

Förderrichtlinie

Modernisierung von Mietwohnungen 2009

gültig ab 20. Januar 2009

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 Förderungsgrundsätze 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 wirtschaftlichem Interesse betrauten Unternehmen als Ausgleich gewährt werden bekannt gegeben unter Aktenzeichen K(2005) 2673) – 2005/842/EG – (Freistellungsentscheidung) definiert.

Es handelt sich um Förderungsmittel 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 Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt erteilt im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit nach bestem Wissen Rat und Auskunft. Dies geschieht unter Ausschluss jeder Verbindlichkeit. Insbesondere können sich Antragsteller nicht auf Förderungsgrundsätze, die zum Zeitpunkt des Bewilligungsbeschlusses ungültig geworden sind, bzw. darauf beruhende Auskünfte berufen.

In diesem Merkblatt 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, dass 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 plus Bausteinförderung“ (A). Die Förderung durch einen laufenden Zuschuss richtet sich nach dem Ausmaß der Energieeinsparung und sieht Pauschalbeträge für weitere energetische Modernisierungsarbeiten vor, zum Beispiel an Heizungen.

Bei umfassenden Maßnahmen kommt das „Große Modernisierungsprogramm“ (B) zum Tragen. Hier erhalten Sie einen laufenden Zuschuss, der sich nach den tatsächlich anfallenden förderungsfähigen 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 „Aus- und Umbau“ (C) weiterhelfen. Hier bieten wir Ihnen zinsvergünstigte Baudarlehen an. Bei der Vergabe richten wir uns nach den Förderrichtlinien für den Mietwohnungsbau. 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. Es 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.

■ Weitere Informationsmöglichkeiten

Auskünfte über die Modernisierungsförderung in Hamburg erteilt die WK.

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

Bitte besuchen Sie auch unsere Website www.wk-hamburg.de Hier finden Sie Informationen zum gesamten Förderangebot der WK und können auch Antragsformulare herunterladen.

| Merkblatt fünf

Gliederung	Seite
Programmübersicht	8
Beratungsangebot	10
I. Die einzelnen Programme	11
A Energiesparmaßnahmen an Mietwohngebäuden – Klimaschutzprogramm –	
1. Förderungszweck	11
2. Gegenstand der Förderung	11
3. Art und Höhe der Förderung	12
4. Bindungen aus der Förderung	15
5. Kombination mit den Modernisierungsprogrammen der KfW ...	16
B Umfassende Energiespar- und Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden nach dem Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) – Großes Modernisierungsprogramm –	
1. Förderungszweck	17
2. Gegenstand der Förderung	17
3. Art und Höhe der Förderung	18
4. Bindungen aus der Förderung	19
5. Kombination mit anderen Förderprogrammen	22
C Änderung und Erweiterung von Mietwohngebäuden nach dem Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) – Änderung und Erweiterung –	
Auszug aus der Förderrichtlinie Mietwohnungsneubau	23
D Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden in Sanierungsgebieten – Modernisierung in Sanierungsgebieten –	
1. Förderungszweck	24
2. Gegenstand der Förderung	24
3. Art und Höhe der Förderung	25
4. Bindungen aus der Förderung	29
5. Kombination mit anderen Förderprogrammen	31

II.	Förderungsfähige Maßnahmen	
II.1	Maßnahmen zur Energieeinsparung durch Reduzierung der Wärmeverluste	32
II.2	Maßnahmen zur Energieeinsparung durch Optimierung der Wärmeerzeugung	32
II.3	Ausstattungsverbesserungen in den Wohnungen	32
II.4	Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur, der Sicherheit und des Wohnumfeldes	32
II.5	Umrüstung zu behinderten- und altengerechten Wohnungen	33
II.6	Förderungsfähige Instandsetzungsmaßnahmen	33
III.	Allgemeine Förderungsvoraussetzungen und Antragstellung	
III.1	Maßnahmenkonzept	34
III.2	Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Bauherrn	34
III.3	Mieterzustimmung	34
III.4	Antragsverfahren	35
III.5	Baubeginn	36
III.6	Förderungsbeginn	36
III.7	Prüfungsrecht	36
III.8	Ausnahmeregelung	37
IV.	Allgemeine Technische Voraussetzungen	
IV.1	Umweltfreundliche Baumaterialien	38
IV.2	Warmwasser- und Heizungsanlagen	38
IV.3	Baulicher Wärmeschutz	38
IV.4	Schallschutzmaßnahmen	39
IV.5	Einrichtungen zur Verringerung des Trinkwasserverbrauchs	39
IV.6	Lüftungsanlagen zur Reduzierung der Lüftungswärmeverluste ..	40
V.	Sonstige von der WK angebotene Förderprogramme	
V.1	WK-Programm „Barrierefreier Umbau“	42
V.2	Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“	42
V.3	KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren“	42
V.4	KfW-Programm „CO ₂ -Gebäudesanierung“	43
	Weitere Förderprogramme zu erneuerbaren Energien in Hamburg	44
	Anlage KMU:	
	Kleine und mittlere Unternehmen, Großunternehmen	45

