INNOVATION | UMWELT & ENERGIE | WIRTSCHAFT | WOHNRAUM

Modernisierung von Mietwohnungen (C) 2. Förderweg

Förderrichtlinie für energetische Modernisierung, Ausstattungsverbesserung, umfassende Modernisierung von Mietwohnungen sowie Dachgeschossausbau und Aufstockung

Gültig ab 01. Januar 2025

IFB HAMBURG | Hamburgische Investitions- und Förderbank

INHALT

1. Was ist das Ziel der Förderung? ... 4
2. Wer kann Anträge stellen? ... 4
3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert? ... 4
3.1 Grundmodule ... 5
3.2 Ergänzungsmodule ... 8
3.3 Förderung im Überblick ... 10
3.4 Kombination mit anderen Förderprogrammen ... 11
4. Wie sind die Förderkonditionen? ... 12
4.1 Auszahlung Darlehen und Zuschüsse ... 12
4.2 Kombination mit BEG (BAFA bzw. KfW-Fördermittel) ... 13
5. Welche Bindungen entstehen? ... 14
5.1 Belegungsbindungen ... 14
5.2 Mietpreisbindungen ... 14
5.3 Weitere Regelungen ... 15
6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten? ... 17
6.1 Anforderungen an Investierende ... 17
6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück ... 17
6.3 Allgemeine Bedingungen ... 18
6.4 Mieterzustimmung ... 18
7. Welche Rechtsgrundlage gilt? ... 18
8. Wo kann man die Förderung beantragen? ... 19

ANHANG

1. Wie ist das Verfahren ... 20
1.1 Energieberatung ... 20
1.2 Qualitätssicherung Energie (optional) ... 20
1.3 Qualitätssicherung Backstein ... 20
1.4 Antragstellung ... 21
1.5 Bewilligung ... 21
1.6 Auszahlung ... 21
1.7 Anzeige der Bezugsfertigkeit und Verwendungsnachweis ... 21
2. Welche Modernisierungsmaßnahmen werden gefördert? ... 22
2.1 Energetische Modernisierung ... 22
2.2 Ausstattungsverbesserungen in den Wohnungen ... 22
2.3 Änderungen, Dachgeschossausbau und Aufstockung ... 22
2.4 Verbesserung der sozialen Infrastruktur, der Sicherheit und des Wohnumfelds ... 22
2.5 Förderfähige Instandsetzungsmaßnahmen ... 23
3. Welche baulichen Anforderungen müssen erfüllt werden? ... 23
4. Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden? ... 24
4.1 Energetischer Gebäudestandard ... 24
4.2 Wärmepumpen ... 26
4.3 Qualitätssicherung Holzbau ... 26
4.4 Anforderungen an Holzprodukte bei Holzbauförderung ... 27
4.5 Besondere Anforderungen bei Grundrissänderung, Dachgeschossausbau und Aufstockung ... 28
5. Vorbereitung auf Ambient-Assisted-Living (AAL) ... 28

Übersicht über die Förderung

<table>
<tr><th></th><th>Klimaschutzprogramm Mietwohngebäude (A)</th><th>Wärmeschutz im Gebäudebestand</th><th>Modernisierung von Mietwohnungen
1. Förderweg (B)</th><th>Modernisierung von Mietwohnungen
2. Förderweg C</th></tr>
<tr><td>Was wird gefördert?</td><td>Umfassende energetische Modernisierungen von Mietwohngebäuden</td><td>Energetische Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle von Wohngebäuden</td><td colspan="2">Energetische Modernisierung, Ausstattungsverbesserungen, umfassende Modernisierungen, Grundrissanpassungen, Änderungen und Erweiterung von Wohnflächen in Mietwohngebäuden</td></tr>
<tr><td>Welche Bindungen entstehen?</td><td>keine Mietpreis- und Belegungsbindungen</td><td>keine Mietpreis- und Belegungsbindungen</td><td colspan="2">Mietpreis- und Belegungsbindungen
über 10, 20 oder 30 Jahre</td></tr>
<tr><td>Wie wird gefördert?</td><td>Förderung durch Einmalzuschüsse</td><td>Förderung durch Einmalzuschüsse</td><td rowspan="2">Förderung durch zinsvergünstigtes Darlehen
1 % Zins / 2 % Tilgung
zzgl. ersparter Zinsen
zzgl. laufender Zuschuss
zzgl. optionale Einmalzuschüsse</td><td rowspan="2">Förderung durch zinsvergünstigtes Darlehen
1 % Zins / 2 % Tilgung
zzgl. ersparter Zinsen
zzgl. laufender Zuschuss in Segment III
zzgl. optionale Einmalzuschüsse</td></tr>
<tr><td>Wie hoch ist die Förderung?</td><td>Förderung je erreichter energetischer Stufe und je m² Wohnfläche und gewähltem Ergänzungsmodul</td><td>Förderung je m² Bauteilfläche</td></tr>
</table>

1. Was ist das Ziel der Förderung?

Gefördert werden energetische Modernisierungen, Ausstattungsverbesserungen, Grundrissanpassungen sowie mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Änderungen, Dachgeschossausbauten und Aufstockungen von Mietwohnungen in Mietwohngebäuden mit mindestens 3 Wohneinheiten, deren Baugenehmigung älter ist als 20 Jahre.

Die Erweiterung von Gebäuden kann alternativ nach der Richtlinie Neubau von Mietwohnungen 1. oder 2. Förderweg gefördert werden.

2. Wer kann Anträge stellen?

Anträge können von der Eigentümerin oder vom Eigentümer sowie von den 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?

Die Förderung ist modular aufgebaut: Es gibt frei kombinierbare Grundmodule, für die eine Förderung als zinsvergünstigtes Darlehen mit laufendem Zuschuss gewährt werden kann und die mit Einmalzuschüssen ergänzt werden.

Die Umsetzung eines Grundmoduls ist ausreichend für den Zugang zur Förderung. Es können jedoch auch mehrere Module kombiniert werden. Je nach Art der gewählten Grundmodule erfolgt eine Zuordnung in ein Fördersegment.

Diese können durch optionale Ergänzungsmodule mit Einmalzuschüssen ergänzt werden.

Die jeweiligen Förderkonditionen sind der Tabelle 3.3. zu entnehmen.

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

Instandsetzungsmaßnahmen werden mitgefördert, wenn die Modernisierung andernfalls unvollständig oder erfolglos bliebe.

Höhe des Darlehens und laufender Zuschuss

Die Höhe des Darlehens ist abhängig vom erreichten Fördersegment und der geförderten Wohnfläche. Aus dem Fördersegment ergibt sich die maximale Höhe des zinsvergünstigten Darlehens, der laufende Zuschuss je m² Wohnfläche. und die Laufzeit der entsprechenden Mietpreis- und Belegungsbindung.

	Fördersegment		
	I	**II**	**III**
Maßnahmen	ein Grundmodul	mind. zwei Grundmodule	Grundmodul Änderung, Dachgeschossausbau, Aufstockung
Max. Förderdarlehen je m² Wohnfläche	1.000 €/m² Wfl.	1.500 €/m² Wfl.	2.000 €/m² Wfl.
Konditionen	1 % Zins, 2 % Tilgung		
Laufender Zuschuss je m² Wohnfläche	./.	./.	3,00 €/m² Wfl.
Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung in Jahren	10/20 Jahre	10/20 Jahre	30 Jahre

Förderfähige Gemeinschaftsflächen können beim Darlehen berücksichtigt werden.

