch das beauftragte Hamburger Energiepassbüro und Bestätigung durch den für das Projekt beauftragten autorisierten Qualitätssicherer (4-Augen-Prinzip) eine Ausnahme möglich. In diesem Fall soll alternativ die energetisch effizienteste, den Gegebenheiten entsprechende bauliche Lösung zur Ausführung kommen und in die energetische Bilanzierung einfließen.

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

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

Für die freifinanzierten Wohnungen der das Einkommen Überschreitenden ist eine Gewährung von Fördermitteln aus dem Hamburger Modernisierungsprogramm A für die erforderlichen energetischen Maßnahmen durch die IFB Hamburg möglich.

### **3.3. Wie sind die Förderkonditionen?**

#### **3.3.1. Eigenkapital**

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

#### **3.3.2. IFB-Darlehen**

Die Genossenschaft erhält ein subventionsneutrales IFB-Darlehen.

##### **3.3.2.1. Konditionen**

<b>Darlehenshöhe:</b>	bis 90 % des Verkehrswerts (Abhängigkeit von Lage/Zustand des Objekts) gem. Gutachten eines vereidigten Sachverständigen, max. aber 1.800,- €/m <sup>2</sup> . Soweit energetische und/oder sonstige Modernisierungen/umbauten erforderlich sind, beträgt das Darlehen bis zu 90 % des entstandenen Gesamtaufwands, max. aber 1.800,- €/m <sup>2</sup> .
<b>Zinssatz:</b>	Kapitalmarktzins (entsprechend dem Ergänzungsdarlehen in der Neubauförderung), aktuell bei der IFB Hamburg zu erfragen, max. effektiv 5,0 % p. a., jeweils für die erste, zweite und ggf. dritte 10-jährige Zinsbindungsphase
<b>Zinsbindung:</b>	10 Jahre

<b>Tilgung:</b>	ab mittlerer Bezugfertigkeit der Wohnungen mind. 2,0 % p. a. zzgl. ersparter Zinsen
<b>Auszahlung:</b>	100 %
<b>Bereitstellungsprovision:</b>	0,25 % pro Monat, beginnend 7 Monate nach Zusagedatum für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge

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

### **3.3.3. Laufender Zuschuss**

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

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

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

<b>Zuschusshöhe:</b>	Die Höhe des laufenden Zuschusses wird von der IFB Hamburg im Bewilligungsverfahren festgelegt. In Abhängigkeit von der Höhe des Kaufpreises bzw. der zu finanzierenden Gesamtkosten (bei einer Modernisierung) kann zur Finanzierung und Bildung von Instandhaltungsrücklagen ein laufender Zuschuss in Höhe von max. 3,90 €/m <sup>2</sup> gewährt werden.
<b>Subventionsabbau:</b>	planmäßige Reduzierung des laufenden Zuschusses analog zur Neubauförderung: 0,20 € alle 2 Jahre
<b>Auszahlung:</b>	Beginnend mit dem auf den Erwerb des Objekts folgenden Monatsersten, endend 20 Jahre nach diesem Zeitpunkt; für den Fall einer vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens endet die Zahlung der Zuschüsse zum Rückzahlungszeitpunkt.

## **3.4. Welche Bindungen entstehen?**

### **3.4.1. Laufzeit der Bindungen**

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

### **3.4.2. Belegungsbindung**

Alle Wohnungen, die zu Beginn der Förderung von einkommensberechtigten Haushalten bewohnt sind und für die eine Förderung gewährt wurde, unterliegen auch bei der Wiederbelegung der Bindung an die Einkommensgrenze gem. § 8 Abs. 2. HmbWoFG zzgl. 70 %.

Alle anderen Wohnungen können frei belegt werden und erhalten während der gesamten Förderlaufzeit, auch bei einem Mieterwechsel, keine Zuschuss-Förderung. Sie erhalten jedoch IFB-Darlehen und ggf. Modernisierungszuschüsse.

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

### **3.4.3. Mietpreisbindung und Einkommensgrenze**

Im Bewilligungsverfahren legt die IFB Hamburg die Nettokaltmiete (je m<sup>2</sup> Wohnfläche) fest, die zur Finanzierung des Objekts und für eine nachhaltige Bewirtschaftung erforderlich ist (sog. Finanzierungsmiete). Diese Miete ist von den Genossenschaftsmitgliedern zu zahlen, die die Einkommensgrenze gem. § 8 Abs. 2. HmbWoFG zzgl. 70 % überschreiten, sowie für die Flächenobergrenzen überschreitenden Wohnflächen von berechtigten Genossenschaftsmitgliedern. Die geförderte Anfangsmiete für alle Genossenschaftsmitglieder, deren Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze gem. § 8 Abs. 2. HmbWoFG zzgl. 70 % liegt, beträgt einheitlich 7,00 €/m<sup>2</sup> mtl. netto kalt (analog zur Fallgruppe 2 bei der Neubauförderung). Mietanstieg mind. 0,20 €/m<sup>2</sup> mtl. alle 2 Jahre, max. aber 0,30 €/m<sup>2</sup> mtl.

