



# Modernisierung von Mietwohnungen in Gebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung

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

Gültig ab 1. August 2018

<b>1.</b>	<b>Was ist das Ziel der Förderung?</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Wer kann Anträge stellen?</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Welche Maßnahmen werden wie gefördert?</b> .....	<b>4</b>
3.1	Fördervoraussetzungen .....	4
3.2	Förderfähige Kosten.....	5
3.3	Baukostenzuschuss .....	5
3.4	Mietzuschuss .....	6
3.5	Pauschalförderung .....	6
3.6	Kombination mit anderen Förderprogrammen.....	7
<b>4.</b>	<b>Wie erfolgt die Auszahlung?</b> .....	<b>8</b>
4.1	Auszahlung der Zuschüsse.....	8
4.2	Verwaltungsgebühr .....	8
<b>5.</b>	<b>Welche Bindungen entstehen?</b> .....	<b>8</b>
5.1	Belegungsbindung .....	8
5.2	Mietpreisbindungen.....	9
5.3	Weitere Regelungen .....	9
<b>6.</b>	<b>Welche allgemeinen Anforderungen gelten?</b> .....	<b>10</b>
6.1	Anforderungen an den Investor .....	10
6.2	Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück.....	11
6.3	Allgemeine Bedingungen .....	11
6.4	Mieterzustimmung.....	11
<b>7.</b>	<b>Welche Rechtsgrundlage gilt?</b> .....	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>Wo kann man die Förderung beantragen und wer hilft dabei?</b> .....	<b>12</b>

<b>1.</b>	<b>Wie ist das Verfahren?</b> .....	<b>13</b>
1.1	Voraussetzungen für die Antragstellung .....	13
1.2	Antragstellung .....	14
1.3	Bewilligung .....	14
1.4	Förderzusage/Bewilligungsbescheid .....	14
1.5	Baubeginn, Abschlussmeldung und Schlussabrechnung.....	14
<b>2.</b>	<b>Welche Modernisierungsmaßnahmen können gefördert werden?</b> .....	<b>14</b>
2.1	Energiesparmaßnahmen: Reduzierung der Wärmeverluste .....	14
2.2	Energiesparmaßnahmen: Optimierung der technischen Gebäudeausrüstung .....	15
2.3	Ausstattungsverbesserungen in den Wohnungen .....	15
2.4	Verbesserung der sozialen Infrastruktur, der Sicherheit und des Wohnumfelds.....	15
2.5	Förderfähige Instandsetzungsmaßnahmen .....	15
<b>3.</b>	<b>Welche baulichen Anforderungen müssen erfüllt werden?</b> .....	<b>16</b>
<b>4.</b>	<b>Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?</b> .....	<b>16</b>
4.1	Energetischer Gebäudestandard .....	16
4.2	Lüftungsanlagen.....	20
4.3	Luftdichtheit.....	22
4.4	Wärmepumpen.....	22
4.5	Heizung/Warmwasser .....	23
4.6	Anforderungen an Baustoffe .....	24

## 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.

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) um nicht mehr als 45 % überschreitet.

## 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-ABI. 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**

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 Qualitätssicherung bei Gebäuden mit Klinkerfassaden die Backsteinrelevanz geklärt und durch den Qualitätssicherer Backstein ein Fassadenkonzept mit dem Bauherren abgestimmt. Die Verfahrenskosten für die Qualitätssicherung Backstein werden von der IFB Hamburg übernommen.

##### **Hamburger Energiepass**

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

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

Eine Übersicht über Hamburger Energiepass-Berater und die Förderrichtlinie „Hamburger Energiepass“ finden Sie unter: [www.ifbhh.de/downloads.html](http://www.ifbhh.de/downloads.html)

### Qualitätssicherung Energie

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 in Abhängigkeit zur Laufzeit der damit verbundenen Bindungen höchstens:

bei 12-jähriger Bindung .....	849,- €/m <sup>2</sup>
bei 15-jähriger Bindung .....	1.061,- €/m <sup>2</sup>
bei 18-jähriger Bindung .....	1.273,- €/m <sup>2</sup>
bei 21-jähriger Bindung .....	1.486,- €/m <sup>2</sup>

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.

### 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 Mietdeckwerte 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 wird eine Verzinsung anerkannt. Dabei gilt für einen Kostenanteil bis zu 15 % ein Zinssatz von 4,0 %, für den darüber hinausgehenden Teil der Eigenmittel wird ein Zinssatz von höchstens 6,5 % veranschlagt.