Das Förderdarlehen beträgt bis zu 100 % der von der IFB Hamburg anerkannten Bau- und Baunebenkosten der Modernisierung.

Für erhöhte Anforderungen, z.B. besondere Anforderungen an die Ausführung wegen der vorhandenen Bausubstanz, kann das IFB-Förderdarlehen in Abstimmung mit der IFB unter Beachtung der Beihilfevorschriften der Europäischen Union und nach bankwirtschaftlichem Ermessen der IFB Hamburg bis zur Schließung der Gesamtfinanzierung erhöht werden.

Anstelle des Darlehens kann auf Wunsch der oder des Antragstellenden von der IFB Hamburg ein laufender Zuschuss gewährt werden. Die Höhe des Zuschusses wird durch die IFB Hamburg festgelegt.

3.1 Grundmodule

Folgende Grundmodule können gefördert werden.

3.1.1 Grundmodul Energetische Modernisierung

Gefördert wird eine umfassende energetische Modernisierung. Die Höhe des Zuschusses wird nach m² Wohnfläche berechnet und steigt je nach erreichter energetischer Stufe an.

Nach Abschluss der Maßnahme sind mindestens die Anforderungen der energetischen Stufe 1 zu erfüllen.

3.1.1.1 Energieberatung

Voraussetzung für eine Förderung der geförderten energetischen Modernisierung ist eine Energieberatung durch eine oder einen für die Förderprogramme des Bundes zugelassene Energieberaterin oder einen Energieberater (EEE-Liste). Die Energieberatung beinhaltet eine umfassende Beratung und muss insbesondere darlegen, in welchem prozentualen Umfang die Maßnahme zu einer Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes, gemessen am Primärenergiebedarf, Jahresheizwärmebedarf und Jahresendenergiebedarf führt. Das umfasst die

sachgerechte Erfassung und Berechnung des Gebäudes im Ist-Zustand sowie die energetische Bilanzierung der zur Förderung beantragten Modernisierungsmaßnahmen und die Bestätigung der erreichten energetischen Stufe gegenüber der IFB Hamburg. Es ist ein schlüssiges energetisches Gesamtkonzept vorzulegen.

3.1.1.2 Qualitätssicherung Energie (optional)

Die optionale Begleitung der Maßnahme durch eine von der IFB Hamburg autorisierte Qualitätssichernde oder einen Qualitätssichernden gemäß IFB-Leistungskatalog kann zusätzlich gefördert werden.

3.1.1.3 Qualitätssicherung Backstein

Dem Erhalt von stadtbildprägenden Backsteinfassaden kommt bei geförderten Modernisierungen eine besondere Bedeutung zu. Sofern ein Gebäude mit Klinkerfassade nicht unter Denkmalschutz steht, sich in einem Gebiet mit städtebaulicher Erhaltungsverordnung oder Gestaltungssatzung befindet oder ein Baugenehmigungsverfahren mit gestalterischer Abstimmung zur Fassade durchläuft, wird im Rahmen eines festgelegten Verfahrens der Qualitätssicherung Backstein die Backsteinrelevanz geklärt. Zusätzliche Kosten fallen dafür nicht an.

Wird eine Backsteinrelevanz festgestellt, muss das Ergänzungsmodul „Erhalt von schützenswerten Fassaden“ berücksichtigt werden.

3.1.2 Grundmodul Ausstattungsverbesserungen

Für eine Förderung von Ausstattungsverbesserungen muss in mindestens 51 % der Wohnungen eines Objekts mindestens eine der folgenden Maßnahmen durchgeführt werden:

- Grundrissanpassungen
- zusätzliche Balkone, Balkonerweiterungen
- Bad- oder Küchenmodernisierungen
- Erneuerung der technischen Infrastruktur

3.1.3 Grundmodul Modernisierung und Nachrüstung von Gebäuden mit Aufzügen

- Neubau oder Modernisierung von Aufzugsanlagen, die mindestens 51 % der im Förderobjekt befindlichen Wohnungen erstmalig barrierefrei erschließen werden gefördert.

Nach Abschluss der Maßnahme müssen folgende Mindestanforderungen erfüllt werden:

- Erstmaliger barrierefreier Zugang zu den Wohnungen, die durch den geförderten Haltepunkt erschlossen werden.
- Die einzelnen Wohnungen müssen nach Abschluss der Maßnahme von öffentlichem Grund aus barrierefrei erreichbar sein.
- Die Anforderungen der HBauO bzw. der DIN EN 81-70 für den Aufzugstyp 2 an Aufzugsanlagen sollen eingehalten werden. Die Mindestabmessungen des Fahrkorbinnenraums von 1,10 m x 1,40 m im Lichten sind einzuhalten.

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

3.1.4 Grundmodul Barrierefreier Umbau

Der barrierereduzierte oder barrierefreie Umbau von Wohnungen in Anlehnung an HBauO § 50 wird gefördert. Im Förderobjekt müssen mindestens 10 % der Wohnungen, jedoch mindestens 3 WE von der Maßnahme betroffen sein.

3.1.4.1 Barrierereduzierter Umbau

Nach Abschluss der Maßnahme müssen folgende Mindestanforderungen erfüllt werden:

- Die Wohnung muss barrierefrei erreichbar sein. Im Ausnahmefall können bis zu 3 Stufen zum Erreichen der Wohnung akzeptiert werden, wenn z. B. aus baulichen Gründen eine Rampe nicht möglich ist.
- Die Bewegung innerhalb der Wohnung muss in der Regel barrierefrei möglich sein.
- Der Duschplatz sollte schwellenlos begehbar sein, abweichend davon sind Duschtassen mit maximal 0,05 m Aufbauhöhe zulässig.
- Die Innentüren der Wohnung müssen eine lichte Durchgangsbreite von 0,80 m aufweisen (Ausnahme: Gäste-WC, Abstellräume).

3.1.4.2 Barrierefreier Umbau

Nach Abschluss der Maßnahme müssen folgende Mindestanforderungen erfüllt werden:

- Die Wohnung muss barrierefrei erreichbar sein. Es ist ein schlüssiges Gesamtkonzept für die barrierefreie Erreichbarkeit vom öffentlichen Grund bis in die Wohnung erforderlich.
- Die Bewegung innerhalb der Wohnung muss barrierefrei möglich sein. Sofern ein Balkon vorhanden ist, so muss dieser schwellenlos zugänglich sein.
- Die Wohnung muss über ein barrierefreies Bad verfügen (schwellenlos begehbarer Duschbereich mit einer Grundfläche mind. 1,2 m² und einer Mindestbreite von 0,90 m, höhenangepasstes WC, Waschtisch mit Beinfreiheit und UP- oder Flach-AP-Siphon.
- Die Innentüren der Wohnung müssen eine lichte Durchgangsbreite von mind. 0,80 m aufweisen (Ausnahme: Gäste-WC, Abstellräume).