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

### **3.4.4. Einkommensüberprüfung**

Nach 10 Jahren erfolgt die Überprüfung des Einkommens der Genossenschaftsmitglieder analog zum Verfahren bei Genossenschaften im Neubau.

Aufgrund des Ergebnisses der Einkommensüberprüfung kann ggf. der von der IFB Hamburg gewährte laufende Zuschuss wegfallen.

## **3.5. Sonstige Regelungen und Auflagen**

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

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

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

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

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



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

### **4.1. 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.

### **4.2. Anforderungen an Planung und Ausführung**

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

### **4.3. Prüfungsrecht**

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

### **4.4. Ausnahmen**

In Fällen besonderer städtebaulicher, wohnungs- oder sozialpolitischer Bedeutung kann von der Förderrichtlinie abgewichen werden. Die IFB Hamburg entscheidet im Einvernehmen mit der BSU/WSB.

### **4.5. Haftungsausschluss**

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

### **4.6. Kein Rechtsanspruch**

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

### **4.7. Sperrfrist bei Antragsverzicht**

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

## **5. Welche Rechtsgrundlage gilt?**

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

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

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

## **6. Wo kann man die Förderung beantragen?**

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

Hamburgische Investitions- und Förderbank  
Besenbinderhof 31  
20097 Hamburg  
Tel. 040/248 46-0 | Fax 040/248 46-432  
[info@ifbhh.de](mailto:info@ifbhh.de) | [www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de)

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

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

## 1. Einkommensgrenzen

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

### 1.1. Grenzen des Brutto-Jahreseinkommens für Angestellte

#### Wichtiger Hinweis

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

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

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

## 2. Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden?

### 2.1. Vorgaben für Wohnungsgrundrisse

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

---

<b>Aufenthaltsräume</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen dürfen nicht in einem Raum zusammengefasst werden.</li></ul>
-------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---

<b>Wohnräume</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mindestmaße für einen gemeinsamen Wohnraum (Wohnzimmer):<ul style="list-style-type: none"><li>– Breite 3,20 m, ab 3 Personen 3,50 m</li></ul></li></ul>
------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---

<b>Schlafräume</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mindestmaße für 1 Person:<ul style="list-style-type: none"><li>– Fläche 10 m<sup>2</sup> / halbe Zimmer 8 m<sup>2</sup></li></ul></li><li>▪ Mindestmaße für 2 Personen:<ul style="list-style-type: none"><li>– Fläche 12,50 m<sup>2</sup></li></ul></li></ul>
--------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---

<b>Kinderzimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mindestmaße für 1 Person:<ul style="list-style-type: none"><li>– Fläche 10 m<sup>2</sup> / halbe Zimmer 8 m<sup>2</sup></li></ul></li><li>▪ Ab 5 Personen sind Kinderzimmer auch als Doppelzimmer mit min. 16 m<sup>2</sup> zulässig .</li><li>▪</li></ul>
---------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---

<b>Küchen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mindestmaße für 1 Person:<ul style="list-style-type: none"><li>– Fläche 4,50 m<sup>2</sup></li></ul></li><li>▪ Mindestmaße ab 2 Personen:<ul style="list-style-type: none"><li>– Fläche 6 m<sup>2</sup></li></ul></li><li>▪ Küchen müssen natürlich belichtet sein</li></ul>
---------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---

<b>Sonstige Anforderungen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bis zu 2 m<sup>2</sup> Abstellfläche je WE bzw. 1 m<sup>2</sup> Abstellfläche je Person ist als Wohnfläche anrechenbar</li><li>▪ Ein Waschmaschinenstandplatz ist innerhalb der Wohnung oder ebenengleich innerhalb der gedämmten Gebäudehülle nachzuweisen.</li></ul>
-------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---