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 5,50 €/m<sup>2</sup> 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 6,50 €/m<sup>2</sup> 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 5,95 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> und Monat bis zu der festgelegten Endmiete vorgesehen. Der Mietzuschuss wird abgezinst in einer Summe nach Fertigstellung des Bauvorhabens ausbezahlt. 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 5,95 €/m<sup>2</sup> 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 5,70 €/m<sup>2</sup> monatlich netto-kalt oder unterschreitet sie den Betrag von 4,90 €/m<sup>2</sup> 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.

### **3.4.2 Besondere Bestimmungen für Räume sonstiger Nutzung**

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

## **3.5 Pauschalförderung**

Abweichend zu einer Förderung mittels Baukosten- und Mietzuschuss kann auch eine Pauschalförderung gewährt werden. In diesem Fall werden einmalig 409,- €/m<sup>2</sup> Zuschuss gewährt, sofern die förderfähigen Kosten mindestens 583,- €/m<sup>2</sup> betragen. Die Mieteckwerte

bzw. die Mietenentwicklung und die sonstigen Bindungen entsprechen denen der Regelförderung mit 12-jähriger Laufzeit.

### **3.6 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](mailto:energie@ifbhh.de).

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

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

#### **3.6.1 Förderprogramme der IFB Hamburg**

- Förderprogramm Erneuerbare Wärme, Module: Solarthermie und Heizungsmodernisierung, Bioenergie, Wärmepumpen, Wärmeverteilnetze und Wärmespeicher
- Förderprogramm für den barrierefreier Umbau; es gelten die jeweils längeren Mietpreis- und Belegungsbindungen.
- Hamburger Gründachförderung

#### **3.6.2 Förderprogramme von KfW und BAFA**

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

#### **3.6.3 Kumulierung / Kumulationsverbot**

Bei der zusätzlichen Inanspruchnahme anderer Förderprogramme sind die insgesamt gewährten staatlichen Beihilfen für die geförderte Tätigkeit, das geförderte Projekt und das geförderte Unternehmen bei der Förderung nach dieser Förderrichtlinie zu berücksichtigen. Hiernach gilt für die Kumulierung insbesondere:

Beihilfen nach dieser Förderrichtlinie dürfen kumuliert werden mit:

- anderen staatlichen Beihilfen, sofern diese Maßnahmen unterschiedliche bestimmbare beihilfefähige Kosten betreffen;
- anderen staatlichen Beihilfen für dieselben, sich teilweise oder vollständig überschneidenden beihilfefähigen Kosten, jedoch nur, wenn durch diese Kumulierung die in dieser Förderrichtlinie bestimmte Förderquote und der maximal zulässige Förderbetrag nicht überschritten wird;
- De-minimis-Beihilfen bis zum zulässigen De-minimis-Gesamtbetrag, jedoch für dieselben beihilfefähigen Kosten nur, wenn durch diese Kumulierung die in dieser Förderrichtlinie bestimmte Förderquote und der maximal zulässige Förderbetrag nicht überschritten wird.

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

## **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 werden die Gebühren gemäß der Gebührenordnung für die IFB Hamburg erhoben. Es wird insbesondere eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 1 % auf den bewilligten Betrag, mindestens jedoch in Höhe von 50,- € erhoben. Die Gebühr wird mit Abschluss des Modernisierungsvertrages fällig.

## **5. Welche Bindungen entstehen?**

In Abhängigkeit von der Höhe der förderfähigen Kosten gemäß Nr. 3.2 werden Bindungszeiträume 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 Sanierungsbetroffene aus dem betroffenen Sanierungsgebiet oder Gebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung,
- b) an Sanierungsbetroffene 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 zugrunde gelegt:

bei 12-jährigem Bindungszeitraum.....	7,60 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich
bei 15-jährigem Bindungszeitraum.....	8,05 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich
bei 18-jährigem Bindungszeitraum .....	8,50 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich
bei 21-jährigem Bindungszeitraum.....	8,95 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich

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

Mit der Gewährung von Fördermitteln ist die Verpflichtung verbunden, dass die geförderten Wohnungen für den Zeitraum der vereinbarten Bindung nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.

### 5.3.2 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,- €/m<sup>2</sup> 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.

### 5.3.3 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 Miet-Erhöherungsverlangen 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.