3.1.5 Grundmodul Änderungen, Dachgeschossausbau und Aufstockung

Wesentliche Grundrissänderungen und nachträgliche Wohnflächenerweiterungen durch den Ausbau von Dachgeschossen oder durch Aufstockung werden gefördert.

Sofern keine energetische Modernisierung gefördert wird, ist Voraussetzung

- für die geförderte Grundrissänderung ein Endenergiebedarf ≤ 120 kWh/m²a. Der Endenergiebedarf ist durch Vorlage des Energieausweises (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis) spätestens bei Fertigstellung nachzuweisen.
- für den geförderten Dachgeschossausbau oder die Dachaufstockung die Einhaltung des gesetzlichen Standards (GEG).

Wird die Heizungsanlage nicht erneuert, muss ein Heizungs-Check nach DIN EN 15378 durchgeführt werden. Außerdem ist ein hydraulischer Abgleich (nach VdZ-Verfahren B) ist erforderlich.

3.2 Ergänzungsmodule

Folgende Ergänzungsmodule können durch pauschale Zuschüsse gefördert werden.

3.2.1 Nachhaltige Dämmstoffe

Der Einsatz von Dämmstoffen mit dem Gütezeichen „Blauer Engel“ RAL-UZ 132 bzw. Wärmedämmverbundsystemen RAL-UZ 140 oder dem *natureplus*-Siegel an Fassaden, auf Flachdächern, auf obersten Geschossdecken sowie an Kellerdecke/Sohle wird durch einen Zuschuss je m² Bauteilfläche gefördert.

Bei Aufdopplung muss der neu aufgebrachte Dämmstoff vollständig aus zertifizierten Materialien bestehen. Eine neu aufgebrachte Mischkonstruktion von zertifizierten und nicht zertifizierten Dämmstoffen in einem Bauteil wird nicht gefördert.

Bei einem Wärmedämmverbundsystem müssen alle Schichten (ausgenommen Klinkerriemchen) in einem System zertifiziert sein.

Im Fördermodul „Dachgeschossausbau und Aufstockung“ muss der neu aufgebrachte Dämmstoff vollständig aus zertifizierten Materialien bestehen. Eine Mischkonstruktion von zertifizierten und nicht zertifizierten Dämmstoffen in einem Bauteil (Sandwichaufbau) wird nicht gefördert.

3.2.2 Holzbauförderung

Der Einsatz von Holz in der Gebäudekonstruktion wird mit einem Zuschuss gefördert.

Für die Gewährung von Fördermitteln bei der Holzbauförderung muss eine begleitende Qualitätssicherung für den Holzbau (QS-H) durchgeführt werden. Details zur Qualitätssicherung finden sich im Anhang.

Als Fördervoraussetzung muss das eingesetzte Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft stammen, fest im Gebäude verbaut und Teil der Konstruktion sein. Der Einsatz von Holz in Dämmstoffen, die bereits nach 3.2.1gefördert werden, ist von der Förderung ausgeschlossen.

Förderfähig sind:

- Holzprodukte in der Konstruktion im Sinne der Förderung sind alle Vollholzprodukte (Schnittholz, Hobelware etc.), Holzwerkstoffe (Spanplatten, Faserplatten etc.) sowie Produkte des konstruktiven Holzbaus (Brettsperrholz, Brettschichtholz etc.). Der reine Holzanteil in diesen Produkten muss wenigstens 80 % der Produktmasse entsprechen.
- Die Produkte müssen fest im Gebäude verbaut und Teil der Konstruktion sein. Maßgebend hierfür ist eine Zuweisung zu einer der Kostengruppen 331, 341, 351 oder 361 sowie sinngemäß Stützen, elementierte Bauteile und füllende Dämmungen nach DIN 276.
- Nicht förderfähig sind: Fenster, Türen, Bekleidungen und nicht füllende Dämmungen. Der Nachweis der förderfähigen Menge erfolgt auf dem IFB-Formblatt für den „Einsatz von Holzprodukten“.
- Dachkonstruktionen aus Holz werden nur gefördert, sofern die Dachkonstruktion eine Neigung von 20° unterschreitet.

3.2.3 Förderung für innovative ökologische Technologien

Darüber hinaus können für den Einsatz besonders innovativer Dämmstoffe und Technologien im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung weitere Fördermittel beantragt werden. Über die Gewährung entscheidet die IFB Hamburg in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde.

3.2.4 Erhalt von schützenswerten Fassaden

Sollte der Erhalt von schützenswerten Fassaden im Rahmen der Qualitätssicherung Backstein vereinbart oder von der für den Denkmalschutz oder der Stadtplanung zuständigen Stelle (besonders erhaltenswerte Bausubstanz, beB) gefordert werden, gibt es ergänzende Zuschüsse für entsprechende Maßnahmen.

Ausnahmeregelung

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

3.2.4.1 Backsteinfassaden

Die Wiederherstellung von Backsteinfassaden mit Klinkerriemchen oder Vollsteinen oder der Erhalt von Backsteinfassaden durch eine Fugensanierung wird ergänzend mit einem Zuschuss gefördert.

Die Festlegung, ob es sich um einen normalen oder hohen Aufwand handelt, erfolgt im Rahmen der Qualitätssicherung Backstein. Für im Zuge der energetischen Modernisierung erstmalig erstellte Backsteinverkleidungen auf Fassaden ohne Backstein und bei Gebäuden ohne festgestellter Backsteinrelevanz wird der Zuschuss der Kategorie normaler Aufwand gewährt.

3.2.4.2 Innendämmung

Bei schützenswerten Fassaden, die nicht überdämmt werden dürfen, wird die Ausführung einer Innendämmung mit einem Zuschuss gefördert.

Nach Ausführung der Innendämmung soll der U-Wert der Außenfassade 0,45 W/m²K nicht überschreiten.

3.2.5 Vorbereitung auf Ambient-Assisted-Living (AAL)

Die Vorbereitung einer Wohnung auf spätere Ausstattung mit AAL-Technologien und Dienstleistungen für die Bereiche Homecare, Pflege, Prävention, Therapie und Rehabilitation, als Ergänzung von barrierereduzierenden oder barrierefreien Umbauten nach HBauO wird ergänzend gefördert.

3.2.6 Zuschuss für Ladestationen

Die Herstellung von Ladepunkten (Wallbox mit Lastmanagement) wird mit einem Zuschuss gefördert. Die Abrechnung der Verbrauchskosten muss auf den einzelnen Stellplatz bzw. je Mieterin oder Mieter erfolgen können.