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	Mietwohngebäude mit energetischem Modernisierungsbedarf
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	Änderung und Erweiterung von Mietwohngebäuden Änderung und Erweiterung	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	<ol style="list-style-type: none"> 1. Förderung durch laufende Zuschüsse nach Energieeinsparungseffizienz 2. Förderung durch laufende Zuschüsse im Baukastenverfahren 	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

Beratungsangebot für energetische Modernisierungsmaßnahmen

Zu Beginn der Modernisierungsplanung empfiehlt es sich, eine fachkundige Beratung über sinnvolle Maßnahmen und das Ausmaß an möglicher Energieeinsparung einzuholen. Diese Arbeit leisten die von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt lizenzierten Energiepassbüros. Der **Hamburger Energiepass** ist in den Programmen A und B Voraussetzung, um Fördermittel der WK zu erhalten. In diesen beiden Programmen und im Programm D wird im Fall der Modernisierungsförderung auch ein Zuschuss für den Energiepass gewährt.

Dem Investor stehen drei unterschiedliche Beratungsangebote zur Verfügung:

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

Der Beratungs-Check Fachkundige Mitarbeiter der Energiepass-Büros zeigen vor Ort die Energiesparpotenziale und die dafür notwendigen Maßnahmen auf. Die Beratung wird zu einem Preis von €185 angeboten.

Der Energiepass Der „Hamburger Energiepass“ ist die umfangreichste Analyse: Fachkundige Ingenieure untersuchen das Gebäude auf seine Energiesparpotenziale, entwickeln individuelle Vorschläge zur Sanierung und berechnen das Ausmaß der Energieeinsparung. Über 140 lizenzierte Büros bieten den Energiepass zum Festpreis an.

I. Die einzelnen Programme

A Energiesparmaßnahmen an Mietwohngebäuden

– Klimaschutzprogramm –

1. Förderungszweck

Die WK Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt gewährt nach Maßgabe dieser Förderrichtlinien Zuschüsse zur Förderung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden einschließlich Mietreihenhaus-Anlagen in der Freien und Hansestadt Hamburg. Im Rahmen dieses Förderprogramms fördert die WK ebenfalls die Modernisierung von abgeschlossenen Altenwohnungen bzw. Apartments mit Mietverträgen über Wohnraum zur Ermöglichung eigenständiger Lebensführung älterer Menschen.

Ziel der Förderung ist die nachhaltige Einsparung von Energie.

2. Gegenstand der Förderung

Gegenstand der Förderung sind energetische Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden, die mindestens zu zwei Dritteln Wohnzwecken dienen.

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.

Mit Abschluss der geförderten Maßnahme muss als Kernanforderung an das Gebäude/die Wohnung mindestens erreicht sein:

- der spezifische Jahresheizwärmebedarf darf nicht mehr als 100 kWh/(m²a) betragen (Dieser Nachweis ist über den Hamburger Energiepass zu führen),
- die räumliche Abgeschlossenheit der Wohnung,
- ein Bad und WC innerhalb der Wohnung,
- eine zentrale Beheizung oder Fernwärme und eine Warmwasserversorgung für alle Wohnungen.

Es wird darüber hinaus empfohlen, eine Anlage zur kontrollierten mechanischen Lüftung möglichst mit Wärmerückgewinnung einzubauen. Weitere Einzelheiten siehe unter Ziffer IV Technische Anforderungen.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind der WK Nachweise für die tatsächliche Umsetzung des vereinbarten Modernisierungskonzepts vorzulegen. Die WK oder von ihr beauftragte Dritte sind berechtigt, Ortsbesichtigungen zur Qualitätssicherung durchzuführen.