#### **5.3.4 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.

#### **5.3.5 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 ausbedingener Rangstelle vorzunehmen.

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

#### **5.3.6 Vertragsstrafe**

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

#### **5.3.7 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 des Bauvorhabens**

Förderanträge sind vor Baubeginn einzureichen. Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn der Antragssteller ohne schriftliche Zustimmung der Bewilligungsstelle mit den beantragten Bau-maßnahmen beginnt. Als Baubeginn 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 sind in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

## 8. Wo kann man die Förderung beantragen und wer hilft dabei?

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

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](mailto: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

Eine Förderung von Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen oder die im Verfahren der Qualitätssicherung Backstein 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 das Ergebnisprotokoll der Qualitätssicherung Backstein vorzulegen.

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

##### Qualitätssicherung Energie

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

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

#### 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 Qualitätssicherungen Backstein und Energie.

## **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 Qualitätssicherungen Backstein und Energie 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 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

## **2.4 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 Erdgeschossen und im Bereich von Balkonen
- Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes
- Erstellung von Müllboxen, Mülltonnenaufzügen oder Anlagen von Sperrmüllsammelplätzen
- Herstellung von Abstellräumen für Fahrräder und Kinderwagen
- Verbesserung von Außenanlagen, inkl. Beleuchtung
- Anlage oder Ausbau von Kinderspielplätzen, Verkehrsflächen und Stellplätzen
- Begrünung von Dächern und Fassaden
- Schaffung einer Pförtnerloge bei Gebäuden mit mehr als 40 Wohnungen bzw. 40 angeschlossenen Wohneinheiten, sofern der Eigentümer den Pförtnerbetrieb mindestens für die Dauer der Mietpreisbindung aus diesem Programm sicherstellen kann

## **2.5 Förderfähige Instandsetzungsmaßnahmen**

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

- an Dächern, Schornsteinköpfen, Eindichtungen, Dachrinnen mit Fallrohren, Fassaden, Fenstern, Balkonen, Loggien inkl. der entsprechenden Anstriche mit erforderlicher Gerüststellung,
- an Wänden, Decken, Fußböden, Treppen, Türen, Sanitäröbekten inkl. Zu- und Abflussleitungen, Warmwasser- und Heizungsanlagen 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?

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

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

Die schriftliche Begründung von Ausnahmen ist der IFB Hamburg mit dem Antrag auf Förderung vorzulegen. Wird bei einer nach dieser Richtlinie geförderten Modernisierung die Heizungsanlage nicht erneuert, muss ein Heizungsscheck nach DIN EN 15378 oder ein Wärmecheck für Heizungsanlagen durchgeführt werden. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse können als Grundlage für eine energetische Optimierung der vorhandenen Anlage dienen.

#### 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 Tabelle 1, Anlage 1 nach Energieeinsparverordnung (EnEV) nicht überschreiten
- der spezifische Transmissionswärmeverlust ( $H_T$ ) darf die jeweiligen Höchstwerte der Tabelle 2, Anlage 1 der EnEV nicht überschreiten
- 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 Umfassungsbauteile bei Stufe 1 und 2

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

## Stufe 3 – IFB-Effizienzhaus 70 im Bestand

IFB -Effizienzhäuser 70 dürfen

- einen Jahres-Primärenergiebedarf („Q<sub>P</sub>“) von 70 % und
- einen spezifischen Transmissionswärmeverlust (H'<sub>T</sub>) von 85 % der nach Tabelle 1, Anlage 1 der EnEV errechneten Werte für das Referenzgebäude nicht überschreiten.

Gleichzeitig darf

- Q<sub>P</sub> 40 kWh pro m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche AN und Jahr nicht überschreiten und
- H'<sub>T</sub> nicht höher sein, als nach Tabelle 2, Anlage 1 der EnEV bzw. nach § 2 Abs. 1 HmbKliSchVO zulässig (maßgeblich ist der schärfere Anforderungswert).

Eine ventilatorgestützte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung ist obligatorisch.

## Stufe 4 – IFB-Effizienzhaus 55

IFB-Effizienzhäuser 55 dürfen

- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Q<sub>P</sub>“) von 55 % und
- einen spezifischen Transmissionswärmeverlust (H'<sub>T</sub>) von 70 % der nach Tabelle 1, Anlage 1 der EnEV errechneten Werte für das Referenzgebäude nicht überschreiten.
- Gleichzeitig darf H'<sub>T</sub> nicht höher sein, als nach Tabelle 2, Anlage 1 der EnEV bzw. nach § 2 Abs. 1 HmbKliSchVO zulässig (maßgeblich ist der schärfere Anforderungswert).

Eine ventilatorgestützte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung ist obligatorisch.

