



Modernisierung von Mietwohnungen in Gebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung

Förderrichtlinie für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an
Mietwohngebäuden in Gebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung

Gültig ab 1. Januar 2022

1.	Was ist das Ziel der Förderung?	3
2.	Wer kann Anträge stellen?	4
3.	Welche Maßnahmen werden wie gefördert?	4
3.1	Fördervoraussetzungen	4
3.2	Förderfähige Kosten	5
3.3	Baukostenzuschuss	5
3.4	Mietzuschuss	6
3.5	Kombination mit anderen Förderprogrammen	7
4.	Wie erfolgt die Auszahlung?	9
4.1	Auszahlung der Zuschüsse	9
4.2	Verwaltungsgebühr	9
5.	Welche Bindungen entstehen?	9
5.1	Belegungsbindung	10
5.2	Mietpreisbindungen	10
5.3	Weitere Regelungen	10
6.	Welche allgemeinen Anforderungen gelten?	12
6.1	Anforderungen an den Investor	12
6.2	Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück	12
6.3	Allgemeine Bedingungen	12
6.4	Mieterzustimmung	13
7.	Welche Rechtsgrundlage gilt?	13
8.	Wo kann man die Förderung beantragen?	14

1.	Wie ist das Verfahren?	15
1.1	Voraussetzungen für die Antragstellung	15
1.2	Antragstellung	16
1.3	Bewilligung	16
1.4	Förderzusage/Bewilligungsbescheid	16
1.5	Baubeginn, Abschlussmeldung und Schlussabrechnung	16
2.	Welche Modernisierungsmaßnahmen können gefördert werden?	17
2.1	Energiesparmaßnahmen: Reduzierung der Wärmeverluste	17
2.2	Energiesparmaßnahmen: Optimierung der technischen Gebäudeausrüstung	17
2.3	Dachgeschossausbau und Aufstockung	17
2.4	Ausstattungsverbesserungen in den Wohnungen	17
2.5	Verbesserung der sozialen Infrastruktur, der Sicherheit und des Wohnumfelds	17
2.6	Förderfähige Instandsetzungsmaßnahmen	18
3.	Welche baulichen Anforderungen müssen erfüllt werden?	18
4.	Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?	18
4.1	Energetischer Gebäudestandard	19
4.2	Lüftungsanlagen	23
4.3	Luftdichtheit	24
4.4	Wärmepumpen	25
4.5	Heizung/Warmwasser	25
4.6	Anforderungen an Baustoffe	26
4.7	Besondere Anforderungen bei Dachgeschossausbau und Aufstockung	26

1. Was ist das Ziel der Förderung?

Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) gewährt nach Maßgabe dieser Fördergrundsätze Zuschüsse zur Förderung von umfassenden Energiespar-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohngebäuden in Gebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung. Diese Fördergebiete sind in einem der Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung gemäß der jeweiligen Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung bzw. den Förderrichtlinien für Maßnahmen im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung festgelegt:

- in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gem. § 142 Baugesetzbuch (BauGB),
- in Gebieten vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB,
- in Stadtumbaugebieten gem. § 171 b BauGB,
- in Gebieten der Sozialen Stadt gem. § 171 e BauGB,
- in Gebieten des Bund-Länder-Programms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren und
- in Gebieten des Bund-Länder-Programms Städtebaulicher Denkmalschutz.
- in Gebieten des Bund-Länder-Programms Lebendige Zentren
- in Gebieten des Bund-Länder-Programms Sozialer Zusammenhalt
- in Gebieten des Bund-Länder-Programms Wachstum und nachhaltige Erneuerung

Wesentliches Ziel dieser Förderung ist, neben der Beseitigung von städtebaulichen Missständen, die Sicherung und Verbesserung von preiswertem Wohnraum in Gebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung, deren Erhalt Ziel des Integrierten Entwicklungskonzepts ist.

Gegenstand der Förderung ist die Modernisierung und die damit notwendig verbundene Instandsetzung von erhaltungswürdigen Gebäuden, die überwiegend Wohnzwecken dienen. Modernisierung im Sinne dieser Fördergrundsätze ist die Verbesserung von Wohnungen durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnungen nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern, nachhaltig Energie oder sonstige Ressourcen einsparen oder den Anfall von Abfällen und Abwässern verringern.

Instandsetzungsmaßnahmen können mitgefördert werden, wenn sie im Zusammenhang mit einer Modernisierung durchgeführt werden, die andernfalls unvollständig oder erfolglos bliebe. Räume sonstiger Nutzung, die unter Berücksichtigung der Ziele der Integrierten Entwicklungskonzepte erhalten bleiben sollen, können von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) in die Förderung miteinbezogen werden, sofern ohne eine Förderung der wirtschaftliche Erhalt nicht gewährleistet ist.

Maßnahmen an eigengenutzten Wohnungen in Mietwohngebäuden werden nur gefördert, wenn das Bauvorhaben zusätzlich mindestens drei Mietwohnungen umfasst. Eine Förderung von Maßnahmen an ausschließlich eigengenutzten Objekten ist nur dann möglich, wenn das Familieneinkommen des Investors die Grenze des § 8 Abs. 2 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) nicht überschreitet. Die Einkommensgrenze nach § 8 HmbWoFG kann um den in § 1 Absatz 1 der geltenden Verordnung zur Festlegung der Einkommensgrenzen nach § 8 des HmbWoFG genannten Prozentsatz überschritten werden.

2. Wer kann Anträge stellen?

Anträge können vom Eigentümer oder Erbbauberechtigten gestellt werden.