3. Art und Höhe der Förderung

3.1 Energetische Modernisierung

Gefördert werden energetische Modernisierungsmaßnahmen im Sinne der Ziffer II.1 (Maßnahmen zur Energieeinsparung durch Reduzierung der Wärmeverluste) mit einem laufenden Zuschuss über 6 Jahre (siehe Ziffer 3.4). Die Förderung ist umso höher, je größer die erzielte Energieeinsparung ausfällt und je besser der erzielte Kennwert für den Jahresheizwärmebedarf ist. Vor Beginn der Maßnahmen ist durch ein von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt lizenziertes Büro ein Hamburger Energiepass zu erstellen, der eine Berechnung der erreichbaren Verminderung des Jahresheizwärmebedarfs durch die vorgesehenen Maßnahmen enthält.

Durchgeführte Maßnahmen zur energetischen Modernisierung werden entsprechend nachfolgender Tabelle mit einem Zuschuss von 0,20 bis 0,50 € für die Verminderung des Jahres-Heizwärmebedarfs um je eine 1 kWh gefördert.

Die Maßnahmen sollen zu einer Senkung des spezifischen Jahres-Heizwärmebedarfs um mindestens 25 kWh/m²a führen.

Zuschuss für die Verminderung des Jahres-Heizwärmebedarfs pro kWh

Spezifischer Jahres- Heizwärmebedarf nach der Maßnahme	Energieeinsparung laut Hamburger Energiepass		
	weniger als 30 %	30 bis 50 %	mehr als 50 %
100 bis 80 kWh/(m ² a)	0,20 €	0,30 €	0,40 €
Weniger als 80 kWh/(m ² a)	0,30 €	0,40 €	0,50 €

kWh/(m²a) = Kilowattstunden pro m² Nutzfläche AN (gem. Energiepass) pro Jahr

3.2 Zuschuss für den Energiepass

Parallel zum Antrag auf Modernisierungsförderung ist ein **Hamburger Energiepass** vorzulegen. Dieser wird durch einen autorisierten Energieberater erstellt und kann bei bewilligten Modernisierungsmaßnahmen mit 40 % seiner Kosten bezuschusst werden.

3.3 Sonstige energetische Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Für sonstige energetische Modernisierungsmaßnahmen werden pauschal Zuschüsse gemäß nachfolgender Tabelle gewährt (Bausteinförderung):

Bereich	geplante Maßnahme	Zuschuss	
Heizung	vollständige Erneuerung der Heizungsanlage einschl. zentraler Warmwasserbereitung	15 € pro m ² Wohnfläche	HAUSTECHNIK
	Nachrüsten zentrale Warmwasserversorgung	250 € pro Wohnung	
	Modernisierung der Heizzentrale	250 € pro Wohnung	
Lüftung	Kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung	800 € pro Wohnung	
	Lüftungsanlagen mit zentralem Abluftsystem und dezentraler Zuluft	500 € pro Wohnung	
Mehraufwand Fassade	für Verblendoptik	10 € pro m ²	
	für gebrannten Klinker	15 € pro m ²	
	für vorgehängte Fassaden	12 € pro m ²	
Lüftung	Erstellung eines Energiepasses	40% der Kosten	EPASS

Im Ausnahmefall kann die WK sinnvolle Teileleistungen und begründete Minderstandards anerkennen. In der Regel erfolgt dann jedoch ein angemessener Abschlag auf den jeweiligen vorgenannten Zuschuss.

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 iVm 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 ausbezahlt. 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 gemäß Ziffer 3.1 und 3.3 ermittelten 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 Förderungsmittel 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 Wohnungsbindungsgesetz 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 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).

4.3.3 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 den Modernisierungsprogrammen der KfW

Im Rahmen der KfW-Programme Wohnraum Modernisieren und CO₂-Gebäudesanierung 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.

Bei der 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. Förderungszweck

Die WK Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt gewährt nach Maßgabe dieser Förderrichtlinien Zuschüsse zur Förderung von umfassenden Energiespar- und Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden einschließlich Mietreihenhaus-Anlagen in der Freien und Hansestadt Hamburg, die bis zum 31.12.1984 bezugsfertig wurden.

