



Neubau von Mietwohnungen

1. Förderweg

Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg

Gültig ab 1. Januar 2013

1.	Was ist das Ziel der Förderung?	3
2.	Wer kann Anträge stellen?	3
3.	Welche Maßnahmen werden wie gefördert?	3
3.1.	Grundmodule	3
3.2.	Ergänzungsmodule	5
3.3.	KfW-Fördermittel	9
3.4.	Förderung im Überblick.....	9
4.	Wie sind die Förderkonditionen?	11
4.1.	Zinsen.....	11
4.2.	Tilgung.....	11
4.3.	Beginn der Leistungen	11
4.4.	Bereitstellungszinsen	11
4.5.	Valutierungszinsen	11
4.6.	Einmaliger Kostenbeitrag	11
4.7.	Bereithaltung, Nichtabnahme.....	11
5.	Welche Bindungen entstehen?	12
5.1.	Belegungsbindungen	12
5.2.	Mietpreisbindungen.....	13
5.3.	Weitere Regelungen	14
6.	Welche allgemeinen Anforderungen gelten?	15
6.1.	Anforderungen an den Investor	15
6.2.	Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück.....	15
6.3.	Allgemeine Bedingungen	16
7.	Welche Rechtsgrundlage gilt?	17
8.	Wo kann man die Förderung beantragen?	17

1.	Wie ist das Verfahren?	18
2.	Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden?	18
2.1.	Wohnungsgrößen.....	19
2.2.	Wohnungsgrundrisse	19
3.	Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?	21
3.1.	Erhöhte energetische Standards	21
3.2.	Qualitätssicherung des energetischen Gebäudestandards	22
3.3.	Lüftungsanlagen.....	23
3.4.	Luftdichtheit.....	24
3.5.	Wärmepumpen.....	25
3.6.	Heizung/Warmwasser	25
3.7.	Umweltfreundliche Baumaterialien	26
3.8.	Weitere Anforderungen	26
4.	Anforderungen an den Standard WK-Barrierfrei-Basis	26
5.	Anforderungen an Seniorenwohnungen	27

1. Was ist das Ziel der Förderung?

Gefördert wird der Neubau von preisgünstigen Mietwohnungen sowie die Änderung oder Erweiterung von Gebäuden in Hamburg für alle Haushalte, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten, insbesondere für Familien, Menschen ab 60 Jahre, behinderte Menschen und Menschen, die als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind. Eine Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 8 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (HmbWoFG) ist um bis zu 30 %, bei Seniorenwohnungen um bis zu 50 % zulässig.

2. Wer kann Anträge stellen?

Anträge können vom Eigentümer oder Erbbauberechtigten eines geeigneten Grundstücks gestellt werden.

3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?

Die Förderung ist modular aufgebaut: Es gibt ein verpflichtendes Grundmodul, das durch verschiedene frei wählbare Module ergänzt werden kann. Die Förderung erfolgt je nach Modul durch zinsverbilligte Darlehen, laufende und einmalige Zuschüsse über einen Zeitraum von 15 Jahren, optional über 20 Jahre. Werden die Module Rollstuhlbenutzer-Wohnungen oder Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf gewählt, beträgt die Laufzeit 30 Jahre. Die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindungen entspricht in der Regel der Dauer der Förderung.

3.1. Grundmodule

3.1.1. Grundstück

Bei der Bemessung des Zuschlages zum Grunddarlehen wird bei Grundstücken, die der Investor innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren vor Antragstellung aus Privateigentum erworben hat, der Kaufpreis bis zum Wert von 800,- €/m² Wohnfläche, höchstens jedoch bis zum Verkehrswert des Grundstücks in Höhe des Bodenrichtwertes des Gutachterausschusses (bzw. in Höhe des durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelten Wertes) anerkannt. Liegt der Verkehrswert über dem Kaufpreis, kann der Verkehrswert auf Antrag des Investors angerechnet werden. Bei vom Investor eingebrachten Grundstücken, die er bereits längere Zeit besitzt, wird der Verkehrswert in Höhe des Bodenrichtwertes des Gutachterausschusses (bzw. in Höhe des durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelten Wertes) zur Bemessung des Zuschlages zum Grunddarlehen bis maximal 800,- €/m² Wohnfläche berücksichtigt.

Bei Grundstücken, die innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren vor Antragstellung aus Beständen des Immobilienmanagements der Freien und Hansestadt Hamburg erworben wurden, wird der Kaufpreis zur Bemessung des Zuschlages zum Grunddarlehen bis maximal 600,- €/m² Wohnfläche berücksichtigt.

Das Grunddarlehen erhöht sich bis zu 80% dieser Verkehrswerte.

Bei Verzicht auf den Zuschlag zum Grunddarlehen kann die Subvention nach den vorstehenden Regelungen auch auf den Zinssatz des Grunddarlehens angerechnet werden.

3.1.2. Neubau von Mietwohnungen

Die Schaffung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern werden mit Darlehen und laufenden Zuschüssen in Abhängigkeit von der förderfähigen Wohnfläche (Wfl.) gefördert. Die Zins- und Bindungslaufzeit beträgt 15 Jahre, optional kann eine 20-jährige Laufzeit gewählt werden.

Bei Förderungen, die mehr als 11 Wohneinheiten (WE) umfassen, müssen in der Regel folgende Haushaltsgrößen vorgesehen werden:

für eine Person mind. 20 %
für drei Personen mind. 20 %
für vier und mehr Personen mind. 10 %

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen für Senioren, Behinderte und Rollstuhlbenutzer.

Darlehen

für die ersten 1.500 m² förderfähiger Wfl. 1.100,- €/m² Wfl.
für die darüber hinausgehende förderfähige Wfl. 1.000,- €/m² Wfl.

Laufende Zuschüsse

Die laufenden Zuschüsse sind von der Höhe des Grundstückswerts abhängig.

Grundstückswert laufender Zuschuss
bis 400,- €/m² Wfl. 1,30 €/m² Wfl. mtl.
401,- bis 500,- €/m² Wfl. 1,50 €/m² Wfl. mtl.
501,- bis 600,- €/m² Wfl. 1,70 €/m² Wfl. mtl.
601,- bis 700,- €/m² Wfl. 1,90 €/m² Wfl. mtl.
ab 701,- €/m² Wfl. 2,10 €/m² Wfl. mtl.

3.1.3. Änderung oder Erweiterung von Gebäuden

Die mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Erweiterung von Gebäuden zur Schaffung von Wohnungen wird entsprechend § 4 (2) Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) mit Darlehen und laufenden Zuschüssen gefördert. Es handelt sich dabei um Maßnahmen wie z. B. Anbauten, Aufstockungen, Dachgeschossausbauten, Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohngebäude.

