



Baugemeinschaften

Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum

Gültig ab 1. Januar 2025

INHALT

1.	Einführung	3
1.1	Was ist eine Baugemeinschaft?	3
1.2	Welche Rolle hat die Agentur für Baugemeinschaften?	3
1.3	Welches sind die Schritte von der Idee bis zur Finanzierung?	4
1.4	Beratung	4
2.	Eigentumsformen von Baugemeinschaften	5
2.1	Kleingenossenschaften	6
2.2	Kooperation einer Baugemeinschaft mit einer Bestandsgenossenschaft, einer gemeinnützigen Stiftung oder einer Körperschaft des öffentlichen Rechts	6
2.3	Genossenschaftsähnliche Gesellschaftsformen	6
2.4	Erwerb von Bestandsobjekten durch eine Mietergenossenschaft	7
2.5	Erwerb von Bestandsobjekten durch eine Mietergenossenschaft	7
A 1.	Kleingenossenschaft	8
A 1.1	Was ist das Ziel der Förderung? Welche Voraussetzungen gelten?	8
A 1.2	Wer kann Anträge stellen?	8
3.	Welche Maßnahmen werden wie gefördert?	8
A 1.3	Grundmodule	8
A 1.4	Ergänzungsmodule	9
A 1.5	Förderung im Überblick für Kleingenossenschaften	18
A 1.6	Kombination mit anderen Förderprogrammen	20
A 1.7	Wie sind die Förderkonditionen?	21
A 1.8	Welche Bindungen entstehen?	22
A 1.9	Mietpreisbindungen	24
A 1.10	Weitere Regelungen	25
A 1.11	Welche allgemeinen Anforderungen gelten?	27
A 1.12	Allgemeine Bedingungen	28
A 1.13	Welche Rechtsgrundlage gilt?	29
A 1.14	Wo kann man die Förderung beantragen?	29
B 1.	Baugemeinschaften mit Kooperationen	30

ANHANG

AB 1.	Wie ist das Verfahren?	33
AB 2.	Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden?	34
AB 2.1	Wohnungsgrößen	34
AB 2.2	Allgemeine und Planungsanforderungen	36
AB 3.	Bauliche Mindeststandards	36
AB 4.	Anforderungen an die barriere reduzierte Grundausstattung	38
AB 5.	Anforderungen an barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen (mit Bindung)	39
AB 6.	Anforderungen an Gebäudetechnik	39
AB 7.	Optionale energetische Standards	39
AB 8.	Qualitätssicherung Holzbau (QS-H)	41
AB 9.	Vorbereitung auf Ambient-Assisted-Living (AAL)	42
AB 10.	Kriterien zur Prüfung von genossenschaftsähnlichen Gesellschaftsformen	43
	Einkommensgrenzen	45
	Übersicht Förderbausteine	46

1. Einführung

1.1 Was ist eine Baugemeinschaft?

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

Baugemeinschaften überzeugen häufig durch die Qualität ihrer Projekte und ihren besonderen Mehrwert für die Quartiere. Die Projekte ermöglichen den Bewohnerinnen und Bewohnern eine individuelle Gestaltung ihres Zusammenlebens in den Bereichen Autonomie (Selbstverwaltung), Gemeinschaft (Solidarität und gemeinsame Werte/gemeinsames Leben) oder auch Innovation (besondere Ideen). Für die Quartiere leisten Baugemeinschaften einen Mehrwert, indem sie durch ihre Aktivitäten, ihr Engagement oder durch ihre sozialen und innovativen Ansätze des gemeinschaftlichen Wohnens auch die Nachbarschaft bereichern und häufig mit einbinden.

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

Die gewählte Rechtsform regelt insbesondere die finanziellen Verpflichtungen der Mitglieder, die Verteilung der Kosten, die Mitspracherechte und letztlich auch den Austritt aus der Gruppe und dem Bauvorhaben. Die Rechtsform muss auf die konkreten Bedürfnisse der jeweiligen Baugemeinschaft abgestimmt sein. Die einzelnen Varianten bieten Vor- und Nachteile, die mit unterschiedlichen Risiken, Haftungen und Kosten verbunden sind.

Es wird zwischen

- genossenschaftlichem und
- individuellem Eigentum

unterschieden.

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

1.2 Welche Rolle hat die Agentur für Baugemeinschaften?

Die Agentur für Baugemeinschaften der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), im Folgenden Agentur genannt, ist die erste Anlaufstelle für interessierte Baugemeinschaften, die gemeinschaftlich bauen und eine Förderung nach diesen Fördergrundsätzen in Anspruch nehmen möchten. Sie können sich bei der Agentur als Interessenten registrieren lassen.

Die Agentur berät die Interessensgruppen über alle Verfahrensschritte – von der Idee bis zum fertigen Haus.

Sie akquiriert gemeinsam mit der Finanzbehörde/Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen städtische Grundstücke. Konkurrieren mehrere Baugemeinschaften um ein

Grundstück, wird ein transparentes Auswahlverfahren durchgeführt, um diejenige Baugemeinschaft zu ermitteln, die das Grundstück erwerben darf. Danach gibt die Finanzbehörde/Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen das Grundstück der ausgewählten Baugemeinschaft für i. d. R. ein Jahr anhand. Im Zeitraum der Anhandgabe kann die Entwurfsplanung aufgestellt werden.

Wenn die Entwurfsplanung der Architektin oder des Architekten vorliegt, prüft die Agentur, ob diese die entsprechenden Anforderungen aus den Fördergrundsätzen erfüllt. Außerdem klärt sie, ob das Konzept der Baugemeinschaft stimmig und nachhaltig ist. Ist beides der Fall, nimmt die Agentur das Bauprojekt in das Wohnraumförderungsprogramm des laufenden Jahres auf. Danach kann der Förderantrag bei der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) gestellt werden.

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

- Die Baugemeinschaft kann ein Grundstück auf dem freien Grundstücksmarkt erwerben, auf einem vorhandenen eigenen Grundstück bauen oder ein städtisches Grundstück erwerben.
- Im letztgenannten Fall, der die Regel darstellt, bewirbt sich die Baugemeinschaft bei der Agentur um ein ausgeschriebenes städtisches Grundstück. Wenn mehrere Baugemeinschaften Interesse an einem Grundstück bekunden, wird ein Auswahlverfahren durchgeführt.
- Die Baugemeinschaft erhält das Grundstück vom Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen in der Regel zunächst für ein Jahr reserviert (anhand gegeben). In diesem Zeitraum setzt sie die Planung bis zur Baugenehmigung fort.
- Die Baugemeinschaft beauftragt eine oder einen von der Gruppe unabhängige Baubetreuende oder unabhängigen Baubetreuenden, die oder der sie in allen wirtschaftlichen Belangen sowie in Fragen der Projektorganisation und der Förderung unterstützt.
- Die Baugemeinschaft beauftragt ein Architekturbüro ihrer Wahl mit den üblichen Planungsaufgaben.
- Wenn alle planerischen Fragen geklärt sind und das Konzept stimmig und nachhaltig ist, stellt die Baugemeinschaft bei der Agentur einen Antrag auf Mitteilung über die Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm.
- Mit der Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm kann die Baugemeinschaft einen Antrag auf Fördermittel bei der IFB Hamburg stellen.
- Gibt die IFB Hamburg dem Antrag statt, erteilt sie der Baugemeinschaft eine Förderzusage.

1.4 Beratung

Zur Vorbereitung der Antragstellung bei der IFB Hamburg berät die Agentur für Baugemeinschaften Projektgruppen und Bauwillige, die gemeinsam mithilfe öffentlicher Förderung Wohnraum schaffen wollen,

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

Termine bei der Agentur für Baugemeinschaften nach Vereinbarung:

Telefon 040/428 40-2333, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg,

E-Mail: baugemeinschaften@bsw.hamburg.de

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

2. Eigentumsformen von Baugemeinschaften

Die häufigste Eigentumsform von Baugemeinschaften ist die Genossenschaft. Hierbei ist die Genossenschaft als juristische Person dauerhaft Eigentümerin oder Eigentümer oder Erbbaurechtsnehmende oder Erbbaurechtsnehmender des Grundstücks und Gebäudes. Die Selbstnutzenden sind als Genossenschaftsmitglieder Anteilseignerinnen und Anteilseigner der Genossenschaft und erhalten einen Dauernutzungsvertrag.

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

- Der Einsatz von Eigenmitteln (zu zeichnende Genossenschaftsanteile, stille Beteiligungen) liegt deutlich höher als im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau. Bei der Kooperation einer Baugemeinschaft mit einer Bestandsgenossenschaft sind die Genossenschaftsanteile nach den Vorgaben der Förderung in der Höhe auf 60 €/m² Wfl. beschränkt.
- Selbstnutzende werden durch Selbstverwaltungs- oder Kooperationsverträge wie die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft hausbezogen an den Entscheidungen über Investitionen (Instandsetzungen, Umbauten, Modernisierungen) beteiligt.

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

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

Es ist außerdem grundsätzlich zulässig, einen Anteil von maximal 50 % der Wohnungen und maximal 50 % der Wohnfläche (Wfl.) frei finanziert in einem Baugemeinschaftsprojekt zu errichten. In diesem Fall entfällt die 4. Fallgruppe. Auch die frei finanzierten Wohnungen sollen sich an den Flächenvorgaben der geförderten Wohnungen orientieren. Die IFB Hamburg prüft im Einzelfall Möglichkeiten der Finanzierung.

2.1 Kleingenossenschaften

A

Die IFB Hamburg fördert genossenschaftliche Baugemeinschaften, die unter Aufbringung von Eigengeld und Selbsthilfeleistungen eine Wohnungsbaugenossenschaft gründen (Kleingenossenschaften). Ziel dieser Förderung ist ein individuell gestaltetes und zugleich gemeinschaftlich orientiertes Wohnen.

Dabei kann die Kleingenossenschaft in Form einer **Objektgenossenschaft** realisiert werden. Hierbei stehen die Mitglieder der Baugemeinschaft, die die Genossenschaft bilden, in wirtschaftlicher Verantwortung für ihr Bauvorhaben. Die Mitglieder entscheiden gleichberechtigt (ein Mitglied – eine Stimme) über alle wirtschaftlichen Angelegenheiten. Das Mitglied kann seine Genossenschaftsanteile übertragen und vererben.

Weiterhin kann die Baugemeinschaft ihr Wohnungsbauvorhaben bei einer **Projekträger-Genossenschaft** realisieren. Hierbei bringt die Baugemeinschaft das Eigenkapital für ihr Bauvorhaben in der Regel als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) oder als eingetragener Verein (e. V.) in eine bestehende Projekträger-Genossenschaft ein. Dabei erhält sie bei der Planung, beim Bau und bei der Verwaltung des Objekts im Rahmen eines Selbstverwaltungsvertrags besondere Rechte und Pflichten. Projekträger-Genossenschaften bewirtschaften ihre eigenen Bestände nicht, sondern erbringen lediglich wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen für selbstverwaltete Baugemeinschaftsprojekte.

Die Förderbedingungen finden Sie unter Ziffer A1.

2.2 Kooperation einer Baugemeinschaft mit einer Bestandsgenossenschaft, einer gemeinnützigen Stiftung oder einer Körperschaft des öffentlichen Rechts

B

Die IFB Hamburg fördert genossenschaftliche Baugemeinschaften, die einer bestehenden Genossenschaft beitreten. Ziel dieser Förderung ist ein individuell gestaltetes und zugleich gemeinschaftlich orientiertes Wohnen. Außer mit einer Bestandsgenossenschaft können solche Kooperationsvereinbarungen mit einer als gemeinnützig anerkannten Stiftung oder einer Körperschaft des öffentlichen Rechts eingegangen werden. Die Baugemeinschaft tritt hier nicht als eigener Bauherr auf, sondern schließt mit dem Partner einen Kooperationsvertrag über die Nutzung des mit öffentlicher Förderung geschaffenen Wohnraums, der die Rechte und Pflichten beider Parteien beinhaltet.

Die Förderbedingungen finden Sie unter Ziffer B1.

2.3 Genossenschaftsähnliche Gesellschaftsformen

A

B

Im Rahmen der IFB Förderrichtlinie Baugemeinschaften werden Baugemeinschaften gefördert, die ihr Projekt gemeinsam mit einem Partner realisieren möchten, der in seinen Zielen und der Struktur mit einer Baugenossenschaft vergleichbar ist. Sowohl der Partner als auch die Baugemeinschaft müssen nachweisen können, dass sie im Wesentlichen den Charakteristiken einer Genossenschaft entsprechen (siehe Anhang Ziff. AB4.). Der Partner fungiert als Bauherr und später als Eigentümer des Gebäudes und ist demnach zugleich Förderempfangender. Die Baugemeinschaft bzw. ihre Mitglieder müssen stimmberechtigte Anteilseignerinnen und Anteilseigner des Partners sein und sind demnach Miteigentümerinnen und Miteigentümer. Der Partner schließt mit den Mitgliedern der Baugemeinschaft einen Selbstverwaltungsvertrag ab, der diesen Rechte und Pflichten zuspricht. Die hierbei zwingend vertraglich zu vereinbarenden Rechte und Pflichten sowie die Kriterien zur Prüfung von genossenschaftsähnlichen Gesellschaftsformen sind in Anhang Ziff. AB4. beschrieben.

Je nach Ausgestaltung der Kooperation und der finanziellen Beteiligung behält sich die Agentur für Baugemeinschaften/BSW vor, über die Einstufung in das Segment Ziff. A (Kleingenossenschaft) oder Ziff. B (Baugemeinschaften mit Kooperationen) zu entscheiden. Für diese Entscheidung werden die Prüfkriterien (vgl. AB4) sowie die Definitionen der Eigentumsformen unter 2.1 bzw. A1 und 2.2 bzw. B1 zugrunde gelegt.

Für Projekte, die nach der Prüfung als vergleichbar mit einer Projektträger-Genossenschaft (vgl. Ziff. 2.1) eingestuft werden, gelten die Förderbedingungen unter Ziffer A1 (Kleingenossenschaften).