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

2. Gegenstand der Förderung

Gegenstand der Förderung sind die Modernisierung und damit unmittelbar verbundene Instandsetzungen von erhaltungswürdigen Mietwohngebäuden. 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.

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

- die räumliche Abgeschlossenheit der Wohnung bei angemessener Größe,
- ein angemessen ausgestattetes Bad und WC innerhalb der Wohnung,
- eine zentrale Beheizung oder Fernwärme und eine Warmwasserversorgung für alle Wohnungen,
- Der spezifische Jahresheizwärmebedarf darf nicht mehr als 100 kWh/(m²a) betragen (Dieser Nachweis ist über den Hamburger Energiepass zu führen).

Es wird darüber hinaus **empfohlen**, eine Anlage zur kontrollierten mechanischen Lüftung möglichst mit Wärmerückgewinnung einzubauen. Weitere Einzelheiten siehe unter Ziffer IV Technische Anforderungen.

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.

Voraussetzung einer Förderung ist ein nachzuweisender förderfähiger Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand von mindestens 400,- € pro m² Wohnfläche. Über Modernisierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle hinaus sind Maßnahmen nachzuweisen, die den Gebrauchswert der Wohnungen nachhaltig erhöhen, zum Beispiel durch Modernisierungen von Küchen und Bädern, erstmaligen Anbau oder Vergrößerung von Balkonen, Grundrissverbesserungen, Zusammenlegungen von kleinen zu größeren Wohneinheiten etc. Die verbindliche Feststellung der förderungsfähigen Kosten nimmt die WK im Bewilligungsverfahren vor.

Der Zuschuss beträgt 50 % der förderungsfähigen Kosten, max. 350 € 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: 6,5 %, vom 4. bis 6. Jahr: 5,5 % und vom 7. bis 9. Jahr: 4,5 % der förderungsfähigen 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 Zuschuss für den Energiepass

Parallel zum Antrag auf Modernisierungsförderung ist ein Hamburger Energiepass vorzulegen. Dieser wird durch einen autorisierten Energieberater erstellt. Die Kosten für den **Hamburger Energiepass** können im Rahmen der Modernisierungsförderung des Programms B als Baukosten anerkannt werden.

4. Bindungen aus der Förderung

Die Förderung löst über einen Zeitraum von 10 Jahren ab den von der WK festgestellten mittleren Abschluss der Baumaßnahmen (siehe Ziffer III.6) 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 Wohnungsbindungsgesetz preisrechtlich zulässige Miete erhoben werden. In Großsiedlungen werden für Mietsteigerungen infolge einer geförderten Modernisierung keine Nachsubventionierungsleistungen gezahlt.

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 abziehen sind (§ 559 a Abs. 2 BGB). Die sich daraus ergebende Miethöhe kann alternativ auch nach § 557 oder § 558 vereinbart werden.

Entscheidet sich der Förderungsnehmer für gleich bleibende Zuschüsse, darf die durchschnittliche Nettokaltmiete nach der Modernisierung und während des Förderzeitraums den Betrag von 6,50 Euro 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, 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 6,50 Euro (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 EUR 6,50 (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) 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 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.

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 entgegengenommen werden, unabhängig davon wie sie bezeichnet werden (z. B. Courtagen, Bearbeitungsgebühr, Vermittlungsprovision).

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 Nr. 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 In Verbindung mit dem 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 im Rahmen des Segmentes G Zuschüsse für die nachträgliche Errichtung von Aufzügen in oder an Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen gewährt werden.

5.2 In Verbindung mit den KfW-Programmen „Wohnraum Modernisieren“ und „CO₂-Gebäudesanierung“

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.

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

– Änderung und Erweiterung 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. Förderungszweck

Die WK gewährt nach Maßgabe dieser Förderungsgrundsätze Zuschüsse zur Förderung von 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

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

Modernisierung im Sinne dieser Förderungsgrundsätze 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.

3. Art und Höhe der Förderung

3.1 Grundlagen

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

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

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

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

3.2 Förderungsfähige Kosten

Die Obergrenze der förderungsfähigen 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.