3.3 Förderung im Überblick

		Fördersegment		
		I	**II**	**III**
	Maßnahmen	ein Grundmodul	mind. zwei Grund-module	Grundmodul Änderung, Dach-geschossausbau, Aufstockung
	Max. Förderdarlehen je m² Wohnfläche	1.000 €/m² Wfl.	1.500 €/m² Wfl.	2.000 €/m² Wfl.
	Konditionen	1 % Zins, 2 % Tilgung		
	Laufender Zuschuss je m² Wohnfläche	./.	./.	3
	Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung in Jahren	10/20 Jahre	10/20 Jahre	30 Jahre
	Grundmodule		**Einmalzuschüsse**	
	Energetische Modernisierung			
	Stufe 1 Endenergie ≤ 90 kWh/m²a		240 €/m²	
	Stufe 2 Endenergie ≤ 75 kWh/m²a		280 €/m²	
	Stufe 3 IFB-Effizienzhaus-70 im Bestand		330 €/m²	
	Stufe 4 IFB-Effizienzhaus-55 im Bestand		390 €/m²	
	Stufe 5 IFB-Effizienzhaus-40 im Bestand		470 €/m²	
	Aufzugsanlagen			
	Nachrüstung / Erweiterung			
	1. bis 3. Geschoss		26.940€/Geschoss	
	alle weiteren Geschosse		6.760 €/Geschoss	
	Modernisierung Aufzugsanlagen		4.070 €/Geschoss	
	Barrierefreier Umbau			
	Barriereereduzierter Umbau		12.450 €/WE	
	Barrierefreier Umbau		15.920 €/WE	
	Ergänzungsmodule			
	Nachhaltige Dämmstoffe		18 €/m²	
	Holzbau		1,30 €/kg	
	Backsteinfassaden, je m² Fassade			
	Vollsteine normaler Aufwand		120 €	
	Klinkerriemchen normaler Aufwand		95 €	
	Fugensanierung normaler Aufwand		100 €	
	Vollsteine hoher Aufwand		155 €	
	Klinkerriemchen hoher Aufwand		105 €	
	Fugensanierung hoher Aufwand		110 €	
	Innendämmung, je m² Fassaden		80 €	
	Vorbereitung auf AAL, je Wohnung		520 €	
	Ladestation für E-Autos, je Station		1.750 €	

3.4 Kombination mit anderen Förderprogrammen

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

Unsere Kundenberaterinnen und Kundenberater informieren Sie gerne auch über diese Fördermöglichkeiten.

Sprechen Sie uns an: Telefonisch unter der 040/248 46-242 oder per E-Mail an modernisierung@ifbhh.de.

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

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

3.4.1 Förderprogramme der IFB Hamburg

Hamburger Heizungsförderung

Die Erhöhung des Einsatzes Erneuerbarer Energien für die Wärmebereitstellung kann je Vorhaben zusätzlich gefördert werden. Dies soll insbesondere durch die Förderung von Solarthermieanlagen, dem Heizungsaustausch bei gleichzeitiger Installation von Solarthermieanlagen, energetischer Nutzung von Biomasse sowie von Wärmepumpen erfolgen. Der Verbrauch von fossiler Energie sowie die CO_2-Emissionen sollen dadurch gesenkt werden. Zudem soll ein wachsender Anteil erneuerbarer Energien an der Wärmeversorgung im Quartier ermöglicht werden.

Angeboten werden auf Basis der Förderrichtlinie Hamburger Heizungsförderung die Fördermodule:

- Wärmepumpen
- Wärmenetzanschluss
- Solarthermie und Heizungsmodernisierung
- Biomasseanlagen
- Wärmeverteilnetze
- Wärmespeicher
- Mehrfachnutzung
- Erschließung von Wärmequellen

Informationen zum Förderprogramm, die Förderrichtlinie und Formulare finden Sie unter:

https://www.ifbhh.de/programme/immobilienwirtschaft/energie-und-ressourcen-einsparen-immo/nachhaltige-energien-nutzen/hamburger-heizungsfoerderung

Weitere Förderprogramme

- Hamburger Gründachförderung und Fassadenbegrünung
- RISA-Förderprogramme
- Nachrüstung von Fahrradabstellanlagen im Bestand
- Effizienz-Check (Förderung Heizungs-Check)

Hinweis: Eine Kombination mit dem Förderprogramm Geringinvestive Maßnahmen zur Heizungsoptimierung (GIM) oder dem Klimaschutzprogramm von Mietwohnungen (A) ist ausgeschlossen.

Eine Kombination der energetischen Modernisierungsförderung nach Mod. C 2. Förderweg mit dem Förderprogramm Wärmeschutz im Gebäudebestand ist ebenfalls ausgeschlossen.

3.4.2 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 und Aufstockungen/Dachgeschossausbauten.

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.

3.4.3 Förderprogramme von KfW und BAFA (BEG)

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

4. Wie sind die Förderkonditionen?

4.1 Auszahlung Darlehen und Zuschüsse

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

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

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

4.1.1 Zinsen

Der Zinssatz für das IFB-Förderdarlehen beträgt 1,0 % p. a.

4.1.2 Tilgung

Die Tilgung des Förderdarlehens beträgt mindestens 2,0 % p. a. zuzüglich ersparter Zinsen.

4.1.3 Beginn der Leistungen

Die Leistungen, bestehend aus Zins und Tilgung, beginnen mit dem Monatsersten des Quartals, in das die Bezugsfertigkeit fällt. Die Bezugsfertigkeit wird von der IFB Hamburg festgelegt.

4.1.4 Bereitstellungszinsen

Ab dem 13. Monat nach Vertragsabschluss werden für noch nicht abgerufene Teile des Darlehens Bereitstellungszinsen in Höhe von 0,15 % pro Monat erhoben.

4.1.5 Valutierungszinsen

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

4.1.6 Bereithaltung, Nichtabnahme

Für das Darlehen sind spätestens 24 Monate nach dem Datum der Förderzusage bzw. des Bewilligungsbescheids die Auszahlungsvoraussetzungen zu schaffen, und das Darlehen ist vollständig abzunehmen. Unterbleibt die Auszahlung endgültig aus einem Grund, den die IFB Hamburg nicht zu vertreten hat, bleiben ihr alle vertraglichen und gesetzlichen Rechte, insbesondere das Recht, eine Nichtabnahmeentschädigung zu verlangen, vorbehalten.

4.1.7 Öffnungsbedingung

Zum Schutz der oder des Fördernehmenden vor unerwünschten Effekten bei dauerhaft hoher Inflation ist es mit Ablauf der ersten 10 Jahre der Bindung jährlich möglich, auf Veranlassung der oder des Fördernehmenden die subventionsbestimmenden Förderbedingungen durch die IFB Hamburg überprüfen zu lassen. Voraussetzung hierfür ist, dass

- die jährliche Preisveränderung, gemessen am „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ des Statistischen Bundesamts, der letzten 3 Kalenderjahre vor der jeweiligen Überprüfung („Betrachtungszeitraum“) im Durchschnitt bei mindestens 4,0 % jährlich lag, sowie
- die oder der Fördernehmende ihre bzw. seine im jeweiligen Betrachtungszeitraum durch die höheren als gegenüber einer Entwicklung von 2,0 % jährlicher Preissteigerung entstandenen finanziellen Nachteile substanziiert darlegt.

Daraufhin wird die IFB Hamburg mit der oder dem Fördernehmenden Verhandlungen aufnehmen mit dem Ziel, diese finanziellen Nachteile zugunsten der oder des Fördernehmenden auszugleichen. Dabei steht es den Parteien frei, den Ausgleich durch eine Flexibilisierung der Miete oder durch andere Maßnahmen zu erreichen.