Für Projekte, die nach der Prüfung als vergleichbar mit einer Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft (vgl. 2.2) eingestuft werden, gelten die Förderbedingungen unter Ziffer B1 (Baugemeinschaften mit Kooperationen).

2.4 Erwerb von Bestandsobjekten durch eine Mietergenossenschaft

Die IFB Hamburg gewährt Mietergemeinschaften Fördermittel, die ein oder mehrere bestehende, von ihren Mitgliedern bewohnte Gebäude erwerben und in der Rechtsform einer Genossenschaft bzw. einer genossenschaftsähnlichen Rechtsform gemeinschaftlich bewirtschaften möchten. Die Förderung sieht vor, dass die Mietergemeinschaft eine Mietergenossenschaft gründet, die Grundstück und Gebäude mit den von den Mitgliedern bewohnten Wohnungen erwirbt. Eine wichtige Voraussetzung ist die Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers. Mit der Förderung sind Auflagen hinsichtlich der Mietpreisgestaltung und der Belegung der Wohnung verbunden.

Die Förderbedingungen finden Sie in der Förderrichtlinie für den Erwerb von Bestandsobjekten durch eine Mietergenossenschaft.

2.5 Baugemeinschaften mit individuellem Eigentum

Hierbei wird die Rechtsform der Bauphase in der Regel mit der Teilungserklärung für das Gebäude in eine Wohnungseigentümergeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) überführt. Bei der Wohnungseigentümergeinschaft erhalten die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer durch die Teilungserklärung Sondereigentum an den einzelnen Wohnungen und einen Miteigentumsanteil (ideeller Bruchteil) am Grund und Boden sowie den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen. Die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer tragen allein das Risiko und die individuelle Belastung aus der Finanzierung.

Die Förderbedingungen entsprechen der Förderrichtlinie Eigenheim für selbstgenutztes Wohneigentum.

A 1. Kleingenossenschaft

A 1.1 Was ist das Ziel der Förderung? Welche Voraussetzungen gelten?

Gefördert werden der Neubau von preisgünstigen Wohnungen sowie das mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Schaffen von Wohnungen durch Änderung oder Erweiterung von Gebäuden für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum als Kleingenossenschaft, deren Haushalte bestimmte Einkommensgrenzen einhalten. Eine Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 8 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (HmbWoFG) ist in Abhängigkeit von der Belegungsquote zulässig.

A 1.2 Wer kann Anträge stellen?

Anträge können von den Eigentümerinnen und Eigentümern oder Erbbauberechtigten eines geeigneten Grundstücks gestellt werden.

Im Falle einer Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz müssen alle zu fördernden Wohnungen in einem Wohnungseigentumsrecht zusammengefasst sein. Einzelne Wohnungseigentumsrechte werden nicht gefördert.

3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?

Die Förderung ist modular aufgebaut: Es gibt ein verpflichtendes Grundmodul, das durch verschiedene frei wählbare Module ergänzt werden kann. Die Förderung erfolgt je nach Modul durch zinsverbilligte Darlehen, laufende und einmalige Zuschüsse über einen Zeitraum von 30 oder 40 Jahren.

Ab dem 11. Jahr gilt eine Öffnungsklausel zur Anpassung von Förderbedingungen in Zeiten höherer Inflation.

A 1.3 Grundmodule

A 1.3.1 Neubau von Mietwohnungen

Die Schaffung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern im genossenschaftlichen Eigentum wird mit Darlehen und laufenden Zuschüssen in Abhängigkeit von der förderfähigen Wohnfläche und dem Einkommen gefördert.

Die mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Schaffung von Wohnraum durch Änderung und Erweiterung von Gebäuden wird entsprechend dem Neubau von Mietwohnungen gefördert.

Laufzeit

Die Zins- und Bindungslaufzeit beträgt 30 Jahre oder 40 Jahre.

IFB-Förderdarlehen I

Das Grunddarlehen beträgt 1.500 €/m² förderfähiger Wohnfläche.

Laufende Zuschüsse

Übersicht über die höchstzulässigen Anfangsmieten und Zuschüsse in Abhängigkeit von der Anfangsmiete:

Fallgruppe	Belegungsquote	Einkommensgrenze nach § 8 HmbWoFG	Anfangsmiete netto kalt	Anfänglicher Zuschuss
	Anteil Haushalte	Überschreitung	m² Wfl. mtl.	m² Wfl. mtl.
A 1	mind. 30 %	bis 60 %	7,25 €	9,10 €
A 2	variabel	bis 100 %	9,35 €	7,00 €
A 3		bis 140%	12,25 €	4,10 €
A 4	höchstens 20 %	> 140%	16,35 €	–

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

A 1.3.2 Barrierereduzierte Grundausstattung

Wohnungsneubauten mit mindestens 4 Geschossen und mindestens 10 geförderten WE pro Treppenhaus sind mit einer barrierereduzierten Grundausstattung zu bauen, die mit einem pauschalen Zuschuss je WE gefördert wird:

Barrierereduzierte Grundausstattung 1.600 €/WE

Barrierereduzierte Grundausstattung mit barrierefreiem Freisitz 3.100 €/WE

Die Anforderungen werden im Anhang dieser Förderrichtlinie erläutert.

A 1.4 Ergänzungsmodule

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen können ergänzend zu den Grundmodulen gefördert werden.

Mischnutzung von Gebäuden: Bei einer Mischnutzung innerhalb der geförderten Gebäude (auch gewerblich genutzte oder frei finanzierte Gebäudebereiche) wird die Fördersumme von einmaligen Zuschüssen, sofern nicht anders unter den einzelnen Punkten geregelt, entsprechend den Flächenanteilen anteilig reduziert.

A 1.4.1 IFB-Förderdarlehen II

Das Grunddarlehen kann unter Beachtung der Beihilfevorschriften der Europäischen Union und nach bankwirtschaftlichem Ermessen der IFB Hamburg bis zur Schließung der Gesamtfinanzierung durch ein weiteres Darlehen ergänzt werden.

Entscheidet die IFB Hamburg hiernach über eine **ausschließliche** Gewährung des IFB-Förderdarlehens I, kann ein Teil der hierdurch entfallenen Subvention auf den laufenden Zuschuss angerechnet werden.

A 1.4.2 Energiesparendes Bauen

Der Einfluss der Treibhausgas-Emissionen über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude in der Förderung wird mit fortschreitender Dekarbonisierung der Energieversorgung stärker berücksichtigt werden. Um die Klimaschutzziele im Sektor Private Haushalte zu erreichen, müssen Maßnahmen zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung, Maßnahmen zur Reduzierung der grauen Treibhausgas-Emissionen und auch weiterhin Energieeffizienzmaßnahmen durchgeführt werden.

Der gesetzlich verpflichtende energetische Standard ist ausreichend für die Inanspruchnahme einer Förderung.

Eine besonders energiesparende Bauweise, die über den Mindeststandard hinausgeht, wird übergangsweise bis Ende 2026 zusätzlich durch laufende Zuschüsse gefördert. Diese werden über 10 Jahre ausgezahlt.

Die Auszahlung erfolgt nach Fertigstellung und Vorlage eines Testats durch die Energieberatern oder Qualitätssichernden. Die energetischen Standards und ihre Möglichkeiten zum Nachweis werden im Anhang erläutert.

IFB-Effizienzhaus-40 74 €/m² förderfähiger Wfl.

IFB-Effizienzhaus-40 mit Wärmerückgewinnung 181 €/m² förderfähiger Wfl.

IFB-Passivhaus 181 €/m² förderfähiger Wfl.

IFB-Niedrigstenergie-Haus 196 €/m² förderfähiger Wfl.

Sofern unter den gegebenen Rahmenbedingungen – Verhältnis der Wohnfläche zu der für die Energieerzeugung nutzbaren Hüllfläche (Dach und ggf. Fassade), Ausrichtung des Gebäudes, Verschattung usw. – auch ein Mehrfamilienhaus als Effizienzhaus-Plus realisiert werden kann, wird ein Zuschuss in Höhe von 216 €/m² förderfähiger Wfl. gezahlt.

A 1.4.3 Nachhaltiges Bauen

Der Einsparung von CO₂ beim Bau von Wohngebäuden kommt eine zukünftig immer wichtigere Bedeutung zu. Beim Bau von Wohngebäuden können entweder das technologieoffene Fördermodul Einsparung von grauen Emissionen genutzt werden oder mit einer Übergangsfrist bis Ende 2026 die Module Holzbauförderung in Verbindung mit QS Holzbau, Nachhaltige Dämmstoffe und Zertifikate.

A 1.4.3.1 Reduktion der grauen Emissionen aus der Gebäudekonstruktion

Gefördert werden durch Neubau oder Umnutzung neu geschaffene Wohnflächen, die geringere graue Emissionen als eine konventionelle Massivbaukonstruktion, bezogen auf die Konstruktion des Gebäudes umgerechnet auf einen Betrachtungszeitraum von 50 Jahren, aufweisen.

Die Zuschusshöhe richtet sich nach dem Ergebnis des berechneten Treibhauspotenzials der Gebäudekonstruktion pro Quadratmeter Nutzungsfläche (NUF) und Jahr. Die genaue Höhe ergibt sich aus der Interpolation zwischen den folgenden Grenzwerten:

Beispielhafte Zuschusshöhen

Treibhauspotenzial der Gebäudekonstruktion pro m ² Nutzungsfläche und Jahr	Zuschusshöhe pro m ² Wohnfläche (gerundet auf ganze Eurobeträge)
9 kg CO ₂ -Äq.	10 €/m ² Wfl.
8 kg CO ₂ -Äq.	63 €/m ² Wfl.
7 kg CO ₂ -Äq.	117 €/m ² Wfl.
6 kg CO ₂ -Äq.	170 €/m ² Wfl.
5 kg CO ₂ -Äq.	223 €/m ² Wfl.
4,5 kg CO ₂ -Äq.	250 €/m ² Wfl.

Die Berechnung der Ökobilanzierung hat nach den „Bilanzierungsregeln des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude (QNG) für Wohngebäude“ zu erfolgen, wobei nur die Berechnung des Treibhauspotenzials der Kostengruppe (KG) 300 erforderlich ist. Sofern Bauwerksteile und Anlagen der KG 500 für den Gebäudebetrieb notwendig sind, wie z. B. die Einhausung einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, sind diese ebenfalls zu erfassen.

Zur Durchführung der Bilanzierung und Bestätigung der ermittelten Werte im Rahmen der Förderung berechtigt sind Personen, die auf der Energieeffizienz-Expertenliste der dena (<https://www.energie-effizienz-experten.de/>) mit der Zusatzqualifikation für Lebenszyklusanalyse (LCA) eingetragen sind.

Auszuweisen sind die Ergebnisse mithilfe der Ergebnistabelle, die auf der Homepage der IFB Hamburg als Download zur Verfügung steht. Es erfolgt eine Umrechnung von der bei der Lebenszyklusanalyse gängigen Nettoraumfläche (NRF) auf Nutzungsfläche (NUF). Der Nutzflächenbezug dient der besseren Vergleichbarkeit und entspricht der Empfehlung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Rahmen der Ökobilanzierung die NUF zu berücksichtigen.

Die Ergebnistabelle sowie die darin aufgeführten Anlagen müssen mit dem Förderantrag eingereicht werden. Die Werte der Ergebnistabelle sind nach Fertigstellung zu betätigen bzw., sofern Änderungen am Bewilligungszustand vorgenommen werden, sind die Unterlagen in korrigierter Form erneut einzureichen.

Die für den Förderbaustein benötigte Lebenszyklusanalyse (LCA) wird mit einem pauschalen Zuschuss von 5.000 € gefördert. Voraussetzung hierfür ist, dass die LCA nicht im Kontext eines Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude bzw. einer KfW-Förderung erstellt wurde.

A 1.4.3.2 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 mit einem einmaligen Zuschuss von 18 €/m² Bauteilfläche gefördert.

Der prüffähige Nachweis der Bauteilfläche liegt bei der oder dem Investierenden.

Eine Mischkonstruktion von zertifizierten und nicht zertifizierten Dämmstoffen in einem Bauteil (Sandwichaufbau) wird nicht gefördert.

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

Im Fördermodul Änderung (Bestandsbauten) muss der neu aufgebrachte Dämmstoff vollständig aus zertifizierten Materialien bestehen.

A 1.4.3.3 Holzbauförderung

Der Einsatz von Holz in der Gebäudekonstruktion wird mit 1,30 € je Kilogramm Holzprodukt gefördert.

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

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 A 1.4.3.2 gefördert werden, ist von der Förderung ausgeschlossen.

Förderfähig sind:

- Holzprodukte in der Konstruktion im Sinne der Förderung sind alle Vollholzprodukte (Schnittholz, Hobelware usw.), Holzwerkstoffe (Spanplatten, Faserplatten usw.) sowie Produkte des konstruktiven Holzbaus (Brettsperrholz, Brettschichtholz usw.). 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.

A 1.4.3.4 Zertifikate für Nachhaltiges Bauen

Für die Zertifizierung im Rahmen eines der folgenden Gebäudezertifizierungssysteme (in der jeweils höchsten Qualitätsstufe) wird ein einmaliger Zuschuss gezahlt von 30 €/m² förderfähiger Wfl. für:

- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB): Stufe Platin
- DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen (HafenCity Hamburg): Basis DGNB Stufe Platin
- Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG): Stufe Premium

oder ein einmaliger Zuschuss von 15,50 €/m² förderfähiger Wfl. für:

- Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh): Erfüllung des IFB-definierten NaWoh-Anforderungsprofils (siehe <https://www.ifbhh.de/api/services/document/1208>)
- Bei diesem Bewertungssystem ist von der oder dem Antragstellenden die durchgehende Begleitung von Planungs- und Bauprozess durch eine oder einen dem Bewertungssystem immanenten Sachverständige bzw. Sachverständigen zu bestätigen. Diese bzw. dieser ist der IFB Hamburg gegenüber zu benennen.
- Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG): Stufe Plus
- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB): Stufe Gold. In den Themengebieten ENV, SOC und TEC muss ebenfalls jeweils mindestens Gold (65 %) erreicht werden.
- DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen (HafenCity Hamburg): Basis DGNB Stufe Gold

A 1.4.4 Barrierefreie Ausstattung**A 1.4.4.1 Barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen**

Maßnahmen für barrierefreies Bauen nach Hamburgischer Bauordnung (HBauO) mit einer Bafrei- oder WA/BG Bindung für besondere Zielgruppen werden durch einmalige Zuschüsse gefördert.

