

Förderrichtlinie

Modernisierung von Mietwohnungen 2010

gültig ab 15. Mai 2010

Förderrichtlinie für die
Modernisierung und Instandsetzung von
Mietwohngebäuden in Hamburg

Aufgrund von § 2 Absatz 4 des Gesetzes über die Wohnraumförderung in der Freien und Hansestadt Hamburg (Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz – HmbWoFG) erlässt die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt die nachfolgenden Fördergrundsätze für die Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohngebäuden in Hamburg.

Die Förderung erfolgt

- im Programm A als besondere Wohnraumförderung nach § 2 Abs. 3 HmbWoFG; das Programm A wird auf Basis der Verordnung (EG) Nr.800/2008 der Kommission vom 6. August 2008 zur Erklärung der Vereinbarkeit bestimmter Gruppen von Beihilfen mit dem Gemeinsamen Markt in Anwendung der Artikel 87 und 88 EG-Vertrag (Allgemeine Gruppenfreistellungsverordnung), abgedruckt im Amtsblatt der Europäischen Union L 214/3 vom 9.8.2008, erlassen, in den Programmen B und C als soziale Wohnraumförderung nach § 2 Absätze 1 und 2 HmbWoFG und
- bei dem auf bundesgesetzlicher Rechtsgrundlage (§ 164 a Baugesetzbuch mit § 177 Baugesetzbuch) statuierten Programm D zusätzlich auf Grundlage der landesrechtlichen besonderen Wohnraumförderung nach § 2 Abs. 3 HmbWoFG, wonach inhaltlich und von der Wirkung her die wichtigsten Elemente der Sozialen Wohnraumförderung wie Einkommensgrenzen, Mietpreis- und Belegungsbindungen (entsprechende) Anwendung finden. Das Programm D wird damit mit Statuierung dieser Förderrichtlinie auch als sozialer Wohnungsbau im Sinne der Entscheidung der KOM vom 28.11.2005 über die Anwendung von Artikel 86 Absatz 2 EG-Vertrag auf staatliche Beihilfen, die bestimmten mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse betrauten Unternehmen als Ausgleich gewährt werden – bekannt gegeben unter Aktenzeichen K(2005) 2673) - 2005/842/EG - (Freistellungsentscheidung) definiert.

Es handelt sich um Fördermittel im Sinne des § 3 HmbWoFG. Die jeweiligen Fördermaßnahmen werden gemäß § 3 Absatz 1 des Gesetzes über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK-Gesetz) von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) durchgeführt.

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

In dieser Förderrichtlinie wird bei Personenbezeichnungen nur die männliche Form verwendet. Dies geschieht, um eine bessere Lesbarkeit zu erreichen. Die Angaben beziehen sich gleichermaßen auf beide Geschlechter.

” Liebe Leserin, lieber Leser!

Mit der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen möchten wir als städtische Förderbank einen Beitrag leisten, das Hamburger Klimaschutzziel einer Reduzierung der CO₂-Emission um 40 % bis 2020 und um 80 % bis 2050 gegenüber dem Stand von 1990 zu erreichen, indem Wohngebäude in Hamburg energieeffizienter werden und auch in anderen technischen Belangen dem heutigen Baustandard entsprechen. In dieser Förderrichtlinie erfahren Sie detailliert, nach welchen Grundsätzen wir unsere Förderung vergeben und welche Voraussetzungen und Bedingungen dabei gelten.

Alle Förderprogramme lassen sich mit den Programmen der KfW Förderbank, die wir Ihnen ebenfalls anbieten, sowie mit unserem Programm Barrierefreier Umbau einschließlich der Nachrüstung von Mietwohngebäuden mit Aufzügen kombinieren. Diese ergänzenden Programme sind in Kapitel V – Sonstige Förderprogramme – kurz beschrieben.

Gern erläutern wir Ihnen unser Finanzierungsangebot in einem persönlichen Gespräch. Wir beraten Sie unabhängig und objektiv in allen Finanzierungsfragen und stehen Ihnen mit unserem technischen Know-how zur Seite.

“

Wichtige Hinweise

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung wie auch auf Erhöhung bereits gewährter Fördermittel besteht nicht. Die WK entscheidet im Rahmen der verfügbaren Mittel.

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn vor einer schriftlichen Zustimmung der WK mit Baumaßnahmen begonnen worden ist.

Unsere Förderangebote

Die WK bietet Ihnen im Bereich Modernisierung von Mietwohnungen vier Programme an. Mit den Programmen A und B fördern wir Energiespar- und Modernisierungsmaßnahmen. Sie kommen je nach Umfang der Arbeiten in Betracht.

Bei einem ausschließlich energetischen Modernisierungsbedarf greift das „Klimaschutzprogramm in 3 Förderstufen“ (A). Die Förderung durch einen laufenden Zuschuss richtet sich nach dem Ausmaß der Energieeinsparung und sieht Pauschalbeträge für ergänzende Bausteine vor.

Bei umfassenden Maßnahmen kommt das „Große Modernisierungsprogramm“ (B) zum Tragen. Hier erhalten Sie einen laufenden Zuschuss, der sich nach den tatsächlich anfallenden förderfähigen Kosten richtet.

Wo Mietwohngebäude unter erheblichem Aufwand umgebaut werden müssen, um dem heutigen Standard für Wohnzwecke zu genügen, können wir Ihnen mit dem Programm für „Erweiterung und Änderung“ (C) weiterhelfen. Hier bieten wir Ihnen zinsvergünstigte Baudarlehen an. Bei der Vergabe richten wir uns nach den Förderrichtlinien für den Mietwohnungsneubau. Lesen Sie hierzu auch die „Förderrichtlinie Mietwohnungsneubau“.

Sollte Ihr Wohnobjekt in einem Sanierungsgebiet liegen, können Sie von der Förderung durch das Programm „Modernisierung in Sanierungsgebieten“ (D) profitieren. Dies ist unser Beitrag, um in diesen Gebieten städtebauliche Missstände zu beseitigen und dabei das Angebot an preiswertem Wohnraum zu erhalten.

■ Persönliche Beratungstermine

Gern stehen unsere Mitarbeiter Ihnen nach vorheriger Vereinbarung zu folgenden Sprechzeiten zur Verfügung:

Montag bis Donnerstag	8 – 18 Uhr
Freitag	8 – 16 Uhr

Bitte vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin telefonisch unter Tel. 040 / 248 46 - 480.

■ Online Informieren

Im Internet unter www.wk-hamburg.de finden Sie weiterführende Informationen zu den Programmen der WK. Dort können Sie alle Förderrichtlinien und Antragsformulare auch als PDF herunterladen.

■ Weitere Informationsmöglichkeiten

Über das Programm D – Modernisierung in Sanierungsgebieten – informiert Sie auch die **Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt**, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB), Wexstraße 7, 20355 Hamburg, Tel. 040 / 428 40 –84 36, E-Mail: martina.garbers@bsu.hamburg.de

Programmübersicht

Unser Angebot für die Modernisierung von Mietwohnungen umfasst hauptsächlich vier Programme. Die wichtigsten Fakten dazu bieten wir Ihnen hier in einer tabellarischen Übersicht. Details zu den einzelnen Programmen sowie Informationen zu den „Ergänzenden Förderprogrammen“ erhalten Sie auf den nachfolgenden Seiten.

Programm Ziffer	Bezeichnung des Förderangebotes	Art der Gebäude (Zielgruppe)
A	Energiesparmaßnahmen an Mietwohngebäuden Klimaschutzprogramm	Bis zum 31.12.1994 bezugsfertig gewordene Mietwohngebäude mit energetischem Modernisierungs- bedarf
B	Umfassende Energiespar- und Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden Großes Modernisierungsprogramm	Bis zum 31.12. 1984 bezugsfertig gewordene Mietwohngebäude mit erhöhtem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf und eventu- ellen Grundrissverbesserungen bzw. einzelnen Wohnungszusammen- legungen.
C	Erweiterung und Änderung von Mietwohngebäuden Erweiterung und Änderung	Mietwohngebäude, die nur unter erheblichem Bauaufwand (wieder) zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden können, z. B. durch Umbau, Ausbau, Grundrissveränderungen oder Wohnungszusammenlegungen.
D	Modernisierungs- und Instandsetzungs- maßnahmen an Wohngebäuden in Sanierungsgebieten Modernisierung in Sanierungs- gebieten	Mietwohngebäude mit erhöhtem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf in <ul style="list-style-type: none"> • förmlich festgelegten Sanierungs- gebieten, • Gebieten vorbereitender Unter- suchungen

Programm Ziffer	Art der Förderung	Laufzeit der Förderung und der Bindung	Miet- bzw. Belegungs- bindung
A	Förderung durch laufende Zuschüsse nach Energieeinsparungseffizienz	6 Jahre	Keine Miet- und Belegungsbindungen
B	Förderung durch laufende Zuschüsse auf förderfähige und angemessene Modernisierungs- und Instandsetzungskosten	10 Jahre	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mietbindungen 2. Allgemeine Belegungsrechte für alle freien oder frei werdenden Wohnungen ohne Benennungsrecht durch das Fachamt für Grundsicherung und Soziales
C	<ol style="list-style-type: none"> 1. zinsgünstiges WK-Förderdarlehen mit gestaffeltem Zinsanstieg über die Laufzeit 2. Laufende Zuschüsse 	15 Jahre	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mietbindungen 2. Allgemeine Belegungsrechte für alle freien oder frei werdenden Wohnungen ohne Benennungsrecht durch das Fachamt für Grundsicherung und Soziales
D	<ol style="list-style-type: none"> 1. Baukostenzuschuss 2. Mietzuschuss (abgezinst) 3. Wahlweise Pauschalförderung mit Einmalzuschuss anstatt Baukosten- und Mietzuschuss 	12, 15, 18 oder 21 Jahre	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mietbindungen 2. Belegungsrechte für alle freien oder frei werdenden Wohnungen mit Benennungsrecht durch das Fachamt für Grundsicherung und Soziales für Sanierungsbetroffene und vordringlich Wohnungssuchende