Nicht gefördert werden:

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

3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?

Für die Förderung des Bauvorhabens werden im Rahmen der Obergrenze der förderfähigen Kosten Baukosten- und Mietzuschüsse eingesetzt. Die verbindliche Feststellung der angemessenen förderfähigen Kosten nimmt die IFB Hamburg im Bewilligungsverfahren vor.

Zu den förderfähigen Kosten zählen auch die angemessenen Kosten für die Entsorgung gesundheitsschädlicher Materialien.

Von den festgestellten förderfähigen Kosten hat der Investor mindestens 15 % durch Eigenmittel zu finanzieren.

Kosten, die über die festgestellten förderfähigen Kosten hinausgehen, trägt der Investor; sie dürfen während der Laufzeit der Förderung nicht auf die Miete umgelegt werden.

3.1 Fördervoraussetzungen

Qualitätssicherung Backstein (QS-B)

Dem Erhalt von stadtbildprägenden Backsteinfassaden kommt bei geförderten Modernisierungen eine besondere Bedeutung zu. Sofern das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht, wird im Rahmen eines festgelegten Verfahrens der QS-B bei Gebäuden mit Klinkerfassaden die Backsteinrelevanz geklärt und durch den Qualitätssicherer Backstein ein Fassadenkonzept mit dem Bauherren abgestimmt. Die Verfahrenskosten für die QS-B werden von der IFB Hamburg übernommen.

Energieberatung

Voraussetzung für eine Förderung und Auszahlung der Zuschüsse ist eine Energieberatung durch einen von der IFB autorisierten Energieberater. Die Energieberatung beinhaltet eine umfassende Beratung zu förderfähigen Energiemaßnahmen, die sachgerechte Erfassung und Berechnung

des Gebäudes im Ist-Zustand sowie die energetische Bilanzierung der zur Förderung beantragten Modernisierungsmaßnahmen.

Eine Übersicht über autorisierte Energieberater finden Sie unter: www.ifbhh.de/downloads.html

Qualitätssicherung Energie (QS-E)

Bedingung für die Förderung ist das Testat eines von der IFB Hamburg autorisierten energetischen Qualitätssicherers über die Einhaltung der jeweiligen energetischen Anforderungen. Die Kosten können im Rahmen der maximal förderfähigen Kosten anerkannt werden.

3.2 Förderfähige Kosten

Die Obergrenze der förderfähigen Kosten beträgt 2.056,00 €/m² bei einer Bindungszeit von 21 Jahren.

Förderfähig sind ausschließlich Maßnahmen, die technisch erforderlich und wirtschaftlich sinnvoll sind. Zur Prüfung der Angemessenheit der Kosten werden Standards aus dem öffentlich geförderten Wohnungsbau zugrunde gelegt.

Die förderfähigen Kosten werden gebildet aus den Baukosten einschließlich der damit verbundenen technischen Nebenkosten sowie den Finanzierungskosten.

Die Obergrenze der förderfähigen Kosten erhöht sich, je nach erreichtem energetischen Standard, wie folgt:

Stufe 1 – Endenergiebedarf ≤ 90 kWh/m ² a	167,00 €/m ² Wfl.
Stufe 2 – Endenergiebedarf ≤ 75 kWh/m ² a	328,00 €/m ² Wfl.
Stufe 3 – IFB-Effizienzhaus 70 im Bestand	439,00 €/m ² Wfl.
Stufe 4 – IFB-Effizienzhaus 55 im Bestand	632,00 €/m ² Wfl.
Stufe 5 – IFB-Effizienzhaus 40 im Bestand	701,00 €/m ² Wfl.
Stufe 6 – IFB-Passivhaus im Bestand	701,00 €/m ² Wfl.
Stufe 7 – IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand	767,00 €/m ² Wfl.
Stufe 8 – IFB-Effizienzhaus-Plus im Bestand	781,00 €/m ² Wfl.

Bei Einbau von ventilatorgestützten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung erhöhen sich die förderfähigen Kosten um 87,50 €/m² Wfl.

3.3 Baukostenzuschuss

Im Rahmen der festgestellten förderfähigen Kosten werden diejenigen Kosten durch einen Baukostenzuschuss abgedeckt, deren Finanzierung durch den modernisierungsbedingten Mehrertrag des Grundstückes nach § 559 BGB unter Beachtung der festgelegten Mieteckwerte nicht möglich ist. Der Mehrertrag des Gebäudes ergibt sich aus der Differenz zwischen:

- der Summe der anerkannten (angemessenen) Durchschnitts-Nettokaltmieten vor Durchführung der Modernisierung und
- der Summe der durch diese Förderung vorgegebenen, langfristig erzielbaren Nettokaltmieten zum Ende des Bindungszeitraumes abzüglich verschiedener berücksichtigungsfähiger Mehraufwendungen (s. u.).