Gefördert werden Wohnungen für Menschen mit Behinderungen, die langfristige körperliche, seelische, geistige oder Sinnesbeeinträchtigungen haben, welche sie in Wechselwirkung mit verschiedenen Barrieren an der vollen, wirksamen und gleichberechtigten Teilhabe an der Gesellschaft hindern können, sowie für ältere Menschen, von denen im Regelfall mindestens eine Person das 60. Lebensjahr vollendet hat.

Die Anforderungen an diese Wohnungen werden im Anhang dieser Förderrichtlinie erläutert.

Barrierefreie Wohnungen nach HBauO mit Bafrei-Bindung

Barrierefreie Wohnungen 7.700 €/WE

Barrierefreie Wohnungen mit barrierefreiem Freisitz 9.200 €/WE

Bei Bauvorhaben mit 20 und mehr gebundenen barrierefreien Wohnungen nach HBauO ist ein Gemeinschaftsraum mit einer Größe von mind. 20 m² verpflichtend.

Rollstuhlgerichte Wohnungen nach HBauO mit Zusatzmerkmal R und WA/BG-Bindung

Rollstuhlgerichte Wohnungen 23.000 €/WE

Rollstuhlgerichte Wohnungen mit barrierefreiem Freisitz 24.500 €/WE

Fördervoraussetzung ist die Zustimmung der zentralen Vermittlungsstelle für rollstuhlgerichten Wohnraum im Grundsicherungs- und Sozialamt Wandsbek bzgl. Wohnungsgröße und Standort.

A 1.4.4.2 Vorbereitung auf Ambient-Assisted-Living (AAL)

Vorbereitung einer Wohnung auf spätere Ausstattung mit AAL-Technologien und Dienstleistungen für die Bereiche Homecare, Pflege, Prävention, Therapie und Rehabilitation werden gefördert. Die Anforderungen an die Mindestausstattung werden im Anhang dieser Förderrichtlinie beschrieben.

Vorbereitung auf Ambient-Assisted-Living 520 €/WE

A 1.4.5 Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftsräume werden durch folgende laufende und einmalige Zuschüsse gefördert:

- ein laufender Zuschuss in Höhe von 5,00 €/m² förderfähiger Fläche
- ein einmaliger Zuschuss in Höhe von 2.600 €/m² förderfähiger Fläche

Bis zu 3 m²/WE, insgesamt mindestens 20 m² werden als förderfähige Fläche anerkannt.

Bei Cluster-Wohnungen oder Wohngemeinschaften wird 1 m² pro private Einheit/Haushalt anerkannt.

Eine Vermietung geförderter Flächen an Dritte zur dauerhaften Nutzung ist ausgeschlossen. Die gelegentliche Nutzung durch Dritte ist gegen eine Nutzungsgebühr zulässig.

Es ist außerdem möglich, durch Verzicht bzw. Reduzierung der individuellen Wohnfläche (je WE bis maximal 10 % bezogen auf die maximal förderfähige Wohnfläche der WE) die gemeinschaftlich genutzte Fläche zu erhöhen. Für diese der Gemeinschaft zur Verfügung gestellten Flächen muss eine Miete berechnet werden, die genauso hoch ist wie die Miete für die Wohnung, bei der auf Fläche verzichtet wurde.

A 1.4.6 Aufzugsanlagen

Aufzugsanlagen werden durch einmalige Zuschüsse gefördert:

für die ersten 3 Stationen 33.700 €/Station

für jede weitere Station 8.500 €/Station

Wenn die Eingangsebene und das erste Geschoss mit geförderten Wohnungen nicht auf gleicher Höhe liegen, werden für die Zuschussbemessung 2 Haltepunkte anerkannt. Zusätzlich erforderliche Haltepunkte aufgrund versetzter Geschossebenen werden nicht gefördert.

A 1.4.7 Urbane Mobilität

Zur Unterstützung urbaner Mobilitätskonzepte gibt es folgende optionale Fördermodule:

A 1.4.7.1 Komfort-Fahrrad-Stellplätze

Die Herstellung von Komfort-Fahrrad-Stellplätzen wird durch einen Zuschuss gefördert, wenn die Anforderungen an einen qualitativ hochwertigen Fahrrad-Stellplatz erfüllt werden.

Voraussetzung für eine Förderung von Komfort-Fahrrad-Stellplätzen im individuellen Abstellraum ist der Nachweis einer zusätzlichen Fläche von mindestens 1,5 m²/Stellplatz über die bauordnungsrechtlich geforderte Mindest-Abstellfläche hinaus.

Stellplätze im Außenraum530 €/Stellplatz

Stellplätze innerhalb der Gebäudehülle im Fahrrad-Abstellraum760 €/Stellplatz

Stellplätze innerhalb der Gebäudehülle im individuellen Abstellraum390 €/Stellplatz

Zum Bau von Komfort-Fahrrad-Stellplätzen im Zusammenhang mit geförderten Mietwohnungen über den Stellplatzschlüssel hinaus bietet die IFB Hamburg im Grundsatz unsubventionierte Darlehen als Annex-Förderung an.

A 1.4.7.2 Zuschuss für Ladestationen

In Verbindung mit geförderten KFZ-Stellplätzen in der Tiefgarage wird optional die Bereitstellung von Ladepunkten (Wallbox mit Lastmanagement) durch einen einmaligen Zuschuss pro Stellplatz gefördert. Die Abrechnung der Verbrauchskosten muss auf den einzelnen Stellplatz bzw. die Mieterin oder den Mieter erfolgen können.

Einmaliger Zuschuss1.750 €/Ladestation

A 1.4.7.3 Stationsbasierte Carsharing-Stellplätze

Gefördert werden stationsbasierte Carsharing-Stellplätze für die Nutzung durch Mieterinnen und Mieter von geförderten Bauvorhaben durch einen Einmalzuschuss.

Carsharing-Stellplätze in Tiefgaragen:

je Stellplatz36.300 €/Stellplatz

für Kleinfahrzeuge (Motorräder, Lastenfahrräder, Senioren-E-Mobile etc.)

mit mindestens 4 m² Grundfläche11.600 €/Stellplatz

Fördervoraussetzungen/-bedingungen:

- Ein Carsharing-Stellplatz ersetzt 4 individuelle Kfz-Stellplätze.
- Den Mieterinnen und Mietern sind vergünstigte Konditionen für die Nutzung des Carsharing-Fahrzeugs anzubieten.
- Das Carsharing-Fahrzeug wird durch die Bauherrin oder den Bauherren oder Carsharing-Anbietende für die Laufzeit der Bindung bereitgestellt und betrieben.
- Die Bereitstellung der geförderten Carsharing-Stellplätze für einen Carsharing-Anbietenden erfolgt kostenlos.

A 1.4.8 Kompaktwohnungen

Der Neubau besonders kleiner Wohnungen für 1-Personen-Haushalte wird durch pauschale Zuschüsse gefördert:

kleiner als 45 m ² bis maximal 40 m ²	3.800 €/WE
kleiner als 40 m ² bis maximal 35 m ²	6.100 €/WE
kleiner als 35 m ² bis 30 m ²	8.400 €/WE

Dieser Zuschuss wird bei Cluster-Wohnungen pro private Einheit gewährt.

A 1.4.9 Kompakte Bauvorhaben

Neubauvorhaben mit einer besonders geringen durchschnittlichen Wohnfläche (gefördert und frei finanziert) werden in Abhängigkeit von der durchschnittlichen Wohnfläche gesondert durch Zuschüsse je m² förderfähiger Wohnfläche bezuschusst.

Durchschnittliche Wohnfläche:

kleiner als 52,5 m ² bis maximal 47,5 m ²	160 €/m ² förderfähiger Wfl.
kleiner als 47,5 m ² bis maximal 37,5 m ²	250 €/m ² förderfähiger Wfl.
kleiner als 37,5 m ² bis maximal 30 m ²	360 €/m ² förderfähiger Wfl.

Cluster-Wohnungen und Wohngemeinschaften werden bei der Berechnung der durchschnittlichen Wohnfläche nicht berücksichtigt.

A 1.4.10 Große Familien-Wohnungen

Der Bau von großen Wohnungen für Familien ab 5 Personen wird durch einen Zuschuss gefördert. Bei Wohnungen für Familien ab 7 Personen ist planerisch nachzuweisen, dass diese Wohnungen mit geringem baulichem Aufwand in kleinere Wohnungen geteilt werden können.

Wohnungen für einen 5-Personen-Haushalt.....	3.300 € je WE
Wohnungen für einen 6-Personen-Haushalt.....	6.500 € je WE
Wohnungen für einen 7-Personen-Haushalt.....	13.000 € je WE
Wohnungen ab 8-Personen-Haushalt.....	19.500 € je WE

A 1.4.11 Sicherheitstreppenraum

Bauvorhaben unterhalb der Hochhausgrenze, bei denen ein Sicherheitstreppenraum realisiert wird, werden durch einen Zuschuss gefördert:

je außenliegendem Sicherheitstreppenraum	29.600 €
je innenliegendem Sicherheitstreppenraum	118.200 €

A 1.4.12 Einsatz von Vollsteinen bei Fassaden

Neubaufassaden mit Vollsteinen (Ziegel, Backstein, Klinker) werden mit einem einmaligen Zuschuss gefördert. Der prüffähige Nachweis der Fassadeinfläche liegt bei der oder dem Investierenden.

Einsatz von Vollsteinen bei Fassaden	155 €/m ² Bauteinfläche
--	------------------------------------

A 1.4.13 Ausgleich von lagetypischen grundstücksbedingten Sonderbaukosten

Förderfähige lagetypische grundstücksbedingte Sonderbaukosten	
Pfahlgründung und Bohrkosten	50 €/m ² förderfähiger Wfl.
Pfahlroste oder verstärkte Gründungsplatte	18 €/m ² förderfähiger Wfl.
Baugrubenverbau und Unterfangungen	35 €/m ² förderfähiger Wfl.
Wasserhaltung während der Bauzeit	8 €/m ² förderfähiger Wfl.
Weißer Wanne bei drückendem Wasser	8 €/m ² förderfähiger Wfl.
Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen ab Schallschutzklasse 4	40 €/m ² Wohnfläche anteilig betroffener Fassadenfläche
Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen ab Schallschutzklasse 5	50 €/m ² Wohnfläche anteilig betroffener Fassadenfläche
Erschütterungsschutz	35 €/m ² förderfähiger Wfl.

Bei städtischen Grundstücken mit einem Festpreis, der unter Berücksichtigung eines Gutachtens einer oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt wurde, besteht die Möglichkeit, lagetypische grundstücksbedingte Sonderbaukosten mit Zuschüssen zu fördern.

A 1.4.14 Fördermodul Wettbewerbe

Kosten für die Wettbewerbe, Gutachterverfahren oder Workshops, die von der Stadt gefordert sind, werden durch Zuschüsse gefördert. In den geförderten Wettbewerben sollen verbindliche Vorgaben von Kostengrenzen und zur Einhaltung von Baukosten berücksichtigt werden. Gefördert werden 40 % der anerkannten und nachgewiesenen Verfahrenskosten für den Wettbewerb sowie für die Preisgelder.

Maximaler Zuschuss je Wettbewerb 75.300 €

A 1.4.15 Integrationsleistungen

Maßnahmen zur Erweiterung des Wohnungsangebots für besonders bedürftige Zielgruppen werden durch eine Erhöhung der laufenden Zuschüsse gefördert.

Bei Kleingenossenschaften kann der Betrag auch optional als einmaliger Zuschuss in Höhe seines Barwertes über die Dauer des Belegungsrechts zu Beginn der Förderung kapitalisiert werden.

A 1.4.15.1 Wohnungen für Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf

Wird die Belegung einem sozialen Träger (Betreiber einer Wohneinrichtung i. S. v. § 2 Abs. 8 HmbWBG) übertragen und die geförderten Wohnungen an Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf vermietet, wird ein laufender Zuschuss in Höhe von monatlich 2,50 €/m² förderfähiger Wfl. gezahlt. Der Zuschuss wird so lange gewährt, wie die vertragliche Übertragung des Belegungsrechts besteht bzw. solange das jeweilige Mietverhältnis für die Wohnung andauert, für die das Belegungsrecht übertragen wurde.

Zielgruppen mit besonderem Integrationsbedarf sind insbesondere:

- Menschen mit psychischen Erkrankungen bzw. seelischen oder geistigen Behinderungen, die ambulant betreut in der eigenen Wohnung leben möchten.

- Menschen, die – in der Regel aus stationärer Unterbringung kommend – besondere Hilfe nach §§ 67 und 68 Sozialgesetzbuch, Zwölftes Buch (SGB XII) benötigen und nach Abschluss stationärer Maßnahmen in eigenen Wohnraum ziehen können.
- Menschen mit geistigen oder mehrfachen Behinderungen.
- junge Erwachsene unter 27 Jahre, die zum Teil noch in öffentlicher Unterbringung oder in betreuten Jugendwohnungen wohnen und auf Integration in eigenen Wohnraum angewiesen sind.
- Frauen aus Frauenhäusern.
- Inhaftierte, deren Entlassung bevorsteht und die im Anschluss an die Haft in eigenen Wohnraum ziehen möchten.