Die mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Änderung von Gebäuden und Wohnungen wird entsprechend § 4 (2) Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) mit Darlehen und laufenden Zuschüssen gefördert. Es handelt sich dabei um Maßnahmen wie z. B. Grundrissänderungen, Wohnungszusammenlegungen und Umwandlung von nicht oder nicht mehr zu Wohnzwecken genutzten Flächen in Wohnflächen.

Bei Erweiterung und Änderung kann in Abstimmung mit der WK von den planerischen und technischen Anforderungen (Anhang 2 und 3 dieser Richtlinie) in angemessener Weise abgewichen werden, wenn dies auf Grund der besonderen Gegebenheiten des vorhandenen Gebäudes erforderlich ist.

Bei Erweiterungen müssen mindestens die energetischen Anforderungen an einen Neubau nach EnEV 2009 erfüllt werden.

Bei Änderungen muss mindestens der energetische Standard Stufe 2 der Modernisierungsförderung erreicht werden.

Unabhängig vom energetischen Standard ist die Durchführung der Qualitätssicherung für Backsteinfassaden verpflichtend. Weitere Informationen dazu finden Sie in der Förderrichtlinie Modernisierung von Mietwohnungen.

Die Zins- und Bindungslaufzeit beträgt 15 Jahre, optional kann eine 20-jährige Laufzeit gewählt werden.

Darlehen

Das Darlehen beträgt bis zu 1.600,- €/m² förderfähiger Wfl. bzw. bis zu 90 % der von der WK anerkannten Gesamtkosten.

Die Gesamtkosten beinhalten den aktuellen, durch Wertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen nachzuweisenden Immobilienwert vor Beginn der Baumaßnahmen sowie die Bau- und Baunebenkosten für den Neubau. Die gegebenenfalls anfallenden Kosten für stadtbildprägende Backsteinfassaden werden in diesem Programm mitgefördert.

Falls das danach zulässige Darlehen nicht vollständig in Anspruch genommen wird, z. B. weil das Grundstück bereits vorhanden und nicht zu finanzieren ist wird die hierauf (Immobilienwert vor Umbau), entfallende Subvention zur Reduktion des Zinssatzes für das Darlehen eingesetzt (bodenwertbezogener Nachteilsausgleich).

Laufende Zuschüsse

Die laufenden Zuschüsse sind von der Höhe des Grundstückswerts abhängig.

Grundstückswert.....	laufender Zuschuss
bis 400,- €/m ² Wfl.	1,30 €/m ² Wfl. mtl.
401,- bis 500,- €/m ² Wfl.	1,50 €/m ² Wfl. mtl.
501,- bis 600,- €/m ² Wfl.	1,70 €/m ² Wfl. mtl.
601,- bis 700,- €/m ² Wfl.	1,90 €/m ² Wfl. mtl.
ab 701,- €/m ² Wfl.	2,10 €/m ² Wfl. mtl.

3.1.4. Kfz-Stellplätze

Die Herstellung von Stellplätzen, die im Zusammenhang mit den geförderten Mietwohnungen baurechtlich erforderlich sind, wird durch eine Erhöhung des Grunddarlehens gefördert.

Stellplätze in Parkpaletten.....	5.500,- €/Stellplatz
Stellplätze in Tiefgaragen.....	12.000,- €/Stellplatz

3.2. Ergänzungsmodule

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

Die energetischen Standards und ihre Qualitätssicherung, der WK-Standard Barrierefrei-Basis sowie der Leitfaden für Seniorenwohnanlagen werden im Anhang erläutert.

3.2.1. Energiesparendes Bauen

Eine besonders energiesparende Bauweise, die über die geforderten Mindeststandards hinausgeht, wird zusätzlich durch laufende Zuschüsse gefördert. Diese werden über 10 Jahre ausbezahlt. Die Auszahlung erfolgt nach Fertigstellung und Vorlage des Testats des Qualitätssicherers.

3.2.1.1. Energiesparendes Bauen beim Neubau von Mietwohnungen

Werden die Anforderungen des gesetzlichen Standards überschritten, werden laufende Zuschüsse in folgender Höhe gezahlt:

WK-Effizienzhaus 40 ₀₉	120,- €/m ² förderfähiger Wfl.
WK-Passivhaus	120,- €/m ² förderfähiger Wfl.
WK-Effizienzhaus-Plus	130,- €/m ² förderfähiger Wfl.

3.2.1.2. Energiesparendes Bauen bei Änderung oder Erweiterung von Gebäuden

Werden die Anforderungen des Mindeststandards Stufe 2 der Modernisierungsförderung überschritten, werden laufende Zuschüsse in folgender Höhe gezahlt:

WK-Effizienzhaus 40 ₀₉	120,- €/m ² förderfähiger Wfl.
WK-Passivhaus	120,- €/m ² förderfähiger Wfl.
WK-Effizienzhaus-Plus	130,- €/m ² förderfähiger Wfl.

3.2.2. Nachhaltiges Bauen

3.2.2.1. Zertifikat für Nachhaltiges Bauen

Für die Zertifizierung im Rahmen eines der folgenden Gebäudezertifizierungssysteme (in der jeweils höchsten Qualitätsstufe) wird ein einmaliger Zuschuss von 20,- €/m² Wfl. gezahlt.

- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) Stufe: "Gold"
- Umweltzeichen der HafenCity Hamburg GmbH Stufe: "Gold"
- Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh) Stufe: "deutlich übererfüllt"

3.2.2.2 Nachhaltige Dämmstoffe

Der Einsatz von Dämmstoffen mit dem Gütezeichen RAL-UZ 132 bzw. 140 (Blauer Engel) oder dem natureplus-Siegel an Fassaden, auf Flachdächern oder auf obersten Geschossdecken wird mit einem einmaligen Zuschuss von 10,- €/m² Bauteilfläche gefördert

3.2.3. Barrierefreies Bauen

Maßnahmen für barrierefreies Bauen werden durch einmalige Zuschüsse gefördert.

3.2.3.1. WK-Barrierefrei-Basis-Standard

Weitgehend barrierefreie Wohnungen in Anlehnung an die technische Baubestimmung 7.3-2 zur DIN 18040-2 werden mit 1.800,- €/Wohnung gefördert. Die Anforderungen werden im Anhang erläutert.

3.2.3.2. Barrierefreie Wohnungen

Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 werden mit 5.300,- €/Wohnung gefördert.

Die Anforderungen an diese Wohnungen ergeben sich aus den Vorgaben der DIN 18040-2 in Verbindung mit den in der Liste der Technischen Baubestimmungen in Teil 1 unter Ziffer 7 aufgenommenen Technischen Regeln. Vorrangig gelten die Anforderungen der DIN 18040-2. Sofern die technischen Baubestimmungen zum Zeitpunkt der Antragstellung geringere Anforderungen definiert, gelten diese als Mindestanforderung.