4.2 Kombination mit BEG (BAFA bzw. KfW-Fördermittel)

Eine Kombination der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) mit anderen Fördermitteln (z. B. Kredite oder Zulagen/Zuschüsse) ist grundsätzlich möglich. Ergibt sich infolge der Kumulierung von Zuschüssen und Tilgungszuschüssen für die zu fördernde Maßnahme eine Förderquote über die zulässige Förderquote der BEG hinaus, werden die Landesmittel entsprechend gekürzt.

Zuschüsse für Maßnahmen bzw. Kosten, welche nicht über die BEG gefördert werden, bleiben davon unberührt.

5. Welche Bindungen entstehen?

Die Bindungen aus diesem Förderprogramm werden mit der Förderzusage begründet und enden zu den nachstehend beschriebenen Zeitpunkten.

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

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

5.1 Belegungsbindungen

Die Wohnungen bleiben vorrangig den bisherigen Mieterinnen und Mietern vorbehalten.

5.1.1 Belegungsbindung bei bisher ungebundenen Wohnungen

Die Bindungen enden nach 10 bzw. 20 oder 30 Jahren, gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf den Bauabschluss der geförderten Maßnahmen folgt.

Bei Neuvermietungen im bisher ungebundenen Wohnungsbestand sind nur Personen bezugsberechtigt, die im Besitz einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung nach § 16 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) oder die vom zuständigen Bezirksamt als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind.

Die Einkommensgrenze kann nach § 8 HmbWoFG um den in § 1 Absatz 1 der geltenden Verordnung zur Festlegung der Einkommensgrenzen nach § 8 des HmbWoFG genannten Prozentsatz überschritten werden. Als Nachweis gilt der Wohnberechtigungsschein für den 2. Förderweg.

Bei der Vergabe leerstehender oder freiwerdender Wohnungen ist die angemessene Wohnungsgröße zu beachten.

5.1.2 Belegungsbindung bei bereits gebundenen Wohnungen

Nach Auslauf der bereits bestehenden Belegungsbindung gilt für den nachfolgenden Zeitraum bis zum Ablauf von 10 bzw. 20 oder 30 Jahren folgende Regelung:

Es sind nur Personen bezugsberechtigt, die im Besitz einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung nach § 16 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) oder die vom zuständigen Bezirksamt als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind. Die Einkommensgrenze nach § 8 HmbWoFG um den in § 1 Absatz 1 der geltenden Verordnung zur Festlegung der Einkommensgrenzen nach § 8 des HmbWoFG genannten Prozentsatz darf nicht überschritten werden. Als Nachweis gilt der Wohnberechtigungsschein für den 2. Förderweg.

Bei der Vergabe leerstehender oder freiwerdender Wohnungen ist die angemessene Wohnungsgröße zu beachten.

5.2 Mietpreisbindungen

Eine Staffelmiete darf nur insoweit vereinbart werden, als diese dem Förderabbau entspricht sowie nach Maßgabe des 5.2.1. für Mieterhöhungen nach Modernisierung bis zu der sich nach § 559 BGB ergebenden Miethöhe. Eine Staffelmiete im Übrigen darf während der Dauer der Bindung auch für die Zeit nach Ablauf der Bindung nicht vereinbart werden.

5.2.1 Mietauswirkung bei nicht preisgebundenem Wohnraum

Die Bindungen enden nach 10 bzw. 20 oder 30 Jahren, gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf den Bauabschluss der geförderten Maßnahmen folgt.

Die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557, 557a und 558 ff BGB einschließlich der Hamburgischen Kappungsgrenzenverordnung sind zu beachten. Eine Mieterhöhung nach Modernisierung kann nach § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) vorgenommen werden, wobei die anteilig auf die Modernisierung entfallenden Zuschüsse abzuziehen sind (§ 559 a BGB). Bis zu der sich nach § 559 BGB ergebenden Miethöhe kann eine Mieterhöhung alternativ auch nach § 557 BGB oder § 558 BGB vereinbart werden oder mittels der Vereinbarung einer Staffelmiete nach Maßgabe des § 557a BGB erfolgen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der geförderten Wohnungen darf bis zum Ablauf von 2 Jahren, gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf den Bauabschluss der geförderten Maßnahmen folgt, die Höhe von 9,25 €/m² Wfl. monatlich nicht überschreiten (Kappungsgrenze).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen darf während des Förderzeitraums alle 2 Jahre erhöht werden; erstmals 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit, beginnend mit dem Monatsersten des Quartals, das auf die Feststellung der Bezugsfertigkeit folgt. Dabei ist die Mietanhebung auf bis zu 0,30 €/m² Wfl. mtl. begrenzt.

Die höchstzulässige Mieterhöhung nach Modernisierung kann in mehreren Schritten auf die Mieter umgelegt werden. Die durchschnittliche Nettokaltmiete darf hierbei die gemäß den oben genannten Anforderungen ermittelte Miete nicht überschreiten.

5.2.2 Mietauswirkung bei bereits preisgebundenem Wohnraum

Bei bereits preisgebundenen Wohnungen darf bis zum Ablauf von 2 Jahren, gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf den Bauabschluss der geförderten Maßnahmen folgt, keine höhere Miete als die nach dem Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetz (HmbWoBindG) bzw. Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) zulässige Miete erhoben werden, höchstens jedoch 9,25 €/m² Wohnfläche monatlich (Kappungsgrenze).

Nach Auslauf der bereits bestehenden Mietbindung gemäß HmbWoBindG bzw. HmbWoFG gilt für den nachfolgenden Zeitraum bis zum Ablauf von 10 bzw. 20 oder 30 Jahren folgende Regelung:

Die Miete darf nur angehoben werden, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete (höchstens Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des jeweils aktuellen Hamburger Mietenspiegels, normale Wohnlage) oberhalb der Kappungsgrenze liegt. In diesem Fall darf die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, höchstens aber bis zum Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des jeweils aktuellen Mietenspiegelfeldes, normale Wohnlage, erhöht werden.

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 Weitere Mieterhöhungen

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

5.3.3 Ausschluss von Vermittlungsentgelten

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

Ausgenommen sind Genossenschaftsanteile (60 €/m² Wfl. dürfen insgesamt nicht überschritten werden) und Sicherheitsleistungen. Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung der Mieterin oder des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche der Vermieterin oder des Vermieters gegen die Mieterin oder den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Die Sicherheitsleistung darf das 2,5-fache der monatlichen Nettokaltmiete nicht überschreiten.

5.3.4 Verpflichtungen gegenüber der Mieterin oder dem Mieter

Die oder der Investierende hat sich spätestens vor Auszahlung der Zuschüsse und des Darlehens gemäß Vordruck der IFB Hamburg dieser gegenüber im Sinne der eingegangenen Verpflichtungen insoweit zu binden, dass die Mieterinnen und Mieter hieraus im Zusammenhang mit dem Mietvertrag eigene Rechte herleiten können.

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

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

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

5.3.5 Weitergabe der Bindungen

Investierende sind verpflichtet, sich aus der Inanspruchnahme von Darlehen und/oder Zuschüssen ergebende Verpflichtungen Rechtsnachfolgenden aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass diese wiederum gehalten sind, Rechtsnachfolgende in gleicher Weise zu binden.