A 1.4.15.2 Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte (WA-Bindung)

Werden geförderte Wohnungen an vordringlich wohnungssuchende Haushalte (Dringlichkeitschein/Dringlichkeitsbestätigung des Bezirksamts) vermietet, wird ein laufender Zuschuss in Höhe von monatlich 2,50 €/m² förderfähiger Wfl. über den gesamten Förderzeitraum gezahlt. Die WA-Bindung bleibt dabei über den gesamten Förderzeitraum bestehen.

A 1.4.15.3 IFB-Förderkredit Vorfinanzierung WA (Förderung der Sozialbehörde)

Die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) fördert das Schaffen von dauerhaftem Wohnraum für vordringlich wohnungssuchende Haushalte (WA-Wohnungen). Bei der Förderung kleingewerblicher Bauprojekte können Hemmnisse aufgrund zeitlich befristeter Lücken im Eigenkapital gegebenenfalls beseitigt werden.

A 1.5 Förderung im Überblick für Kleingewerkschaften

Kapitel	Neubau von Mietwohnungen Baugemeinschaften	Module	Darlehen		Zuschüsse			Laufzeit Bindung
			Darlehen	Zinsen	Einmal-zuschuss	Laufender Zuschuss	Laufzeit	
A 1.3	Grundmodule	X	je m² Wfl.	%	je WE	je m²/mtl.	Jahre	Jahre
A 1.3.1	IFB-Förderdarlehen I							
	Neubau und Erweiterung von Mietwohnungen		bis 1.500 €	1,5		4,10 € bis 9,10 €	30/40	30/40
	Barrierereduzierte Grundausstattung				1.600 €			
	Barrierereduzierte Grundausstattung mit barrierefreiem Freisitz	O			3.100 €			
A 1.4	Ergänzungsmodule	O						
A 1.4.1	IFB-Förderdarlehen II		ab 1.500 €	1,5				30/40
A 1.4.2	Energiesparendes Bauen	O			.	je m² Wfl.		
	IFB-Effizienzhaus 40					74 €	10	
	IFB-Effizienzhaus 40 mit WRG					181 €	10	
	IFB-Passivhaus					181 €	10	
	IFB-Niedrigstenergie-Haus					196 €	10	
A 1.4.3	Nachhaltiges Bauen	O						
	Graue Emissionen				10 € bis 250 € je m² Wfl.			
	Lebenszyklusanalyse (LCA)				5.000 €			
	Nachhaltige Dämmstoffe				18 €/m² Bauteilfläche			
	Holzbauförderung				1,30 €/kg			
	Graue Emissionen				30 € bzw. 15,50 €/m² Wfl.			
A 1.4.4	Barrierefreie Ausstattung	O			je WE			
	Barrierefreie Wohnungen mit Bafrei-Bindungen				7.700 €			30/40
	Barrierefreie Wohnungen mit Bafrei-Bindungen und barrierefreiem Freisitz				9.200 €			30/40
	Rollstuhlgerechte Wohnungen mit WA/BG-Bindungen				23.000 €			
	Rollstuhlgerechte Wohnungen mit WA/BG-Bindungen und barrierefreiem Freisitz				24.500 €			
	AAL Vorbereitung				520 €			

Legende: X = verpflichtend, O = Wahlmöglichkeit

Kapitel	Neubau von Mietwohnungen Baugemeinschaften	Module	Darlehen		Zuschüsse			Laufzeit Bindung
			Darlehen	Zinsen	Einmal- zuschuss	Laufender Zuschuss	Laufzeit	
A 1.4.5	Gemeinschaftsräume	O			je m²			
	Gemeinschaftsräume				2.600	5,00 €	30/40	30/40
A 1.4.6	Aufzugsanlagen	O			je Station			
	1. bis 3. Station				33.700 €			
	alle weiteren Stationen				8.500 €			
A 1.4.7	Urbane Mobilität	O	je Platz	%				
	Komfort-Fahrrad-Stellplätze				je Stellplatz			
	im Außenraum				530 €			
	innerhalb des Gebäudes				760 €			
	individueller Abstellraum				390 €			
	E-Ladestation				1.750 €			
	Stationsbasiertes Carsharing				je Stellplatz			
	Tiefgaragenstellplatz	O			36.300 €			
	Tiefgaragenstellplatz für Kleinfahrzeuge				11.6000 €			
A 1.4.8	Kompaktwohnungen				je WE			
	Kompaktwohnungen in Abhängigkeit von der Größe				3.800 € bis 8.400 €			
A 1.4.9	Kompakte Bauvorhaben				je m² Wfl.			
	Kompakte Bauvorhaben				160 € bis 360 €			
A 1.4.10	Große Familien-Wohnungen				3.300 € bis 19.500 €			
A 1.4.11	Sicherheitstreppenraum				je Treppenraum			
	außenliegend				29.600 €			
	innenliegend				118.200 €			
A 1.4.12	Vollsteinförderung				155 € je m² Fassadenfläche			
A 1.4.13	Lagetypische grundstücksbe- dingte Sonderbaukosten	O			8,00 € bis 50 € je m² Wfl.			
A 1.4.14	Fördermodul Wettbewerbe				je Wettbewerb			
	40 % der anerkannten Verfahrenskosten				bis 75.300 €			
A 1.4.15	Integrationsleistungen	O				je m² mtl.		
	Haushalte mit besonderem Integ- rationsbedarf oder WA-Bindung					2,50 €		*
	Vordringlich wohnungssuchende Haushalte					2,50 €		

Legende: X = verpflichtend, O = Wahlmöglichkeit

A 1.6 Kombination mit anderen Förderprogrammen

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

A 1.6.1 Förderprogramme der IFB Hamburg

Die FHH bietet weitere Förderangebote z. B. für:

- Hamburger Gründachförderung und begrünte Fassaden
- Regeninfrastrukturanpassung (RISA)

A 1.6.2 Förderprogramme von KfW und BAFA (BEG)

Auf Bundesebene im Rahmen der KfW- und der BAFA-Förderung z. B. für:

- Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude
- Erneuerbare Energien – Standard

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

Sprechen Sie uns an:

telefonisch unter der 040/248 46-103 oder per E-Mail an energie@ifbhh.de

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

Sprechen Sie uns an:

telefonisch unter der 040/248 46-533 oder per E-Mail an foerderlotsen@ifbhh.de

A 1.6.3 Kumulierung/Kumulierungsverbot

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

Hiernach gilt für die Kumulierung insbesondere:

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

Hierzu hat die oder der Investierenden u. a. auf entsprechendem Formblatt der IFB Hamburg sämtliche erforderlichen Angaben mitzuteilen und nachzuweisen, um die IFB Hamburg in die

Lage zu versetzen, die Förderung auch bei einer Kumulierung mit anderen staatlichen Mitteln im Einklang mit den Beihilfevorschriften der Europäischen Union zu bewilligen.

A 1.7 Wie sind die Förderkonditionen?

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

A 1.7.1 Zinsen

Der Zinssatz für die IFB-Förderdarlehen I und II beträgt 1,5 % p. a.

A 1.7.2 Tilgung

Die Tilgung der Förderdarlehen beträgt mindestens 2 % p. a. zuzüglich ersparter Zinsen.

A 1.7.3 Beginn der Leistungen

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

A 1.7.4 Bereitstellungszinsen

Ab dem dreizehnten Monat nach Vertragsabschluss werden für noch nicht abgerufene Teile der Darlehen Bereitstellungszinsen in Höhe von 0,15 % pro Monat erhoben.

A 1.7.5 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.

A 1.7.6 Verwaltungsgebühr

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.

A 1.7.7 Bereithaltung, Nichtabnahme

Für die Darlehen sind spätestens 18 Monate nach dem Datum der Förderzusage bzw. des Bewilligungsbescheids die Auszahlungsvoraussetzungen zu schaffen, und die Darlehen sind 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.

A 1.7.8 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 bzw. 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 drei 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 höhere als gegenüber einer Entwicklung von 2,0 % jährlicher Preissteigerung entstandenen finanziellen Nachteile substantiiert 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.

A 1.7.9 Förderungsergänzende Finanzierungen

Zur Finanzierung sachlich begründeter und von der IFB Hamburg anerkannter Baukosten, die nicht im Rahmen der Pauschalförderung über IFB- bzw. KfW-Darlehen finanziert werden können, kann die IFB Hamburg ein Zusatzdarlehen gewähren. Dies gilt auch für die Mitfinanzierung von Einrichtungen mit rein sozialer Zielsetzung (z. B. Kindertageseinrichtungen oder Nachbarschaftstreffs), die jeweils im Verhältnis zum gesamten geförderten Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung sind. Näheres dazu findet sich in der Förderrichtlinie Förderungsergänzende Finanzierungen.

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 Bau- und Grundstückskosten.

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 mittlerer Bezugsfertigkeit der Wohnungen, i. d. R. mindestens 2 % p. a. zzgl. ersparter Zinsen.
- Auszahlung: 100 %
- Bereitstellungsprovision: 0,15 % pro Monat, beginnend 13 Monate nach Zusage-Datum für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge.
- Verwaltungsgebühr: Eine Verwaltungsgebühr für die Bewilligung und Amtshandlungen im Rahmen der Verwaltung des IFB-Ergänzungsdarlehens gemäß der Gebührenordnung für die Hamburgische Investitions- und Förderbank wird nicht erhoben.

A 1.8 Welche Bindungen entstehen?

Die Mietpreis- und Belegungsbindungen beginnen mit dem Erlass der Förderzusage.

Für den ggf. im Projekt vorgesehenen Anteil frei finanzierter Wohnungen besteht keine Belegungsbindung.

Die Laufzeit der Bindung endet 30 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit. Optional kann eine 40-jährige Laufzeit gewählt werden.

A 1.8.1 Belegungsbindungen

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

Fallgruppe	Belegungsquote	Einkommensgrenze nach § 8 HmbWoFG
	Anteil Haushalte	Überschreitung
A 1	mind. 30 %	bis 60 %
A 2	variabel	bis 100 %
A 3		bis 140 %
A 4	höchstens 20 %	> 140 %

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

Die Wiederbelegung einer Wohnung ist entsprechend den ursprünglichen Belegungsquoten vorzunehmen.

Die Nachweise über die bestimmungsgemäße Wiederbelegung der Wohnungen sind von der Bauherrin oder vom Bauherrn (Verfügungsberechtigten) zu sammeln und gegenüber der IFB Hamburg bei der Einkommensüberprüfung nach 5 Jahren zu erbringen. Die Bauherrin oder der Bauherr ist für die Nachvollziehbarkeit und Prüfbarkeit dieser Nachweise verantwortlich.

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

A 1.8.2 Belegungsbindungen bei barrierefreien Wohnungen

A 1.8.2.1 Barrierereduzierte Grundausstattung

Es entstehen keine zusätzlichen Belegungsbindungen.

A 1.8.2.2 Barrierefreie Wohnungen nach HBauO

Barrierefreie Wohnungen mit einer Bafrei-Bindung sind älteren und behinderten Menschen mit einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung innerhalb der jeweiligen Einkommensgrenzen vorbehalten.

Die Wohnung ist bei Erst- und Folgebezügen ausschließlich an Haushalte zu vergeben, bei denen mindestens ein Haushaltsmitglied älter als 60 Jahre ist oder die Notwendigkeit, barrierefrei zu wohnen, durch einen Schwerbehindertenausweis mit Merkzeichen erhebliche Gehbehinderung (G) oder außergewöhnliche Gehbehinderung (aG) oder ein ärztliches Attest nachgewiesen wird, oder wenn nachgewiesen werden kann, dass diese Notwendigkeit innerhalb des nächsten Jahres eintreten wird (Bafrei-Bindung).

A 1.8.2.3 Rollstuhlgerichte Wohnungen nach HBauO mit Zusatzmerkmal R

Rollstuhlgerichte Wohnungen mit einer WA/BG-Bindung sind bei Erst- und Folgebezügen ausschließlich an Haushalte zu vergeben, die Inhaber eines Dringlichkeitsscheines oder einer Dringlichkeitsbestätigung sind und in denen mindestens ein Haushaltsmitglied auf den Rollstuhl angewiesen ist bzw. durch ein ärztliches Attest nachweisen kann, dass diese Notwendigkeit innerhalb des nächsten Jahres eintreten wird.

A 1.9 Mietpreisbindungen

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

Fallgruppe	Belegungsquote	Einkommensgrenze nach § 8 HmbWoFG	Anfangsmiete netto kalt	Anfänglicher Zuschuss
	Anteil Haushalte	Überschreitung	m ² Wfl. mtl.	m ² Wfl. mtl.
A 1	mind. 30 %	bis 60 %	7,25 €	9,10 €
A 2	variabel	bis 100 %	9,35 €	7,00 €
A 3		bis 140 %	12,25 €	4,10 €
A 4	höchstens 20 %	> 140 %	16,35 €	–

Die höchstzulässige anfängliche Nettokaltmiete für Gemeinschaftsräume beträgt 2,25 €/m² förderfähiger Fläche monatlich. Bei der gelegentlichen Nutzung von Gemeinschaftsräumen durch Dritte darf eine Nutzungsgebühr erhoben werden.

A 1.9.1 Mieterhöhungen

Die höchstzulässige anfängliche Nettokaltmiete für Wohnungen darf alle 2 Jahre erhöht werden, erstmals 2 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit, beginnend mit dem Monatsersten des Quartals, das auf die Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit folgt. Dabei ist die Mietanhebung wie folgt begrenzt:

1. – 20. Jahr um 0,30 €/m² Wfl. mtl.

ab dem 21. Jahr um 0,40 €/m² Wfl. mtl.

Bei Gemeinschaftsräumen gelten die vorgenannten Regelungen, jedoch ist die Mietanhebung wie folgt begrenzt:

1. – 20. Jahr um 0,15 €/m² Wfl. mtl.

ab dem 21. Jahr um 0,20 €/m² Wfl. mtl.