<b>Gemeinschaftsräume</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Raumhöhe min. 2,40 m</li> <li>▪ natürlich belichtet</li> <li>▪ Die Vorgaben der DIN 18040-2 (barrierefrei sind für Haupt- und Nebenräume einzuhalten. Soweit rollstuhlgerechte Wohnungen gefördert werden sind die Vorgaben der DIN 18040-2R für die uneingeschränkte Nutzung mit einem Rollstuhl einzuhalten.</li> </ul>
<b>Freisitze</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindesttiefe 1,40 m</li> <li>▪ Bis zu ¼ der Nutzfläche, maximal jedoch 5 % der beheizbaren Wohnfläche ist als Wohnfläche anrechenbar.</li> </ul>
<b>Reihenhäuser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ liches Innenmaß von mind. 4,30 m</li> <li>▪ lichte Gebäudetiefe von max. 11,50 m</li> </ul>

Begründete Abweichungen sind im Einzelfall möglich. Die IFB Hamburg entscheidet darüber im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Wohnen Stadterneuerung und Bodenordnung (BSU/WSB)

**2.2. Förderfähige Wohnflächen bei Baugemeinschaften mit genossenschaftl. Eigentum**

**2.2.1. Familienhaushalte**

**Förderfähige Wohnflächen bei Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum**

Haushaltsgröße Zahl der Personen	förderfähige Wfl.
1	von 36m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>
2	von 55 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup>
3	von 65 m <sup>2</sup> bis 75 m <sup>2</sup>
4	von 75m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>
5	von 90 m <sup>2</sup> bis 105 m <sup>2</sup>
6	von 105 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup>

Eine Überschreitung der Wohnfläche ist zulässig, wenn die zulässige Wohnfläche aller Wohnungen in der Summe nicht überschritten wird. Darüberhinausgehend sind begründete Wohnflächenüberschreitungen aus städtebaulichen oder baulich- konstruktiven Gründen im Einzelfall möglich. Die IFB Hamburg entscheidet darüber im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Wohnen Stadterneuerung und Bodenordnung (BSU/WSB) Förderfähig ist grundsätzlich die der Bewilligung zugrunde gelegte und von der IFB Hamburg anerkannte Wohnfläche der Wohnung. Der Bewilligung zugrunde gelegt werden die geschätzten Fertigmaße – mit der Maßgabe, dass sie erst bei Fertigstellung nach Aufmaß endgültig festgestellt werden.

### 2.2.2. Alleinerziehende und Paare

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

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

### 2.2.3. Wohngemeinschaften

Wohngemeinschaften im Sinne dieser Förderung sind keine Lebens- und Wirtschaftsgemeinschaften. Die jeweiligen Haushalte haben kein gemeinsames Haushaltseinkommen; jeder Haushalt – in der Regel Alleinstehende und Alleinerziehende – wirtschaftet selbst. Von einer selbstständigen Haushalts- und Lebensführung kann nur ausgegangen werden, wenn jedem 1-Personen-Haushalt mind. 1 eigenes Zimmer (> 15 m<sup>2</sup>) und größeren Haushalten (Alleinerziehende mit 1 oder mehr Kindern) mind. 1 Raum pro Haushaltsmitglied zur Verfügung steht.<sup>1</sup>

#### Förderfähige Wohnflächen bei Wohngemeinschaften in Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum

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

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

### 2.2.4. Barrierefreie Wohnungen

Zu den für Familienhaushalte bzw. Wohngemeinschaften genannten haushaltsbezogenen Wohnflächen kann die IFB Hamburg die folgenden Wohnflächenzuschläge gewähren, wenn die Wohnungen die nachfolgenden Ausstattungsmerkmale aufweisen und die Belegung gem. den Bindungen der Förderzusage erfolgt:

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

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

Bei Wohnungen, die dem Standard IFB-Barrierfrei-Basis entsprechen, werden keine Wohnflächenzuschläge gewährt.

### 3. Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?

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

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

#### 3.1. Erhöhte energetische Standards

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

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

##### IFB-Effizienzhaus 40

IFB-Effizienzhäuser 40 dürfen

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

Gleichzeitig darf

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

Eine ventilatorgestützte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung ist obligatorisch.

##### IFB-Passivhaus

IFB-Passivhäuser dürfen

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

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

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

##### IFB-Effizienzhaus-Plus

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

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

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

#### **Bilanzierung:**

- Als Bilanzierungsgrenze gilt die Grenze des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet wird (auch wenn Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien in die Betrachtung einbezogen werden).
- Bei der Nachweisführung ist für den Haushaltsstrombedarf ein pauschaler Wert von 37 kWh/m<sup>2</sup>a Wfl. anzusetzen.
- Der netzeingespeiste Strom ist mit dem Primärenergiefaktor des Verdrängungsstrommix zu bewerten.
- Die Ertragsprognose für die generierte erneuerbare elektrische Energie ist auf Grundlage der DIN V 18599-9 zu berechnen.