5.3.6 Fortbestand der Bindungen

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

5.3.7 Dauer der Bindung bei vorzeitiger Rückzahlung des Darlehens

Vorzeitige Vollrückzahlungen des IFB-Förderdarlehens verkürzen die Bindungsdauer bis zum Ablauf des 10. Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, sofern die vereinbarte Bindungsdauer den letztgenannten Zeitpunkt überschreitet (Nachwirkungsfrist).

Bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung des IFB-Förderdarlehens werden die laufenden Zuschüsse nicht weitergezahlt. Innerhalb der Nachwirkungsfrist bleiben die Bestimmungen über die Bindungen im Übrigen bestehen.

6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?

6.1 Anforderungen an Investierende

6.1.1 Eigenkapital

Zur Finanzierung des Bauvorhabens ist ein ausreichend hohes Eigenkapital erforderlich.

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

6.1.2 Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Investorin oder des Investors

Die oder der Investierende muss die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen. Zur Prüfung kann die IFB Hamburg alle geeignet erscheinenden Auskünfte und Unterlagen einholen und verlangen.

Auch nach Abschluss des Bauvorhabens hat die oder der Investierende der IFB Hamburg jährlich und auf Anforderung alle Auskünfte zur Beurteilung seiner Leistungsfähigkeit zu erteilen (§ 18 Kreditwesengesetz), wenn ein Darlehen gewährt wurde.

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 die oder der Antragstellende 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 Grundstück/Erbbaurecht

Fördermittel können einer Eigentümerin oder einem Eigentümer sowie Erbbauberechtigten, bewilligt werden.

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

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

6.2.3 Anforderungen an Planung und Ausführung

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

6.3 Allgemeine Bedingungen

6.3.1 Sicherung des Darlehens

Das Darlehen ist durch Eintragung einer Grundschuld mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung gem. Vordruck der IFB Hamburg im Grundbuch des Förderobjektes zu sichern. Die IFB-Darlehen sind in der Regel vorrangig zu besichern.

6.3.2 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 der oder des Investierenden zur Beihilfeintensität zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Sie oder er hat jederzeit auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht zu gewähren und die Unterlagen vorzulegen.

6.3.3 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.

6.3.4 Haftungsausschluss

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

6.3.5 Kein Rechtsanspruch

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

6.3.6 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 dann gefördert werden, wenn die Mietparteien der Modernisierung zustimmen. Die bzw. der Investierende muss der IFB Hamburg gegenüber das Vorliegen der Mieterzustimmung vor Auszahlung der Zuschüsse und Darlehen 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?

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen hat im Einvernehmen mit der IFB Hamburg diese Förderrichtlinie gem. § 2 Abs. 4 des Gesetzes über die Wohnraumförderung in der Freien und Hansestadt Hamburg (HmbWoFG) als Wohnraumförderung für besondere Maßnahmen erlassen (§ 2 Abs. 3 HmbWoFG). Der zweite und dritte Teil des HmbWoFG werden gem. § 2 Abs. 3 S. 2

letzter Hs. HmbWoFG – mit Ausnahme der in dieser Förderrichtlinie abweichend von § 8 HmbWoFG geregelten Einkommensgrenzen – für entsprechend anwendbar erklärt.

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

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
info@ifbhh.de | www.ifbhh.de

Beratungstermine nach telefonischer Absprache.

1. Wie ist das Verfahren?

Um eine Förderung für die Modernisierungsmaßnahme zu erhalten, sollten möglichst frühzeitig mit der IFB Hamburg Beratungs- und Abstimmungsgespräche über die planerischen und technischen Anforderungen aufgenommen werden.

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

Folgende Voraussetzungen müssen bei geförderten energetischen Modernisierungen erfüllt werden:

1.1 Energieberatung

Eine Förderung der energetischen Stufe durch die IFB Hamburg setzt voraus, dass sowohl über den Ist-Zustand des Gebäudes als auch über den durch die geförderte Maßnahme erreichten Zustand eine Energiebilanz aufgestellt wird.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind der IFB Hamburg Nachweise über Umfang und Qualität der durchgeführten Maßnahmen, die ausführlichen Berechnungsunterlagen (außer bei Einzelmaßnahme Dachgeschossausbau und Aufstockung) vorzulegen.

Nähere Informationen zum Verfahren und Vorlagen zur Bestätigung der energetischen Stufe sind auf der IFB-Homepage zu finden.

Optional können die oben genannten Nachweise durch die Qualitätssicherung Energie gemäß dem festgelegten Verfahren bestätigt und die positiven Stufenberichte ABC eingereicht werden.

1.2 Qualitätssicherung Energie (optional)

Optional kann eine Begleitung der Fördermaßnahme durch die Qualitätssicherung Energie nach dem festgelegten IFB-Verfahren beauftragt und durchgeführt werden.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind der IFB Hamburg Nachweise über Umfang und Qualität der durchgeführten Maßnahmen, die ausführlichen Berechnungsunterlagen (außer bei Einzelmaßnahme Dachgeschossausbau und Aufstockung) sowie der positive Schlussbericht der Qualitätssicherung Energie vorzulegen.

Nähere Informationen zum Verfahren und Vorlagen zur Bestätigung der energetischen Stufe sind auf der IFB-Homepage zu finden.

1.3 Qualitätssicherung Backstein

Eine Förderung der energetischen Stufe bei Gebäuden mit schützenswerten Fassaden setzt voraus, dass ein mit dem Denkmalschutzamt oder mit der Stadtplanung oder mit der Qualitätssicherung Backstein abgestimmtes Fassadenkonzept vorliegt.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der IFB Hamburg der positive Schlussbericht der Qualitätssicherung Backstein vorzulegen.

Gebäude, die durch das Hamburger Denkmalgesetz geschützt sind oder sich in einem Gebiet mit einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung oder Gestaltungssatzung befinden oder ein Baugenehmigungsverfahren mit gestalterischer Abstimmung zur Fassade durchlaufen, werden nicht im

Rahmen der Qualitätssicherung Backstein beurteilt, sondern durch die zuständigen behördlichen Stellen.

1.4 Antragstellung

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

1.5 Bewilligung

Die Bewilligung der Fördermittel erfolgt durch Förderzusage bzw. einen Darlehensvertrag, ggf. mit erforderlichen Auflagen zur Umsetzung und Sicherung der Förderung der

Hamburgischen Investitions- und Förderbank
Besenbinderhof 31
20097 Hamburg

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

1.6 Auszahlung

Auszahlungen erfolgen nach dem festgelegten Bauzeiten- und Finanzierungsplan und dem jeweiligen festgestellten Baufortschritt. Auszahlungen können erst dann erfolgen, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind. Die laufenden Zuschüsse werden ab dem Monatsersten des Quartals, in das die von der IFB Hamburg festgestellte mittlere Bezugsfertigkeit fällt, in Vierteljahresraten ausgezahlt. Die Höhe und die Auszahlungsvoraussetzungen der Zuschüsse sind in der Förderzusage geregelt.

1.7 Anzeige der Bezugsfertigkeit und Verwendungsnachweis

Die oder der Antragstellende hat den Verwendungsnachweis spätestens sechs Monate nach Durchführung der Maßnahme bei der Bewilligungsstelle einzureichen; andernfalls kann der Bewilligungsbescheid widerrufen werden. Im Bewilligungsbescheid wird geregelt, wie der Verwendungsnachweis erbracht werden muss.