Förderrichtlinie Modernisierung von Mietwohnungen

Gliederung	Seite
Energieberatung	10
I. Die einzelnen Programme	12
A Energiesparmaßnahmen an Mietwohngebäuden – Klimaschutzprogramm –	
1. Förderzweck	12
2. Gegenstand der Förderung	12
3. Art und Höhe der Förderung	13
4. Bindungen aus der Förderung	15
5. Kombination mit anderen Förderprogrammen	16
B Umfassende Energiespar- und Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden nach dem Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) – Großes Modernisierungsprogramm –	
1. Förderzweck	18
2. Gegenstand der Förderung	18
3. Art und Höhe der Förderung	19
4. Bindungen aus der Förderung	20
5. Kombination mit anderen Förderprogrammen	24
C Erweiterung und Änderung von Mietwohngebäuden nach dem Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) – Erweiterung und Änderung –	26
D Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten – Modernisierung in Sanierungsgebieten –	
1. Förderzweck	27
2. Gegenstand der Förderung	27
3. Art und Höhe der Förderung	28
4. Bindungen aus der Förderung	33
5. Kombination mit anderen Förderprogrammen	35

II.	Förderfähige Maßnahmen	
II.1	Maßnahmen zur Energieeinsparung durch Reduzierung der Wärmeverluste.....	36
II.2	Maßnahmen zur Energieeinsparung durch Optimierung der technischen Gebäudeausrüstung.....	36
II.3	Ausstattungsverbesserungen in den Wohnungen.....	36
II.4	Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur, der Sicherheit und des Wohnumfeldes.....	36
II.5	Umrüstung zu behinderten- und altengerechten Wohnungen....	37
II.6	Förderfähige Instandsetzungsmaßnahmen.....	37
III.	Allgemeine Fördervoraussetzungen und Antragstellung	
III.1	Maßnahmenkonzept.....	38
III.2	Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit.....	39
III.3	Mieterzustimmung.....	39
III.4	Antragsverfahren.....	39
III.5	Baubeginn, Abschlussmeldung und Schlussabrechnung.....	40
III.6	Förderbeginn Auszahlung.....	41
III.7	Prüfungsrecht.....	41
III.8	Ausnahmeregelung.....	41
IV.	Objektqualität – Bautechnische Anforderungen	
IV.1	Energetischer Gebäudestandard.....	42
IV.2	Nachweis des energetischen Gebäudestandards.....	43
IV.3	Qualitätssicherung des energetischen Gebäudestandards.....	43
IV.4	Lüftungsanlagen.....	45
IV.5	Luftdichtheit.....	47
IV.6	Wärmepumpen.....	47
IV.7	Heizung.....	48
IV.8	Umweltfreundliche Baumaterialien.....	48
IV.9	Einsparung von Trinkwasser.....	49
V.	Sonstige Förderprogramme	
V.1	Programm „Barrierefreier Umbau“.....	50
V.2	Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“....	50
V.3	KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren“.....	50
V.4	KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“.....	51
V.5	Weitere Förderprogramme in Hamburg.....	51
	Anlage KMU.....	53

■ Energieberatung bei geförderten Modernisierungen

Zu Beginn der Modernisierungsplanung empfiehlt es sich, eine fachkundige Beratung über sinnvolle Maßnahmen und das dadurch erzielbare Maß der Energieeinsparung einzuholen. Diese Arbeit leisten die von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt lizenzierten Energiepassbüros.

Die Beauftragung eines lizenzierten Energiepassbüros mit der Erstellung eines „Hamburger Energiepasses“ über den Zustand des Gebäudes, der durch die geförderte Modernisierung erreicht wird, ist in den Programmen A, B, C und D Voraussetzung, um Fördermittel der WK zu erhalten.

Sofern die Heizungsanlage bei der geförderten Modernisierung nicht erneuert wird, muss ein Heizungsscheck nach DIN EN 15378 oder ein „WärmeCheck“ für Heizungsanlagen durchgeführt werden. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse können als Grundlage für eine energetische Optimierung der vorhandenen Anlage dienen.

Für den Bedarf an unterschiedlich detaillierten Informationen über das betrachtete Gebäude stehen dem Investor im Planungsprozess entsprechende Angebote zur Verfügung:

Der Grob-Check Der Grobcheck zeigt überschlägig die Energiesparpotenziale des Gebäudes auf. Er wird kostenlos als interaktive Software im Internet angeboten www.arbeitundklimaschutz.de/grobcheck/.

Der Beratungs-Check Fachkundige Mitarbeiter der lizenzierten Energiepassbüros zeigen vor Ort die Energiesparpotenziale und die dafür notwendigen Maßnahmen auf.

Die Beratung wird zu einem Preis von 185,- € angeboten.

Der Energiepass

Die Ausstellung eines „Hamburger Energiepasses“ umfasst die sachgerechte Erfassung- und Berechnung des Gebäudes im „Ist-Zustand“ sowie die energetische Bilanzierung der zur Förderung beantragten Modernisierungsmaßnahmen.

Fachkundige Ingenieure untersuchen das Gebäude auf seine Energiesparpotenziale, entwickeln individuelle Vorschläge zu einem förderfähigen Sanierungskonzept und berechnen das Maß der Energieeinsparung.

Sie finden eine Liste der lizenzierten Büros auf unserer Homepage als PDF unter www.wk-hamburg.de/fileadmin/pdf/wohneigentum/energiepassbueros.pdf

Der Heizungscheck

Das Ziel des Heizungschecks nach DIN EN 15378 ist es, die Schwachstellen der Anlage aufzuspüren, das Energiesparpotenzial überschlägig zu ermitteln und den Anlagenbetreibern konkrete Handlungsmöglichkeiten für die Anlagenmodernisierung aufzuzeigen.

Der WärmeCheck

Der WärmeCheck ist eine umfassende energetische Bewertung von Heizungsanlagen. Er beschreibt den Ist-Zustand der Heizungsanlage, zeigt Optimierungsvorschläge auf und nennt die möglichen Energiesparpotenziale sowie die hierfür erforderlichen Aufwendungen. Details zur Beantragung des Zuschusses finden Sie unter Punkt V.5 und unter www.hamburg.de/start-aktuelles/138018/waermecheck-1.html

I. Die einzelnen Programme

A Energiesparmaßnahmen an Mietwohngebäuden – Klimaschutzprogramm –

1. Förderzweck

Die WK gewährt nach Maßgabe dieser Förderrichtlinien Zuschüsse zur Förderung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden mit dem Ziel der nachhaltigen Einsparung von Energie.

2. Gegenstand der Förderung und Fördervoraussetzungen

Gegenstand der Förderung sind energetische Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohnungen, Studierendenwohnanlagen sowie Wohneinrichtungen gemäß § 2 Absatz 4 Hamburgisches Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz (HmbWBG) in der Freien und Hansestadt Hamburg, die jeweils bis zum 31.12.1994 bezugsfertig wurden.

Räume sonstiger Nutzung, Ein- und Zweifamilienhäuser sowie vermietete oder selbstgenutzte Eigentumswohnungen sind von einer Förderung in diesem Programm ausgeschlossen. Gleiches gilt für gewerbliche Flächen und im Zuge der Modernisierung neu geschaffenen Wohnraum.

Modernisierungsmaßnahmen aus diesem Programm werden nur gefördert, wenn technisch, ökologisch und ökonomisch sinnvolle Lösungen erreicht werden.

Fördervoraussetzungen

Mit Abschluss der geförderten Maßnahme müssen die bautechnischen Anforderungen gemäß Ziffer IV mindestens erfüllt sein.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind der WK Nachweise über Umfang und Qualität der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie das Testat der Qualitätssicherung vorzulegen.

Für den Fall einer späteren Evaluierung des Förderprogramms ist der Empfänger der Zuschüsse verpflichtet, die Verbrauchsdaten des Gebäudes

für den Förderzeitraum von 6 Jahren nach Fertigstellung zu erheben, zu sammeln und der WK oder einer von ihr benannten Stelle auf Anforderung zur Verfügung zu stellen.

3. Art und Höhe der Förderung

3.1 Energetische Modernisierung

Gefördert werden energetische Modernisierungsmaßnahmen im Sinne der Ziffern II.1 und II.2 mit einem laufenden Zuschuss über 6 Jahre. Die Förderung ist umso höher, je größer die erzielte Energieeinsparung ausfällt.

Das Förderangebot gliedert sich wie folgt:

Stufe 1

Eingesparter Jahres-Heizwärmebedarf je kWh/a mit	0,20 €
Eingesparter Jahres-Endenergiebedarf je kWh/a mit	0,20 €

Stufe 2

Eingesparter Jahres-Heizwärmebedarf je kWh/a mit	0,30 €
Eingesparter Jahres-Endenergiebedarf je kWh/a mit	0,30 €

Stufe 3 – Passivhaus im Bestand

Wird durch die Modernisierung der WK-Passivhausstandard erreicht, können Zuschüsse nach der Richtlinie „Energiesparendes Bauen“ analog zur Neubauförderung gewährt werden.

Zuschuss 240,- €/m² Wohnfläche bis max. 130 m² Wohnfläche pro Einheit.

3.2 Pauschale Zuschussförderung

Für Energieberatung und Qualitätssicherung sowie für die (Wieder-)Herstellung von Verblendfassaden wird ein Zuschuss gewährt:

		Zuschuss
● Energieberatung und Qualitätssicherung	Förderung pauschal je Antrag	1.500,- €
	für Verblendoptik	10,- € pro m ²
● Mehraufwand Fassade	für gebrannten Klinker	15,- € pro m ²
	für vorgehängte Fassaden	12,- € pro m ²

3.3 Sonderförderung für innovative ökologische Technologien

Für den Einsatz besonders innovativer Dämmstoffe und Technologien im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung können weitere Fördermittel beantragt werden. Über die Gewährung entscheidet die WK in Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.

3.4 Anforderungen der Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung

Die Förderung (Barwert) wird gemäß Artikel 21 Absatz 4 der Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung (AGVO) auf 20 % der beihilfefähigen Kosten beschränkt. Diese Beihilfeintensität erhöht sich für kleine Unternehmen um 20 Prozentpunkte und für mittlere Unternehmen um 10 Prozentpunkte (zur Einordnung Ihres Unternehmens siehe Anlage KMU). Die Berechnung der beihilfefähigen Kosten erfolgt nach Artikel 21 Absatz 5 AGVO i.V.m. Artikel 18 Absatz 6 Buchstabe a sowie Absatz 7.