Der modernisierungsbedingte Bruttomehrertrag wird gemindert um:

- die in Anlehnung an die II. BV ermittelte modernisierungsbedingte Erhöhung der Instandhaltungspauschale
- das Mietausfallwagnis (2 % auf den modernisierungsbedingten Mehrertrag) sowie
- ggf. eine Verwaltungskostenpauschale gemäß II. BV je Wohnung oder Gewerbeobjekt und Jahr bei neugeschaffenen Wohnungen oder Gewerbeobjekten

Der verbleibende Nettomehrertrag wird rechnerisch für die anteilige Finanzierung der Kosten unter Kreditmarktbedingungen eingesetzt, wobei folgende Vorgaben zu beachten sind:

- als Abschreibung werden 1,5 % pauschal anerkannt
- Zinsen für die zur Finanzierung vorgesehenen Fremdmittel werden mit dem tatsächlichen, höchstens jedoch mit dem zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses marktüblichen Zinssatz für langfristige Baufinanzierungen berücksichtigt
- für die im Rahmen der als förderfähig anerkannten Kosten eingesetzten Eigenmittel in Höhe von 15 % wird eine Verzinsung mit einem Zinssatz von 4 % anerkannt

Die Differenz zwischen den förderfähigen Kosten und dem durch den Mehrertrag zu finanzierenden Kostenanteil wird unter Berücksichtigung des Eigenanteiles durch den Baukostenzuschuss abgedeckt.

3.3.1 Besondere Bestimmungen für Wohnungen (Anerkennung Altmiete)

Im Rahmen der Berechnung wird die Altmiete bis zu einem Betrag von 5,90 €/m² Wohnfläche monatlich netto-kalt in voller Höhe anerkannt.

Überschreitet die Altmiete diesen Betrag, so wird der Überschreibungsbetrag zur Hälfte anerkannt.

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn die vor der Modernisierung gezahlte Durchschnitts-Nettokaltmiete 6,90 €/m² Wohnfläche monatlich netto-kalt erreicht.

3.3.2 Besondere Bestimmungen für Räume sonstiger Nutzung

Die Anfangs- und die Endmiete werden nach Einzelfallprüfung von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (BSW/WSB) festgesetzt.

3.4 Mietzuschuss

Durch den Mietzuschuss wird gewährleistet, dass in der Regel die Miete nach Fertigstellung des Bauvorhabens die Ausgangsmiete von 6,35 €/m² Wohnfläche monatlich netto-kalt nicht überschreitet. Da die festgelegte – langfristig erzielbare – Miete für das Ende der Bindungszeit wesentlich höher liegt, wird bei der Bemessung des Mietzuschusses ein gleichmäßiger jährlicher Mietanstieg um 0,15 €/m² und Monat bis zu der festgelegten Endmiete vorgesehen. Der Mietzuschuss wird abgezinst in einer Summe nach Fertigstellung des Bauvorhabens ausgezahlt.

Der Kapitalisierungszinsfuß entspricht dem gewichteten Durchschnittszins der innerhalb der förderfähigen Kosten eingesetzten Fremd- bzw. Eigenmittel des Antragstellers.

3.4.1 Besondere Bestimmungen: Wohnungen (Miete nach Abschluss der Maßnahme)

Die Miete nach Abschluss der Maßnahme liegt regelmäßig bei 6,35 €/m² Wohnfläche monatlich netto-kalt. Die Miete für das Ende der Bindungszeit ergibt sich aus Nr. 5 dieser Fördergrundsätze. Der jährliche Mietanstieg beträgt 0,15 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

Überschreitet die tatsächlich erhobene durchschnittliche Miete vor Modernisierung den Betrag von 6,10 €/m² monatlich netto-kalt oder unterschreitet sie den Betrag von 5,30 €/m² monatlich netto-kalt, so erhöht bzw. vermindert sich die Ausgangsmiete nach Modernisierung um die jeweilige Differenz zur regelmäßigen Ausgangsmiete. Die jährlichen Mietpreissteigerungen werden entsprechend angeglichen, dabei sind die Maßgaben des allgemeinen Mietrechts zu berücksichtigen.

3.4.2 Besondere Bestimmungen für Räume sonstiger Nutzung

Die Miete nach Abschluss der Maßnahme und die Steigerungsraten werden von der BSW/WSB festgelegt. Die Dauer der Bezuschussung beträgt sechs Jahre.

3.5 Kombination mit anderen Förderprogrammen

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

Unsere Kundenberater informieren Sie gerne über diese Förderbereiche.

Sprechen Sie uns an: Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 040/248 46-103 oder per E-Mail unter energie@ifbhh.de.

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

Sprechen Sie uns an: Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 040/248 46-533 oder per E-Mail unter foerderlotsen@ifbhh.de.

3.5.1 Förderprogramme der IFB Hamburg

- Erneuerbare Wärme
- Förderprogramm Barrierefreier Umbau von Mietwohnungen; es gelten die jeweils längeren Mietpreis- und Belegungsbindungen
- Förderprogramm Modernisierung von Mietwohnungen (Programm B) - Modul Modernisierung und Nachrüstung von Gebäuden mit Aufzügen; es gelten die jeweils längeren Mietpreis- und Belegungsbindungen
- Förderprogramm für die Verwendung von Holz beim Neubau von Nichtwohngebäuden (Neubau, Erweiterung und Aufstockung)
- Hamburger Gründachförderung und Fassadenbegrünung

3.5.2 IFB-Ergänzungsdarlehen

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

Es kann eingesetzt werden für die Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen.

Konditionen

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

3.5.3 Förderprogramme von KfW und BAFA

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

3.5.4 Sozialplanleistungen nach § 180 BauGB in Fördergebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung

Nachteilige Auswirkungen, die mit der geförderten Modernisierungsmaßnahme verbunden sind, können durch Gewährung von Sozialplanleistungen vermieden oder gemildert werden. Sie umfassen Hilfen für Wohnungsmieter u. a. die Übernahme von Umzugskosten und die Suche von Ersatzwohnraum sowie für Grundeigentümer und Mieter von gewerblichen Objekten. Die Durchführung von Sozialplanleistungen – soweit es sich nicht um gewerbliche Nutzung handelt – obliegt den zuständigen Bezirksämtern. Bei gewerblicher Nutzung obliegt die Durchführung von § 180 BauGB der Finanzbehörde. Die Gewährung von Sozialplanleistungen erfolgt auf Grundlage der Regelungen zur Förderung von Sozialplanleistungen nach § 180 BauGB in Fördergebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung.