A 1.9.2 Inklusivmiete

Inklusivmieten dürfen nur dann vereinbart werden, wenn ein Ausnahmetatbestand der Heizkostenverordnung gemäß § 11 Abs.1 Nr. 1 – 4 oder Abs. 2 HeizkostenV greift. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn der Heizwärmebedarf kleiner ist als 15 KWh/m² a bzw. mehr als 50 % der Wärme aus Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme etc. gewonnen werden. Das Vorliegen eines solchen Ausnahmetatbestandes ist durch den jeweiligen Gebäudeeigentümer selbst zu prüfen und gegenüber der IFB schlüssig darzulegen. Darüber hinaus muss die IFB ihr Einverständnis geben.

Die monatliche Nettokaltmiete wird entsprechend Ziffer 5.2 festgelegt. Pauschalbeträge sind im Mietvertrag transparent und gesondert zur Nettokaltmiete auszuweisen. Die Pauschalbeträge umfassen sowohl die kalten als auch die warmen Betriebskosten.

Die Festlegung des monatlichen Pauschalbetrags für die Betriebskosten sowie dessen Anpassung bedarf der Zustimmung durch die IFB Hamburg. Die Mietanhebung ist entsprechend Ziffer A 1.9.1 begrenzt.

A 1.9.3 Betriebskostenabrechnung bei Cluster-Wohnungen

Betriebskosten in Cluster-Wohnungen können pro m² Wohnfläche abgerechnet werden, wenn entweder ein Ausnahmetatbestand des § 11 Abs. 1 Nr. 1-4 HeizkostenV greift oder gemäß § 11

Abs. 1 Nr. 5 HeizkostenV in Einzelfällen die nach Landesrecht zuständige Stelle wegen besonderer Umstände von den Anforderungen der HeizkostenV abgesehen hat, um einen unangemessenen Aufwand oder eine unbillige Härte zu vermeiden. Eine solche Genehmigung kann jedoch nur auf Antrag erteilt werden. Die Genehmigungserteilung ist einzelfallabhängig zu prüfen. Ob eine Ausnahme des § 11 Abs. 1 Nr. 1-4 HeizkostenV greift, ist durch jeweilige Gebäudeeigentümerinnen bzw. -eigentümer/Verfügungsberechtigte selbst zu prüfen und gegenüber der IFB Hamburg schlüssig darzulegen.

A 1.10 Weitere Regelungen

A 1.10.1 Umwandlungsverbot

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

Darüber hinaus dürfen im Falle einer Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz die in einem Wohnungseigentumsrecht zusammengefassten geförderten Wohnungen für die Dauer der Bindungen auch nicht in einzelne Wohnungseigentumsrechte aufgeteilt werden.

A 1.10.2 Mietvertragliche Regelungen

Die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557 a, 558 ff BGB sind zu beachten. Es gelten folgende Maßgaben:

- Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Ein Kündigungsausschluss ist nicht zulässig.
- Bei geplanten Instandsetzungen oder Modernisierungen innerhalb der Bindungslaufzeit können auf Antrag ausnahmsweise befristete Mietverträge gem. § 575 Abs. 1 Nr. 2 BGB zugelassen werden, wenn die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden. Dies ist durch den Verfügungsberechtigten bei dem jeweils zuständigen Bezirksamt zu beantragen. Über entsprechende Anträge wird von der IFB im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen beschieden.
- Eine Staffelmiete darf nur insoweit vereinbart werden, als diese der jeweils höchstzulässigen Mietanhebung im Förderzeitraum entspricht. Im Übrigen darf eine Staffelmiete nicht vereinbart werden.
- Die Vermieterin oder der Vermieter hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag anzugeben.
- Die oder der Verfügungsberechtigte verpflichtet sich, mietvertraglich sicherzustellen, dass Untervermietungen von mehr als der Hälfte der jeweiligen Wohnung untersagt sind.
- Die Höhe der Untermiete (€/m²) für den untervermieteten Teil der Wohnung darf die nach dieser Förderrichtlinie höchstzulässige Miete (€/m²) nicht überschreiten.
- Den Mieterinnen und Mietern einer jeden geförderten Wohnung ist ein Abstellraum mit der bauordnungsrechtlich erforderlichen Grundfläche kostenfrei zu überlassen. Werden Abstellflächen innerhalb der Wohnung nachgewiesen, sind maximal 2 m² Abstellfläche auf die Wohnfläche anrechenbar.

In Einzelfällen kann in Abstimmung mit der Agentur für Baugemeinschaften (BSW) von den genannten Maßgaben bezüglich der Befristung von Mietverträgen und der Untervermietung des Wohnraums abgewichen werden. Die Agentur behält sich vor, Einzelfälle zu prüfen und über deren Zulässigkeit zu entscheiden.

A 1.10.3 Kopplungsverbot für Stellplätze

Der Abschluss von Mietverträgen über Wohnungen darf nicht von dem Abschluss eines Vertrages über die Anmietung von Stellplätzen abhängig gemacht werden (sog. Kopplungsverträge).

A 1.10.4 Einmalige und sonstige Nebenleistungen der Mieterin oder des Mieters

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

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 Zweieinhalbfache der monatlichen Nettokaltmiete nicht überschreiten.

A 1.10.5 Weitergabe der Bindungen

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

A 1.10.6 Dauer der Bindungen bei vorzeitiger Rückzahlung des Baudarlehens

Vorzeitige Vollrückzahlungen des Baudarlehens 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 einkommensbezogenen Zuschüsse nicht weitergezahlt. Innerhalb der Nachwirkungsfrist bleiben die Bestimmungen über die Bindungen im Übrigen bestehen.

A 1.10.7 Einkommensüberprüfung und Anpassung der Zuschüsse

Einkommensüberprüfung

Die Haushalte der Baugemeinschaft sind verpflichtet, rechtzeitig vor Ablauf des 5. auf die mittlere Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens folgenden Jahres ihr Einkommen gegenüber der IFB Hamburg bzw. einer von ihr bestimmten Stelle zum Zweck der Überprüfung nachzuweisen. Danach findet die Überprüfung in einem regelmäßigen Abstand von 5 Jahren erneut statt.

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

Weist ein Haushalt sein Einkommen nicht rechtzeitig nach, so entfallen vom Ersten des Monats an, der 5 Jahre auf die mittlere Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens folgt, die Zuschüsse für die Fläche des Wohnraums dieses Haushalts, bis die Einkommensüberprüfung abgeschlossen ist.

Für die Ermittlung des Einkommens und der Einkommensgrenze gelten die §§ 12 – 14, 8 Hmb-WoFG.

Anpassung der Zuschüsse aufgrund der Einkommensüberprüfung

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

Auf Grundlage der aktualisierten Zuordnung aller Haushalte und unter Berücksichtigung des bis zu diesem Zeitpunkt erfolgten planmäßigen Förderabbaus wird der Zuschuss für das geförderte Objekt neu ermittelt und für weitere 5 Jahre festgesetzt.

Der neue Zuschuss wird mit Wirkung zum Ersten des Monats, der 5 Jahre auf die mittlere Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens folgt, gewährt.

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

Soweit eine längere Förderlaufzeit vereinbart worden ist, erfolgen im Abstand von 5 Jahren weitere Einkommensüberprüfung durch die IFB Hamburg.

A 1.11 Welche allgemeinen Anforderungen gelten?

A 1.11.1 Eigenkapital

Zur Finanzierung des Bauvorhabens ist ein ausreichend hohes Eigenkapital erforderlich.

Nach bankwirtschaftlichem Ermessen der IFB Hamburg ist in der Regel ein Eigenkapitaleinsatz von mindestens 10 % bis 20 % erforderlich.

A 1.11.2 Anforderungen an die oder den Investierenden, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit

Die oder der Investierende muss die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen. Die Sicherheit muss ausreichend sein. 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 ihrer oder seiner Leistungsfähigkeit zu erteilen (§ 18 Kreditwesengesetz).

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

A 1.11.3 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück

A 1.11.3.1 Beginn des Bauvorhabens

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

A 1.11.3.2 Grundstück/Erbbauerecht

Fördermittel können einer Eigentümerin bzw. einem Eigentümer oder Erbbauberechtigten eines geeigneten Baugrundstücks in Hamburg bzw. der oder demjenigen, die oder der durch Vorlage eines beurkundeten Vertrags nachweist, dass der Erwerb eines Grundstücks oder Erbbaurechts gesichert ist, bewilligt werden. Bei städtischen Grundstücken genügt die Anhandgabe durch die Finanzbehörde/Immobilienmanagement.

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 der oder 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. Erbbaurechtsausgeber) abhängig sein.

A 1.11.3 Verkehrswert des Grundstücks

Die Höhe des Verkehrswerts eines Grundstücks bestimmt sich aus dem Bodenrichtwert des Gutachterausschusses oder anhand eines Gutachtens einer oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

A 1.11.4 Anforderungen an Planung und Ausführung

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

A 1.12 Allgemeine Bedingungen

A 1.12.1 Sicherung des Darlehens

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

A 1.12.2 Sperrfrist bei Antragsverzicht

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

A 1.12.3 Prüfungsrecht

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

A 1.12.4 Ausnahmen

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

A 1.12.5 Haftungsausschluss

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

A 1.12.6 Kein Rechtsanspruch

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

A 1.13 Welche Rechtsgrundlage gilt?

Aufgrund von § 2 Abs. 4 HmbWoFG erlässt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) die Förderrichtlinie für Baugemeinschaften im genossenschaftlichen Eigentum in der Freien und Hansestadt Hamburg als besondere Wohnraumförderung gem. § 2 Abs. 3 HmbWoFG. Es handelt sich um Fördermittel i. S. d. § 3 HmbWoFG.

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

Die jeweiligen Fördermaßnahmen werden gem. § 4 Abs. 1, S. 3 Nr. 1 des Gesetzes über die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) von der IFB Hamburg durchgeführt.

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

A 1.14 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 sowie 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.

B 1. Baugemeinschaften mit Kooperationen

Für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum in Kooperation mit einer Bestands-genossenschaft tritt die Bestandsgenossenschaft als Bauherr auf. Bei Kooperationen mit als gemeinnützig anerkannten Stiftungen oder Körperschaften öffentlichen Rechts treten diese als Bauherren auf. In diesen Fällen gilt für die Bestandsgenossenschaften, gemeinnützigen Stiftungen oder Körperschaften öffentlichen Rechts die Förderung nach der Richtlinie Mietwohnungsneubau unter grundsätzlicher Anwendung der Förderkonditionen der Förderrichtlinie Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg.

Abweichend von den Regelungen der Förderrichtlinie Neubau von Mietwohnungen im 1. Förderweg gelten hier folgende Bedingungen und Regelungen:

- Die Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm erfolgt durch die Agentur für Baugemeinschaften.
- Der laufende Zuschuss zum Grunddarlehen erhöht sich gegenüber dem 1. FW um 0,50 €/m² Wfl7.
- Es gelten die planerischen Anforderungen der Förderrichtlinie für Baugemeinschaften.
- Es gelten dieselben wie unter A Kleingenossenschaften beschriebenen Regelungen für Gemeinschaftsräume.
- Es gelten die nachfolgenden Regelungen für die Belegungsquoten, die Einkommensgrenzen und die Anfangsmieten in den zwei Fallgruppen.
- Es gelten die Regelungen zur Einkommensprüfung nach 5 Jahren und anschließend nach jeweils weiteren 5 Jahren zur Anpassung der laufenden Zuschüsse. Sofern es hier zu einer Einkommensüberschreitung größer als 140 % kommt, entfallen die laufenden Zuschüsse.
- Optional kann eine 40-jährige Laufzeit der Bindung gewählt werden.
- Die Belegungsquoten, die Einkommensgrenzen und die Anfangsmieten sind für die folgenden Fallgruppen nachzuweisen:

Fallgruppe	Belegungsquote	Einkommensgrenze bezogen auf § 8 HmbWoFG	Anfangsmiete netto kalt
	Anteil Haushalte	Überschreitung	m² Wfl. mtl.
B 1	zusammen mindestens 60 %	bis + 60 %	7,25 €
B 2		bis + 100 %	9,35 €
B 3	höchstens 40 %	bis + 140%	12,25 €

Es werden folgende laufenden Zuschüsse in Abhängigkeit von der Höhe des Grundstückswerts und der Größe des Bauvorhabens und der Fallgruppe gewährt:

Fallgruppe 1

Grundstückswert	für die ersten 1.300 m² Fl.	ab 1.300 bis 3.500 m² Fl.	ab 3.500 m² Fl.
bis 600 €/m² Wfl.	6,45 €/m² Wfl. mtl.	6,30 €/m² Wfl. mtl.	6,15 €/m² Wfl. mtl.
601 bis 700 €/m² Wfl.	6,65 €/m² Wfl. mtl.	6,50 €/m² Wfl. mtl.	6,35 €/m² Wfl. mtl.
701 bis 800 €/m² Wfl.	6,85 €/m² Wfl. mtl.	6,70 €/m² Wfl. mtl.	6,55 €/m² Wfl. mtl.
801 bis 900 €/m² Wfl.	7,05 €/m² Wfl. mtl.	6,90 €/m² Wfl. mtl.	6,75 €/m² Wfl. mtl.
901 bis 1.000 €/m² Wfl.	7,25 €/m² Wfl. mtl.	7,10 €/m² Wfl. mtl.	6,95 €/m² Wfl. mtl.
1.001 bis 1.100 €/m² Wfl.	7,45 €/m² Wfl. mtl.	7,30 €/m² Wfl. mtl.	7,15 €/m² Wfl. mtl.
1.101 bis 1.200 €/m² Wfl.	7,65 €/m² Wfl. mtl.	7,50 €/m² Wfl. mtl.	7,35 €/m² Wfl. mtl.
1.201 bis 1.300 €/m² Wfl.	7,85 €/m² Wfl. mtl.	7,70 €/m² Wfl. mtl.	7,55 €/m² Wfl. mtl.
1.301 bis 1.400 €/m² Wfl.	8,05 €/m² Wfl. mtl.	7,90 €/m² Wfl. mtl.	7,75 €/m² Wfl. mtl.
1.401 bis 1.500 €/m² Wfl.	8,25 €/m² Wfl. mtl.	8,10 €/m² Wfl. mtl.	7,95 €/m² Wfl. mtl.
1.501 bis 1.600 €/m² Wfl.	8,45 €/m² Wfl. mtl.	8,30 €/m² Wfl. mtl.	8,15 €/m² Wfl. mtl.
1.601 bis 1.700 €/m² Wfl.	8,65 €/m² Wfl. mtl.	8,50 €/m² Wfl. mtl.	8,35 €/m² Wfl. mtl.
1.701 bis 1.800 €/m² Wfl.	8,85 €/m² Wfl. mtl.	8,70 €/m² Wfl. mtl.	8,55 €/m² Wfl. mtl.
1.801 bis 1.900 €/m² Wfl.	9,05 €/m² Wfl. mtl.	8,90 €/m² Wfl. mtl.	8,75 €/m² Wfl. mtl.
ab 1.901 €/m² Wfl.	9,25 €/m² Wfl. mtl.	9,10 €/m² Wfl. mtl.	8,95 €/m² Wfl. mtl.