Förderungsfähig 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 förderungsfähigen 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 förderungsfähigen 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 förderungsfähig 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 förderungsfähigen 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 4,60 €/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 5,60 €/m² 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 5,05 €/m² 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 €/m² und Monat bis zu der festgelegten Endmiete vorgesehen. Der Mietzuschuss wird abgezinst in einer Summe nach Fertigstellung des Bauvorhabens ausgezahlt. Der Kapitalisierungszinsfuß entspricht dem gewichteten Durchschnittszins der innerhalb der förderungsfähigen 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 5,05 €/m² Wohnfläche monatlich. Die Miete für das Ende der Bindungszeit ergibt sich aus Nr. 4.1 dieser Förderungsgrundsätze. Der jährliche Mietanstieg beträgt 0,15 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

Überschreitet die tatsächlich erhobene durchschnittliche Miete vor Modernisierung den Betrag von 4,80 €/m² monatlich oder unterschreitet sie den Betrag von 4,00 €/m², 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 förderungsfähigen Kosten mindestens 510 €/m² betragen. Die Mietekwerte bzw. die Mietenentwicklung und die sonstigen Bindungen entsprechen denen der Regelförderung mit 12 Jahren Laufzeit.

3.6 Kostenbeitrag

Für die Bewilligung der Förderungsmittel wird ein einmaliger Kostenbeitrag in Höhe von 1,0 v.H. der festgestellten förderungsfähigen 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 ausbezahlt, wird der Kostenbeitrag um die Hälfte reduziert.

4. Bindungen aus der Förderung

Mit der Inanspruchnahme von Förderungsmitteln werden in Abhängigkeit von der Höhe der förderungsfähigen 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 Netto-kaltmieten zugrunde gelegt:

- 6,70 €/m² Wohnfläche monatlich bei 12 Jahren Bindungszeitraum,
- 7,15 €/m² Wohnfläche monatlich bei 15 Jahren Bindungszeitraum,
- 7,60 €/m² Wohnfläche monatlich bei 18 Jahren Bindungszeitraum,
- 8,05 €/m² Wohnfläche monatlich bei 21 Jahren Bindungszeitraum.

Zusätzlich ist der Mietzuschuss (vgl. Nr. 3.4.1) – 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 Förderungsmitteln 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 6.1 bis 6.4 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 ausbedingener 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. Dies gilt auch für den Fall, dass die Förderungsmittel nicht in voller Höhe abgefordert oder vom Antragsteller zurückgezahlt werden.

5. Kombination mit anderen Förderprogrammen

5.1 In Verbindung mit den KfW-Programmen „Wohnraum Modernisieren“ und „CO₂-Gebäudesanierung“

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 Förderungsmittel in Anspruch genommen werden, werden nach diesen Förderungsgrundsätzen nicht gefördert, es sei denn, die anderen Förderungsmittel werden ausdrücklich zur Ergänzung der Förderung nach diesen Förderungsgrundsätzen gewährt.

II. Förderungsfähige Maßnahmen

Als Modernisierungsmaßnahmen im Sinne der in diesem Merkblatt aufgeführten Modernisierungsprogramme gelten insbesondere die folgenden Maßnahmen (dabei ist jedoch die jeweilige Programmstruktur zu beachten):

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 Wärmeerzeugung

- Ersteinbau oder Erneuerung von zentralen Heizungsanlagen oder Fernwärmeanlagen mit zentraler Warmwasserversorgung gemäß Ziffer IV.2 der **allgemeinen technischen Voraussetzungen**,
- Verbesserung der Übernahme-, Regel- und Verteileranlagen.

II.3 Ausstattungsverbesserungen in den Wohnungen

- Einbau oder Modernisierung von Duschbad/Bad und WC (auch Ausstattung mit Wasserzählern und wassersparenden Armaturen),
- Küchenmodernisierung,
- Grundrissveränderung,
- Anbau von Balkonen,
- Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes in den Wohnungen,
- Maßnahmen zur Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und zur Entwässerung,
- Anlagen für Telekommunikation und Fernsehempfang,
- Herstellung einer Anlage zur kontrollierten Wohnungslüftung.

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 Erdgeschoss und im Bereich von Balkonen;
- Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes,

- Erstellung von Müllboxen, Mülltonnenaufzügen oder Anlagen von Sperrmüllsammelplätzen.
- Herstellung von Abstellräumen für Fahrräder und Kinderwagen,
- Verbesserung von Außenanlagen 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 Programm „Barrierefreier Umbau“ ergänzend eingesetzt werden. Das gleiche gilt für die nachträgliche Errichtung von Aufzügen in oder an Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen (s. unter V. Sonstige von der WK angebotene Förderprogramme, Ziffer V.1).