<https://www.hamburg.de/contentblob/11263226/ea985c6e87aa25fa2131c3aed6be6f17/data/sozialplanleistungen.pdf>

3.5.5 Kumulierung

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

Hiernach gilt für die Kumulierung insbesondere:

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

- Mit De-minimis-Beihilfen für dieselben beihilfefähigen Kosten darf nur kumuliert werden, wenn durch diese Kumulierung die in dieser Förderrichtlinie bestimmte jeweilige Beihilfeshöhe (Subventionsbarwert Grundmodul bzw. Ergänzungsmodul) nicht überschritten wird.

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

4. Wie erfolgt die Auszahlung?

4.1 Auszahlung der Zuschüsse

Nähere Einzelheiten der Auszahlung regelt der Modernisierungsvertrag.

Die Zahlung der Zuschüsse erfolgt nach Baufortschritt.

4.2 Verwaltungsgebühr

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

5. Welche Bindungen entstehen?

Mit der Förderung wird ein Bindungszeitraum von 21 Jahren ausgelöst, innerhalb derer die nachfolgend aufgeführten Bindungen durch den Investor eingehalten werden müssen. Die Bindungen entstehen jeweils mit Abschluss des Modernisierungsvertrages. Das Ende des Bindungszeitraums wird nach dem von der IFB Hamburg anerkannten Termin des Abschlusses der Modernisierungsmaßnahmen angerechnet.

5.1 Belegungsbindung

Die Wohnungen bleiben den bisherigen Mietparteien vorbehalten. Leer stehende oder frei werdende Wohnungen sind dem Fachamt für Grundsicherung und Soziales des örtlich zuständigen Bezirksamtes unmittelbar frei zu melden und in der nachfolgend angegebenen Rangfolge zu vermieten:

- a) an Sanierungsbedingte aus dem betroffenen Sanierungsgebiet oder Gebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung,
- b) an Sanierungsbedingte aus einem anderen Sanierungsgebiet oder Gebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung,
- c) an vordringlich Wohnungssuchende.

Zuständig für die Benennung von Wohnungssuchenden für leer stehende und frei werdende Wohnungen ist das Fachamt für Grundsicherung und Soziales des örtlich zuständigen Bezirksamtes, wobei den betreffenden Sanierungsträgern/Quartiersentwicklern ein Vorschlagsrecht für die Bewerber zu a) und b) eingeräumt wird.

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

Können vom Fachamt für Grundsicherung und Soziales keine Bewerber zu a) – c) vorgeschlagen werden, kann der Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigte diese Wohnungen an Wohnberechtigte mit Wohnberechtigungsschein nach § 16 HmbWoFG vermieten.

5.2 Mietpreisbindungen

Bei der Berechnung des Baukostenzuschusses werden langfristig erzielbare Nettokaltmieten in Höhe von 9,35 €/m² bei einem 21-jährigen Bindungszeitraum zugrunde gelegt.

Die Mietpreisbindung für Räume sonstiger Nutzung beträgt sechs Jahre.

Zusätzlich ist der Mietzuschuss – über den Bindungszeitraum verteilt – an die Mieter in Form von Mietpreisvergünstigungen nach Maßgabe des Modernisierungsvertrages weiterzugeben. Mieterhöhungen sind während des Bindungszeitraumes nur im Umfang der periodischen Reduzierung des Mietzuschusses und der Steigerung der Bewirtschaftungskosten gemäß den §§ 26 und 28 II BV zulässig.

5.3 Weitere Regelungen

5.3.1 Umwandlungsverbot

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

5.3.2 Mietvertragliche Regelungen

Die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 555 c bis 560 BGB sind zu beachten.

5.3.3 Ausschluss von Vermittlungsentgelten

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

Ausgenommen sind Genossenschaftsanteile (60,00 €/m² Wfl. dürfen insgesamt nicht überschritten werden) und Sicherheitsleistungen. Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Die Sicherheitsleistung darf das Zweieinhalbfache der monatlichen Nettokaltmiete nicht überschreiten.

5.3.4 Verpflichtung gegenüber dem Mieter

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

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

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

5.3.5 Weitergabe der Bindungen

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

5.3.6 Sicherung der Bindungen

Zur Sicherung der Bindungen ist gemäß Vordruck der IFB Hamburg zu ihren Gunsten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Abteilung II im Range nach dem ggf. vorhandenen Sanierungsvermerk, jedoch vor allen Rechten in Abteilung III des betreffenden Grundbuches einzutragen.

Zur Sicherung der Ansprüche der IFB Hamburg (bei Verstößen gegen Bedingungen und Auflagen des Modernisierungsvertrages) ist gemäß Vordruck der IFB Hamburg die Eintragung einer Grundschuld an ausbedungener Rangstelle vorzunehmen.

Zur Sicherung der Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen findet § 18 Absatz 4 HmbWoFG entsprechende Anwendung.

5.3.7 Vertragsstrafe

Für den Fall, dass es seitens des Zuschussempfängers zu Vertragsverletzungen kommt, sind im Modernisierungsvertrag Vertragsstrafen vorgesehen.

5.3.8 Fortbestand der Bindung

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

6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?

6.1 Anforderungen an den Investor

Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Investors

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

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

6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück

6.2.1 Beginn der Maßnahme

Förderanträge sind vor Maßnahmenbeginn einzureichen.