Fallgruppe 2

Grundstückswert	für die ersten 1.300 m² Fl.	ab 1.300 bis 3.500 m² Fl.	ab 3.500 m² Fl.
bis 600 €/m² Wfl.	4,35 €/m² Wfl. mtl.	3,70 €/m² Wfl. mtl.	3,55 €/m² Wfl. mtl.
601 bis 700 €/m² Wfl.	4,55 €/m² Wfl. mtl.	3,90 €/m² Wfl. mtl.	3,75 €/m² Wfl. mtl.
701 bis 800 €/m² Wfl.	4,75 €/m² Wfl. mtl.	4,60 €/m² Wfl. mtl.	4,45 €/m² Wfl. mtl.
801 bis 900 €/m² Wfl.	4,95 €/m² Wfl. mtl.	4,80 €/m² Wfl. mtl.	4,65 €/m² Wfl. mtl.
901 bis 1.000 €/m² Wfl.	5,15 €/m² Wfl. mtl.	5,00 €/m² Wfl. mtl.	4,85 €/m² Wfl. mtl.
1.001 bis 1.100 €/m² Wfl.	5,35 €/m² Wfl. mtl.	5,20 €/m² Wfl. mtl.	5,05 €/m² Wfl. mtl.
1.101 bis 1.200 €/m² Wfl.	5,55 €/m² Wfl. mtl.	5,40 €/m² Wfl. mtl.	5,25 €/m² Wfl. mtl.
1.201 bis 1.300 €/m² Wfl.	5,75 €/m² Wfl. mtl.	5,60 €/m² Wfl. mtl.	5,45 €/m² Wfl. mtl.
1.301 bis 1.400 €/m² Wfl.	5,95 €/m² Wfl. mtl.	5,80 €/m² Wfl. mtl.	5,65 €/m² Wfl. mtl.
1.401 bis 1.500 €/m² Wfl.	6,15 €/m² Wfl. mtl.	6,00 €/m² Wfl. mtl.	5,85 €/m² Wfl. mtl.
1.501 bis 1.600 €/m² Wfl.	6,35 €/m² Wfl. mtl.	6,20 €/m² Wfl. mtl.	6,05 €/m² Wfl. mtl.
1.601 bis 1.700 €/m² Wfl.	6,55 €/m² Wfl. mtl.	6,40 €/m² Wfl. mtl.	6,25 €/m² Wfl. mtl.
1.701 bis 1.800 €/m² Wfl.	6,75 €/m² Wfl. mtl.	6,60 €/m² Wfl. mtl.	6,45 €/m² Wfl. mtl.
1.801 bis 1.900 €/m² Wfl.	6,95 €/m² Wfl. mtl.	6,80 €/m² Wfl. mtl.	6,65 €/m² Wfl. mtl.
ab 1.901 €/m² Wfl.	7,15 €/m² Wfl. mtl.	7,20 €/m² Wfl. mtl.	6,85 €/m² Wfl. mtl.

Fallgruppe 3

Grundstückswert	für die ersten 1.300 m² Fl.	ab 1.300 bis 3.500 m² Fl.	ab 3.500 m² Fl.
bis 600 €/m² Wfl.	1,45 €/m² Wfl. mtl.	1,30 €/m² Wfl. mtl.	1,15 €/m² Wfl. mtl.
601 bis 700 €/m² Wfl.	1,65 €/m² Wfl. mtl.	1,50 €/m² Wfl. mtl.	1,35 €/m² Wfl. mtl.
701 bis 800 €/m² Wfl.	1,85 €/m² Wfl. mtl.	1,70 €/m² Wfl. mtl.	1,55 €/m² Wfl. mtl.
801 bis 900 €/m² Wfl.	2,05 €/m² Wfl. mtl.	1,90 €/m² Wfl. mtl.	1,75 €/m² Wfl. mtl.
901 bis 1.000 €/m² Wfl.	2,25 €/m² Wfl. mtl.	2,10 €/m² Wfl. mtl.	1,95 €/m² Wfl. mtl.
1.001 bis 1.100 €/m² Wfl.	2,45 €/m² Wfl. mtl.	2,30 €/m² Wfl. mtl.	2,15 €/m² Wfl. mtl.
1.101 bis 1.200 €/m² Wfl.	2,65 €/m² Wfl. mtl.	2,50 €/m² Wfl. mtl.	2,35 €/m² Wfl. mtl.
1.201 bis 1.300 €/m² Wfl.	2,85 €/m² Wfl. mtl.	2,70 €/m² Wfl. mtl.	2,55 €/m² Wfl. mtl.
1.301 bis 1.400 €/m² Wfl.	3,05 €/m² Wfl. mtl.	2,90 €/m² Wfl. mtl.	2,75 €/m² Wfl. mtl.
1.401 bis 1.500 €/m² Wfl.	3,25 €/m² Wfl. mtl.	3,10 €/m² Wfl. mtl.	2,95 €/m² Wfl. mtl.
1.501 bis 1.600 €/m² Wfl.	3,45 €/m² Wfl. mtl.	3,30 €/m² Wfl. mtl.	3,15 €/m² Wfl. mtl.
1.601 bis 1.700 €/m² Wfl.	3,65 €/m² Wfl. mtl.	3,50 €/m² Wfl. mtl.	3,35 €/m² Wfl. mtl.
1.701 bis 1.800 €/m² Wfl.	3,85 €/m² Wfl. mtl.	3,70 €/m² Wfl. mtl.	3,55 €/m² Wfl. mtl.
1.801 bis 1.900 €/m² Wfl.	4,05 €/m² Wfl. mtl.	3,90 €/m² Wfl. mtl.	3,75 €/m² Wfl. mtl.
ab 1.901 €/m² Wfl.	4,25 €/m² Wfl. mtl.	4,10 €/m² Wfl. mtl.	3,95 €/m² Wfl. mtl.

Bauvorhaben unterschiedlicher Segmente einschließlich frei finanzierter Gebäudeteile, die im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang entstehen, werden als ein Bauvorhaben bewertet.

Bei Grundstücken, die von der oder dem Investierenden eingebracht werden, wird der Verkehrswert in Höhe des Bodenrichtwertes des Gutachterausschusses oder in Höhe des durch ein Gutachten einer oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelten Wertes zur Bemessung der laufenden Zuschüsse gemäß vorstehender Tabellen berücksichtigt.

- Bei Grundstücken, die innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren vor Antragstellung aus Beständen des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen auf der Grundlage der Bürgerschaftsdrucksachen 20/14365 (Direktvergaben) bzw. 21/18514 (Konzeptausschreibungen) erworben wurden, wird der Verkehrswert in Höhe des Bodenrichtwertes des Gutachterausschusses oder in Höhe des durch ein Gutachten einer oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelten Wertes zur Bemessung der laufenden Zuschüsse bis maximal 600,00 €/m² Wohnfläche berücksichtigt.

AB 1. Wie ist das Verfahren?

Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm

Um eine Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm für das Objekt zu erhalten, sollten möglichst frühzeitig mit der Agentur für Baugemeinschaften Beratungs- und Abstimmungsgespräche über die planerischen, technischen sowie sozial- und wohnungspolitischen Anforderungen an das vorgesehene Bauvorhaben aufgenommen und in Abgleich mit den geplanten Maßnahmen und auf der Grundlage von genehmigungsfähigen Plänen erfolgreich abgeschlossen werden.

Voraussetzung ist, dass die Baugemeinschaft durch eine (unabhängige) Baubetreuerin oder einen (unabhängigen) Baubetreuer vertreten wird. Im Fall der Kooperation einer Baugemeinschaft mit einer Bestandgenossenschaft kann die Bestandgenossenschaft die Aufgabe der oder des Baubetreuenden übernehmen bzw. eine oder einen Baubetreuenden beauftragen. Baubetreuende benötigen eine Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 Punkt 3 b der Gewerbeordnung.

Nach Abschluss der Prüfung wird die Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm mit den zugrundeliegenden Plänen schriftlich bestätigt.

Antragsstellung

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

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

Förderzusage/Bewilligungsbescheid

Im weiteren Verfahren wird ein vollständiger Finanzplan erstellt und die Finanzierung mit der oder dem Antragstellenden abgestimmt.

Bei Genehmigung des Antrags durch die IFB Hamburg wird eine Förderzusage bzw. ein Bewilligungsbescheid erteilt und ggf. ein Darlehensvertrag geschlossen.

Auszahlungen der Fördermittel

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 bzw. im Bewilligungsbescheid geregelt.

Anzeige der Bezugsfertigkeit und Schlussabrechnung

Nach Anzeige der Bezugsfertigkeit wird von der IFB Hamburg eine mittlere Bezugsfertigkeit ermittelt. Spätestens 6 Monate nach Bezugsfertigkeit ist die Schlussabrechnung bei der IFB Hamburg einzureichen.

AB 2. Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden?

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

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

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

AB 2.1 Wohnungsgrößen

AB 2.1.1 Wohnungsgrößen für einen Haushalt in einer Wohnung

Die Wohnungsgrößen müssen innerhalb der folgenden Flächenkorridore liegen:

Haushaltsgröße Zahl der Personen	förderfähige Wohnfläche
1	von 30 m ² bis 50 m ²
2	von 50 m ² bis 60 m ²
3	von 65 m ² bis 75 m ²
4	von 75 m ² bis 90 m ²
5	von 90 m ² bis 105 m ²
6	von 105 m ² bis 120 m ²

Für jede zusätzliche Person steigt die förderfähige Wohnfläche um 15 m².

Kompaktwohnungen für 1-Personen-Haushalte werden unabhängig von ihrer Größe mit 45 m² je Wohnung bei der Berechnung der durchschnittlichen Wohnfläche berücksichtigt.

Alleinerziehende und Paare

Bei Alleinerziehenden mit mind. einem Kind, das die Wohnung mit bezieht, erhöhen sich die oben genannten haushaltsbezogenen Wohnflächen um einen Flächenzuschlag von 10 m², sofern die Räume familiengerecht den Zuzug einer Partnerin oder eines Partners zulassen. Paare mit Absicht, gemeinsam eine Familie zu gründen, können in Abstimmung mit der Agentur für Baugemeinschaften (BSW) eine Wohnung für einen 3-Personen-Haushalt beziehen.

Wohnungsgrößen für mehrere Haushalte in einer Wohngemeinschaft oder einer Clusterwohnung

Wohngemeinschaften und Cluster-Wohnungen im Sinne dieser Förderung sind keine Lebens- und Wirtschaftsgemeinschaften. Die jeweiligen Haushalte haben kein gemeinsames Haushaltseinkommen; jeder Haushalt wirtschaftet selbst und hat einen eigenen Wohnberechtigungsschein vorzuweisen. Von einer selbstständigen Haushalts- und Lebensführung kann nur ausgegangen werden, wenn jedem 1-Personen-Haushalt mindestens ein eigenes Zimmer (> 15 m²) und größeren Haushalten (Alleinerziehende mit einem oder mehreren Kindern) mindestens ein Raum pro Haushaltsmitglied zur Verfügung steht.

Cluster-Wohnungen im Sinne dieser Förderung unterscheiden sich von Wohngemeinschaften dadurch, dass jede private Einheit über einen eigenen individuellen Sanitärraum verfügt.

AB 2.1.2 Wohnungsgrößen in Wohngemeinschaften

Die maximale Größe für Wohngemeinschaften beträgt 6 Personen. Die förderfähige Wohnfläche bei Wohngemeinschaften in Baugemeinschaften beträgt:

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

* Kinder werden entweder der Mutter oder dem Vater zugeordnet.

AB 2.1.3 Wohnungsgrößen in Cluster-Wohnungen

In Cluster-Wohnungen gruppieren sich mehrere private Einheiten (Haushalte) um gemeinschaftlich genutzte Flächen. Eine private Einheit besteht aus einem privaten Wohn-/Schlafbereich mit Nasszelle. Die gemeinschaftlich genutzte Fläche beinhaltet in der Regel gemeinsame Wohn-, Koch- und Essbereiche. Auf Wunsch können zusätzlich kleine Kochgelegenheiten für die privaten Einheiten geschaffen werden.

Die förderfähige Wohnfläche bei Cluster-Wohnungen in Baugemeinschaften beträgt:

Cluster-Wohnungen	förderfähige Wfl.
je private Einheit für 1 Person	bis 40 m ² (inkl. gemeinschaftlich genutzte Flächen)

Für jede zusätzliche Person steigt die förderfähige Wohnfläche je private Einheit um 17,5 m².

Die Größe für Cluster-Wohnungen ist in der Regel auf 4 private Einheiten und maximal 6 Personen begrenzt. Sofern in Einzelfällen größere Cluster-Wohnungen geplant werden, ist hierfür eine Rückbauplanung in kleinere, abgeschlossene Wohnungen vorzusehen.