Es werden folgende Förderziele unterschieden:

▪ **Seniorenwohnungen (DIN 18040-2)**

Gefördert werden Seniorenwohnungen und Servicewohnanlagen für Senioren nach dem Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz (HmbWBG) für 1- und 2-Personen-Haushalte, in denen mind. ein Haushaltsmitglied älter als 60 Jahre ist.

Bei Bauvorhaben ab 20 Seniorenwohnungen ist ein Gemeinschaftsraum obligatorisch.

▪ **Barrierefreie Wohnungen (DIN 18040-2)**

Gefördert werden Wohnungen für Menschen mit erheblichen oder außergewöhnlichen Gehbehinderungen.

Bei Bauvorhaben ab 20 barrierefreie Wohnungen ist ein Gemeinschaftsraum obligatorisch.

3.2.3.3. Rollstuhlgerechte Wohnungen

Rollstuhlbenutzer-Wohnungen nach DIN 18040-2R werden mit 14.000,- €/Wohnung und in der Regel anstelle eines Darlehens mit einem laufenden Zuschuss je m² förderfähiger Wfl. gefördert. Die Bemessung des laufenden Zuschuss wird von der WK im Bewilligungsverfahren festgelegt. Er verringert sich durch Subventionsabbau alle 2 Jahre um 0,20 €/m² Wfl. Bei Bauvorhaben in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf wird die förderfähige Wohnfläche für Rollstuhlbenutzerwohnungen bei der Darlehensgewährung berücksichtigt. Der laufende Aufwendungszuschuss beträgt 1,30 €/m² Wfl. mtl.

Die Anforderungen an diese Wohnungen ergeben sich aus den Vorgaben der DIN 18040-2R in Verbindung mit den in der Liste der Technischen Baubestimmungen in Teil 1 unter Ziffer 7 aufgenommenen Technischen Regeln. Vorrangig gelten die Anforderungen der DIN 18040-2R. Sofern die technischen Baubestimmungen zum Zeitpunkt der Antragstellung geringere Anforderungen definiert, gelten diese als Mindestanforderung.

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

3.2.4. Gemeinschaftsräume für Senioren, Behinderte und Rollstuhlnutzer

Die Errichtung von Gemeinschaftsräumen wird durch einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 1.850,- €/m² förderfähiger Gemeinschaftsfläche gefördert.

Voraussetzung ist ein von der Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz (BGV/G22 – Seniorenarbeit und pflegerische Versorgungsstruktur) anerkanntes Betreuungskonzept.

Als förderfähige Flächen können anerkannt werden:

bis 60 WE	3,5 m ² /WE
bis 100 WE	3,0 m ² /WE
mehr als 100 WE	2,5 m ² /WE

3.2.5. Aufzugsanlagen

Aufzugsanlagen werden durch einmalige Zuschüsse gefördert.

▪ **Bauordnungsrechtlich notwendige Aufzugsanlagen (Förderstufe 1)**

Förderung für Aufzugsanlagen, die ein Gebäude mit einer Höhe von mehr als 13 m nach § 2 Abs. 3 S. 2 HBauO oder solche, die in jedem Wohngeschoss eine barrierefreie Wohnung aufweisen, erschließen:

für die ersten 3 Geschosse je 18.500,- €

- für jedes weitere Geschoss je 6.000,- €
- **Förderung für alle anderen Gebäude mit mind. 3 Vollgeschossen (Förderstufe 2)**
- für die ersten 3 Geschosse je 13.500,- €
- für jedes weitere Geschoss je 4.500,- €

Es gelten folgende ergänzende Bedingungen für Aufzugsanlagen:

- Wenn die Eingangsebene und das erste Geschoss mit geförderten Wohnungen nicht auf gleicher Höhe liegen, wird für die Zuschussbemessung nur ein Haltepunkt angerechnet. Zusätzlich erforderliche Haltepunkte aufgrund versetzter Geschossebenen werden nicht gefördert.
- Wenn geförderte Aufzüge auch gewerblich genutzte oder frei finanzierte Gebäudebereiche erschließen, wird die Fördersumme der Aufzugsanlage entsprechend den Flächenanteilen anteilig reduziert.

3.2.6. Neubau in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf

In Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf, in denen der Verkehrswert des Grundstücks bei Antragstellung 400,- €/m² Wfl. nicht überschreitet, kann der Bau von Wohnungen auf Wunsch des Investors zu besonderen Konditionen gefördert werden.

Der Subventionsabbau beträgt alle 2 Jahre 0,10 €/m² förderfähiger Wfl. mtl. Die Bindungslaufzeit beträgt 30 Jahre.

3.2.7. Integrationsleistungen

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

3.2.7.1. Wohnungen für Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf

Werden Belegungsrechte einem sozialen Träger (Betreiber einer Wohneinrichtung i. S. v. § 2 Abs. 8 des HmbWBG bzw. Träger privater Wohlfahrtspflege gem. § 549 Abs. 2 Nr. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)) übertragen und die geförderten Wohnungen an Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf vermietet, wird ein laufender Zuschuss in Höhe von 0,50 €/m² Wfl. gezahlt. Der Zuschuss wird so lange gewährt, wie die vertragliche Übertragung des Belegungsrechts besteht, bzw. solange das jeweilige Mietverhältnis für die Wohnung andauert, für die das Belegungsrecht übertragen wurde.

Zur Zielgruppe gehören u. a.:

- Menschen mit psychischen Erkrankungen bzw. seelischen oder geistigen Behinderungen, die ambulant betreut in der eigenen Wohnung leben möchten.
- Menschen, die – in der Regel aus stationärer Unterbringung kommend – besondere Hilfe nach §§ 67 und 68 SGB XII benötigen und nach Abschluss stationärer Maßnahmen in eigenen Wohnraum ziehen können.
- junge Erwachsene unter 27 Jahre, die zum Teil noch in öffentlicher Unterbringung oder in betreuten Jugendwohnungen wohnen und auf Integration in eigenen Wohnraum angewiesen sind.

3.2.7.2. Wohnungen für vordringlich wohnungsuchende Haushalte (WA-Bindung)

Werden geförderte Wohnungen über einen Förderzeitraum von 15, 20 oder 30 Jahren an vordringlich wohnungsuchende Haushalte (Dringlichkeitsschein des Bezirksamts) vermietet, wird ein laufender Zuschuss in Höhe von 0,50 €/m² Wfl. über den gesamten Förderzeitraum gezahlt. Die WA-Bindung bleibt dabei über den gesamten Förderzeitraum bestehen.