Hierzu hat der Bauherr die energetischen Investitionskosten auf entsprechendem Formblatt der WK mitzuteilen und nachzuweisen. Die vom Bauherrn nachgewiesenen Kosten sind Grundlage für die Zuschussberechnung. Zur Überprüfung der Angaben des Bauherrn zur Beihilfeintensität sowie zur Subventionsmittelverwendung findet § 18 Absatz 4 des Gesetzes über die Wohnraumförderung in der Freien und Hansestadt Hamburg (Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz – HmbWoFG) entsprechende Anwendung. Zuständige Stelle ist die WK.

3.5 Auszahlung des Zuschusses und Mindestzuschusshöhe

Der gemäß Ziffer 3.1 bis 3.4 ermittelte Zuschuss wird verteilt auf 6 gleiche Raten über einen Zeitraum von 6 Jahren ausgezahlt. Alternativ kann eine degressiv gestaffelte Zuschussverteilung gewählt werden (in den ersten 2 Jahren: 25 %, vom 3. bis 4. Jahr: 15 % und vom 5. bis 6. Jahr: 10 % des Zuschusses).

Eine Zuschussgewährung nach diesem Programm ist ausgeschlossen, wenn der für energetische Maßnahmen nach 3.1 sowie sonstige Modernisierungsmaßnahmen nach 3.3 insgesamt ermittelte Zuschuss einen Betrag von 5.000,- € pro Antrag unterschreiten würde.

3.6 **Kostenbeitrag**

Für die Bewilligung der Fördermittel wird ein einmaliger Kostenbeitrag in Höhe von 1,0 v. H. der bewilligten Zuschüsse erhoben. Der Kostenbeitrag wird bei Erteilung des Bewilligungsbescheides fällig und in der Regel mit der ersten Auszahlung des Zuschusses verrechnet. Werden die Zuschüsse nicht in Anspruch genommen oder aus Gründen, die in der Person des Antragstellers liegen, nicht ausgezahlt, wird der Kostenbeitrag um die Hälfte reduziert.

4. **Mietauswirkungen und Bindungen der Modernisierungsförderung**

4.1 **Mietauswirkungen bei nicht preisgebundenem Wohnraum**

Eine Mieterhöhung nach Modernisierung kann nach § 559 BGB vorgenommen werden, wobei die anteilig auf Modernisierung entfallenden Zuschüsse abzuziehen sind (§ 559 a Abs. 1 BGB). Die sich daraus ergebende Miethöhe kann alternativ auch nach § 557 oder § 558 vereinbart werden. Eine Mietpreisobergrenze gilt hier nicht.

4.2 **Mietauswirkungen bei preisgebundenem Wohnraum**

Bei preisgebundenen Wohnungen darf keine höhere als die nach dem Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetz (HmbWoBindG) preisrechtlich zulässige Miete erhoben werden.

Für Mietsteigerungen infolge einer geförderten Modernisierung werden keine Nachsubventionierungsleistungen gezahlt.

4.3 **Bindungen aus der Förderung**

Die Förderung löst über die Laufzeit der Zuschüsse (6 Jahre) nachfolgende Bindungen aus. Die nachfolgenden Regelungen gelten sowohl für bestehende als auch für neu begründete Mietverhältnisse.

4.3.1 **Umwandlungsverbot**

Während des Bindungszeitraums darf an den Wohnungen des geförderten Objektes kein Wohnungseigentum begründet werden.

4.3.2 Weitergabe der Bindungen

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

5. Kombination mit anderen Förderprogrammen

5.1 KfW-Programme „Wohnraum Modernisieren“ und „Energieeffizient Sanieren“

Im Rahmen dieser Programme können Maßnahmen zur Energieeinsparung bzw. Modernisierung an Wohngebäuden durch die KfW Förderbank mit zinsgünstigen Darlehen gefördert werden. Die KfW-Mittel können bei der WK beantragt werden.

Wichtiger Hinweis bei gleichzeitiger Inanspruchnahme von Förderkrediten der KfW und Zuschüssen der WK für dieselben Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen:

Die KfW bestimmt, dass eine Kombination der KfW-Darlehen mit anderen Fördermitteln (z. B. Kredite oder Zulagen/Zuschüsse) zulässig ist, sofern die Summe aus Krediten, Zuschüssen und Zulagen die Summe der Aufwendungen nicht übersteigt. Die Anrechnung der Zuschüsse aus dem Hamburger Modernisierungsprogramm erfolgt mit ihrem Barwert.

Die Barwerte der Summe der laufenden Zuschüsse betragen:

Modernisierungsförderung Programm A; 6 Jahre degressive Raten:	83,8 %
Modernisierungsförderung Programm A; 6 Jahre linearer Verlauf:	80,7 %

5.2 WK-Programm „Schallschutz an städtischen Straßen“

Eine Kombination mit dem Programm „Schallschutz an städtischen Straßen“ ist möglich. Dort wird der Einbau von Fenstern, Außentüren und Lüftungsanlagen gefördert. Eine Förderung derselben Maßnahmen in diesem Programm ist ausgeschlossen.

5.3 Kumulationsverbote

Bei der zusätzlichen Inanspruchnahme anderer Programme ist die Regelung des Art. 7 AGVO über die Kumulierung zu beachten. Insbesondere zur Überprüfung der Beihilfehöchstintensitäten wird der Gesamtbetrag der öffentlichen Förderung für die geförderte Tätigkeit oder das geförderte Vorhaben berücksichtigt, unabhängig davon, ob die Förderung zulasten von lokalen, regionalen bzw. nationalen Mitteln oder von Gemeinschaftsmitteln geht. Hierzu hat der Bauherr auf entsprechendem Formblatt der WK sämtliche erforderlichen Angaben mitzuteilen und nachzuweisen.

B Umfassende Energiespar- und Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden nach dem Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG)

– Großes Modernisierungsprogramm –

1. Förderzweck

Die WK Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt gewährt nach Maßgabe dieser Förderrichtlinien Zuschüsse zur Förderung von umfassenden Energiespar- und Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden.

Wesentliches Ziel der Förderung ist die Verbesserung der Wohnbedingungen und der Energieeinsparung.

2. Gegenstand der Förderung und Fördervoraussetzungen

Gegenstand der Förderung sind die Modernisierung und damit unmittelbar verbundene Instandsetzungen von erhaltungswürdigen Mietwohngebäuden, einschließlich Mietreihenhaus-Anlagen in der Freien und Hansestadt Hamburg, die bis zum 31.12.1984 bezugsfertig wurden. Instandsetzungsmaßnahmen können mitgefördert werden, wenn die Modernisierung anderenfalls unvollständig oder erfolglos bliebe. Dachgeschoss-Ausbauten können mitgefördert werden, wenn der dadurch neu geschaffene Wohnraum in die Mietpreis- und Belegungsbindung gemäß Ziffer 4.1.2.3 bis 4.6 einbezogen wird. Im Rahmen dieses Förderprogramms fördert die WK ebenfalls die Modernisierung von abgeschlossenen Altenwohnungen bzw. Apartments oder einzelne Wohnungen/Apartments in Streulage mit Mietverträgen über Wohnraum zur Ermöglichung eigenständiger Lebensführung älterer Menschen.

Räume sonstiger Nutzung, Ein- und Zweifamilienhäuser sowie vermietete oder selbstgenutzte Eigentumswohnungen sind von einer Förderung in diesem Programm ausgeschlossen. Modernisierungsmaßnahmen aus diesem Programm werden nur gefördert, wenn technisch, ökologisch und ökonomisch sinnvolle Lösungen erreicht werden. Sie sollen nachhaltig Energie einsparen, den Gebrauchswert der Wohnungen nachhaltig erhöhen und die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern.

Fördervoraussetzungen

Mit Abschluss der Maßnahme muss ein zeitgemäßer Standard im geförderten Objekt erreicht werden. Als Kernanforderungen sind zu nennen:

- die Bautechnischen Anforderungen gemäß Ziffer IV müssen erfüllt sein
- die räumliche Abgeschlossenheit der Wohnung bei angemessener Größe
- ein angemessen ausgestattetes Bad und WC innerhalb der Wohnung,
- eine zentrale Beheizung oder Fernwärmeversorgung möglichst mit verbundener Warmwasserbereitung für alle Wohnungen

Förderfähig sind Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnungen nachhaltig erhöhen. In mindestens 51 % der zu fördernden Wohnungen eines Objekts ist zwingend eine Maßnahme zur Verbesserung der Wohnbedingungen (Grundriss- oder Ausstattungsverbesserungen) durchzuführen. Als Maßnahmen zur Grundriss- oder Ausstattungsverbesserung kommen Bad- oder Küchenmodernisierungen, neue Balkone oder Grundrissveränderungen in Betracht.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind der WK Nachweise für die tatsächliche Umsetzung des vereinbarten Modernisierungskonzepts vorzulegen.

3. Art und Höhe der Förderung

3.1 Zuschuss für angemessene Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Die Förderung erfolgt durch Gewährung laufender Zuschüsse über einen Zeitraum von 9 Jahren. Die Festlegung der förderfähigen Kosten nimmt die WK im Bewilligungsverfahren vor.

Der Zuschuss beträgt 40 % der förderfähigen Kosten, max. 280,- € je m² Wohnfläche. Er wird über einen Zeitraum von 9 Jahren in gleichen Raten ausgezahlt. Alternativ kann ein degressiv gestaffelter Zuschuss gewählt werden (in den ersten 3 Jahren: 5,4 %, vom 4. bis 6. Jahr: 4,4 % und vom 7. bis 9. Jahr: 3,4 % der förderfähigen Kosten).

3.2 **Kostenbeitrag**

Für die Gewährung der Zuschüsse wird ein einmaliger Kostenbeitrag in Höhe von 1 % der Gesamtsumme der Zuschüsse durch die WK erhoben. Werden die Zuschüsse nicht in Anspruch genommen oder aus Gründen, die in der Person des Antragstellers liegen, nicht ausgezahlt, wird der Kostenbeitrag um die Hälfte reduziert.

3.3 **Anerkennung der Aufwendungen für Energieberatung und Qualitätssicherung**

Vor Beantragung von Fördermitteln ist ein Hamburger Energiepass durch ein lizenziertes Hamburger Energiepassbüro zu erstellen und dem festgelegten Verfahren der Qualitätssicherung zu unterziehen. Die Kosten für Energieberatung und Qualitätssicherung können im Rahmen der Modernisierungsförderung als Baunebenkosten anerkannt werden.