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

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

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

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

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

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

Bei Gebäuden,

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



Informationen zum vorgegebenen Verfahren der Qualitätssicherung:  
[www.ifbhh.de/downloads](http://www.ifbhh.de/downloads)

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

### **3.3. Lüftungsanlagen**

#### **IFB-Mindeststandard**

Sofern in IFB-geförderte Gebäude im gesetzlich geforderten energetischen Standard Lüftungsanlagen eingebaut werden, müssen die folgenden Anforderungen eingehalten werden. Sie müssen jedoch nicht mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet sein.

#### **Erhöhte energetische Standards**

IFB-geförderte Gebäude, die in einem der erhöhten energetischen Standards errichtet werden, müssen erhöhte Anforderungen an Energieeffizienz, Schallschutz und Raumluftqualität erfüllen.

Es sind deshalb Anlagen zur ventilatorgestützten Lüftung der Wohnung (im Folgenden Lüftungsanlagen) für durchgehenden Betrieb vorzusehen.

Insbesondere sind die folgenden Anforderungen zu beachten:

- 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. Um übermäßige Lüftungswärmeverluste zu vermeiden, wird empfohlen Fenster ohne Kippfunktion einzubauen.
- 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.
- Lüftungsanlagen müssen mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet sein.
- Bei Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung in die Zuluft muss der Wärmebereitstellungsgrad mind. 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. CO<sub>2</sub>-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 Nutzereinheit 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 mind. ein Frischluftbedarf von 30 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup>/Stunde nicht höher als 0,40 Wh/m<sup>3</sup> und bei Lüftungsanlagen mit einem Volumenstrom größer als 600 m<sup>3</sup>/Stunde nicht höher als 0,50 Wh/m<sup>3</sup> 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/m<sup>3</sup>.
  - Wird eine Lüftungsanlage mit Abluftwärmepumpe geplant, darf das Lüftungsgerät in der Betriebsstufe „Nennlüftung“ die spezifische elektrische Leistungsaufnahme Pel, Vent von 0,20 Wh/m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Für die Wärmepumpen gelten die 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 gem. Anhang D der DIN 1946-6 ist in jedem Fall zu vereinbaren.

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

- Zur Optimierung der Raumluftqualität und des Wärmebereitstellungsgrads wird der Einsatz eines Lüftungsgeräts mit Enthalpie-Wärmetauscher empfohlen. Der Vorteil eines solchen Wärmetauschers liegt neben einer höheren Wärmebereitstellung in der Fähigkeit, während der kalten Jahreszeit eine Feuchterückgewinnung aus der Abluft zu ermöglichen.
- Geräusche, die beim Normalbetrieb von Lüftungsanlagen und ihren Komponenten ausgehen, sollen subjektiv akustisch nicht auffällig sein. Deshalb wird empfohlen, auf Grundlage der DIN EN ISO 10052:10-2010, als akustische Anforderung für Wohn- und Schlafräume in der Betriebsstufe „Nennlüftung“ einen Standard-Schalldruckpegel von höchstens 25 dB zwischen Investor und Planer zu vereinbaren. Die Nachweise sind unter Berücksichtigung der Vorgaben der DIN 45681, DIN 45680 und DIN 45645-1 zu erbringen.

### **3.4. Luftdichtheit**

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

- Lüftungs- und Rauchabzugsöffnungen in Aufzugsschächten sind zur Begrenzung des Energieverlusts mit Klappen zu versehen, die eine bedarfsgesteuerte Öffnung ermöglichen.

Zur Durchführung der messtechnischen Prüfung sind berechtigt:

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

### 3.5. Wärmepumpen

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

- Bei Sole/Wasser- und Wasser/Wasser-Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mind 3,8 nachzuweisen.
- Bei Luft/Wasser-Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mind 3,5 nachzuweisen.
- Bei gasmotorisch angetriebenen Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mind 1,3 nachzuweisen.
- Bei Luft/Luft-Wärmeübertragern und Abluftwärmepumpen sowie Luft/Luft/Wasser-Wärmepumpen ohne Luft-Luft-Wärmeübertrager – jeweils in Kompaktgeräten – ist eine Jahresarbeitszahl von mind. 3,5 nachzuweisen.
- Bei kombinierter Heizung und Warmwasserbereitung verringert sich die Anforderung an die Jahresarbeitszahl von Wärmepumpen um den Wert 0,2.
- Die Jahresarbeitszahl ist nach der dann geltenden Fassung der VDI 4650 unter Berücksichtigung der Jahresarbeitszahlen für Raumwärme und Warmwasser zu bestimmen. Sie entspricht der Gesamt-Jahresarbeitszahl der VDI 4650 .
- Die Umwälzpumpen der Wärmepumpen müssen die Effizienzanforderung der Effizienzklasse A erfüllen.
- Der zur Berechnung der Jahresarbeitszahl benötigte COP-Wert ist mit einem Prüfsertifikat eines unabhängigen Prüfinstituts nachzuweisen. Der Nachweis des Wärmepumpen-Gütesiegels European Quality Label for Heat Pumps (EHPA) wird als gleichwertiger Nachweis anerkannt.
- Der COP-Wert elektrisch betriebener Wärmepumpen (sowie der Energiewirkungsgrad bei reversiblen Wärmepumpen) und die Jahresheizzahl bei Gasmotor- oder Gasabsorptionswärmepumpen müssen die Mindestwerte des europäischen Umweltzeichen „Euroblume“ einhalten. Diese Voraussetzung gilt auch dann als erfüllt, wenn die Wärmepumpe ab dem 01.01.2011 mit dem Wärmepumpen-Gütesiegel des EHPA ausgezeichnet wurde.