3.2.8. Förderungsergänzende Finanzierungen

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

3.2.9. Laufender Zuschuss für Förderung ohne Darlehen

Anstelle von Darlehen können für einzelne Wohnungen in ansonsten frei finanzierten Bauvorhaben laufende Zuschüsse gewährt werden. Die Bemessung der laufenden Zuschüsse wird von der WK im Bewilligungsverfahren festgelegt. Die Auszahlung erfolgt bei Nachweis des Bezugs durch berechtigte Mieter. Der Betrag verringert sich durch Subventionsabbau alle 2 Jahre um 0,20 €/m² förderfähiger Wfl. mtl., in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf alle 2 Jahre um 0,10 €/m² förderfähiger Wfl. mtl.

3.3. KfW-Fördermittel

Die Programme der KfW können in der Regel ergänzend in Anspruch genommen werden. Anträge können bei der WK gestellt werden.

3.4. Förderung im Überblick

Kapitel	Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg	Module	Darlehen		Zuschüsse			Subventionsabbau	Laufzeit Bindung
			Darlehen	Zinsen anfänglich	Einmalzuschuss	Laufender Zuschuss	Laufzeit		
3.1	Grundmodule	X	je m ² Wfl.	%		je m ² /mtl.	Jahre	je m ² /mtl.	Jahre
3.1.1	Bei Grundstücken aus städtischem Grundeigentum	O	bis 480,- €	1,2					
	Bei privaten Grundstücken	O	bis 640,- €	1,2					
3.1.2	Neubau von Mietwohnungen bis 1.500 m ² Wfl. zzgl. Grundstück	O	1.100,- €	1,2		1,30 bis 2,10 €	15/20	0,20 €	15/20
	Neubau von Mietwohnungen ab 1.500 m ² Wfl. zzgl. Grundstück	O	1.000,- €	1,2		1,30 bis 2,10 €	15/20	0,20 €	15/20
3.1.3	Änderung oder Erweiterung von Gebäuden einschl. Grundstück nach Wertgutachten	O	bis 1.600,- €	1,2		1,30 bis 2,10 €	15/20	0,20 €	15/20
3.1.4	Kfz-Stellplätze		je Platz						
	Kfz-Stellplätze auf Paletten	O	5.500,- €	1,2					
	Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen	O	12.000,- €	1,2					
3.2	Ergänzungsmodule	O							
3.2.1	Energiesparendes Bauen					je m ² Wfl.			
	WK-Effizienzhaus 40 ₀₉	O				120,- €	10		
	WK-Passivhaus	O				120,- €	10		
	WK-Effizienzhaus-Plus	O				130,- €	10		

Kapitel	Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg	Module	Darlehen		Zuschüsse			Subventions- abbau	Laufzeit Bindung
			Darlehen	Zinsen anfänglich	Einmal-zuschuss	Laufender Zuschuss	Laufzeit		
3.2.2	Nachhaltiges Bauen								
	Zertifikat Nachhaltiges Bauen	O			20.- €				
	Nachhaltige Dämmstoffe				10.- €/m ² Bauteilfläche				
3.2.3	Barrierefreies Bauen				je WE				
	Barrierefrei-Basis-Wohnungen	O			1.800,- €				
	Barrierefreie Wohnungen	O			5.300,- €				15/20
	Rollstuhlbenutzer-Wohnungen	O			14.000,- €	4,50 bis 5,30 €	30	0,20 €	30
3.2.4	Gemeinschaftsräume								
	Gemeinschaftsräume	O			1.850,- €/m ²				
3.2.5	Aufzugsanlagen				je Geschoss				
	Bauordnungsrechtlich notwendige Aufzugsanlagen (Förderstufe 1)								
	1. bis 3. Geschoss	O			18.500,- €				
	alle weiteren Geschosse	O			6.000,- €				
	Sonstige Aufzugsanlagen (Förderstufe 2)				je Geschoss				
	1. bis 3. Geschoss	O			13.500,- €				
	alle weiteren Geschosse	O			4.500,- €				
3.2.6	Neubau in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf								
	Neubau in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf	O				1,30 €	30	0,10 €	30
3.2.7	Integrationsleistungen	O				je m ² Wfl.			
	Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf	O				0,50 €			*
	vordringlich wohnungsuchende Haushalte	O				0,50 €			15/20/ 30

* Je nach Laufzeit

Legende: X = verpflichtend, O = Wahlmöglichkeit

4. Wie sind die Förderkonditionen?

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

4.1. Zinsen

Der Zinssatz beträgt anfänglich 1,2 % p. a.

Subventionsabbau

Der Zinssatz erhöht sich alle 2 Jahre um 0,20 €/m², beim Mietwohnungsneubau in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf abweichend um 0,10 €/m² förderfähiger Wfl./mtl.

4.2. Tilgung

Die Tilgung beträgt mind. 2,0 % p. a. zuzüglich ersparter Zinsen.

4.3. Beginn der Leistungen

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

4.4. Bereitstellungszinsen

Ab dem siebten Monat nach Vertragsabschluss werden für noch nicht abgerufene Teile des Darlehens Bereitstellungszinsen in Höhe von 0,25 % pro Monat erhoben.

4.5. Valutierungszinsen

Bis zum Beginn der regulären Leistungen für Zinsen und Tilgung werden auf das ausgezahlte Darlehen Valutierungszinsen in Höhe von 3 % p. a. erhoben.

4.6. Einmaliger Kostenbeitrag

Es wird ein einmaliger Kostenbeitrag von 1 % des Darlehens, der einmaligen Zuschüsse bzw. des jeweiligen Gesamtbetrags der laufenden Zuschüsse für energiesparendes Bauen erhoben, der in der Regel bei Erstauszahlung einbehalten wird.

Bei ausschließlicher Förderung durch Zuschüsse beträgt der Kostenbeitrag 1,25 % auf den Gesamtbetrag der laufenden Zuschüsse. Der Kostenbeitrag der laufenden Zuschüsse für energiesparendes Bauen und der Einmalzuschüsse beträgt 1,0 %.

4.7. Bereithaltung, Nichtabnahme

Für das Darlehen sind spätestens 18 Monate nach dem Datum der Förderzusage bzw. des Bewilligungsbescheids die Auszahlungsvoraussetzungen zu schaffen und das Darlehen ist vollständig abzunehmen. Unterbleibt die Auszahlung endgültig aus einem Grund, den die WK nicht zu vertreten hat, bleiben ihr alle vertraglichen und gesetzlichen Rechte, insbesondere das Recht, eine Nichtabnahmeentschädigung zu verlangen, vorbehalten.

5. Welche Bindungen entstehen?

Die Mietpreis- und Belegungsbindungen beginnen mit dem Monatsersten des Quartals, das auf die von der WK festzustellende mittlere Bezugsfertigkeit folgt.

Die Laufzeit der Bindung beträgt 15 Jahre, optional kann eine 20-jährige Laufzeit gewählt werden. In Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf und bei Rollstuhlbenutzer-Wohnungen läuft die Bindung über 30 Jahre.