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

6.2.2 Anforderungen an Planung und Ausführung

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

6.3 Allgemeine Bedingungen

6.3.1 Prüfungsrecht

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

Dazu gehört auch das Recht, jederzeit die Formblätter zur Mieterzustimmung einzusehen.

6.3.2 Ausnahmen

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

6.3.3 Haftungsausschluss

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

6.3.4 Kein Rechtsanspruch

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

6.3.5 Sperrfrist bei Antragsverzicht

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

6.4 Mieterzustimmung

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

7. Welche Rechtsgrundlage gilt?

Aufgrund von § 2 Abs. 4 HmbWoFG erlässt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) diese Förderrichtlinie für die Modernisierung von Mietwohnungen in Gebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung in Hamburg.

Die Förderung erfolgt im Rahmen von Art. 2 lit. c des Beschlusses der Kommission vom 20.12.2011 über die Anwendung von Art. 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind, auf bundesgesetzlicher Rechtsgrundlage (§§ 164 a, 177 Baugesetzbuch) und zusätzlich als soziale Wohnraumförderung nach § 2 Abs. 1 Nrn. 1, 3 HmbWoFG. Es handelt sich um Fördermittel i. S. d. § 3 HmbWoFG.

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

8. Wo kann man die Förderung beantragen?

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

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

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

Montag bis Donnerstag 08.00 – 17.00 Uhr

Freitag 08.00 – 15.00 Uhr

Darüber hinaus informiert Sie auch:

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
Tel. 040/428 40-8436
martina.garbers@bsw.hamburg.de

1. Wie ist das Verfahren?

1.1 Voraussetzungen für die Antragstellung

Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt werden:

1.1.1 Qualitätssicherung Backstein und Energie

Qualitätssicherung Backstein (QS-B)

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

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der IFB Hamburg der positive Schlussbericht der QS-B vorzulegen.

Gebäude, die durch das Hamburger Denkmalschutzgesetz geschützt sind, werden nicht im Rahmen der QS-B beurteilt, sondern durch die zuständigen behördlichen Stellen.

Qualitätssicherung Energie (QS-E)

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

Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind der IFB Hamburg Nachweise über Umfang und Qualität der durchgeführten Maßnahmen, die ausführlichen Berechnungsgrundlagen sowie der positive Schlussbericht für die QS-E vorzulegen.

1.1.2 Erklärung der Förderwürdigkeit

Voraussetzung für die Antragstellung auf Bewilligung von Fördermitteln in diesem Programm ist die Erklärung der Förderwürdigkeit der geplanten Modernisierungsmaßnahme durch die BSW/WSB.

Dem Antrag auf Anerkennung der Förderwürdigkeit sind beizufügen:

- Kurzbeschreibung der Maßnahme, Maßnahmenkatalog
- Aufstellung der zurzeit erhobenen Mieten und Umlagen, Wohnflächenberechnung, Kostenschätzung
- Grundrisse, Ansichten, Schnitte
- Flurkarte 1 : 1.000, Lageplan 1 : 500

Mit der Förderwürdigkeit wird die Einhaltung der Förderrichtlinie für Maßnahmen im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung sowie die allgemeinen städtebaulichen, wirtschaftlichen und wohnungspolitischen Ziele bestätigt. Sie ersetzt ausdrücklich nicht die detaillierte Prüfung der Erfüllung der Fördervoraussetzungen durch die IFB Hamburg.

1.2 Antragstellung

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

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

1.3 Bewilligung

Voraussetzung für eine Bewilligung bzw. den Abschluss eines Modernisierungsvertrages sind die positiven Kurzberichte A und B der QS-B und QS-E.

1.4 Förderzusage/Bewilligungsbescheid

Wird dem Antrag stattgegeben, schließt die IFB mit dem Investor einen Modernisierungsvertrag, ggf. mit erforderlichen Auflagen zur Umsetzung und Sicherung der Förderung.

1.5 Baubeginn, Abschlussmeldung und Schlussabrechnung

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

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

Dieser ist zusammen mit dem positiven Kurzbericht C der QS-B und QS-E bei der IFB Hamburg einzureichen.

2. Welche Modernisierungsmaßnahmen können gefördert werden?

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

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

2.1 Energiesparmaßnahmen: Reduzierung der Wärmeverluste

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

2.2 Energiesparmaßnahmen: Optimierung der technischen Gebäudeausrüstung

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

2.3 Dachgeschossausbau und Aufstockung

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

2.4 Ausstattungsverbesserungen in den Wohnungen

- Grundrissveränderung
- erstmalige Errichtung von Balkonen oder Erweiterung von vorhandenen Balkonen
- Maßnahmen zur barrierefreien Anpassung
- Badmodernisierungen in Verbindung mit einer Erneuerung der technischen Infrastruktur (auch Ausstattung mit Wasserzählern und wassersparenden Armaturen)
- Küchenmodernisierungen in Verbindung mit einer Erneuerung der technischen Infrastruktur
- Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes in den Wohnungen
- Maßnahmen zur Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und zur Entwässerung
- Internet-, Telefon- und TV-Infrastruktur
- Herstellung der erstmaligen barrierefreien Erreichbarkeit über eine neue oder modernisierte Aufzugsanlage

2.5 Verbesserung der sozialen Infrastruktur, der Sicherheit und des Wohnumfelds

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

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

2.6 Förderfähige Instandsetzungsmaßnahmen

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

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

3. Welche baulichen Anforderungen müssen erfüllt werden?

Die beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen müssen im Hinblick auf die städtebaulichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Belange unbedenklich sein.