AB 2.1.4 Sonderregelungen bei Wohnungsgrößen

Bei barrierefreien Wohnungen mit entsprechenden Bindungen ist eine Überschreitung der regelhaften Wohnflächen zulässig:

- Wohnungen mit Bafrei-Bindung: bis zu 5 m²/Haushalt
- Wohnungen mit WA/BG-Bindung, barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar: bis zu 10 m²/Haushalt

Dies gilt nicht für Wohnungen mit barrierereduzierter Grundausstattung.

Bei Reihenhäusern ist eine Überschreitung der regelhaften Wohnflächen um 5 m² Wfl. je Obergeschoss zulässig.

AB 2.1.5 Ausnahmen bei Wohnungsgrößen

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

Dabei kann zum Beispiel der Anteil der gemeinschaftlich genutzten Flächen innerhalb der förderfähigen Wohnflächen durch Reduzierung der individuellen Wohnfläche erhöht und als Gästewohnung, Arbeitszimmer usw. gemeinsam genutzt werden.

AB 2.2 Allgemeine und Planungsanforderungen

Die Möblierbarkeit der Räume muss nachgewiesen werden.

Bis zu $\frac{1}{4}$ der Nutzfläche des Freisitzes, maximal jedoch 5 % der beheizbaren Wohnfläche ist als Wohnfläche anrechenbar.

Abstellflächen

- Maximal 2 m² Abstellfläche je Wohnung sind als Wohnfläche förderfähig.
- Bei Cluster-Wohnungen sind bis zu 2 m² Abstellfläche je privater Einheit als Wohnfläche förderfähig, wenn für die Cluster-Wohnung insgesamt 6 m² Abstellfläche nach HBauO außerhalb der Wohnung nachgewiesen werden.

Gemeinschaftsräume

- Haupt- und Nebenräume müssen allgemein zugänglich sein.
- Haupt- und Nebenräume müssen barrierefrei gem. HBauO § 52 nutzbar sein.
- Im oder in direkter Nähe zum Gemeinschaftsraum sind barrierefreie Toiletten vorzusehen.
- Anerkannte Gemeinschaftsräume sind in geeigneter Quantität und Qualität für die Nutzungen „Aufenthalt und Austausch“ zu möblieren und technisch auszustatten.
- Bis zu $\frac{1}{4}$ der Nutzfläche eines angegliederten Freisitzes, maximal jedoch 5 % der beheizbaren Gemeinschaftsraumfläche ist als förderfähige Fläche anrechenbar.

Fahrradstellplätze (gefördert)

- Leichter Zugang zum Stellplatz ebenerdig, über Rampe oder Aufzug. Bei Rampen gilt dasselbe Steigungsverhältnis wie für PKW. Aufzüge müssen ein Mindestinnenmaß von 1,10 m x 2,10 m, bzw. Diagonalmaß von 2,10 m aufweisen.
- Anforderungen an Fahrradstellplätze: allseitig umschlossen, regensicher, Zugang nur für Berechtigte, individualisierte Stellplätze, diebstahlsichere Befestigungsmöglichkeiten.

AB 3. Bauliche Mindeststandards

Folgende bauliche Mindeststandards müssen eingehalten werden. Abweichungen sind in Abstimmung mit der IFB Hamburg zulässig. Nachträgliche Abweichungen sind schriftlich anzuzeigen. Die IFB Hamburg behält sich in diesem Fall die Prüfung und Zustimmung vor.

Küchen

Alle Wohnungen müssen mit Küchen gem. folgender Anforderungen ausgestattet werden:

- Arbeitsplatte: durchlaufend
- Spritzschutz: mindestens 0,60 m hoch, über die gesamte Länge der Arbeitsplatte
- Einbauspüle mit Abtropffläche
- Herd mit vier Kochfeldern und Backofen
- Standfläche inkl. Anschlussmöglichkeit für Kühlschrank und Geschirrspülmaschine: je 0,60 m breit

Kompaktküche für 1-Personen-Haushalte

- In Kompaktwohnungen zulässige Küche mit einer Arbeitsplattenlänge unter 1,80 m.
- Arbeitsplatte: durchlaufend
- Spritzschutz, mindestens 0,60 m hoch, über die gesamte Länge der Arbeitsplatte
- Oberschränke: über der gesamten Länge der Arbeitsplatte
- Einbauspüle mit Abtropffläche
- Herd mit mindestens zwei Kochfeldern und Backofen
- Standfläche inkl. Anschlussmöglichkeit für Kühlschrank: mindestens 0,50 m breit

Bodenbeläge

- Alle Räume müssen mit Bodenbelägen ausgestattet werden.

Gebäudebrüter

Es wird empfohlen, die Installation von Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter bei allen Bauvorhaben vorzusehen. Erfordernis, Umfang und Art der Nistmöglichkeiten werden in einem Leitfaden der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft vorgeschlagen.

Bauschild

Während der Bauzeit ist ein Bauschild aufzustellen, das auf die Förderung des Objektes durch die IFB Hamburg hinweist.

Dazu kann ein vorkonfektioniertes eigenständiges Schild genutzt werden (1,50 x 1,00 m). Dieses ist erhältlich bei:

O.H. Schilske & Co. Nfl. e. K.,
Warnckesweg 17, 22453 Hamburg,
Tel. 040/570 088 96, Fax 040/570 088 97

Sofern der Förderhinweis auf einem Sammelbauschild mit allen Projektangaben untergebracht werden soll, ist dies zulässig, wenn der Text vom IFB-Musterbauschild vollständig wiedergegeben und das IFB-Logo in angemessener Weise in diesem Kontext abgebildet wird. Das IFB-Logo muss mit dem Klarschriftzusatz in den Originalfarben auf weißem Hintergrund mit einer Mindestgröße des Bauschildes in Erscheinung treten.

- Das Logo darf weder verzerrt noch verändert und nur im Kontext mit einem projektbezogenen Bauschild verwendet werden. Die Druckvorlagen für das Bauschild und das Logo stehen als grafische Vorlagen auf der Internetseite <http://www.ifbhh.de> im Bereich Download zur Verfügung.

Bauplakette

Die Bauplakette mit Hamburg-Logo und Baujahr ist zur Fertigstellung an gut sichtbarer Stelle anzubringen. Diese Plakette ist erhältlich bei:

SIEG & SPEITH Metallgießerei GmbH,
Schützenstraße 87, 22761 Hamburg,
Tel. 040/853 2190

AB 4. Anforderungen an die barrierereduzierte Grundausrüstung

Allgemeine Anforderungen

- Die Wohnungen müssen stufen- und schwellenlos erreichbar sein.
- Alle Räume innerhalb der Wohnung sowie die zugehörigen Nebenräume wie Keller, Müllplatz, Stellplätze usw. müssen stufen- und schwellenlos erreichbar sein.
- Untere Türanschlüsse und Schwellen sind nicht zulässig. Sind sie technisch notwendig, dürfen sie nicht höher als 0,02 m sein.
- Lichte Durchgangsbreite von Haus- und Wohnungsfluren mind. 1,20 m.
- Lichte Durchgangsbreite von Wohnungseingangs- und Hauseingangstüren mind. 0,90 m.
- Lichte Durchgangsbreite von Innentüren mind. 0,80 m. Diese Anforderung gilt nicht für das Gäste-WC und den Abstellraum.
- Für Schalter- und Bedienhöhen gibt es keine Anforderungen.

Anforderungen an einen Sanitärraum je Haushalt

- Nachweis einer Bewegungsfläche von 0,90 x 0,90 m vor den Objekten (Waschbecken, WC, Waschmaschine).
- Anforderungen an den Duschplatz, Fläche mindestens 1,00 m², lichte Breite des Duschplatzes mindestens 0,90 m und lichte Durchgangsbreite zum Duschplatz mindestens 0,90 m. Für Absenkungen und die Überlappung von Bewegungsflächen gelten die Anforderungen der DIN 18040-2.
- Mindestabstand zwischen den einzelnen Objekten sowie zum Duschbereich jeweils mindestens 0,15 m.
- Drehtüren müssen nach außen aufschlagen.
- In den Wohnungen kann eine Badewanne eingebaut werden. In diesem Fall ist planerisch nachzuweisen, dass die Nachrüstung mit einer Dusche im obigen Sinn möglich ist.
- Wände von Sanitärräumen müssen so ausgebildet werden, dass Halte- und Stützgriffe bei Bedarf nachträglich befestigt werden können.

Anforderungen an die Aufzugsanlage

- Aufzugsanlagen müssen mindestens Aufzugstyp 2 der DIN EN 81-70:2022-12 entsprechen. Die Befehlgeber müssen in der Höhe von 1,20 m bis 0,85 m erreichbar sein.

Anforderungen an einen barrierefreien Freisitz (optional)

- Der Freisitz muss entsprechend der HBauO barrierefrei nutzbar sein.

Über Ausnahmen aus baulich-konstruktiven Gründen entscheidet die IFB Hamburg im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen.

AB 5. Anforderungen an barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen (mit Bindung)

Die Anforderungen an diese Wohnungen ergeben sich aus den Vorgaben der HBauO § 52 für barrierefreie Wohnungen, für rollstuhlgerechte Wohnungen aus den Vorgaben der HBauO § 52 in Verbindung mit DIN 18040-2R.

Abweichend/ergänzend gilt:

- Den Wohnungen zugehörige Nebenräume und Flächen wie Keller, Müllplatz, Stellplätze usw. müssen stufen- und schwellenlos erreichbar sein.
- Bedienhöhen für Müllboxen und Müllcontainer bis max. 1,2 m
- In Aufzügen sind extragroße Befehlsgeber nach DIN EN 81-70:2022-12 nicht erforderlich.
- Sanitärräume: Zur leichteren Nutzbarkeit des Waschbeckens ist ein seitlicher Mindestabstand von 20 cm zur Wand oder zu anderen Sanitärobjekten einzuhalten. Unterschreitet der Abstand der Dusche zum Waschbecken diese Anforderung, gelten die Bewegungsflächen als überlappend und die entsprechenden Anforderungen der DIN 18040-2 sind umzusetzen.

AB 6. Anforderungen an Gebäudetechnik

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.

Heizung

Elektrische Heizungsanlagen mit Ausnahme von Wärmepumpen sind ausgeschlossen.

AB 7. Optionale energetische Standards

Für eine Förderung der optionalen energetischen Standards muss der Nachweis durch eine oder einen für die Förderprogramme des Bundes zugelassenen Energieberater (EEE-Liste) erfolgen. Hierzu ist ein Testat notwendig.

Alternativ kann der notwendige Nachweis von einem von der IFB Hamburg autorisierten Qualitätssichernden erfolgen, der die Planungs- und Ausführungsphase begleitet.

Informationen zum Verfahren der QS-E:

<https://www.ifbhh.de/g/qualitaetssicherung-energie>

Anforderungen an erhöhte energetische Standards

Die Einhaltung ist durch eine auf Grundlage des Energiebedarfs aufgestellte Gebäude-Energiebilanz gem. GEG nachzuweisen. Für die energetische Bilanzierung ist der Jahres-Primärenergiebedarf nach DIN V 18599 zu ermitteln. § 20 Absatz 2 GEG ist nicht anzuwenden.

IFB-Effizienzhaus-40

- Entspricht den Anforderungen an das Effizienzhaus-40 der Förderung Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude (KFN) der KfW

IFB-Effizienzhaus-40 mit Wärmerückgewinnung

- Entspricht den Anforderungen an das Effizienzhaus-40 der Förderung Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude (KFN) der KfW mit Wärmerückgewinnung.

IFB-Passivhaus

IFB-Passivhäuser dürfen

- einen Jahres-Heizwärmebedarf (QH) von 15 kWh/m² und Jahr Energiebezugsfläche und
- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Qp) von 40 kWh/m² 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.

Energetische Standards mit Anrechnung selbst erzeugter, erneuerbarer Energie

Hinweis zur Realisierbarkeit

Für diese Gebäudestandards ist es unverzichtbar, bereits am Anfang des Planungsprozesses sorgfältig die Energieerzeugungspotenziale unter Berücksichtigung der Ausrichtung, Verschattung und insbesondere auch des Verhältnisses der Wohnfläche zu der 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. Die Energieerzeugung aus Abwasserabwärme aus dem Siednetz auf öffentlichem Grund kann bei der Bilanzierung ebenfalls berücksichtigt werden.
- Bei der Nachweisführung ist für den Haushaltsstrombedarf ein pauschaler Wert von 37 kWh/m²a Wfl. anzusetzen.

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

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

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

AB 8. Qualitätssicherung Holzbau (QS-H)

Die Gewährung von Fördermitteln bei der Holzbauförderung setzt die Durchführung einer QS-H voraus.

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

Informationen zum vorgegebenen Verfahren der QS-H sind unter <https://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 unter https://holzbau-netzwerk-nord.de/wp-content/uploads/2022/12/Anlage-nicht-foerderfaehige-Holzbaudetails_28112022.pdf beschriebenen Details entsprechen nicht dem Stand der Technik. Gebäude oder Gebäudeteile in Holzbauweise mit den beschriebenen Details sind nicht förderfähig.

Die IFB Hamburg, die BSW und von diesen beauftragte Dritte sind berechtigt, Ortsbesichtigungen und stichprobenartige Überprüfungen zur QS-H vorzunehmen.

Bei der QS-H 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 QS-H-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 einen vorzeitigen Baubeginn 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.