5.1. Belegungsbindungen

Innerhalb des Bindungszeitraums sind in der Regel nur Menschen bezugsberechtigt, die im Besitz einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung nach § 16 HmbWoFG oder vom zuständigen Bezirksamt als vordringlich wohnungsuchend anerkannt sind (WS-Bindung).

Die Einkommensgrenze nach § 8 HmbWoFG kann um bis zu 30 % überschritten werden.

Bei einer Änderung oder Erweiterung von Gebäuden bleiben die Wohnungen vorrangig den bisherigen Mietern vorbehalten. Bei Neuvermietungen gelten die allgemeinen Regelungen für den Neubau dieser Förderrichtlinie.

25 % der Wohnungen mit mindestens 3 Räumen dürfen vom Investor nur Ehepaaren bzw. Lebenspartnerschaften nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz mit der Absicht der Familiengründung im gemeinsamen Haushalt mit Wohnberechtigungsbescheinigung nach § 16 HmbWoFG, aus der ihre Zugehörigkeit zu diesem Personenkreis hervorgeht, überlassen werden (WSH-Bindung). Gleichgestellt zum Bezug dieser Wohnungen sind Familien, allein stehende Elternteile und Lebensgemeinschaften mit einem oder mehreren Kindern. Als allein stehende Elternteile sind neben ledigen, verwitweten und geschiedenen Personen auch getrennt lebende Ehegatten (§ 1567 BGB) oder Lebenspartner anzusehen. Die WSH-Bindung gilt für die Dauer von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit. Danach gilt die allgemeine Belegungsbindung für Wohnberechtigte mit Wohnberechtigungsschein nach § 16 HmbWoFG bzw. anerkannte vordringlich Wohnungsuchende.

5.1.1. Belegungsbindungen bei barrierefreien Wohnungen

5.1.1.1. WK-Barrierefrei-Basis-Standard

Es entstehen keine zusätzlichen Belegungsbindungen.

5.1.1.2. Barrierefreie Wohnungen

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

Seniorenwohnungen

Die Wohnung ist bei Erst- und Folgebezügen ausschließlich an Haushalte zu vergeben, bei denen mindestens ein Haushaltsmitglied älter als 60 Jahre ist. Im Rahmen des nach § 16 Abs. 3 HmbWoFG möglichen Ermessenspielraums kann die Einkommensgrenze in der Regel um bis zu 50 % überschritten werden (Bafrei-Sen-Bindung).

Barrierefreie Wohnungen

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

5.1.1.3. Rollstuhlgerechte Wohnungen

Rollstuhlgerechte Wohnungen sind bei Erst- und Folgebezügen ausschließlich an Haushalte zu vergeben, die Inhaber eines sogenannten Dringlichkeitsscheines für eine solche Wohnung sind und in denen mindestens ein Haushaltsmitglied auf den Rollstuhl angewiesen ist bzw. durch ein ärztliches Attest nachweisen kann, dass diese Notwendigkeit innerhalb des nächsten Jahres eintreten wird (WA/BG-Bindung).

Das Benennungsrecht für diese Wohnungen obliegt der zentralen Vermittlungsstelle für rollstuhlgerechten Wohnraum im Grundsicherungs- und Sozialamt Wandsbek.

5.2. Mietpreisbindungen

Der Vermieter darf eine Wohnung innerhalb des Bindungszeitraums nicht gegen eine höhere als die höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen. Der Vermieter kann die Miete nach Maßgabe des allgemeinen Mietrechts und unter Beachtung der Bestimmungen in der Förderzusage erhöhen, jedoch nicht höher als bis zur höchstzulässigen anfänglichen Nettokaltmiete von 6,00 €/m² Wfl. mtl.

Kfz-Stellplätze

Bei Kfz-Stellplätzen, die im Zusammenhang mit den geförderten Mietwohnungen baurechtlich erforderlich sind, beträgt die höchstzulässige monatliche Miete ohne umlagefähige Betriebskosten

in einer Tiefgarage	52,00 €
in einer Parkpalette	26,00 €
bei einem offenen Stellplatz	15,00 €

Diese Mietbegrenzung gilt auch bei ausschließlicher Förderung durch laufende Zuschüsse.

5.2.1. Mieterhöhungen

Die höchstzulässige Nettokaltmiete für Wohnungen darf wegen des Subventionsabbaus alle 2 Jahre erhöht werden, erstmals 2 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit. Dabei ist die Mietanhebung auf bis zu 0,30 €/m² Wfl. mtl. begrenzt, in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf auf bis zu 0,15 €/m² Wfl. mtl.

Die höchstzulässige monatliche Miete für Kfz-Stellplätze darf während des Förderzeitraums wie folgt jährlich erhöht werden:

in einer Tiefgarage	um 1,00 € (bei 30jähriger Förderung: 0,50 €)
in einer Parkpalette	um 0,50 € (bei 30jähriger Förderung: 0,25 €)
bei einem offenen Stellplatz	um 0,30 € (bei 30jähriger Förderung: 0,15 €)

5.3. Weitere Regelungen

5.3.1. Umwandlungsverbot

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

5.3.2. Mietvertragliche Regelungen

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

- Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Ein Kündigungsausschluss ist nicht zulässig.
- Eine Staffelmiete darf nur insoweit vereinbart werden, als diese der höchstzulässigen Mietanhebung entspricht. Im Übrigen darf eine Staffelmiete nicht vereinbart werden.
- Der Vermieter hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag anzugeben.
- Der Verfügungsberechtigte verpflichtet sich, mietvertraglich sicherzustellen, dass Untervermietungen von mehr als der Hälfte der jeweiligen Wohnung untersagt sind.

5.3.3. Kopplungsverbot für Garagenstellplätze

Klarstellend wird auf § 10 HmbWoBindG IVm § 17 HmbWoFG hingewiesen. Danach darf der Abschluss von Mietverträgen über Wohnungen insbesondere nicht von dem Abschluss eines Vertrages über die Anmietung von Garagen und Garagenstellplätzen abhängig gemacht werden (sog. Kopplungsverträge). Dagegen ist es zulässig, Mieter, die bereits einen PKW besitzen, zur gleichzeitigen Anmietung eines offenen Stellplatzes (auch auf dem Obergeschoss einer Parkpalette oder über einer Tiefgarage) zu verpflichten und den übrigen Mietern eine entsprechende Verpflichtung aufzuerlegen, sobald diese einen PKW in Benutzung nehmen. Geförderte Garagen bzw. Stellplätze sind in erster Linie den Mietern der geförderten Wohnungen zu überlassen.

5.3.4. Einmalige und sonstige Nebenleistungen des Mieters

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

Ausgenommen sind Genossenschaftsanteile (52,- €/m² Wfl. dürfen insgesamt nicht überschritten werden) und Sicherheitsleistungen. Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Die Sicherheitsleistung darf das Zweieinhalbfache der monatlichen Nettokaltmiete nicht überschreiten.