## Stufe 5 – IFB-Effizienzhaus 40

IFB-Effizienzhäuser 40 dürfen

- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Q<sub>P</sub>“) von 40 % und
- einen spezifischen Transmissionswärmeverlust (H'<sub>T</sub>) von 55 % der nach Tabelle 1, Anlage 1 der EnEV errechneten Werte für das Referenzgebäude nicht überschreiten.
- Gleichzeitig darf H'<sub>T</sub> nicht höher sein, als nach Tabelle 2, Anlage 1 der EnEV bzw. nach § 2 Abs. 1 HmbKliSchVO zulässig (maßgeblich ist der schärfere Anforderungswert).

Eine ventilatorgestützte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung ist obligatorisch.

## Stufe 6 – IFB-Passivhaus

IFB-Passivhäuser dürfen

- einen Jahres-Heizwärmebedarf ( $Q_H$ ) von 15 kWh pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche und Jahr und
- einen Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_P$ ) von 40 kWh pro m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche AN und Jahr

nicht überschreiten.

Eine ventilatorgestützte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung ist obligatorisch. Die Werte sind mit der jeweils aktuellen Version des PHPP zu ermitteln. 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.

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 Sielnetz auf öffentlichen Grund.
- Bei der Nachweisführung ist für den Haushaltsstrombedarf ein pauschaler Wert von 37 kWh/m<sup>2</sup>a Wfl. anzusetzen.

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

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

- Der netzeingespeiste Strom ist mit dem Primärenergiefaktor 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 Hamburger Energiepassberater beauftragt werden, der einen Hamburger Energiepass für das geförderte Objekt erstellt.

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

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

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

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

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

#### **4.1.2 Qualitätssicherung des energetischen Gebäudestandards**

Die Gewährung von Fördermitteln setzt einen Nachweis über die Einhaltung der jeweiligen energetischen Anforderungen voraus. Deshalb ist der Investor verpflichtet, einen von der IFB Hamburg autorisierten Qualitätssicherer zu beauftragen, der die Planungs- und Ausführungsphase begleitet. Für die Stufen 1 und 2 des Förderprogramms muss ein Qualitätssicherer für den Bestand, für die Stufen 3 bis 7 und Effizienzhaus-Plus ein Qualitätssicherer für den Neubau beauftragt werden.

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

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

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

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

Nähere Informationen zum vorgegebenen Verfahren der QS sind im Internet zu finden unter [www.ifbhh.de/downloads.html](http://www.ifbhh.de/downloads.html). 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 berechtigt. Die IFB Hamburg und beauftragte Dritte sind berechtigt, Ortsbesichtigungen zur Qualitätssicherung 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 m<sup>3</sup> 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. CO<sub>2</sub>-Gehalt der Raumluft, Raumluftfeuchte) oder
  - manuell, mindestens zwischen den Betriebsstufen „Reduzierte Lüftung“ und „Nennlüftung“ nach DIN 1946-6
- Bei zentralen, dezentralen oder raumweisen Anlagen mit Wärmeüberträger und Volumenstrom kleiner als 600 m<sup>3</sup>/Stunde darf in der Betriebsstufe „Nennlüftung“ die spezifische elektrische Leistungsaufnahme  $P_{el, Vent}$  nicht höher als 0,40 Wh/m<sup>3</sup> sein, ist der Volumenstrom größer als 600 m<sup>3</sup>/Stunde darf  $P_{el, Vent}$  nicht höher als 0,50 Wh/m<sup>3</sup> sein.
- Bedarfsgeregelte zentrale Abluftsysteme, die feuchte-, CO<sub>2</sub>- oder 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 E (Energieeffizienz) und H (Hygiene) sowie die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 1946-6 erfüllen. Reine Abluftanlagen müssen in ihrer Ausführung die erforderlichen Eigenschaften für die Kennzeichnung E (Energieeffizienz) sowie die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 1946-6 erfüllen und es ist mindestens in der Küchenabluft ein Filter vorzusehen.
- Bei Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung muss der Wärmebereitstellungsgrad  $\eta_{WBG}$  mind. 80 % betragen.
- Wird ein Lüftungskonzept gewählt, bei dem die zurückgewonnene Wärme nicht auf die Zuluft übertragen wird, muss sie stattdessen in vollem Umfang zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasserbereitung der Wohnungen genutzt werden.
- Außenwanddurchlässe müssen mit Sturmsicherungen ausgestattet sein.
- Der Einbau von Dunstabzugshauben sowie Wäschetrocknern mit Ablufführung in den Außenbereich ist nicht zulässig.
- Ein Nachweis der Vollständigkeit, Funktion und Einregulierung der Luftmengen gem. Anhang D der DIN 1946-6 ist in jedem Fall zu vereinbaren.