II.6 Förderungsfähige Instandsetzungsmaßnahmen

Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne dieser Förderungsgrundsätze 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 Gerüststellung,
- 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 Förderungsvoraussetzungen 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 EnEV sind einzuhalten.

Wenn die Außenbauteile nicht mindestens den wärmetechnischen Anforderungen des jeweiligen Programms entsprechen, ist eine Verbesserung der Wärmedämmung nach Maßgabe der **allgemeinen technische Voraussetzungen (Ziff. IV)** vorzusehen, soweit Gestaltungsbelange (z. B. Stuckfassaden) oder konstruktive Gründe nicht entgegenstehen.

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 entsprechen 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 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 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 die Zustimmung vorliegen bei Maßnahmen zur Ausstattungsverbesserung der Wohnungen (Ziffer II.3).

III.4 Antragsverfahren

III.4.1 Erklärung der Förderungswürdigkeit 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 Förderungswürdigkeit der geplanten Modernisierungsmaßnahme durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt – Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB). Dem Antrag auf Anerkennung der Förderungswürdigkeit 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 Förderungswürdigkeit wird die Einhaltung der allgemeinen städtebaulichen, wirtschaftlichen und wohnungspolitischen Ziele bestätigt. Die Förderungswürdigkeit ersetzt ausdrücklich nicht die detaillierte Prüfung der Erfüllung der Förderungsvoraussetzungen 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 Förderungswürdigkeit 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 fertiggestellt 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 und der WK einzureichen.

III.6 Förderungsbeginn 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 Förderungsmittel 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 Förderungsgrundsätzen zulassen.

IV. Allgemeine technische Anforderungen und Empfehlungen

Bei der Bauausführung und der Durchführung der förderungsfähigen Maßnahmen sind die folgenden technischen Anforderungen zu beachten.

IV.1 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:

- a) FCKW- und HFCKW-haltige Dämmstoffe,
- b) Tropenholz (Ausnahme: Tropenholz aus nachhaltiger Forstwirtschaft mit FSC-Zertifikat (Forest Stewardship Council)).

Hinsichtlich der einzelnen Maßnahmeschwerpunkte ist folgendes zu beachten:

IV.2 Warmwasser- und Heizungsanlagen

Bei Einbau oder Modernisierung einer zentralen Heizungsanlage ist eine Kombination aus Heizung und Warmwasserbereitung herzustellen. Die Wärmeversorgung soll möglichst über Kraft-Wärme-Kopplung (Fernwärme oder eigenes Blockheizkraftwerk) erfolgen. Nicht förderungsfähig sind elektrische Heizungen, mit Ausnahme von Wärmepumpen.

Ein hydraulischer Abgleich des Heizungs- und Warmwassersystems ist in jedem Fall vorzunehmen. Er gewährleistet, dass die eingebaute Anlage den möglichen hohen Wirkungsgrad auch erreicht.

IV.3 Baulicher Wärmeschutz

Für den förderungsfähigen baulichen Wärmeschutz darf der maximale Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) folgender Umfassungsbauteile nicht überschritten werden:

- Außenwände: $0,25 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
- Außenliegende Fenster und Fenstertüren: $1,40 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$; Glasflächen: $1,10 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

- Dächer und Dachschrägen: $0,20 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
- Decken und Wände gegen unbeheizte Räume oder Erdreich: $0,40 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Ungünstigere Energie-Kennwerte können gefördert werden, wenn gestalterische, funktionale oder bautechnische Gründe dies erfordern sollten.

Bei allen Maßnahmen ist auf eine möglichst wind- und luftdichte Ausführung der gesamten Außenhülle zu achten.

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.

Die genannten U-Werte definieren den Mindeststandard.

IV.4 Schallschutzmaßnahmen

Förderungsfähig sind Schallschutzmaßnahmen an Fenstern und Lüftungsanlagen, sofern nicht ein zuständiger Baulastträger seinerseits zur Erstattung der Aufwendungen verpflichtet sein sollte. Der Schalldämmwert neu einzubauender Fenster muss mindestens um 10 dB über dem Schalldämmwert der zu ersetzenden Fenster liegen.

IV.5 Einrichtungen zur Verringerung des Trinkwasserverbrauchs

Alle Wohnungen des Gebäudes müssen mit Wasserzählern ausgestattet werden. Die Abrechnung der Wasserkosten muss fortan nach Verbrauch erfolgen.