5.3.5. Weitergabe der Bindungen

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

5.3.6. Dauer der Bindungen bei vorzeitiger Rückzahlung des Baudarlebens

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

Innerhalb der Nachwirkungsfrist bleiben die Bestimmungen über die Bindungen im Übrigen bestehen.

6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?

6.1. Anforderungen an den Investor

6.1.1. Eigenkapitalanforderung

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

6.1.2. Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit

Der Investor muss die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen. Die Sicherheit muss ausreichend sein. Zur Prüfung kann die WK alle geeignet erscheinenden Auskünfte und Unterlagen einholen und verlangen.

Auch nach Abschluss des Bauvorhabens hat der Investor der WK jährlich und auf Anforderung alle Auskünfte zur Beurteilung seiner Leistungsfähigkeit zu erteilen (§ 18 Kreditwesengesetz).

Die Finanzierung der Baumaßnahme ist insgesamt sicherzustellen und aus Sicht der WK geeignet nachzuweisen.

6.2. Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück

6.2.1. Beginn des Bauvorhabens

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

6.2.2. Grundstück/Erbbauerecht

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

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

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

6.2.3. Verkehrswert des Grundstücks

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

6.2.4. Anforderungen an Planung und Ausführung

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

6.3. Allgemeine Bedingungen

6.3.1. Sicherung des Darlehens

Das Darlehen ist durch Eintragung einer Grundschuld mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung gem. Vordruck der WK im Grundbuch an ausbedingener Rangstelle zu sichern.

6.3.2. Sperrfrist bei Antragsverzicht

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

6.3.3. Prüfungsrecht

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

6.3.4. Ausnahmen

In Fällen besonderer städtebaulicher, wohnungs- oder sozialpolitischer Bedeutung kann von der Förderrichtlinie abgewichen werden. Die WK entscheidet im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (BSU/WSB).

6.3.5. Haftungsausschluss

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 Förderrichtlinien, die zum Zeitpunkt des Bewilligungsbeschlusses ungültig geworden sind, bzw. darauf beruhende Auskünfte berufen. Änderungen bleiben vorbehalten.

6.3.6. Kein Rechtsanspruch

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

7. Welche Rechtsgrundlage gilt?

Aufgrund von § 2 Abs. 4 HmbWoFG erlässt die BSU diese Förderrichtlinie für den Neubau von Mietwohnungen im 1. Förderweg in Hamburg.

Die Förderung erfolgt im Rahmen von Art. 2 lit c) des Beschlusses der Kommission vom 20.12.2011 über die Anwendung von Art. 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind, als soziale Wohnraumförderung nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 HmbWoFG.

Es handelt sich um Fördermittel i. S. d. § 3 HmbWoFG.

Die jeweiligen Fördermaßnahmen werden von der WK oder deren Rechtsnachfolgerin durchgeführt.

8. Wo kann man die Förderung beantragen?

Die WK berät Sie bei allen Fragen zur Förderung und begleitet Sie beim Antragsverfahren. Informationen zu allen Programmen der WK, Förderrichtlinien und Formulare finden Sie unter www.wk-hamburg.de.

Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt
Besenbinderhof 31
20097 Hamburg
Tel. 040/248 46-0 | Fax 040/248 46-432
info@wk-hamburg.de | www.wk-hamburg.de

Beratungstermine – nur nach telefonischer Absprache – in der Zeit von:

Montag bis Donnerstag 08.00 – 18.00 Uhr
Freitag 08.00 – 16.00 Uhr

1. Wie ist das Verfahren?

Aufnahme in das Wohnungsbauprogramm

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

Nach Abschluss der Prüfung wird die Aufnahme in das Wohnungsbauprogramm mit den zugrunde liegenden Plänen schriftlich bestätigt.

Antragsstellung

Förderanträge sind auf Vordruck der WK vor Baubeginn bei der WK einzureichen.

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

Förderzusage/Bewilligungsbescheid

Im weiteren Verfahren wird ein vollständiger Finanzplan erstellt und die Finanzierung mit dem Antragsteller abgestimmt.

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

Auszahlungen der Fördermittel

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

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

Anzeige der Bezugsfertigkeit und Schlussabrechnung

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

2. Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden?

Die Planung von familiengerechten Wohneinheiten soll sich an den folgenden Leitkriterien orientieren:

- Familiengerechter Zuschnitt der Wohnungen durch flexible bzw. nutzungsneutrale Raumaufteilung

- Mehrgenerationentaugliche Nutzung der Häuser durch Mischung von kleinen und größeren Wohneinheiten
- Gemeinschaftlich nutzbare Gartenflächen mit multifunktionalen Gemeinschaftsflächen direkt am Haus, mind. in Sichtweite des Hauses
- Individuelle Gestaltung der Fassaden und Haustypen

2.1. Wohnungsgrößen

Die Wohnungsgrößen müssen innerhalb der folgenden Flächenkorridore liegen:

Haushaltsgröße Zahl der Personen	förderfähige Wfl.
1	von 40 m ² bis 50 m ²
2	von 55 m ² bis 60 m ²
3	von 65 m ² bis 75 m ²
4	von 75m ² bis 90 m ²
5	von 90 m ² bis 105 m ²
6	von 105 m ² bis 120 m ²

Bei der Planung von Schlafräumen als halbes Zimmer (8m² bis < 10m²) für Kinder oder Singlehaushalte reduziert sich die maximal förderfähige Wohnfläche jeweils um 5 m². In Haushalten mit mehr als einer Person ist jeweils ein Schlafräum für zwei Personen vorzusehen. Darüber hinaus können innerhalb der maximal förderfähigen Wohnfläche weitere zusätzliche Zimmer ohne besondere Anforderungen geplant werden.

Einer Überschreitung der oben genannten Wohnflächen von barrierefreien Wohnungen nach DIN wird bis zu folgender Höhe zugestimmt.

- barrierefrei nutzbare Wohnungen nach DIN 18040-2: bis zu 5 m²
- barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar nach DIN 18040-2R: bis zu 10 m²

2.2. Wohnungsgrundrisse

Folgende Anforderungen müssen bei der Grundrissgestaltung erfüllt werden. Ergänzend sind Anforderungen der WK-Baubeschreibung zu beachten. Gesetzliche Bestimmungen wie das Bauordnungsrecht gelten hiervon unabhängig und werden nicht dargestellt.

Aufenthaltsräume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sind an Laubengängen nicht zulässig ▪ Die Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen dürfen nicht in einem Raum zusammengefasst werden.
Wohnräume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestmaße für einen gemeinsamen Wohnraum (Wohnzimmer): <ul style="list-style-type: none"> - Breite 3,20 m, ab 3 Personen 3,50 m - Fläche 16 m² für 1 Person plus 1,50 m²/weitere Person ▪ Bei Ausweisung einer Wohnküche mit Essplatz oder -diele kann der gemeinschaftliche Wohnraum kleiner dimensioniert werden.