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.

Die weiteren einzureichenden Unterlagen sind der Anlage Bauabschluss zu entnehmen.

2. Welche Modernisierungsmaßnahmen werden gefördert?

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

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

2.1 Energetische Modernisierung

Reduzierung von Wärmeverlusten, z.B. durch

- Verbesserung der Wärmedämmung an den Hüllflächen
- Einbau von wärmeschutzoptimierten Fenstern und Außentüren
- erforderliche Umfeldmaßnahmen.

Optimierung der technischen Gebäudeausrüstung, z.B. durch

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

2.2 Ausstattungsverbesserungen in den Wohnungen

- Grundrissanpassungen
- Erstmalige Errichtung von Balkonen oder Erweiterung von vorhandenen Balkonen
- Maßnahmen zur barrierefreien Anpassung
- Badmodernisierungen
- Küchenmodernisierungen
- Erneuerung der technischen Infrastruktur (auch Ausstattung mit Wasserzählern und wassersparenden Armaturen)
- Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes in den Wohnungen
- Maßnahmen zur Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und zur Entwässerung
- Internet-, Telefon- und TV-Infrastruktur

2.3 Änderungen, Dachgeschossausbau und Aufstockung

- Erweiterung durch Dachgeschossausbau und/oder Aufstockung zur Schaffung von neuen Wohnflächen und Wohnungen.
- Umfangreiche Grundrissänderungen zur Schaffung von Wohnungen mit einem zeitgemäßen Standard.

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 die Eigentümerin oder der Eigentümer den Pförtnerbetrieb mindestens für die Dauer der Mietpreisbindung aus diesem Programm sicherstellen kann.
- Herstellung der erstmaligen barrierefreien Erreichbarkeit über eine neue oder modernisierte Aufzugsanlage
- Errichtung und Modernisierung von Gemeinschaftsräumen. Anerkannte Gemeinschaftsräume sind in geeigneter Quantität und Qualität für die Nutzungen „Aufenthalt und Austausch“ zu möblieren und technisch auszustatten.
- Herstellung von Stellplätzen mit E-Ladesäulen

2.5 Förderfähige Instandsetzungsmaßnahmen

Instandsetzungsmaßnahmen müssen im unmittelbaren Zusammenhang mit den geförderten 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?

Für eine Förderung muss ein vollständiges und folgerichtiges Konzept für die Modernisierungsmaßnahmen eingereicht und mit der IFB Hamburg abgestimmt werden.

Die zu erreichende Ausstattung der Wohnungen soll zeitgemäßen Ansprüchen genügen und im Hinblick auf den üblichen Ausstattungsstandard von Mietwohnungen angemessen sein. Die Wohnungen müssen in sich abgeschlossen und in Bezug auf die durchschnittlichen Nutzungsansprüche gebrauchsfähig sein.

4. Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?

Sofern keine energetische Modernisierung gefördert wird, ist Fördervoraussetzung ein Endenergiebedarf ≤ 120 kWh/m²a. Der Endenergiebedarf ist durch Vorlage des Energieausweises (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis) spätestens bei Fertigstellung nachzuweisen.

Zusätzlich zu den gesetzlichen Anforderungen sind bei geförderten energetischen Modernisierungen 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.

Bei Erneuerung der Heizungsanlage im Rahmen der geförderten Modernisierung sind mit fossilen Energieträgern betriebene Heizungen nicht zulässig.

Dachgeschossausbauten und Aufstockungen müssen mindestens die Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz erfüllen. Optional kann einer der nachfolgend genannten erhöhten energetischen Standards umgesetzt werden, der zusätzlich gefördert wird.

Sollten diese bautechnischen Anforderungen aus gestalterischen, funktionalen oder bautechnischen Gründen nicht eingehalten werden können, ist auf Basis einer schriftlichen Begründung durch die Energieberaterin oder den Energieberater 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, einem Dachgeschossausbau oder einer Aufstockung die Heizungsanlage nicht erneuert, muss ein Heizungs-Check nach DIN EN 15378 durchgeführt werden.

4.1 Energetischer Gebäudestandard

Stufe 1

- Endenergiebedarf [QE] nach durchgeführter Modernisierung ≤ 90 kWh/m²a
- Einhaltung der Anforderungen an modernisierte Umfassungsbauteile

Stufe 2

- Der Jahres-Primärenergiebedarf (QP) darf 100 % des Primärenergiebedarfs des Referenzgebäudes nach Anlage 1 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) nicht überschreiten.
- 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 [QE] nach durchgeführter Modernisierung ≤ 75 kWh/m²a
- Einhaltung der Anforderungen an modernisierte und neu zu errichtende Umfassungsbauteile

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

Außenwände, Gauben (Wangen und Dachflächen) ..... 0,20 W/m²K

Außenwände mit Innendämmung ..... 0,45 W/m²K

Fenster, Fenstertüren Uw..... 0,95 W/m²K

Ausglasen Fenster, Fenstertüren, Uw..... 1,30 W/m²K

Fenster, Fenstertüren mit echten glasteilenden Sprossen bei Gebäuden mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz, Uw ..... 1,60 W/m²K

Dachflächenfenster Uw ..... 1,00 W/m²K

Verglasungen ..... 0,95 W/m²K

Vorhangfassaden ..... 1,30 W/m²K

Glasdächer ..... 1,70 W/m²K

Fenster, Fenstertüren mit Sonderverglasung ..... 1,60 W/m²K

Sonderverglasungen ..... 1,10 W/m²K

Vorhangfassaden mit Sonderverglasungen ..... 2,00 W/m²K

Dächer und Dachschrägen, Flachdächer und Wände gegen unbeheizte Dachräume 0,14 W/m²K

Oberste Geschossdecke ..... 0,14 W/m²K

Wände und Decken nach unten gegen unbeheizt oder Erdreich ..... 0,25 W/m²K

Fußbodenaufbauten ..... 0,35 W/m²K

Decken nach unten gegen Außenluft ..... 0,20 W/m²K

Stufe 3 – IFB-Effizienzhaus-70 im Bestand

IFB-Effizienzhäuser-70 dürfen

- einen Jahres-Primärenergiebedarf (QP) von 70 % und
- einen spezifischen Transmissionswärmeverlust (H'T) von 85 % der nach Anlage 1 des GEG errechneten Werte für das Referenzgebäude

nicht überschreiten.

Stufe 4 – IFB-Effizienzhaus-55 im Bestand

IFB-Effizienzhäuser-55 dürfen

- einen Jahres-Primärenergiebedarf (QP) von 55 % und
- einen spezifischen Transmissionswärmeverlust (H'T) von 70 % der nach Anlage 1 des GEG errechneten Werte für das Referenzgebäude

nicht überschreiten.

Stufe 5 – IFB-Effizienzhaus-40 im Bestand

IFB-Effizienzhäuser-40 dürfen

- einen Jahres-Primärenergiebedarf (QP) von 40 % und
- einen spezifischen Transmissionswärmeverlust (H'T) von 55 % der nach Anlage 1 des GEG errechneten Werte für das Referenzgebäude

nicht überschreiten.