AB 9. Vorbereitung auf Ambient-Assisted-Living (AAL)

Nach Abschluss der Maßnahme müssen folgende Anforderungen erfüllt werden:

Wohnungseingangstür

Vorbereitung auf automatisierte Tür-Öffnung und Schließung mit zentraler Steuermöglichkeit

- 1 x UP-Abzweigdose innen neben Türsturz mit 5-Adriger 230V-Zuleitung aus UV-Allgemein
- 1 x UP-Abzweigdose innen neben Türsturz mit Steuerleitung aus UV-Allgemein
- 1 x UP-Abzweigdose außen neben Türsturz mit CAT5-Datenleitung aus zentraler allgemeinen Netzwerkverteilung
- 1 x CAT5-Datenleitung von UV-Allgemein zu zentraler allgemeinen Netzwerkverteilung

Wohnung

Vorbereitung auf mögliche Notwendigkeit von Installationsraum

- Verwendung tiefer Installationsdosen (Unterputz, Hohlwand) für alle Installationszwecke, sofern Schall-, Brand, oder andere Schutzziele der Verwendung tiefer Unterputzdosen nicht widersprechen.

Vorbereitung auf automatisierte Lichtschaltung mit erhöhter Funktionserhaltung

- Getrennte LS von Beleuchtung zu Steckdosen
- Getrennte FI-Gruppen von Beleuchtung zu Steckdosen
- Je Raum ein Anschluss für Sturzsensoren, die die Beleuchtung schalten könnte
- Je Raum eine 5-adrige 230V-Zuleitung von Schaltaktorik zum Deckenauslass, zusätzlich zu Deckenbeleuchtung

Vorbereitung auf Informationstechnik mit erhöhter Funktionserhaltung

- 1 separate FI-Gruppe für Informationstechnik, die exklusiv den Internetrouter und die Gebäudetechnik (Wohnungstechnik) versorgt

Vorbereitung auf Fenstermotoren und elektrische Rollläden

- Je Fenster eine UP-Abzweigdose neben Fenstersturz mit 5-adriger 230V-Zuleitung.

Ausnahme

- Die Anforderungen gelten nicht für Abstellräume und Gästetoiletten.

AB 10. Kriterien zur Prüfung von genossenschaftsähnlichen Gesellschaftsformen

Im Rahmen der IFB-Förderrichtlinie Baugemeinschaften werden Baugemeinschaften¹ gefördert, die ihr Projekt gemeinsam mit einem genossenschaftsähnlichen Partner² realisieren möchten. Der Partner muss nachweisen können, dass er die Charakteristiken entsprechend einer Genossenschaft erfüllt und der Baugemeinschaft nachhaltig Rechte und Pflichten zuspricht. Auch die Baugemeinschaft muss gewisse Kriterien erfüllen.

Dies wird anhand folgender sechs Kriterien überprüft:

1. Langfristigkeit und Ewigkeitsgedanke:

Es muss ein Vertrag zwischen dem Partner und dessen Gesellschaftern geschlossen werden, der folgende Punkte beinhaltet:

- Gegenseitiges Vetorecht bei Verkauf, Umwandlung in Eigentumswohnungen, Satzungsänderung und Ergebnisverwendung.
- Im Falle der Auflösung soll das Vermögen – soweit es den eingezahlten Kapitalanteil übersteigt – einem gemeinnützigen Zweck zugeführt werden.

2. Identitätsprinzip (vgl. § 6 Nr. 8 HmbWoFG):

- Die Mieterinnen und Mieter sind zugleich auch Miteigentümerinnen bzw. Miteigentümer / Anteilseignerinnen bzw. Anteilseigner (Nutzer und Träger sind identisch).
- Die Mieterinnen und Mieter haben als Mitglieder der Baugemeinschaft eine eigentümerähnliche Stellung.

3. Demokratieprinzip (vgl. § 6 Nr. 8 HmbWoFG):

- Innerhalb der Rechtsform der Baugemeinschaft hat jedes Mitglied / jede Mieterin und jeder Mieter eine Stimme (gleichberechtigte Stimmverteilung unabhängig vom Kapitaleinsatz).
- Die Baugemeinschaft ist stimmberechtigte Anteilseignerin/Gesellschafterin der Rechtsform, die Eigentümerin des Gebäudes wird, und muss einen Anteil von mindestens 50 % daran halten.

4. Selbstnutzung (vgl. § 6 Nr. 8 HmbWoFG):

- Jedes Mitglied der Baugemeinschaft ist nur solange Miteigentümerin oder Miteigentümer, wie sie oder er Mieterin oder Mieter ist.
- Die Mitglieder der Baugemeinschaft handeln als gemeinsam Verantwortliche bei der Planung, Bauausführung und Wohnungsverteilung und nutzen das Haus nach Fertigstellung selbst.
- Für die Mitglieder der Baugemeinschaft wird Wohnraum in der Form von Mietwohnungen geschaffen, individuelles Eigentum ist ausgeschlossen. Die Wohnungen dürfen dauerhaft nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.

5. Selbstverwaltung:

- Selbstverwaltung bedeutet hier die gemeinsame, demokratisch organisierte Verfügung über das Eigentum.
- Die Mitglieder der Baugemeinschaft verwalten das Haus selbstständig. Dazu schließend sie mit dem Partner einen Selbstverwaltungsvertrag ab. In diesem ist zum Beispiel

geregelt, dass die Mitglieder der Baugemeinschaft die Neubelegung von Wohnungen und die Auswahl von Bewerberinnen und Bewerbern eigenverantwortlich durchführen.

- Der Partner kann in einigen wenigen Aspekten (z. B. Verkauf des Gebäudes) ein Mitspracherecht erhalten (siehe 1.).

6. Selbsthilfe (vgl. § 6 Nr. 7 HmbWoFG):

- Die Baugemeinschaft und der Partner verfolgen (mindestens) ein gemeinsames Ziel, für das sie sich zusammenschließen und kooperieren: Sie verfolgen das Ziel, für ihre Mitglieder preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und diesen dauerhaft zur Verfügung zu stellen. Dieses ist (ggf. vertraglich) zu definieren und dauerhaft zu sichern.
- Optional: Übernahme von Arbeiten und Aufgaben durch die Mitglieder der Baugemeinschaft/Mieterinnen und Mieter (z. B. Selbsthilfe bei Bauarbeiten, aber auch Wohnungsverwaltung, -belegung, -instandhaltung ...). Selbsthilfe bedeutet dabei nicht nur die Leistung von körperlicher Arbeit oder selbst angeschafften Materials, sondern die Bündelung der Kräfte wirtschaftlich Schwächerer für die Bewältigung von Aufgaben.

Neben diesen Kriterien werden auch der Vertrag zwischen den Gesellschaftern sowie der Selbstverwaltungsvertrag, anfänglich und bei etwaigen Änderungen, geprüft.

Je nach Ausgestaltung der Kooperation und der finanziellen Beteiligung behält sich die Agentur für Baugemeinschaften/BSW vor, über die Einstufung in das Segment Ziff. A (Kleingenossenschaft) oder Ziff. B (Baugemeinschaften mit Kooperationen) zu entscheiden.

Begriffsdefinition:

¹ Baugemeinschaft: Die Mitglieder der Baugemeinschaft, die nach Baufertigstellung zu Mieterinnen und Mietern des Objektes werden, schließen sich in der Regel zu einer Rechtsform, wie einem Verein oder einer GbR, zusammen. Diese Rechtsform interagiert dann mit dem Partner. Zur einfacheren Lesbarkeit wird im Folgenden nur von der *Baugemeinschaft* gesprochen, gemeint ist immer die Rechtsform, in der sich die späteren Bewohnerinnen und Bewohner zusammenschließen.

² Partner: Der Partner fungiert als Bauherr und später als Eigentümer des Gebäudes und ist demnach zugleich Förderempfänger. Er ist in einer Rechtsform organisiert, die genossenschaftsähnlich agieren muss. Die Baugemeinschaft muss stimmberechtigte Anteilseignerin des Partners sein und ist demnach Miteigentümerin. Der Partner schließt mit den Mitgliedern der Baugemeinschaft einen Selbstverwaltungsvertrag ab, der der Baugemeinschaft/den Mieterinnen und Mietern gewisse Rechte und Pflichten zuspricht. Die zwingenden Punkte sind in den *Kriterien zur Prüfung von genossenschaftsähnlichen Gesellschaftsformen* festgelegt.

Einkommensgrenzen

Personenzahl	Einkommensgrenzen gem. § 8 Abs. 2. HmbWoFG			
	Basiswert	zzgl. 60 %	zzgl. 100 %	zzgl. 140 %
1 Erw.	12.000 €	19.200 €	24.000 €	28.800 €
2 Erw.	18.000 €	28.800 €	36.000 €	43.200 €
1 Erw.+ 1 Ki.	19.000 €	30.400 €	38.000 €	45.600 €
1 Erw.+ 2 Ki.	24.100 €	38.560 €	48.200 €	57.840 €
1 Erw.+ 3 Ki.	29.200 €	46.720 €	58.400 €	70.080 €
2 Erw.+ 1 Ki.	23.100 €	36.960 €	46.200 €	55.440 €
2 Erw.+ 2 Ki.	28.200 €	45.120 €	56.400 €	67.680 €
2 Erw.+ 3 Ki.	33.300 €	53.280 €	66.600 €	79.920 €

Bei der Prüfung der Förderungswürdigkeit müssen zusätzlich zu den Einkommensgrenzen auch Vermögensgrenzen eingehalten werden.

Grenzen des Brutto-Jahreseinkommens für Angestellte

Wichtiger Hinweis

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

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

Personenzahl	Brutto-Jahreseinkommen (circa; auf Hundert gerundet)			
	Basiswert	zzgl. 60 %	zzgl. 100 %	zzgl. 140 %
1 Erw.	18.300 €	28.600 €	35.500 €	42.400 €
2 Erw.	26.900 €	42.300 €	52.600 €	62.900 €
1 Erw.+ 1 Ki.	28.300 €	44.600 €	55.500 €	66.400 €
1 Erw.+ 2 Ki.	35.600 €	56.200 €	70.000 €	83.900 €
1 Erw.+ 3 Ki.	42.900 €	67.900 €	84.600 €	101.300 €
2 Erw.+ 1 Ki.	34.200 €	54.000 €	67.200 €	80.400 €
2 Erw.+ 2 Ki.	41.500 €	65.600 €	81.700 €	97.900 €
2 Erw.+ 3 Ki.	48.700 €	77.300 €	96.300 €	115.400 €

Übersicht Förderbausteine

Bausteine Wohnungen

Förderfähige Fläche WE

1 Person	30 – 50 m²
2 Personen	50 – 60 m²
3 Personen	65 – 75 m²
4 Personen	75 – 90 m²
5 Personen	90 – 105 m²
6 Personen	110 – 120 m²

Barrierefreiheit

- Barriere reduzierte Grundausstattung (inkl. oder exkl. Freisitz)
- Barrierefreie Wohnungen mit Bafrei-Bindungen + 5 m²
- Rollstuhlgerechte Wohnungen mit WA/BG-Bindungen + 10 m²
- Ambient-Assisted-Living-Vorbereitung

Alleinerziehende und Paare

- Alleinerziehende + 10 m²
- Paare mit Kinderwunsch sind berechtigt für eine 3-Personen-Wohnung

Förderfähige Fläche Wohnge-meinschaften

Maximal 6 Personen bis zu 3 Person	30,0 m²
ab 4 Personen für das 1. Kind	27,5 m²
ab 2 Kinder	20,0 m²
	15,0 m²

Förderfähige Fläche Cluster-Wohnungen

Je Cluster für eine Person	40,0 m²
Jede weitere Person im Cluster bis	17,5 m²

Kompaktwohnungen

Zuschuss 1:	45,0 – 40,0 m²
Zuschuss 2:	40,0 – 35,0 m²
Zuschuss 3:	35,0 – 30,0 m²

Kompakte Bauvorhaben

Zuschuss 1:	52,5 – 47,5 m²
Zuschuss 2:	47,5 – 37,5 m²
Zuschuss 3:	37,5 – 30,0 m²

Große Familien-Wohnungen

Zuschuss 1:	5-Pers.-Haushalt
Zuschuss 2:	6-Pers.-Haushalt
Zuschuss 3:	7-Pers.-Haushalt
Zuschuss 4:	8-Pers.-Haushalt

Freifinanzierte Wohnungen

- eingestreute freifinanzierte Wohnungen
- Wegfall der 4. Fallgruppe
- Darlehen IFB Hamburg oder Hausbank

Bausteine urbane Mobilität

Komfort-Fahrradstellplätze

- im Außenraum
- Stellplätze in Abstellraum
- Stellplätze in individuellem Abstellraum

Ladestationen

- Zuschuss für Ladestationen in Tiefgaragen

Stationsbasiertes Carsharing

stationsbasierte Carsharing-Stellplätze für Mieter in Tiefgaragen

Bausteine Flächen

Förderfähiger Gemeinschafts-raum

- insgesamt mindestens 20 m²
- je Wohnung 3 m² förderfähiger Gemeinschaftsraum
- Bei Cluster-Wohnungen oder Wohngemeinschaften pro pri-vate Einheit/Haushalt 1 m²

Förderfähige Gemeinschaftsflä- che

Reduzierung der individuellen Wohnfläche je Wohnung (bis max. 10 %) zur Nutzung als förderfä- hige Gemeinschaftsfläche

Abstellflächen

- je Wohnung maximal 2 m² förderfähige Abstellfläche
- bei Cluster-Wohnungen bis zu 2 m² förderfähige Abstellfläche je privater Einheit

Bausteine nachhaltige Standards

Energiesparendes Bauen

- IFB-Effizienzhaus-40
- IFB-Passivhaus
- IFB-Niedrigstenergie-Haus

Nachhaltiges Bauen

- Graue Emissionen
- Nachhaltige Dämmstoffe
- Holzbauförderung
- Zertifikat Nachhaltiges Bauen

Weitere Bausteine

Aufzüge

- Zuschuss 1. bis 3. Station
- Zuschuss weitere Stationen

Vollsteinförderung bei Neubau

- Zuschuss von 155 €/m² Bauteil- fläche
- für Ziegel, Backstein, Klinker

Wettbewerbe

- Zuschuss bis 40 % der Verfahrenskosten (max. 75.300 €)

Integrationsleistungen

- Zuschuss für ein Wohnungsan- gebot für besonders bedürftige Zielgruppen