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

4. Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?

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

Dachgeschossausbauten und Aufstockungen müssen mindestens die Anforderungen der Stufe 1 erfüllen.

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

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

4.1 Energetischer Gebäudestandard

Stufe 1

- Endenergiebedarf $[Q_E]$ nach durchgeführter Modernisierung $\leq 90 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$
- Wohnungslüftung gemäß Lüftungskonzept (mindestens Feuchteschutzlüftung nach DIN 1946-6)
- Einhaltung der Anforderungen an modernisierte Umfassungsbauteile

Stufe 2

- Der Jahres-Primärenergiebedarf (Q_P) darf 100 % des Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach Anlage 1 des GEG nicht überschreiten. § 50 Abs. (1) Nr. 1. a) GEG findet keine Anwendung. Der spezifische Transmissionswärmeverlust (H_T) darf die jeweiligen Höchstwerte des Referenzgebäudes nach Anlage 1 GEG nicht überschreiten. § 50 Abs. (1) Nr. 1. b) GEG findet keine Anwendung.
- Endenergiebedarf $[Q_E]$ nach durchgeführter Modernisierung $\leq 75 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$
- ventilatorgestützte Wohnungslüftung gemäß Lüftungskonzept (mindestens Nennlüftung nach DIN 1946-6)
- Einhaltung der Anforderungen an modernisierte Umfassungsbauteile

Anforderungen an modernisierte und neu zu errichtende Umfassungsbauteile bei Stufe 1 und 2

Außenwände, Gauben (Wangen und Dachflächen)	0,20 W/m ² K
Fenster, Fenstertüren	0,95 W/m ² K
Dachflächenfenster	1,00 W/m ² K
Verglasungen	0,95 W/m ² K
Vorhangfassaden	1,30 W/m ² K
Glasdächer	1,70 W/m ² K
Fenster, Fenstertüren mit Sonderverglasung	1,70 W/m ² K
Sonderverglasungen	1,40 W/m ² K
Vorhangfassaden mit Sonderverglasungen	2,00 W/m ² K
Dächer und Dachschrägen	0,14 W/m ² K
Flachdächer, oberste Geschossdecke	0,14 W/m ² K
Wände und Decken nach unten gegen unbeheizt oder Erdreich	0,25 W/m ² K
Fußbodenaufbauten	0,40 W/m ² K
Decken nach unten gegen Außenluft	0,20 W/m ² K

Stufe 3 – IFB-Effizienzhaus 70 im Bestand

IFB -Effizienzhäuser 70 dürfen

- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Q_P) von 70 % und
- einen spezifischen Transmissionswärmeverlust (H_T) von 85 % der nach Anlage 1 des GEG errechneten Werte für das Referenzgebäude nicht überschreiten.

Eine ventilatorgestützte Wohnungslüftung ist obligatorisch.

Stufe 4 – IFB-Effizienzhaus 55 im Bestand

IFB-Effizienzhäuser 55 dürfen

- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Q_P) von 55 % und
- einen spezifischen Transmissionswärmeverlust (H_T) von 70 % der nach Anlage 1 des GEG errechneten Werte für das Referenzgebäude nicht überschreiten.

Eine ventilatorgestützte Wohnungslüftung ist obligatorisch.

Stufe 5 – IFB-Effizienzhaus 40 im Bestand

IFB-Effizienzhäuser 40 dürfen

- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Q_P) von 40 % und
- einen spezifischen Transmissionswärmeverlust (H_T) von 55 % der Anlage 1 des GEG errechneten Werte für das Referenzgebäude nicht überschreiten.

Eine ventilatorgestützte Wohnungslüftung ist obligatorisch.

Stufe 6 – IFB-Passivhaus im Bestand

IFB-Passivhäuser dürfen

- einen Jahres-Heizwärmebedarf (Q_H) von 15 kWh pro m² Energiebezugsfläche und Jahr und
- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Q_P) von 40 kWh pro m² Gebäudenutzfläche A_N und Jahr nicht überschreiten.

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

Stufe 7 – IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand

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

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

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

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

Stufe 8 – IFB-Effizienzhaus-Plus im Bestand

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

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

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

Bilanzierung:

- Als Bilanzierungsgrenze gilt die Grenze des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet wird. Ausgenommen hiervon ist die Energieerzeugung aus Abwasserabwärme aus dem Siednetz auf öffentlichen Grund.
- Bei der Nachweisführung ist für den Haushaltsstrombedarf ein pauschaler Wert von 37 kWh/m²a Wfl. anzusetzen.

Alternativ können folgende Werte entsprechend der geplanten Haushaltsgröße pro Wohneinheit angesetzt werden:

1-Personen-Haushalt.....	1.200 kWh/a
2-Personen-Haushalt.....	2.100 kWh/a
3-Personen-Haushalt.....	2.550 kWh/a
4-Personen-Haushalt.....	3.000 kWh/a
5-Personen-Haushalt.....	3.550 kWh/a

- Der netzeingespeiste Strom ist mit dem Primärenergiefaktor für den Verdrängungsstrommix zu bewerten.
- Die Ertragsprognose für die generierte erneuerbare elektrische Energie ist auf Grundlage der DIN V 18599-9 zu berechnen.

4.1.1 Nachweis des energetischen Gebäudestandards

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

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

der eine energetische Berechnung (ausführliche Berechnungsunterlagen) für das geförderte Objekt erstellt.