Schlafräume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestmaße für 1 Person: <ul style="list-style-type: none"> - Breite 2,50 m - Fläche 10 m²/halbe Zimmer 8 m² ▪ Mindestmaße für 2 Personen: <ul style="list-style-type: none"> - Breite 2,75 m - Fläche 12,50 m² ▪ Kleiderschrankfläche im Schlafräum und/oder in einem Abstellraum mind. 0,60 m x 1,50 m/Person ▪ Bettgröße in barrierefreien Wohnungen mind. 1 m x 2 m/ Person
Kinderzimmer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestmaße für 1 Person: <ul style="list-style-type: none"> - Breite 2,50 m - Fläche 10 m²/halbe Zimmer 8 m² ▪ Grundsätzlich sind Einzelzimmer vorzusehen. ▪ Bei Wohnungen ab 5 Personen können Kinderzimmer auch für 2 Kinder zugelassen werden. Bei nicht teilbaren Zimmern beträgt die Mindestbreite/Zimmer 3,50 m. Bei teilbaren Zimmern beträgt die Mindestbreite/je Zimmer 2,50 m, die Fläche 18 m².
Küchen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestmaße für 1 Person: <ul style="list-style-type: none"> - Breite 1,80 m - Fläche 4,50 m² ▪ Mindestmaße ab 2 Personen: <ul style="list-style-type: none"> - Breite 1,80 m - Fläche 6 m² ▪ Allgemeine Anforderungen: <ul style="list-style-type: none"> - (Wohn-)Küchen sollen natürlich belichtet sein. - lichte Breite Arbeitsraum min. 1,20 m - Ausstattung entsprechend der Baubeschreibung der WK
Bäder	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Duschbad für 1 bis 2 Personen (Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenstellplatz) ▪ Vollbad für 3 bis 4 Personen (Badewanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenstellplatz) ▪ Vollbad und Gäste-WC ab 5 Personen ▪ Vollbad und Duschbad ab 6 Personen
Abstellfläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestgröße innerhalb der Wohnung oder ebenengleich innerhalb der gedämmten Gebäudehülle <ul style="list-style-type: none"> - 1 m²/ Wohneinheit - 0,50 m²/Person ▪ Innerhalb der Wohnung auch als Einbauschränk zulässig. ▪ Bei 1-Personen-Haushalten wird eine Fläche von max. 2 m² und ab 2-Personen-Haushalten eine Fläche von max. 1 m²/Person als Wfl. anerkannt.
Freisitze	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestdtiefe 1,50 m ▪ Mindestfläche für 1 bis 3 Personen 3,5 m Nutzfläche² ▪ Mindestfläche ab 4 Personen 1 m² Nutzfläche /Person ▪ Bis zu ¼ der Nutzfläche, maximal jedoch 5 % der beheizbaren Wohnfläche ist als Wohnfläche anrechenbar.
Flurflächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Anteil der Flurfläche an der Wohnfläche soll möglichst auf 10 % begrenzt sein.

Gemeinschaftsräume

- Gemeinschaftsräume sind nur in Vollgeschossen zulässig,
 - Raumhöhe min. 2,40 m
 - Im oder in direkter Nähe des Gemeinschaftsraums sind Toiletten, eine Teeküche und eine ausreichende Abstellfläche vorzusehen.
 - Die Vorgaben der DIN 18040-2R (barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar) sind für Haupt- und Nebenräume einzuhalten.
-

Die Mindestbreite bei Mietreihenhäusern soll mit dem Ziel einer besseren Belichtung auf ein liches Innenmaß von mind. 4,30 m und eine lichte Gebäudetiefe von max. 11,50 m festgelegt werden.

3. Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?

Der geförderte Neubau muss hinsichtlich des energetischen Standards mind. die gesetzlichen Anforderungen erfüllen. Maßgeblich sind die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Regelungen.

Optional kann einer der nachfolgend genannten erhöhten energetischen Standards umgesetzt werden, der zusätzlich bezuschusst wird.

3.1. Erhöhte energetische Standards

Die Einhaltung der jeweiligen Kennwerte ist durch eine auf Grundlage des Energiebedarfs aufgestellte Gebäude-Energiebilanz gem. EnEV nachzuweisen.

Die von der KfW vorgegebenen Einzelheiten zur Berechnung von Effizienzhäusern sind zu beachten.

WK-Effizienzhaus 40₀₉

WK-Effizienzhäuser 40₀₉ dürfen

- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p) von 40 % und
- einen spezifischen Transmissionswärmeverlust (H_T) von 55 % der nach Tabelle 1, Anlage 1 der EnEV₀₉ errechneten Werte für das Referenzgebäude nicht überschreiten.

Gleichzeitig darf

- H_T nicht höher sein als nach Tabelle 2, Anlage 1 der EnEV₀₉ bzw. nach § 2 Abs. 1 HmbKliSchVO zulässig (maßgeblich ist der schärfere Anforderungswert).

Eine ventilatorgestützte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung ist obligatorisch.

WK-Passivhaus

WK-Passivhäuser dürfen

- einen Jahres-Heizwärmebedarf (Q_H) von 15 kWh pro m² und Jahr Energiebezugsfläche und
- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p) von 40 kWh pro m² und Jahr Gebäudenutzfläche A_N nicht überschreiten.

Eine ventilatorgestützte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung ist obligatorisch. Die Werte sind mit der jeweils aktuellen Version des PHPP zu ermitteln, Dabei ist in Bezug auf die internen Wärmequellen mit Standardannahmen zu rechnen.

Die erforderlichen Kennwerte werden nur dann erreicht, wenn die technische Gebäudeausrüstung und die energetische Qualität der Gebäudehülle optimal aufeinander abgestimmt sind.

Dies muss bereits bei der Planung des Gebäudes berücksichtigt werden. Es ist Aufgabe des autorisierten Qualitätssicherers, den Investor und den beauftragten Planer zu beraten und zu begleiten.

WK-Effizienzhaus-Plus

Ausgangsstandard für ein WK-Effizienzhaus-Plus ist ein WK-Effizienzhaus 40₀₉ oder ein WK-Passivhaus.

Ein WK-Effizienzhaus-Plus ist dann nachgewiesen, wenn die Menge der generierten erneuerbaren Energie pro Jahr größer ist, als der rechnerisch ermittelte jährliche Energiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Haushalts- und Gemeinschaftsstrom. Dieser Nachweis muss für den Jahres-Primärenergiebedarf und für den Jahres-Endenergiebedarf geführt werden.