Zur Optimierung des Wasserverbrauchs sind Durchflussmengenbegrenzer, 6-Liter-WC's und WC-Spülkästen mit Stopptasten einzubauen. Zur darüber hinausgehenden Minimierung des Trinkwasserverbrauchs können die Auslaufmengen an Zapfstellen begrenzt werden.

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.

Weitere Auskünfte zur ergänzenden Förderung dieser Technik erteilt die Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und

Umwelt – Energieabteilung – Stadthausbrücke 8, 20355 Hamburg (E-Mail: ressourcenschutz@bsu.hamburg.de)“

Um den Verbrauch von Trinkwasser zu senken, können auch Speicher und Leitungssysteme zur Nutzung von Regenwasser (Toilettenspülung, Wäschewaschen, Gartenbewässerung) gefördert werden.

IV.6 Lüftungsanlagen zur Reduzierung der Lüftungswärmeverluste

Förderungsfähig sind Anlagen zur geregelten Be- und Entlüftung, die sich auf ein Gebäude oder aber zumindest auf eine gesamte Wohneinheit beziehen und die oben genannten Wärmedämmungsvorgaben erfüllen. Dabei ist auf möglichst geringen Stromverbrauch zu achten.

Es gelten die folgenden Anforderungen:

- Es muss mindestens ein 0,5 facher Luftwechsel bzw. ein Luftwechsel von 30 m³ pro Stunde und Person bei geschlossenen Fenstern und Türen gewährleistet sein. Maßgeblich ist der jeweils höhere Wert.
- Bei einer mechanischen Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung (WRG Luft/Luft) muss der Wärmebereitstellungsgrad mindestens 75 % (korrigierter Wert) betragen.
- Wird ein Lüftungskonzept gewählt, bei dem die zurück gewonnene Wärme nicht in die Zuluft eingespeist wird, muss sie in vollem Umfang zur Deckung des Wärmebedarfs für die Heizung / Brauchwasserbereitung der Wohnung genutzt werden.
- Der Stromverbrauch aller Anlagekomponenten darf im eingebauten Zustand bei Normalbetrieb (mindestens 0,5-facher Luftwechsel) nicht höher als 0,50 Wh/m³ sein.
- Separate Lüftungsanlagen für einzelne Wohneinheiten müssen mindestens dreistufig oder stufenlos regelbar sein. Bei zentralen Lüftungsanlagen für mehrere Wohneinheiten muss in den einzelnen Wohnungen wenigstens eine Luftmengenregelung zwischen Mindest- und Normallüftung möglich sein.

- Lüftungskomponenten in Wohn und Schlafräumen dürfen bei einem für die typische Nutzung des Raumes ausreichenden Luftwechsel höchstens einen Schalldruckpegel von 25 dB(A) Eigengeräusch erzeugen. Die Einhaltung dieser Anforderung muss durch eine technische Gerätespezifikation oder eine entsprechende Zusicherung des Herstellers belegt sein.
- Luftleitungen müssen reinigungsfähig und möglichst glattwandig sein.
- Außenwanddurchlässe müssen mit Sturmsicherungen ausgestattet sein.

Hinweis

Bei Nichteinhaltung der vorstehend beschriebenen Anforderungen ist eine Vertragsstrafe zu zahlen. Bewilligte Fördermittel können widerrufen werden.

V. Sonstige von der WK angebotene Förderprogramme

Die WK bietet auch weitere Förderprogramme für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden an, die nachfolgend in Kurzform dargestellt werden. Fordern Sie bitte bei Bedarf die ausführlichen Förderrichtlinien bei der WK an, oder nutzen Sie den Download aus dem 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 Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Die Städtebauförderung wird ab 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 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. Förderungsfähig 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 zur CO₂-Gebäudesanierung

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 CO₂-Gebäudesanierungsprogramm 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.

Hinweis

Beide KfW-Programme können mit den vorab beschriebenen Modernisierungsprogrammen kombiniert werden.

Weitere Förderprogramme zu erneuerbaren Energien 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: Henning Kremer, Tel. 42840 - 25 28
henning.kremer@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.

Ansprechpartnerin: Beate Bussink Becking, Tel. 42840 - 3541
beate.bussinkbecking@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