3.4 **Sonderförderung für innovative Technologien**

Für den Einsatz besonders innovativer Dämmstoffe und Technologien im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung können weitere Fördermittel beantragt werden. Über die Gewährung eines weiteren Zuschusses entscheidet die WK in Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.

4. **Bindungen aus der Förderung**

Die Förderung löst über einen Zeitraum von 10 Jahren ab den von der WK festgestellten mittleren Abschluss der Baumaßnahmen nachfolgende Bindungen aus. Die Regelungen gelten für bestehende wie auch neu begründete Mietverhältnisse gleichermaßen.

4.1 **Begrenzung der Mietpreisentwicklung**

4.1.1 **Mietauswirkung bei preisgebundenem Wohnraum**

Bei preisgebundenen Wohnungen darf keine höhere als die nach dem Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetz (HmbWoBindG) preisrechtlich zulässige Miete erhoben werden.

In Großsiedlungen werden für Mietsteigerungen infolge einer geförderten Modernisierung keine Nachsubventionierungsleistungen gezahlt.

Nach Auslauf der Mietpreisbindung nach dem HmbWoBindG gilt für den nachfolgenden Zeitraum von 10 Jahren folgende Regelung:

Bei Neuvermietung kann eine Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (max. Mittelwert des Mietenspiegels) erhoben werden.

Bei bestehenden Mietverträgen kann die Miete unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen des BGB bis zur ortsüblichen Miete (max. Mittelwert des Mietenspiegels) angehoben werden.

4.1.2 Mietauswirkung bei nicht preisgebundenem Wohnraum

4.1.2.1 Bestandsmieten

Eine Mieterhöhung nach Modernisierung kann nach § 559 BGB vorgenommen werden, wobei die anteilig auf Modernisierung entfallenden Zuschüsse abzuziehen sind (§ 559 a Abs. 2 BGB). Die sich daraus ergebende Miethöhe kann alternativ auch nach § 557 oder § 558 BGB vereinbart werden.

Entscheidet sich der Förderungsnehmer für gleich bleibende Zuschüsse, darf die durchschnittliche Nettokaltmiete nach der Modernisierung und während des Förderzeitraums den Betrag von 6,75 € nicht überschreiten (Kappungsgrenze).

Falls der Förderungsnehmer sich für einen gestaffelten Abbau der Zuschüsse entscheidet, erhöht sich die Kappungsgrenze während des Förderzeitraums jeweils im selben Maß bis maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietenspiegel (höchstens aber 6,75 €), wie die anteilig auf Modernisierung entfallenden Zuschüsse verringert werden.

4.1.2.2 Neuvermietungen

Bei Neuvermietungen während des Bindungszeitraums kann die Miethöhe gem. Ziffer 4.1.2.1 beibehalten werden. Unterschreitet die Miete gem. Ziffer 4.1.2.1 die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietenspiegel, kann bei Neuvermietung eine Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß

Mietenspiegel berechnet werden; davon sind die Modernisierungszuschüsse wiederum abzuziehen, und der Betrag von 6,75 € (Kappungsgrenze) darf nicht überschritten werden.

Falls der Förderungsnehmer sich für einen gestaffelten Abbau der Zuschüsse entscheidet, erhöht sich die Kappungsgrenze während des Förderzeitraums jeweils im selben Maß bis maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietenspiegel, wie die anteilig auf Modernisierung entfallenden Zuschüsse verringert werden.

4.1.2.3 Mietpreisbindung bei Dachgeschossausbau

Für neugeschaffene Wohnungen durch Dachgeschossausbau kann eine Miete bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietenspiegel berechnet werden; davon sind die Modernisierungszuschüsse abzuziehen und der Betrag von 6,75 € (Kappungsgrenze) darf nicht überschritten werden.

4.1.2.4 Weitere Mieterhöhungen

Eine weitere Mieterhöhung wegen Modernisierung ist während des Bindungszeitraums nur möglich, wenn weitere Modernisierungen erforderlich sind und hierfür die Zustimmung der Mietparteien und der WK vorliegt.

4.2 Belegungsbindungen

Die Wohnungen bleiben vorrangig den bisherigen Mietern vorbehalten. Bei Neuvermietungen innerhalb des 10-jährigen Bindungszeitraums (Ziffer 4) im bisher ungebundenen Wohnungsbestand sind in der Regel nur Personen bezugsberechtigt, die im Besitz einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung nach § 16 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) oder die vom zuständigen Bezirksamt als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind. Die einzuhaltende Einkommensgrenze entspricht der in § 8 HmbWoFG geregelten Grenze zuzüglich 30 %.

Bei Wohnungen, die bereits nach anderen vertraglichen oder gesetzlichen Regelungen einer Belegungsbindung unterliegen, verlängert sich nach Ablauf dieser Regelung die Dauer der Belegungsbindung entsprechend der vorgenannten Regelung um 10 Jahre.

4.3 Umwandlungsverbot

Während des Bindungszeitraums darf an den Wohnungen des geförderten Objektes kein Wohnungseigentum begründet werden. Bei Wohnungen, die bereits nach anderen vertraglichen oder gesetzlichen Regelungen einem Umwandlungsverbot unterliegen, verlängert sich nach Ablauf dieser Regelung die Dauer des Umwandlungsverbots um 10 Jahre.

4.4 Ausschluss von Vermittlungsentgelten

Für die Vermittlung oder den Abschluss von Mietverträgen bei geförderten Wohnungen und Räumen sonstiger Nutzung dürfen Vermittlungsentgelte weder vom Zuschussempfänger noch von Dritten verlangt oder entgegenommen werden, unabhängig davon wie sie bezeichnet werden (z.B. Courtagen, Bearbeitungsgebühr, Vermittlungsprovision). Bei Wohnungen, die bereits nach anderen vertraglichen oder gesetzlichen Regelungen dem Ausschluss von Vermittlungsentgelten unterliegen, verlängert sich nach Ablauf dieser Regelung die Dauer dieser Bindung um 10 Jahre.

4.5 Verpflichtungen gegenüber dem Mieter

Der Antragsteller hat sich spätestens vor Auszahlung der Zuschüsse gemäß Vordruck der WK dieser gegenüber im Sinne der Nummern 4.1 bis 4.4 in der Weise zu verpflichten, dass die Mieter hieraus im Zusammenhang mit dem Mietvertrag eigene Rechte herleiten können. Dieses ist im Rahmen der Mieterzustimmung zu regeln.

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

4.6 Weitergabe der Bindungen

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

4.7 Fortbestand der Bindungen

Die Bindungen aus der Förderung des Bauvorhabens erstrecken sich auf den Bindungszeitraum gemäß Ziffer 4. Dies gilt auch für den Fall, dass Zuschüsse nicht in voller Höhe abgefordert oder vom Antragsteller zurückgezahlt werden.

5. Kombination mit anderen Förderprogrammen

5.1 WK-Programm „Barrierefreier Umbau“

Werden im Rahmen der in diesen Programmen geförderten Modernisierung bauliche und technische Maßnahmen durchgeführt, mit denen die Eignung einzelner Wohnungen für die Benutzung durch

- Rollstuhlbenutzer
in Anlehnung an DIN 18025 Teil 1 oder
- Menschen mit sonstigen Behinderungen sowie ältere Menschen
in Anlehnung an DIN 18025 Teil 2

erreicht wird, kann hierfür das Programm „Barrierefreier Umbau“ (Segmente E und F) ergänzend in Anspruch genommen werden.

Außerdem können Zuschüsse für die nachträgliche Errichtung von Aufzügen in oder an Gebäuden gewährt werden.

5.2 WK-Programm „Schallschutz an städtischen Straßen“

Eine Kombination mit dem Programm „Schallschutz an städtischen Straßen“ ist möglich. Dort wird der Einbau von Fenstern, Außentüren und Lüftungsanlagen gefördert. Eine Förderung derselben Maßnahmen in diesem Programm ist ausgeschlossen.

5.3 KfW-Programme „Wohnraum Modernisieren“ und „Energieeffizient Sanieren“

Im Rahmen dieser Programme können Maßnahmen zur Energieeinsparung bzw. Modernisierung an Wohngebäuden durch die KfW Förderbank mit zinsgünstigen Darlehen gefördert werden. Die KfW-Mittel können bei der WK beantragt werden.

Wichtiger Hinweis bei gleichzeitiger Inanspruchnahme von Förderkrediten der KfW und Zuschüssen der WK für dieselben Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen:

Die KfW bestimmt, dass eine Kombination der KfW-Darlehen mit anderen Fördermitteln (z. B. Kredite oder Zulagen/Zuschüsse) zulässig ist, sofern die Summe aus Krediten, Zuschüssen und Zulagen die Summe der Aufwendungen nicht übersteigt. Die Anrechnung der Zuschüsse aus dem Hamburger Modernisierungsprogramm erfolgt mit ihrem Barwert.

Die Barwerte der Summe der laufenden Zuschüsse betragen:

Modernisierungsförderung Programm B	
9 Jahre degressive Raten:	75,6 %
Modernisierungsförderung Programm B	
9 Jahre linearer Verlauf:	74,0 %

C Erweiterung und Änderung von Mietwohngebäuden nach dem Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG)

– Erweiterung und Änderung nach HmbWoFG –

(Auszug aus der Förderrichtlinie Mietwohnungsneubau)

Hinweis

Die folgenden Ausführungen sind ein Auszug aus der Förderrichtlinie Mietwohnungsneubau, Programmsegment E. Maßgebend für die Förderzusage sind ausschließlich die dort aufgeführten vollständigen Bestimmungen.

Das Ziel dieses Programmsegments ist die Förderung des Umbaus von Wohnungen, auch durch Zusammenlegung, unter Berücksichtigung der Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse. Darüber hinaus ist die Erweiterung von Gebäuden durch Anbau und Ausbau möglich.

In diesem Programmsegment ist in der Regel ein Wertgutachten eines vereidigten Sachverständigen für die Anerkennung der Grundstückskosten mit vorhandener Gebäudesubstanz erforderlich. Die förderfähigen Gesamtkosten dürfen 1.750,- €/m² Wohnfläche nicht überschreiten. Es wird ein Darlehen in Höhe von max. 90 % der anerkannten Gesamtkosten gewährt. Näheres zur Förderung und den sonstigen Bedingungen ist der jeweils gültigen Förderrichtlinie Mietwohnungsneubau zu entnehmen.

D Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden in Sanierungsgebieten

– Modernisierung in Sanierungsgebieten –

1. Förderzweck

Die WK gewährt nach Maßgabe dieser Fördergrundsätze Zuschüsse zur Förderung von umfassenden Energiespar-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohngebäuden

- in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gem. § 142 Baugesetzbuch (BauGB),
- in Gebieten vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB.

Wesentliches Ziel dieser Förderung ist, neben der Beseitigung von städtebaulichen Missständen, die Sicherung und Verbesserung von preiswertem Wohnraum in Sanierungsgebieten.

Rechtsgrundlage für die Förderung ist § 164 a Abs. 3 BauGB bei entsprechender Berücksichtigung des § 177 BauGB.

2. Gegenstand der Förderung und Fördervoraussetzungen

Gegenstand der Förderung ist die Modernisierung und die damit notwendig verbundene Instandsetzung von erhaltungswürdigen Gebäuden, die überwiegend Wohnzwecken dienen.

Modernisierung im Sinne dieser Fördergrundsätze ist die Verbesserung von Wohnungen durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnungen nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern, nachhaltig Energie oder sonstige Ressourcen einsparen oder den Anfall von Abfällen und Abwässern verringern.

Instandsetzungsmaßnahmen können mitgefördert werden, wenn sie im Zusammenhang mit einer Modernisierung durchgeführt werden, die andernfalls unvollständig oder erfolglos bliebe.

Räume sonstiger Nutzung, die unter Berücksichtigung des Sanierungszieles erhalten bleiben sollen, können von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt in die Förderung miteinbezogen werden, sofern ohne eine Förderung der wirtschaftliche Erhalt nicht gewährleistet ist.

Maßnahmen an eigengenutzten Wohnungen in Mietwohngebäuden werden nur gefördert, wenn das Bauvorhaben zusätzlich mindestens drei Mietwohnungen umfasst. Eine Förderung von Maßnahmen an ausschließlich eigengenutzten Objekten ist nur dann möglich, wenn das Familieneinkommen des Antragstellers die Grenze des § 8 Abs. 2 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz HmbWoFG um nicht mehr als 30 v.H. überschreitet.

Fördervoraussetzungen

Mit Abschluss der geförderten Maßnahme müssen die bautechnischen Anforderungen gemäß Ziffer IV mindestens erfüllt sein.

3. Art und Höhe der Förderung

3.1 Grundlagen

Für die Förderung des Bauvorhabens werden im Rahmen der Obergrenze der förderfähigen Kosten Baukosten- und Mietzuschüsse eingesetzt.

Die verbindliche Feststellung der angemessenen förderfähigen Kosten nimmt die WK im Bewilligungsverfahren vor.

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

Von den festgestellten förderfähigen Kosten hat der Antragsteller mindestens 15 v.H. durch Eigenmittel zu finanzieren.

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

3.2 Förderfähige Kosten

Die Obergrenze der förderfähigen Kosten betragen in Abhängigkeit zur Laufzeit der damit verbundenen Bindungen höchstens:

- 740,- €/m² bei 12-jähriger Bindung;
- 920,- €/m² bei 15-jähriger Bindung;
- 1.100,- €/m² bei 18-jähriger Bindung;
- 1.275,- €/m² bei 21-jähriger Bindung.

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

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

3.3 Baukostenzuschuss

3.3.1 Allgemeines

Im Rahmen der festgestellten förderfähigen Kosten werden diejenigen Kosten durch einen Baukostenzuschuss abgedeckt, deren Finanzierung durch den modernisierungsbedingten Mehrertrag des Grundstückes nach § 559 BGB unter Beachtung der festgelegten Mieteckwerte (vgl. Nr. 4.1) nicht möglich ist. Der Mehrertrag des Gebäudes ergibt sich aus der Differenz zwischen

- der Summe der anerkannten (angemessenen) Durchschnitts-Nettokalmmieten vor Durchführung der Modernisierung und
- der Summe der durch diese Förderung vorgegebenen, langfristig erzielbaren Nettokalmmieten zum Ende des Bindungszeitraumes

abzüglich verschiedener berücksichtigungsfähiger Mehraufwendungen (s.u.).

Der modernisierungsbedingte Bruttomehrertrag wird gemindert um:

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

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

- als Abschreibung werden 1,5 v.H. pauschal anerkannt;
- Zinsen für die zur Finanzierung vorgesehenen Fremdmittel werden mit dem tatsächlichen, höchstens jedoch mit dem zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses marktüblichen Zinssatz für langfristige Baufinanzierungen berücksichtigt;
- für die im Rahmen der als förderfähig anerkannten Kosten eingesetzten Eigenmittel wird eine Verzinsung anerkannt. Dabei gilt für einen Kostenanteil bis zu 15 Prozent ein Zinssatz von 4,0 v.H.; für den darüber hinausgehenden Teil der Eigenmittel wird ein Zinssatz von höchstens 6,5 v.H. veranschlagt.

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

3.3.2 Besondere Bestimmungen für Wohnungen (Anerkennung Altmiete)

Im Rahmen der Berechnung wird die Altmiete bis zu einem Betrag von 4,70 €/m² Wohnfläche monatlich in voller Höhe anerkannt.

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

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn die vor der Modernisierung gezahlte Durchschnitts-Nettokaltmiete $5,70 \text{ €/m}^2$ Wohnfläche erreicht.

3.3.3 Besondere Bestimmungen für Räume sonstiger Nutzung

Die Anfangs- und die Endmiete werden nach Einzelfallprüfung von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt – Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung – festgesetzt.

3.4 Mietzuschuss

3.4.1 Allgemeines

Durch den Mietzuschuss wird gewährleistet, dass in der Regel die Miete nach Fertigstellung des Bauvorhabens die Ausgangsmiete von $5,15 \text{ €/m}^2$ Wohnfläche monatlich nicht überschreitet. Da die festgelegte – langfristig erzielbare – Miete für das Ende der Bindungszeit wesentlich höher liegt, wird bei der Bemessung des Mietzuschusses ein gleichmäßiger jährlicher Mietanstieg um $0,15 \text{ €/m}^2$ und Monat bis zu der festgelegten Endmiete vorgesehen. Der Mietzuschuss wird abgezinst in einer Summe nach Fertigstellung des Bauvorhabens ausgezahlt. Der Kapitalisierungszinsfuß entspricht dem gewichteten Durchschnittszins der innerhalb der förderfähigen Kosten eingesetzten Fremd- bzw. Eigenmittel des Antragstellers.

3.4.2 Besondere Bestimmungen für Wohnungen (Miete nach Abschluss der Maßnahme)

Die Miete nach Abschluss der Maßnahme liegt regelmäßig bei $5,15 \text{ €/m}^2$ Wohnfläche monatlich. Die Miete für das Ende der Bindungszeit ergibt sich aus Nr. 4.1 dieser Fördergrundsätze. Der jährliche Mietanstieg beträgt $0,15 \text{ € je Quadratmeter Wohnfläche}$ monatlich.

Überschreitet die tatsächlich erhobene durchschnittliche Miete vor Modernisierung den Betrag von $4,90 \text{ €/m}^2$ monatlich oder unterschreitet sie den Betrag von $4,10 \text{ €/m}^2$, so erhöht bzw. vermindert sich die Ausgangsmiete nach Modernisierung um die jeweilige Differenz zur regelmäßigen Ausgangsmiete. Die jährlichen Mietpreissteigerungen werden entsprechend angeglichen.

3.4.3 Besondere Bestimmungen für Räume sonstiger Nutzung

Die Miete nach Abschluss der Maßnahme, die Dauer der Bezuschussung und die Steigerungsraten werden von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt – Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung – festgelegt.

3.5 Pauschalförderung

3.5.1 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Abweichend zu einer Förderung mittels Baukosten- und Mietzuschuss kann auch eine Pauschalförderung gewährt werden. In diesem Fall werden einmalig 357,- €/m² Zuschuss gewährt, sofern die förderfähigen Kosten mindestens 510,- €/m² betragen. Die Mieteckwerte bzw. die Mietenentwicklung und die sonstigen Bindungen entsprechen denen der Regelförderung mit 12-jähriger Laufzeit.

3.6 Kostenbeitrag

Für die Bewilligung der Fördermittel wird ein einmaliger Kostenbeitrag in Höhe von 1,0 v.H. der festgestellten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten erhoben. Der Kostenbeitrag wird mit Abschluss des Modernisierungsvertrages fällig.

Werden die Zuschüsse nicht in Anspruch genommen oder aus Gründen, die in der Person des Antragstellers liegen, nicht ausgezahlt, wird der Kostenbeitrag um die Hälfte reduziert.

3.7 Anerkennung der Aufwendungen für Energieberatung und Qualitätssicherung

Parallel zum Antrag auf Anerkennung der Förderwürdigkeit ist ein Hamburger Energiepass durch ein lizenziertes Hamburger Energiepassbüro zu erstellen und dem festgelegten Verfahren der Qualitätssicherung zu unterziehen. Die Kosten für Energieberatung und Qualitätssicherung können im Rahmen der Modernisierungsförderung als Baunebenkosten anerkannt werden.

3.8 Sonderförderung für innovative ökologische Technologien

Für den Einsatz besonders innovativer Dämmstoffe und Technologien im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung können weitere Fördermittel beantragt werden. Über die Gewährung entscheidet die WK in Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.

4. Bindungen aus der Förderung

Mit der Inanspruchnahme von Fördermitteln werden in Abhängigkeit von der Höhe der förderfähigen Kosten gemäß Nr. 3.2 Bindungszeiträume ausgelöst, innerhalb derer die nachfolgend aufgeführten Bindungen durch den Antragsteller eingehalten werden müssen.

4.1 Miethöhe

Bei der Berechnung des Baukostenzuschusses werden langfristig erzielbare Nettokaltmieten zugrunde gelegt:

- 6,80 €/m² Wohnfläche monatlich bei 12 Jahren Bindungszeitraum,
- 7,25 €/m² Wohnfläche monatlich bei 15 Jahren Bindungszeitraum,
- 7,70 €/m² Wohnfläche monatlich bei 18 Jahren Bindungszeitraum,
- 8,15 €/m² Wohnfläche monatlich bei 21 Jahren Bindungszeitraum.