## Empfehlungen beim Einsatz von Lüftungsanlagen

- Zur Optimierung der Raumluftqualität und des Wärmebereitstellungsgrads wird der Einsatz eines Lüftungsgeräts mit Enthalpie-Wärmetauscher empfohlen. Der Vorteil eines Enthalpie-Wärmetauschers liegt, neben einer höheren Wärmebereitstellung, in der Fähigkeit, während der kalten Jahreszeit eine Feuchterückgewinnung aus der Abluft zu ermöglichen.
- Geräusche, die im Normalbetrieb von Lüftungsanlagen und ihren Komponenten ausgehen, sollen subjektiv akustisch nicht auffällig sein. Aus diesem Grund wird empfohlen, auf Grundlage der DIN EN ISO 10052: 10-2010 als akustische Anforderung für Wohn- und Schlaf-räume 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.

### 4.3 Luftdichtheit

- Bei allen Maßnahmen ist auf eine möglichst wind- und luftdichte Ausführung der gesamten Außenhülle zu achten.
- Wird im Rahmen der geförderten Modernisierung eine Lüftungsanlage mit oder ohne Wärmerückgewinnung eingebaut, die durchgehend die Stufe Nennlüftung nach DIN 1946-6 ermöglicht, darf das Gebäude nach Abschluss der Modernisierung bei einem Differenzdruck von 50 Pascal (n50-Wert) einen 1,5-fachen Luftwechsel nicht überschreiten.
- Bei Gebäuden mit Holzbalkendecken, die in massive Außenwände einbinden, darf ein 3,0-facher Luftwechsel nicht überschritten werden. In diesem Fall ist bei Ansatz einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung der Wärmebereitstellungsgrad in Abhängigkeit von der erreichten Luftdichtheit gemäß Anlage 1 der technischen FAQ der KfW zu reduzieren.
- Ein gefördertes IFB-Passivhaus bzw. IFB-Effizienzhaus 40 im Bestand darf einen 0,6-fachen Luftwechsel nicht überschreiten.
- Für den Nachweis der geforderten Luftdichtheit ist durch den Investor eine messtechnische Prüfung der Außenbauteile nach DIN 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, [www.flib.de](http://www.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.
- Die Installation elektrischer Heizungsanlagen mit Ausnahme von Wärmepumpen ist ausgeschlossen. Die Anrechnung von Handtuchheizkörpern mit elektrischer Betriebsoption bei der Deckung der Heizlast ist nicht zulässig.
- Ein hydraulischer Abgleich ist immer erforderlich beim Austausch der Heizungsanlage oder der Durchführung von Dämmmaßnahmen, die den Heizwärmebedarf QH um mehr als 25 % verändern.
- Bei fernwärmeversorgten Gebäuden ist nach Durchführung von Wärmedämmmaßnahmen der Heizbedarf des Gebäudes neu zu ermitteln und der Heizwasserdurchfluss (HWD) seitens des Versorgungsunternehmens entsprechend zu reduzieren.
- Elektrische Nachtspeicherheizungen müssen im Zuge jeder nach dieser Richtlinie geförderten Modernisierung durch ein 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.

#### **Empfehlungen zur Heizung**

- Zur Wärmeenerzeugung wird die Nutzung regenerativer Energiequellen empfohlen.
- Zur Erhöhung der Nutzerzufriedenheit und des Wohnkomforts wird empfohlen, auch für die hochenergieeffizienten Gebäudestandards IFB-Effizienzhaus 40 bzw. IFB-Passivhaus eine raumweise Temperaturregelung vorzusehen.

- Zur Reduzierung des Stromverbrauchs für die Mieter und zur Optimierung der Nutzung regenerativ gewonnener Wärme wird empfohlen, neben dem Kaltwasser- auch ein Warmwasseranschluss für einen Geschirrspüler und eine Waschmaschine pro Wohneinheit vorzusehen.

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

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

#### **Zusätzliche Anforderungen an Baustoffe in Innenräumen:**

- Zugelassen sind nur emissionsarme Baustoffe, die den Anforderungen des Ausschuss zur gesundheitlichen Bewertung von Bauprodukten (AgBB) entsprechen.
- Nicht zugelassen sind Dämmstoffe, welche den Emissionswert für Formaldehydbelastung nach RAL-UZ 132 überschreiten.