### 3.6. Heizung/Warmwasser

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

#### Empfehlungen zur Heizung

- Zur Wärmeerzeugung wird die Nutzung regenerativer Energiequellen empfohlen.

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

### 3.6.1. Umweltfreundliche Baumaterialien

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

Nicht verwendet werden dürfen:

- FCKW- und HFCKW-haltige Dämmstoffe,
- Holzfenster oder -türen, sofern sie nicht das Siegel des Program 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 Wärmedämmverbundsysteme (WDVS-Systeme). 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.

### 3.6.2. Weitere Anforderungen

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

- Zur Förderung von Gebäudebrütern (z. B. Mauersegler, Mehlschwalbe, Haussperling) und Fledermäusen sind bei Gebäuden in geeigneter Lage Nistmöglichkeiten und/oder Quartierangebote (z. B. in Form von Nist-/Fledermauskästen) zu installieren.
- Erfordernis, Umfang und Art der zu installierenden Quartierangebote werden von der IFB Hamburg in Absprache mit der BSU – Amt für Natur- und Ressourcenschutz festgelegt.

## 4. Anforderungen an den Standard IFB-Barrierfrei-Basis

Kernanforderungen des IFB-Barrierfrei-Basis-Standard:

- Barrierefreier Zugang zur Wohnung
- Barrierefreier Zugang zu allen Räumen, Balkonen, Abstellflächen einer Wohnung.
- Der Abstand vor den Objekten im Bad muss mindestens 1,1 m betragen.
- Bodenbündige Dusche mit einer Grundfläche von 1,1 m x 1,1 m.

Darüberhinaus gelten folgende Anforderungen:

- Wohnungs- und Hauseingangstür min. 90 cm breit
- sonstige Türen min. 80 cm breit

- Haus- und Wohnungsflure min. 120 cm breit

## 5. Selbsthilfe

Zur Selbsthilfe gehören die Arbeitsleistungen, die zur Durchführung eines Bauvorhabens erbracht werden

- von dem Bauherrn selbst,
  - von seinen Angehörigen,
  - von anderen unentgeltlich oder auf Gegenseitigkeit,
- sofern die IFB Hamburg die Selbsthilfeleistungen im Finanzierungsplan anerkannt hat.

Da nach Einführung des HmbWoFG ggf. für Selbsthilfeleistungen keine gesetzliche und beitragsfreie Unfallversicherung besteht, empfehlen wir, sich bei **allen** Selbsthilfeleistungen hinsichtlich des Versicherungsschutzes zu informieren.

Auskünfte dazu erteilt die Unfallkasse Nord, Spohrstraße 2, 22083 Hamburg ([www.uk-nord.de](http://www.uk-nord.de), Tel. 040/27 153-0) bzw. die Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft, Bezirksverwaltung Hamburg, Holstenwall 8 – 9, 20355 Hamburg (Tel. 040/350 00-0).

Arbeitsunfälle sind unverzüglich der Unfallkasse Nord anzuzeigen.

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

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

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

Ausländer dürfen eine Beschäftigung nur ausüben und von Arbeitgebern – z. B. auch von Bauherren – nur beschäftigt werden, wenn der Aufenthaltstitel es erlaubt bzw. bei EU-Staatsbürgern aus Ländern, die am 01.05.2004 oder am 01.01.2007 der EU beigetreten sind, eine Genehmigung der Agentur für Arbeit vorliegt. Nähere Auskünfte zur Arbeitsgenehmigungspflicht erteilt die Ausländerstelle der Agentur für Arbeit Hamburg, Kurt-Schumacher-Allee 16, 20097 Hamburg, Tel. 040/24 85-18 39.

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