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

4.2 Belegungsbindung

Die Wohnungen bleiben den bisherigen Mietparteien vorbehalten. Leerstehende oder freiwerdende Wohnungen sind in der nachfolgend angegebenen Rangfolge zu vermieten:

- a) an Sanierungsbetroffene aus dem betroffenen Sanierungsgebiet,
- b) an Sanierungsbetroffene aus einem anderen Sanierungsgebiet,
- c) an vordringlich Wohnungssuchende.

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

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

4.3 Umwandlungsverbot

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

4.4 Ausschluss von Vermittlungsentgelten

Für die Vermittlung oder den Abschluss von Mietverträgen bei geförderten Wohnungen und Räume sonstiger Nutzung dürfen Vermittlungsentgelte weder vom Zuschussempfänger noch von Dritten verlangt oder entgegengenommen werden, unabhängig davon, wie sie bezeichnet werden (z.B. Courtagen, Bearbeitungsgebühr, Vermittlungsprovision).

4.5 Verpflichtung gegenüber dem Mieter

Der Antragsteller hat sich vor Auszahlung der Zuschüsse bzw. eines Darlehens gemäß Vordruck der WK dieser und den Mietern gegenüber im Sinne der Nummern 4.1 bis 4.4 in der Weise zu verpflichten, dass die Mieter hieraus im Zusammenhang mit dem Mietvertrag eigene Rechte herleiten können.

4.6 Weitergabe der Bindungen

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

4.7 **Sicherung der Bindungen**

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

Zur Sicherung der Ansprüche der WK (bei Verstößen gegen Bedingungen und Auflagen des Modernisierungsvertrages) ist gemäß Vordruck der WK die Eintragung einer Grundschuld an ausbedungener Rangstelle vorzunehmen. Zur Sicherung der Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen findet § 18 Absatz 4 HmbWoFG entsprechende Anwendung.

4.8 **Vertragsstrafe**

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

4.9 **Fortbestand der Bindung**

Die Bindungen aus der Förderung des Bauvorhabens erstrecken sich auf die vereinbarte planmäßige Laufzeit gemäß Nummer 4.1. Dies gilt auch für den Fall, dass die Fördermittel nicht in voller Höhe abgefordert oder vom Antragsteller zurückgezahlt werden.

5. **Kombination mit anderen Förderprogrammen**

5.1 **KfW-Programme „Wohnraum Modernisieren“ und „Energieeffizient Sanieren“**

Im Rahmen dieser Programme können Maßnahmen zur Energieeinsparung bzw. Modernisierung an Wohngebäuden durch die KfW Förderbank mit zinsgünstigen Darlehen gefördert werden. Die KfW-Mittel können bei der WK beantragt werden.

5.2 **Kumulationsverbote**

Maßnahmen, für die andere Fördermittel in Anspruch genommen werden, werden nach diesen Fördergrundsätzen nicht gefördert, es sei denn, die anderen Fördermittel werden ausdrücklich zur Ergänzung der Förderung nach diesen Fördergrundsätzen gewährt.

II. Förderfähige Maßnahmen

Als Modernisierungsmaßnahmen im Sinne dieser Förderrichtlinie gelten entsprechend dem gewählten Modernisierungsprogramm die folgenden Maßnahmen:

II.1 Maßnahmen zur Energieeinsparung durch Reduzierung der Wärmeverluste

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

II.2 Maßnahmen zur Energieeinsparung durch Optimierung der technischen Gebäudeausrüstung

- Ersteinbau oder Erneuerung der Heizungs- und Warmwasserversorgung gemäß Ziffer IV.6
- Einbau einer ventilatorgestützten Wohnungslüftung
- Einbau einer thermischen Solaranlage
- Einbau einer Photovoltaikanlage

II.3 Ausstattungsverbesserungen in den Wohnungen

- Einbau oder Modernisierung von Duschbad/Bad und WC (auch Ausstattung mit Wasserzählern und wassersparenden Armaturen)
- Küchenmodernisierung
- Grundrissveränderung
- Erstmalige Errichtung von Balkonen, Modernisierung und Instandsetzung von vorhandenen Balkonen
- Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes in den Wohnungen
- Maßnahmen zur Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und zur Entwässerung
- Anlagen für Telekommunikation und Fernsehempfang

II.4 Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur, der Sicherheit und des Wohnumfeldes

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

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

II.5 Umrüstung zu behinderten- und altengerechten Wohnungen

- Maßnahmen der Umrüstung zu rollstuhlgerechtem, behinderten- und altengerechtem Wohnraum können mitgefördert werden.
- Für über einzelne, geringfügige Maßnahmen hinaus gehende Umbauten kann das WK-Programm „Barrierefreier Umbau“ ergänzend eingesetzt werden. Das gleiche gilt für die nachträgliche Errichtung von Aufzügen in oder an Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen.

II.6 Förderfähige Instandsetzungsmaßnahmen

Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne dieser Fördergrundsätze betreffen die Behebung baulicher Mängel, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den Modernisierungsmaßnahmen stehen, insbesondere:

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

III. Allgemeine Fördervoraussetzungen und Antragstellung

III.1 Maßnahmenkonzept

Die beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen müssen im Hinblick auf die städtebaulichen und sonstigen öffentlich rechtlichen Belange unbedenklich sein. Die genehmigungsrechtlichen Vorschriften und Regelungen der EnEV2009 sind einzuhalten.

Die Mindeststandards für die energetisch verbesserten Außenbauteile und die zu erreichende Gesamt-Energieeffizienz des Gebäudes sind nach Maßgabe der in Ziffer IV beschriebenen bautechnischen Anforderungen einzuhalten und im Rahmen der Erstellung eines „Hamburger Energiepasses“ nachzuweisen.

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

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

Wird bei einer nach dieser Richtlinie geförderten Modernisierung die Heizungsanlage nicht erneuert, muss ein Heizungsscheck nach DIN EN 15378 oder ein „WärmeCheck“ für Heizungsanlagen durchgeführt werden. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse können als Grundlage für eine energetische Optimierung der vorhandenen Anlage dienen. Näheres unter „Energieberatung bei geförderten Modernisierungen“.

Bei den Programmen A, B und C muss für die Förderung ein vollständiges und folgerichtiges Konzept für die Modernisierungsmaßnahmen eingereicht und mit der WK abgestimmt werden. Die zu erreichende Ausstattung der Wohnungen soll zeitgemäßen Ansprüchen genügen und im Hinblick auf

den üblichen Ausstattungsstandard von Mietwohnungen angemessen sein. Die Wohnungen müssen in sich abgeschlossen und in Bezug auf die durchschnittlichen Nutzungsansprüche gebrauchsfähig sein.

Über begründete Ausnahmen entscheidet die WK im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt – Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB).

III.2 Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit

Der Antragsteller muss die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen sowie Gewähr für eine ordnungsmäßige und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens bieten. Die Gesamtfinanzierung muss sichergestellt sein.

III.3 Mieterzustimmung

Modernisierungsmaßnahmen können nur gefördert werden, wenn die Mietparteien (mit Ausnahme von Wohn-Pflege-Heimen) der Modernisierung zustimmen. Der Antragsteller muss der WK gegenüber das Vorliegen der Mieterzustimmung vor Auszahlung der Zuschüsse schriftlich bestätigen. Von der Mehrheit der Mietparteien muss die Zustimmung vorliegen bei Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie Maßnahmen, die nur wirtschaftlich und technisch vertretbar sind, wenn sie bei allen Wohnungen durchgeführt werden (Maßnahmen nach Ziffer II, außer Ziffer II.3 – Ausstattungsverbesserungen in den Wohnungen).

Von den betroffenen Mietparteien muss bei Maßnahmen zur Ausstattungsverbesserung der Wohnungen die Zustimmung vorliegen.

III.4 Antragsverfahren

III.4.1 Erklärung der Förderwürdigkeit durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt für Programm D – Modernisierung in Sanierungsgebieten

Voraussetzung für die Antragstellung auf Bewilligung von Fördermitteln im Programm D ist die Erklärung der Förderwürdigkeit der geplanten Modernisierungsmaßnahme durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB).

Dem Antrag auf Anerkennung der Förderwürdigkeit sind beizufügen:

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

Mit der Förderwürdigkeit wird die Einhaltung der allgemeinen städtebaulichen, wirtschaftlichen und wohnungspolitischen Ziele bestätigt. Sie ersetzt ausdrücklich nicht die detaillierte Prüfung der Erfüllung der Fördervoraussetzungen durch die WK.

III.4.2 Antrag auf Bewilligung

Der Antrag auf Bewilligung von Fördermitteln ist auf Vordruck der WK einzureichen.

Dem Antrag ist die Bescheinigung der Förderwürdigkeit für Programm D durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt beizufügen. Weitere einzureichende Unterlagen ergeben sich aus dem Antragsformular.

III.4.3 Unvollständige Anträge

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

III.4.4 Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind Grundeigentümer oder sonstige dinglich Verfügungsberechtigte (z. B. Erbbauberechtigte).

III.5 Baubeginn, Abschlussmeldung und Schlussabrechnung

Die Baumaßnahmen müssen nach der Bewilligung innerhalb eines Jahres begonnen und spätestens nach zwei Jahren fertig gestellt werden. Bei Verzögerungen der Baugenehmigungen kann die WK Ausnahmeregelungen treffen.

Der Abschluss der Baumaßnahme ist der WK unverzüglich anzuzeigen. Binnen sechs Monaten nach Abschluss hat der Antragsteller die Schlussabrechnung aufzustellen, deren Ergebnis zu einem Kostennachweis formlos zusammenzufassen.

Dieser ist, zusammen mit dem Testat der Qualitätssicherung und dem Datensatz des „Hamburger Energiepasses“, der die tatsächlich ausgeführte und geförderte Modernisierung abbildet, bei der WK einzureichen.

III.6 Förderbeginn Auszahlung

Die Auszahlung der laufenden Zuschüssen bei den Programmen A und B beginnt mit dem Ersten des Monats, der auf den von der WK festgestellten mittleren Abschluss der Baumaßnahmen folgt. Bei den Programmen C und D erfolgt die Auszahlung nach Baufortschritt.

Nähere Einzelheiten der Auszahlung regelt der Bewilligungsbescheid/die Förderzusage bzw. der Modernisierungsvertrag.