4.1.1 Nachweis des energetischen Gebäudestandards

Bei Modernisierungen muss zunächst der aktuelle energetische Zustand des Gebäudes erfasst werden. Im Rahmen der verpflichtenden Energieberatung wird dann der durch die vorgesehenen Maßnahmen erreichte energetische Standard ermittelt, der für die Bemessung der Förderung ausschlaggebend ist.

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

Die IFB Hamburg benötigt mit dem Antrag auf Bewilligung und zur Abrechnung von Fördermitteln die Bestätigung der energetischen Stufe durch die Energieberaterin oder den Energieberater auf den IFB-Vorlagen. 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.

4.1.2 Qualitätssicherung Energie (optional)

Ein qualitätsgesicherter Nachweis über die Erreichung der beantragten energetischen Stufe wird mit gefördert.

Die oder der Qualitätssichernde hat beratende und prüfende Funktionen. Sie oder 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 sie oder er die fachgerechte Ausführung und testiert gegenüber der oder dem Investierenden und der IFB Hamburg die Einhaltung der energetischen Anforderungen aus dieser Förderrichtlinie.

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

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

Nähere Informationen zum vorgegebenen Verfahren der Qualitätssicherung Energie sind auf der IFB-Homepage zu finden. Dort ist auch eine Übersicht über die von der IFB Hamburg ermittelten ortsüblichen Vergütungen verfügbar.

4.2 Wärmepumpen

Wärmepumpen, die in IFB-geförderte Gebäude eingebaut werden, müssen auf der zum Zeitpunkt der Antragstellung aktuellen Liste der förderfähigen Wärmepumpen des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhr aufgeführt sein.

Informationen hierzu finden Sie unter https://www.bafa.de/DE/Energie/Heizen_mit_Erneuerbaren_Energien/Foerdervoraussetzungen/foerdervoraussetzungen_node.html

4.3 Qualitätssicherung Holzbau

Die Gewährung von Fördermitteln bei der Holzbauförderung setzt die Durchführung einer Qualitätssicherung Holzbau voraus.

Die oder der Investierende ist verpflichtet, eine oder einen zu diesem Zweck autorisierte Qualitätssichernde oder autorisierten Qualitätssichernden zu beauftragen, den Planungs- und Bauprozess zu begleiten.

Informationen hierzu und zum vorgegebenen Verfahren der Qualitätssicherung Holzbau sind unter www.holzbau-netzwerk-nord.de/qs zusammengefasst. Dort finden Sie auch die Liste der autorisierten Qualitätssichernden sowie eine Empfehlung zur ortsüblichen Vergütung.

Die in der Anlage „Nicht förderfähige Holzbaudetails“ (https://holzbau-netzwerk-nord.de/qs/nicht-foerderfaehige-holzbaudetails) beschriebenen Details entsprechen nicht dem Stand der Technik. Gebäude oder Gebäudeteile in Holzbauweise mit den beschriebenen Details sind daher nicht förderfähig.

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

Zur Erlangung der Förderung ist dem Vertrag der Qualitätssicherung Holzbau Leistungskatalog zugrunde zu legen. Dieser gliedert sich in die drei für die Gewährung der Förderung zwingend erforderlichen Stufen I, II und III. Weitergehende Leistungen zur Qualitätssicherung dürfen frei vereinbart werden.

Zur Bewilligung der Förderung bzw. für die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn muss die Stufe I positiv abgeschlossen sein. Für die Auszahlung der ersten Darlehensrate muss die Stufe II positiv abgeschlossen sein. Für die Auszahlung des Zuschusses muss die Stufe III positiv abgeschlossen sein.

4.4 Anforderungen an Holzprodukte bei Holzbauförderung

Herkunft des Holzes

Das eingesetzte Holz muss aus nachhaltiger Forstwirtschaft stammen. Alle als Bestandteil der Leistung verwendeten/verarbeiteten Holzprodukte sowie Holzfertigbauteile müssen nach FSC oder PEFC zertifiziert sein. Der Nachweis erfolgt über eine IFB-Fachunternehmererklärung auf dem Formblatt „Herkunft Holzprodukte“.

- Darin aufgeführt sein müssen die Zertifizierungsnummern der Hersteller/Verarbeiter der eingesetzten Holzprodukte oder die der Holzfertigbauteile.
- Hat das Fachunternehmen nicht selbst eine FSC- oder PEFC-Produktkettenzertifizierung, kann es den Nachweis über eine Zertifizierung der Holzprodukte erbringen durch

  a) einen von einem akkreditierten Zertifizierungsdienstanbieter erstellten Einzelnachweis mit individuellen Dokumentationsdaten:

  - für PEFC https://pefc.de/fur-unternehmen/zertifizierer/
  - für FSC https://www.fsc-deutschland.de/verarbeitung-handel/produktkettenzertifizierung/zertifizierungsstellen/

  b) eine Person von der Liste „Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige des Tischlerhandwerks“, die nicht – auch nicht über Dritte – mit der Planung oder Durchführung der zu fördernden Maßnahme betraut sein dürfen.

  https://www.tischler-nord.de/fileadmin/lv_nord/file/service/Sachverstaendige_fuer_Einzelnachweis_11-2022.pdf

4.5 Besondere Anforderungen bei Grundrissänderung, Dachgeschossausbau und Aufstockung

4.5.1 Wohnungsgrößen für einen Haushalt in einer Wohnung

Die Wohnungsgrößen müssen innerhalb der folgenden Flächenkorridore liegen:

Haushaltsgröße Zahl der Personen	förderfähige Wfl.
1	von 30 m² bis 50 m²
2	von 55 m² bis 60 m²
3	von 65 m² bis 75 m²
4	von 75m² bis 90 m²
5	von 90 m² bis 110 m²
6	von 110 m² bis 125 m²

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.

5. Vorbereitung auf Ambient-Assisted-Living (AAL)

Nach Abschluss der Maßnahme müssen folgende Mindestanforderungen erfüllt werden:

Vorbereitung Hauseingangstür

- 1 x UP-Abzweigdose innen neben Türsturz mit 230V-Zuleitung aus UV-Allgemein
- 1 x UP-Abzweigdose innen neben Türsturz mit CAT5-Datenleitung aus HA-Raum

Vorbereitung Wohnung

- Getrennte Steckdosen- und Beleuchtungsstromkreise
- Mind. 2 FI-Gruppen Beleuchtung, 1 FI-Gruppe Steckdosen
- 1 separater Stromkreis für Mediensteckdose (FI/LS)
- Je Raum eine tiefe Unterputzdose oder eine zusätzliche Standard UP-Gerätedose neben der Zimmertür, sofern Schall-, Brand-, oder andere Schutzziele der Verwendung tiefer Unterputzdosen nicht widersprechen.
- Je Raum eine 5-adrige Zuleitung vom Schalter zum Deckenauslass
- Die Anforderungen gelten nicht für Abstellräume, Gästetoilette.

Vorbereitung Zimmer (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer)

- Verwendung tiefer Unterputz-Installationsdosen für alle Schalter und Steckdosen, sofern Schall-, Brand- oder andere Schutzziele der Verwendung tiefer Unterputzdosen nicht widersprechen.
- 1 x UP-Abzweigdose neben Fenstersturz mit Steckdosenstromkreis in zwei verschiedenen Zimmern.