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

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

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

Die Ergebnisse aus dem Energieberatungsprozess werden einer neutralen Qualitätssicherung unterzogen.

4.1.2 Qualitätssicherung Energie (QS-E)

Die Gewährung von Fördermitteln setzt einen Nachweis über die Einhaltung der jeweiligen energetischen Anforderungen voraus. Deshalb ist der Investor verpflichtet, einen von der IFB Hamburg autorisierten Qualitätssicherer zu beauftragen, der die Planungs- und Ausführungsphase begleitet.

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

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

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

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

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

Die IFB Hamburg ist zur stichprobenartigen Überprüfung der QS-E berechtigt. Die IFB Hamburg und beauftragte Dritte sind berechtigt, Ortsbesichtigungen dazu durchzuführen.

4.2 Lüftungsanlagen

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

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

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

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

Anforderungen an nutzerunabhängige, ventilatorgestützte Lüftungsanlagen:

- Alle Räume einer Wohnung, die sich innerhalb der thermischen Gebäudehülle befinden, sind in das Lüftungskonzept einzubeziehen.
- Die Lüftungsanlagen sind für den durchgehenden Betrieb vorzusehen.
- Für alle anderen Räume innerhalb der thermischen Gebäudehülle sind unter bauphysikalischen und hygienischen Aspekten geeignete Lüftungstechnische Maßnahmen zu ergreifen.
- Je Wohnung ist mindestens ein Frischluftbedarf von 30 m³ pro Stunde pro Person zu berücksichtigen.
- Für Treppenträume ist ein Luftwechsel zwischen 0,15/h und 0,25/h sicherzustellen. Erfolgt in diesen Räumen keine Wärmerückgewinnung aus der Abluft, so ist dies in der Gebäudeenergiebilanz, die für die Förderung herangezogen wird, entsprechend zu berücksichtigen. Um übermäßige Lüftungswärmeverluste zu vermeiden, wird empfohlen, Fenster ohne Kippfunktion einzubauen.
- Ventilatorgestützte Lüftungsanlagen für einzelne Räume oder Wohnungen müssen raum- oder wohnungsweise regelbar sein. Die Regelung des Luftvolumenstroms kann alternativ erfolgen; entweder:
 - bedarfsgeführt, im Bereich zwischen den Betriebsstufen „Feuchteschutzlüftung“ und „Nennlüftung“ nach DIN 1946-6, anhand mindestens einer geeigneten, unabhängig vom Benutzer wirkenden Führungsgröße (z. B. CO₂-Gehalt der Raumluft, Raumluftfeuchte) oder
 - manuell, mindestens zwischen den Betriebsstufen „Reduzierte Lüftung“ und „Nennlüftung“ nach DIN 1946-6.
- Bei Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung muss der Wärmebereitstellungsgrad η_{WBG} mind. 80 % betragen.
- Bei zentralen, dezentralen oder raumweisen Anlagen mit Wärmeüberträger und Volumenstrom kleiner als 1000 m³/Stunde darf in der Betriebsstufe „Nennlüftung“ die spezifische elektrische Leistungsaufnahme $P_{el, Vent}$ nicht höher als 0,40 Wh/m³ sein, ist der Volumenstrom größer als 1000 m³/Stunde darf $P_{el, Vent}$ nicht höher als 0,50 Wh/m³ sein.

- Gleichzeitig muss der spezifische Energieverbrauch der Lüftungsgeräte in der Betriebsstufe „Nennlüftung“ nach EU-Verordnung 1253/2014 und 1254/2014 $SEV \leq -30 \text{ kWh/(m}^2\text{a)}$ betragen. Dies gilt nicht für Lüftungsgeräte, für die die vorher genannte EU-Verordnung nicht gültig ist (kleine Lüftungsgeräte mit einem einzigen Ventilator und einer elektrischen Eingangsleistung von weniger als 30W je Luftstrom).
- Bedarfsgeregelte zentrale Abluftsysteme, die feuchte-, CO₂- oder Mischgas geführt sind, dürfen eine spezifische elektrische Leistungsaufnahme der Ventilatoren von $P_{el}, V_{ent} < 0,20 \text{ Wh/m}^3$ nicht überschreiten.
- Lüftungsanlagen – mit Ausnahme von reinen Abluftanlagen – müssen in ihrer Ausführung die erforderlichen Eigenschaften für die Kennzeichnung H (Hygiene) sowie die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 1946-6 erfüllen. Reine Abluftanlagen müssen in ihrer Ausführung die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 1946-6 erfüllen und es ist mindestens in der Küchenabluft ein Filter vorzusehen.
- Wird ein Lüftungskonzept gewählt, bei dem die zurückgewonnene Wärme nicht auf die Zuluft übertragen wird, muss sie stattdessen in vollem Umfang zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasserbereitung der Wohnungen genutzt werden.
- Außenwanddurchlässe müssen mit Sturmsicherungen ausgestattet sein.
- Im Zuge der Modernisierung oder nachfolgend ist der Einbau von Dunstabzugshauben sowie Wäschetrocknern mit Ablufführung in den Außenbereich nicht zulässig.
- Ein Nachweis der Vollständigkeit, Funktion und Einregulierung der Luftmengen gemäß Anhang D der DIN 1946-6 ist in jedem Fall zu vereinbaren.

4.3 Luftdichtheit

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

Zur Durchführung der messtechnischen Prüfung sind Prüfer der Gebäude-Luftdichtheit im Sinne der Energieeinsparverordnung, zertifiziert vom Fachverband Luftdichtheit im Bauwesen e. V. (FLiB, <https://flib.de/>), berechtigt.