III.7 Prüfungsrecht

Der Antragsteller ist verpflichtet, der WK, der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt sowie dem Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg auf Verlangen jederzeit Auskünfte über die für die Gewährung und Belassung der Fördermittel maßgeblichen Umstände zu erteilen und die entsprechenden Unterlagen vorzulegen.

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

III.8 Ausnahmeregelung

In Fällen besonderer städtebaulicher Bedeutung oder zur Erreichung besonderer wohnungs- oder sozialpolitischer Ziele kann die WK in Absprache mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung, ein Abweichen von diesen Fördergrundsätzen zulassen.

IV. Objektqualität – Bautechnische Anforderungen

IV.1 Energetischer Gebäudestandard

Stufe 1

- Neubauniveau nach EnEV 2009 wird nicht erreicht und Endenergiebedarf $[Q_e]$ nach durchgeführter Modernisierung $\leq 90 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$
- Ventilatorgestützte Wohnungslüftung sofern diese aufgrund des Lüftungskonzeptes nach DIN 1946-6 erforderlich ist.

Stufe 2

- Neubauniveau nach EnEV 2009 wird erreicht oder übertroffen und Endenergiebedarf $[Q_e]$ nach durchgeführter Modernisierung $\leq 75 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$
- Ventilatorgestützte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung

Der Wärmeschutz von modernisierten Umfassungsbauteilen soll in den Stufen 1 und 2 folgende U-Werte erreichen:

1. Außenwände	0,20 W/m ² K
2a. Fenster, Fenstertüren	1,10 W/m ² K
2b. Dachflächenfenster	1,20 W/m ² K
2c. Verglasung	0,95 W/m ² K
2d. Vorhangfassade	1,30 W/m ² K
2e. Glasdächer	1,70 W/m ² K
3a. Fenster, Fenstertüren mit Sonderverglasung	1,70 W/m ² K
3b. Sonderverglasung	1,40 W/m ² K
3c. Vorhangfassade mit Sonderverglasung	2,00 W/m ² K
4a. Decken, Dächer und Dachschrägen	0,20 W/m ² K
4b. Flachdächer	0,15 W/m ² K
5a. Decken und Wände gegen unbeheizt oder Erdreich ...	0,25 W/m ² K
5b. Fußbodenaufbauten	0,40 W/m ² K
5c. Decken nach unten an Außenluft	0,20 W/m ² K

Hinweise:

- Zu Ausnahmen siehe Ziffer III.1 Maßnahmenkonzept.
- Definition Neubauniveau gem. § 3 EnEV 2009: Einhaltung der Anforderungen an den Jahres-Primärenergiebedarf $[Q_p]$ und den spezifischen Transmissionswärmeverlust $[H'T]$ für zu errichtende Gebäude

Stufe 3

Passivhaus im Bestand entsprechend der Förderrichtlinie Energiesparendes Bauen, Nachweis durch PHPP.

IV.1.1 Programm A, B und D

Als Zugangsvoraussetzung zu den Programmsegmenten A, B und D sind mindestens die Anforderungen der Stufe 1 zu erfüllen.

IV.1.2 Programm C

Als Zugangsvoraussetzung zum Programmsegment C sind mindestens die Anforderungen der Stufe 2 zu erfüllen.

IV.2 Nachweis des energetischen Gebäudestandards

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

Dabei wird der aktuelle energetische Zustand des Gebäudes erfasst und die durch die vorgesehenen Maßnahmen erzielbare Energieeinsparung berechnet.

Mit dieser Leistung ist ein von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt lizenziertes Energiepassbüro zu beauftragen.

Der Energieberater ermittelt in diesem Zusammenhang auch den erreichten Jahresendenergiebedarf und weitere Kennzahlen, die für die Zuordnung zur Förderstufe ausschlaggebend sind.

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

IV.3 Qualitätssicherung des energetischen Gebäudestandards

Die Gewährung von Fördermitteln nach dieser Richtlinie setzt einen Nachweis über die Einhaltung der energetischen Anforderungen des jeweiligen Förderprogramms durch das Testat eines von der WK autorisierten Qualitätssicherers voraus.

Der Bauherr ist deshalb verpflichtet, einen autorisierten Qualitätssicherer zu beauftragen, dessen Aufgabe es ist, die Planungs- und Ausführungsphase zu begleiten. Der Qualitätssicherer hat beratende und prüfende Funktionen. Er prüft die Erfassungsdaten, auf deren Basis der „Ist-Zustand“

des Gebäudes vor der Modernisierung bilanziert wird, ebenso wie die berechneten Energiespareffekte der zur Förderung vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen.

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

Bei der Qualitätssicherung gilt das Vier-Augen-Prinzip. Aus diesem Grund kann der autorisierte Qualitätssicherer nicht gleichzeitig mit Planungs- oder Werkleistungen für das zu prüfende Objekt beauftragt sein. Zu Planungsleistungen zählt auch die unter Ziffer IV.2 beschriebene Energieberatung.

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

Nähere Informationen zum vorgegebenen Verfahren der Qualitätssicherung sind im Internet unter www.wk-hamburg.de/downloads.html zu finden. Dort ist auch eine Übersicht der von der WK ermittelten ortsüblichen Vergütung verfügbar. Es wird empfohlen, diese Vergütungen zu vereinbaren.

Die WK benötigt vor Auszahlungsbeginn der Zuschüsse die ausführlichen Berechnungsunterlagen aus der Energieberatung in Form einer elektronischen Datensicherung.

Diese Datensicherung muss die tatsächlich ausgeführte und geförderte Modernisierung abbilden.

Sie dient Auswertungszwecken und ist der WK nach Überprüfung durch die Qualitätssicherung vom Förderempfänger zur Verfügung zu stellen.

Die WK ist zur stichprobenartigen Überprüfung der Qualitätssicherung berechtigt.

Die WK und beauftragte Dritte sind berechtigt, Ortsbesichtigungen zur Qualitätssicherung durchzuführen.

IV. 4 Lüftungsanlagen

In der Regel sind in WK-geförderten Gebäuden ventilatorgestützte Lüftungssysteme (im Folgenden „Lüftungsanlagen“) für durchgehenden Betrieb vorzusehen. Diese müssen erhöhte Anforderungen an Energieeffizienz, Schallschutz und Raumluftqualität erfüllen.

Sollte aufgrund des Lüftungskonzeptes nach DIN 1946-6 kein ventilatorgestütztes System erforderlich sein, so ist ein DIN-gerechtes freies Lüftungssystem vorzusehen.

Insbesondere sind die folgenden Anforderungen zu beachten:

- Alle Räume, die sich innerhalb der thermischen Gebäudehülle befinden, sind in das Konzept zur ventilatorgestützten Lüftung einzubeziehen.
- In **Förderstufe 1** können Lüftungsanlagen ohne Wärmerückgewinnung eingesetzt werden. Es wird jedoch auch in diesem Fall empfohlen, die Vorteile der Wärmerückgewinnung gegen den damit verbundenen erhöhten Aufwand abzuwägen.
- Für **Förderstufe 2** müssen Lüftungsanlagen mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet sein.

Bei Zuluft/Abluft-Anlagen mit Wärmerückgewinnung muss der Wärmebereitstellungsgrad mindestens 80 % (korrigierter Wert für die Berücksichtigung von Wärmeverlusten des Gehäuses, Frostbetrieb und Volumenstrombalance) betragen.

Wird ein Lüftungskonzept gewählt, bei dem die zurück gewonnene Wärme nicht auf die Zuluft übertragen wird, muss sie stattdessen in vollem Umfang zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasserbereitung der Wohnung genutzt werden.

- Lüftungsanlagen müssen in ihrer Ausführung die erforderlichen Eigenschaften für die Kennzeichnung E (Energieeffizienz) und H (Hygiene) nach DIN 1946 Teil 6 aufweisen.
- Lüftungsanlagen für einzelne Räume oder Wohnungen müssen mindestens dreistufig regelbar sein.

Bei zentralen Lüftungsanlagen für mehrere Wohneinheiten muss in den einzelnen Wohnungen mindestens eine Regelung zwischen den Betriebsstufen „Reduzierte Lüftung“ und „Nennlüftung“ nach DIN 1946 Teil 6 möglich sein.

- Die Auslegung der Lüftungsanlage ist so vorzunehmen, dass der Gesamt-Außenluftvolumenstrom nach DIN 1946 Teil 6 den berechneten Abluft- und Frischluftbedarf der versorgten Wohnung(en) decken kann. Dabei muss pro Wohnung mindestens ein Frischluftbedarf von 30 m³ pro Stunde und Person berücksichtigt werden.

Hinweis: Aus dieser Dimensionierung ergibt sich bei Wohnnutzung üblicherweise ein Luftwechsel von 0,4 – 0,5 h⁻¹ für die Betriebsstufe Nennlüftung nach DIN 1946 Teil 6 (Normalbetrieb).

Bei bedarfsgeführtem Anlagenbetrieb ist eine Reduzierung des Luftwechsels auf $\geq 0,35$ h⁻¹ zulässig.

- Der Stromverbrauch aller eingebauten Komponenten der Lüftungsanlage darf in der Betriebsstufe Nennlüftung nicht höher als 0,40 Wh/m³ sein.
- Die Lüftungsanlage soll in Wohn- und Schlafräumen in der Betriebsstufe Nennlüftung höchstens einen Schalldruckpegel von 20 dB(A) erzeugen. Diese Anforderung gilt in 2 m Entfernung von jeglicher Lüftungskomponente im betrachteten Raum. Ihre Einhaltung soll durch Messung im fertiggestellten Zustand belegt werden können.
- Außenwanddurchlässe müssen mit Sturmsicherungen ausgestattet sein.
- Der Einbau von Dunstabzugshauben sowie Wäschetrocknern mit Abluftführung in den Außenbereich ist nicht zulässig.

Ein Nachweis der Vollständigkeit, der Funktion und der Einregulierung der Luftmengen gemäß Anhang D der DIN 1946 Teil 6 ist in jedem Fall zu vereinbaren.

IV. 5 Luftdichtheit

- Bei allen Maßnahmen ist auf eine möglichst wind- und luftdichte Ausführung der gesamten Außenhülle zu achten.
- Für ein in **Stufe 1** gefördertes Wohngebäude gelten keine besonderen Anforderungen an die Luftdichtheit.
- Ein in **Stufe 2** gefördertes Wohngebäude darf nach Abschluss der Modernisierung bei einem Unterdruck von 50 Pascal einen 1,5-fachen Luftwechsel nicht überschreiten. Ein gefördertes WK-Passivhaus darf einen 0,6-fachen Luftwechsel nicht überschreiten.

Für den Nachweis der geforderten Luftdichtheit ist durch den Bauherrn eine messtechnische Prüfung der Außenbauteile (Blower-Door-Test) zu beauftragen. Die WK akzeptiert auch das Messergebnis einer vor Abschluss des Innenausbaus durchgeführten Prüfung, damit gegebenenfalls die Luftdichtheit durch nachträgliche Maßnahmen noch erhöht werden kann. In diesem Fall ist sorgfältig darauf zu achten, dass die luftdichtende Ebene bis zur Fertigstellung des Gebäudes unversehrt bleibt.

Zur Durchführung der messtechnischen Prüfung sind folgende Institutionen berechtigt:

- Die vom Fachverband Luftdichtheit im Bauwesen e.V. (FLiB) zertifizierten „Prüfer der Gebäude-Luftdichtheit im Sinne der Energieeinsparverordnung“. Die Liste der vom FLiB zertifizierten Prüfer findet sich unter www.flib.de.
- Die in der „Hamburger Firmenliste Luftdichtheitsmessungen“ eingetragenen Firmen. Diese Liste wird von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt veröffentlicht: <http://klima.hamburg.de/contentblob/2042466/data/luftdichtigkeitsmessung.pdf>

IV. 6 Wärmepumpen

In WK-geförderte Gebäude eingebaute Wärmepumpen müssen den zuletzt gültigen Anforderungen des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) an effiziente Wärmepumpen genügen.

- Bei elektrisch angetriebenen Sole/Wasser- und Wasser/Wasser-Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mindestens 4,0 nachzuweisen.

- Bei elektrisch angetriebenen Luft/Wasserwärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mindestens 3,5 nachzuweisen.
- Bei gasmotorisch angetriebenen Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mindestens 1,2 nachzuweisen.

IV.7 Heizung

- Zulässig sind zentrale Heizungsanlagen oder Fernwärmeversorgung möglichst mit verbundener Warmwasserbereitung. Elektrische Heizungs- und/oder Warmwasseranlagen mit Ausnahme von Wärmepumpen sind ausgeschlossen. Der Einbau von Handtuchheizkörpern mit elektrischer Betriebsoption ist nicht zulässig.
- Ein hydraulischer Abgleich des Heizungs- und Warmwassersystems ist in jedem Fall vorzunehmen. Er gewährleistet, dass die eingebauten Anlagen den möglichen hohen Wirkungsgrad auch erreichen.
- Zur Wärmeerzeugung wird die Nutzung regenerativer Energiequellen empfohlen. Ansprechpartner zu den Hamburger Förderprogrammen für Solarthermie und Bioenergie finden Sie unter „Weitere Förderprogramme in Hamburg“.
- Bei fernwärmeversorgten Gebäuden ist nach Durchführung von Wärmedämmmaßnahmen der Heizbedarf des Gebäudes neu zu ermitteln und der Heizwasserdurchfluss (HWD) seitens des Versorgungsunternehmens entsprechend zu reduzieren.

IV.8 Umweltfreundliche Baumaterialien

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

Nicht verwendet werden dürfen:

- FCKW- und HFCKW-haltige Dämmstoffe,
- Holzfenster oder -türen sofern sie nicht das Siegel des Program for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC), des Forest Ste-

wardship Council (FSC) oder des Malaysian Timber Certification Council (MTCC) tragen.

IV. 9 Einsparung von Trinkwasser

- Zur Reduzierung des Wasserverbrauchs sind Durchflussmengenbegrenzer vorzusehen.
- WC's sind mit 6-Liter Spülkasten und Spartaste auszustatten. Es wird der Einsatz von WC-Anlagen mit 2,5- bzw. 4,5-Liter-Spülung empfohlen, für die eine ergänzende Förderung beantragt werden kann. Ansprechpartner finden Sie unter „Weitere Förderprogramme in Hamburg“.

Hinweis

Bei Nichteinhaltung der vorstehend beschriebenen Anforderungen können bewilligte Fördermittel widerrufen werden.

V. Sonstige Förderprogramme

Die WK bietet folgende Förderprogramme für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden an. Fordern Sie bitte bei Bedarf die jeweiligen Förderrichtlinien bei der WK an oder nutzen Sie den Download im Internet.

V.1 Programm „Barrierefreier Umbau“

Mit diesem Programm unterstützt die WK die Umgestaltung von bestehenden Mietwohnungen und Mietwohngebäuden zu barrierefreiem Wohnraum. Ziel ist ein verbessertes Wohnungsangebot für Rollstuhlnutzer und Menschen mit sonstigen Behinderungen sowie ältere Mitbürger. Gefördert wird auch die nachträgliche Errichtung von Aufzügen in oder an Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen. Näheres zur Förderung und zur Kumulation mit den anderen Programmen zur Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen ist der „Förderrichtlinie Barrierefreier Umbau“ zu entnehmen.

V.2 Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Die Städtebauförderung wird seit 2009 um das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ erweitert. Mit diesem Programm können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an erhaltenswerten Gebäuden, historischen Ensembles von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung gefördert werden, die in den festgelegten Gebieten des Städtebaulichen Denkmalschutzes liegen. Eine Kombination mit den Programmen A, B, C und D ist möglich.

V.3 KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren“

Mit diesem Programm können grundsätzlich alle Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an selbstgenutzten und vermieteten Wohngebäuden (einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen) gefördert werden. Förderfähig ist bei Mehrfamilienhäusern auch die Verbesserung des Wohnumfeldes (z.B. Grünanlagen, Spielplätze).

Mit diesem Programm wird auch der Austausch von Altheizungen als Einzelmaßnahme gefördert.

Bis zu 100 Prozent des Investitionsbetrages können finanziert werden. Die maximale Kreditlaufzeit beträgt 30 Jahre bei höchstens fünf tilgungsfreien Anlaufjahren.

V. 4 KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“

Im Rahmen dieses Programms der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) werden Maßnahmen zum Zwecke der CO₂-Minderung und der Energieeinsparung, wie insbesondere Wärmedämmmaßnahmen und die Erneuerung von Heizung und Fenstern mit zinsgünstigen Krediten gefördert.

Das Programm richtet sich auf besonders umfangreiche Investitionen in Wohngebäuden (einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen) des Altbaubestandes (Baujahr 1983 oder früher).

Bis zu 100 Prozent des Investitionsbetrages können finanziert werden. Die maximale Kreditlaufzeit beträgt 30 Jahre bei höchstens fünf tilgungsfreien Anlaufjahren.

V.5. Weitere Förderprogramme in Hamburg

Klimaschutzprogramm Solarthermie

Gefördert werden thermische Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Raumheizungsunterstützung. Die Förderung richtet sich direkt an installierende Fachbetriebe, die ihre Qualifikation in der Installation thermischer Solaranlagen nachgewiesen haben. Für große Solaranlagen mit garantiertem Ertrag gibt es eine Sonderförderung.

Ansprechpartner:

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Erna Heinze

Tel. 428 40- 20 22; erna.heinze@bsu.hamburg.de

Klimaschutzprogramm Bioenergie

Im Rahmen dieses Programms wird die Installation von Anlagen gefördert, die Biomasse als Energieträger einsetzen, z.B. Holzpellets-Heizkessel, Hackschnitzel-Feuerungsanlagen, Pflanzenöl-Blockheizkraftwerke oder Biogasanlagen. Mit der Förderung sind technische Anforderungen an geringe Emissionswerte verknüpft.

Ansprechpartner :

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Marina Faber

Tel. 428 40 - 21 51; marina.faber@bsu.hamburg.de

oder

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Roland Schwörer

Tel. 428 40 - 31 98; roland.schwoerer@bsu.hamburg.de

Klimaschutzprogramm „WärmeCheck“ für Heizungsanlagen

Der WärmeCheck ist eine umfassende energetische Bewertung von Heizungsanlagen. Er beschreibt den Ist-Zustand der Heizungsanlage, zeigt Optimierungsvorschläge auf und nennt die möglichen Energieeinsparpotenziale sowie die hierfür erforderlichen Aufwendungen.

Zuschuss

„WärmeCheck“ für Heizungsanlagen mit 51-199 kW Leistung420,- €

„WärmeCheck“ für Heizungsanlagen ab 200 kW Leistung560,- €

Ansprechpartner:

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Ronald Burchardt

Tel. 428 40 - 36 41; ronald.burchardt@bsu.hamburg.de

Förderung wassersparender WC-Anlagen

WC-Anlagen lassen sich gemäß der Abwassernorm DIN 1986-100 bzw. DIN EN 12056-2 mit den Spülwassermengen 2,5- bzw. 4,5-Liter-Spülung betreiben. Der Einsatz dieser Technologien wird gefördert.

Ansprechpartner:

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt – Energieabteilung

Tel. 428 40 - 0, ressourcenschutz@bsu.hamburg.de

Kleine und mittlere Unternehmen, Großunternehmen

Kleine und mittlere Unternehmen (KMU) ist die Sammelbezeichnung für Unternehmen, die definierte Grenzen hinsichtlich Beschäftigtenzahl, Umsatzerlös oder Bilanzsumme nicht überschreiten. Die Abgrenzung von Kleinen und Mittleren Unternehmen erfolgt entsprechend Artikel 2 Ziffern 7 und 8 in Verbindung mit Anhang I der Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung:

Typ	Beschäftigte		Umsatzerlös (Mio €)		Bilanzsumme (Mio €)
Mittlere Unternehmen	< 250	und	≤ 50	oder	≤ 43
Kleine Unternehmen	< 50	und	≤ 10	oder	≤ 10
Kleinstunternehmen	< 10	und	≤ 2	oder	≤ 2

Unternehmen, die diese Größenordnungen überschreiten, heißen **Großunternehmen** und zählen damit nicht zu den kleinen und mittleren Unternehmen. Die Einordnung erfolgt unabhängig von der gewählten Rechtsform eines Unternehmens.

Hamburgische 
Wohnungsbaukreditanstalt

Besenbinderhof 31 · 20097 Hamburg
Postfach 102809 · 20019 Hamburg
Telefon 040 / 248 46 - 0 · Fax 040 / 248 46 - 432
info@wk-hamburg.de · www.wk-hamburg.de