4.4 Wärmepumpen

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

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

4.5 Heizung/Warmwasser

- Bei Erneuerung der Heizungsanlage im Rahmen der geförderten Modernisierung sind zentrale Heizungsanlagen oder Fernwärmeversorgung jeweils mit Warmwasserbereitung zulässig.
- Bei Erneuerung der Heizungsanlage im Rahmen der Modernisierung sind Ölheizungen ausgeschlossen.
- Die Installation elektrischer Heizungsanlagen mit Ausnahme von Wärmepumpen ist ausgeschlossen. Die Anrechnung von Handtuchheizkörpern mit elektrischer Betriebsoption bei der Deckung der Heizlast ist nicht zulässig.
- Ein hydraulischer Abgleich (nach VdZ-Verfahren B) ist immer erforderlich.
- Bei fernwärmeversorgten Gebäuden ist nach Durchführung von Wärmedämmmaßnahmen der Heizbedarf des Gebäudes neu zu ermitteln und der Heizwasserdurchfluss (HWD) seitens des Versorgungsunternehmens entsprechend zu reduzieren.
- Elektrische Nachtspeicherheizungen müssen im Zuge jeder nach dieser Richtlinie geförderten Modernisierung durch ein förderfähiges Heizungssystem ersetzt werden.

- Dezentrale Gasthermen ohne Brennwerttechnik müssen im Zuge jeder nach dieser Richtlinie geförderten Modernisierung durch Gasbrennwert-Thermen ersetzt werden, sofern keine Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage erfolgt.
- Erweist sich bei Erneuerung der Heizungsanlage im Rahmen der geförderten Modernisierung weder die Installation einer zentralen Warmwasserbereitung noch die Installation von dezentralen Frischwasserstationen oder dezentralen Gasbrennwert-Thermen als realisierbar, sind in begründeten Ausnahmefällen vollelektronische Elektro-Durchlauferhitzer zulässig. Sofern die Heizungsanlage nicht erneuert wird, ergeben sich aus dieser Richtlinie auch keine Anforderungen an die Warmwasserbereitung.
- Erweist sich bei Dachgeschossausbau und Aufstockung im Rahmen der geförderten Wohnflächenerweiterung weder die Installation einer zentralen Warmwasserbereitung noch die Installation von dezentralen Frischwasserstationen oder dezentralen Gasbrennwert-Thermen als realisierbar, sind in begründeten Ausnahmefällen vollelektronische Elektro-Durchlauferhitzer zulässig. Dies gilt unabhängig davon, ob die Heizungsanlage erneuert wird oder nicht.

4.6 Anforderungen an Baustoffe

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

Nicht verwendet werden dürfen:

- Holzfenster oder -türen, sofern sie nicht nachweislich das Siegel des Program for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC) oder des Forest Stewardship Council (FSC) tragen oder die für das jeweilige Herkunftsland geltenden Kriterien des FSC oder PEFC einzeln erfüllen (Einzelnachweis).
- Baustoffe, die halogenhaltige Treibmittel enthalten.
- Baustoffe, bei denen Isocyanate freigesetzt werden und während dieses Zeitraumes für Bewohner bzw. Nutzer eine gesundheitsgefährdende Belastung der Atemluft nicht ausgeschlossen werden kann.
- Biozide (nach Definition der Biozidprodukte-Verordnung BPV (EU) Nr. 528/2012) in Putzen und Beschichtungen von Wärmedämmverbundsystemen (WDVS). Mittel zur Topfkonservierung sind entsprechend der Anlage 1 zur Vergabegrundlage RAL-UZ 102 zulässig.
- Harnstoff-Formaldehyd-Ortsschäume (UF-Schäume).
- Farben und Lacke ohne Gütezeichen „Blauer Engel“ oder *natureplus*-Siegel.

Zusätzliche Anforderungen an Baustoffe in Innenräumen:

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

4.7 Besondere Anforderungen bei Dachgeschossausbau und Aufstockung

4.7.1 Wohnungsgrößen für einen Haushalt in einer Wohnung

Die Wohnungsgrößen müssen innerhalb der folgenden Flächenkorridore liegen:

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

Eine Überschreitung der Wohnfläche innerhalb einzelner Wohnungen ist zulässig, wenn die zulässige Wohnfläche aller Wohnungen einer Haushaltsgröße in der Summe nicht überschritten wird. Die Überschreitung der jeweiligen maximal zulässigen Wohnfläche ist auf 10 % je Wohnung beschränkt.

Ausnahmen bei Wohnungsgrößen

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

4.7.2 Grundrissanforderungen

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

Wohnräume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestmaße für einen gemeinsamen Wohnraum (Wohnzimmer): <ul style="list-style-type: none"> – Breite 3,20 m, ab 3 Personen 3,50 m
Schlafräume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestmaße für 1 Person: <ul style="list-style-type: none"> – Fläche 10 m² / halbe Zimmer 8 m² ▪ Mindestmaße für 2 Personen: <ul style="list-style-type: none"> – Fläche 12,50 m²
Kinderzimmer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestmaße für 1 Person: <ul style="list-style-type: none"> – Fläche 10 m² / halbe Zimmer 8 m² ▪ Ab 5 Personen sind Kinderzimmer auch als Doppelzimmer mit mind. 16 m² zulässig .
Küchen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestmaße für 1 Person: <ul style="list-style-type: none"> – Fläche 4,50 m² ▪ Mindestmaße ab 2 Personen: <ul style="list-style-type: none"> – Fläche 6 m² – Küchen müssen natürlich belichtet sein

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