Bilanzierung:

- Als Bilanzierungsgrenze gilt die Grenze des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet wird (auch wenn Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien in die Betrachtung einbezogen werden).
- Bei der Nachweisführung ist für den Haushaltsstrombedarf ein pauschaler Wert von 37 kWh/m²a Wfl. anzusetzen.
- Der netzeingespeiste Strom ist mit dem Primärenergiefaktor des Verdrängungsstrommix' zu bewerten.
- Die Ertragsprognose für die generierte erneuerbare elektrische Energie ist auf Grundlage der DIN V 18599-9 zu berechnen.

Energetischer Gebäudestandard bei Änderung und Erweiterung von Gebäuden

Die vollständigen Anforderungen an die Objektqualität bei der Änderung oder Erweiterung von bestehenden Gebäuden sind in der Förderrichtlinie Modernisierung von Mietwohnungen beschrieben. Nachfolgend die wichtigsten Punkte:

- Erreichen des Neubauniveaus nach EnEV 2009:
- Einhaltung der Anforderungen an den Jahres-Primärenergiebedarf [Q_p] und den spez. Transmissionswärmeverlust [H_{T}] für zu errichtende Gebäude gem. § 3 EnEV 2009
- Jahres-Endenergiebedarf ≤ 75 kWh/m² und Jahr
- Ventilatorgestützte Wohnungslüftung (zentral, dezentral oder raumweise) mit Wärmerückgewinnung
- Einhaltung der Anforderungen an verbesserte Umfassungsbauteile (U-Werte)
- Nachweis der Luftdichtheit

Wird bei Änderung und Erweiterung ein förderfähiger Neubaustandard erreicht, so gelten die Vorgaben zur Qualitätssicherung wie für einen Neubau.

3.2. Qualitätssicherung des energetischen Gebäudestandards

Die Gewährung von Fördermitteln setzt sowohl für den gesetzlich geforderten als auch die erhöhten energetischen Standards einen Nachweis über die Einhaltung der energetischen Anforderungen durch das Testat eines von der WK autorisierten Qualitätssicherers voraus.

Der Investor ist deshalb verpflichtet, einen autorisierten Qualitätssicherer zu beauftragen, dessen Aufgabe es ist, den Planungs- und Bauprozess zu begleiten.

Der Qualitätssicherer hat beratende und prüfende Funktionen. Er prüft die Entwurfs- und Ausführungsplanung sowie die Energiebedarfsberechnungen hinsichtlich der energetischen Anforderungen und unterbreitet dem Investor ggf. Verbesserungsvorschläge. Er begleitet und dokumentiert die fachgerechte Ausführung in der Bauphase und testiert dem Investor und der WK gegenüber die Einhaltung der Anforderungen bezogen auf den jeweiligen Standard.

Bei der Qualitätssicherung gilt das Vier-Augen-Prinzip, daher kann der autorisierte Qualitätssicherer nicht gleichzeitig mit Planungs- oder Werkleistungen für das zu prüfende Objekt beauftragt sein. Zu den Planungsleistungen zählen auch das Erstellen der Bauvorlagen und das Aufstellen der bautechnischen Nachweise.

Der Investor 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 drei für die Gewährung der Förderung zwingend erforderlichen Stufen A, B und C. Bei der Qualitätssicherung des gesetzlichen energetischen Standards sind nur die Stufen B und C zwingend erforderlich. Selbstverständlich dürfen weitergehende Leistungen vereinbart werden.

Informationen zum vorgegebenen Verfahren der Qualitätssicherung:

www.wk-hamburg.de/downloads.html.

Dort ist auch eine Übersicht der von der WK für die Stufen A, B und C ermittelten ortsüblichen Vergütung verfügbar. Es wird empfohlen, diese Vergütungen zu vereinbaren. Die WK ist zur stichprobenartigen Überprüfung der Qualitätssicherung berechtigt.

3.3. Lüftungsanlagen

WK-Mindeststandard

Sofern in WK-geförderte Gebäude im gesetzlich geforderten energetischen Standard Lüftungsanlagen eingebaut werden, müssen die folgenden Anforderungen eingehalten werden. Sie müssen jedoch nicht mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet sein.

Erhöhte energetische Standards

WK-geförderte Gebäude, die in einem der erhöhten energetischen Standards errichtet werden, müssen erhöhte Anforderungen an Energieeffizienz, Schallschutz und Raumluftqualität erfüllen.

Es sind deshalb Anlagen zur ventilatorgestützten Lüftung der Wohnung (im Folgenden Lüftungsanlagen) für durchgehenden Betrieb 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.
- Lüftungsanlagen müssen in ihrer Ausführung die erforderlichen Eigenschaften für die Kennzeichnung E (Energieeffizienz) und H (Hygiene) sowie die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 1946-6 erfüllen.
- Lüftungsanlagen müssen mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet sein.
- Bei Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung in die Zuluft muss der Wärmebereitstellungsgrad mind. 80 % (korrigierter Wert für die Berücksichtigung von Wärmeverlusten des Gehäuses, Frostbetrieb und Volumenstrombalance) betragen.
- Wird ein Lüftungskonzept gewählt, bei dem die zurückgewonnene Wärme nicht auf die Zuluft übertragen wird, muss sie stattdessen in vollem Umfang zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasserbereitung der Wohnungen genutzt werden.

- Ventilatorgestützte Lüftungsanlagen für einzelne Räume oder Wohnungen müssen entsprechend der Nutzungsintensität regelbar sein. Die Regelung des Luftvolumenstroms kann alternativ erfolgen, entweder:
 - bedarfsgeführt, im Bereich zwischen den Betriebsstufen "Feuchteschutzlüftung" und "Nennlüftung" nach DIN 1946-6, anhand mindestens einer geeigneten, unabhängig vom Benutzer wirkenden Führungsgröße (z.B. CO₂-Gehalt der Raumluft, Raumluftfeuchte) oder
 - manuell, mindestens zwischen den Betriebsstufen "Reduzierte Lüftung" und "Nennlüftung" nach DIN 1946-6
- Die Unbedenklichkeit der hygienischen und bauphysikalischen Luftverhältnisse in der Nutzereinheit muss beim Betrieb der Lüftungsanlage zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein.
- Die Auslegung der Lüftungsanlage ist so vorzunehmen, dass der Gesamt-Außenluftvolumenstrom nach DIN 1946-6 den berechneten Abluft- und Frischluftbedarf der versorgten Wohnung(en) decken kann. Dabei muss pro Wohnung mind. ein Frischluftbedarf von 30 m³ pro Stunde und Person berücksichtigt werden.
- Der Stromverbrauch aller eingebauten Komponenten der Lüftungsanlage darf in der Betriebsstufe „Nennlüftung“ bei Anlagen mit einem Volumenstrom kleiner als 600 m³/Stunde nicht höher als 0,40 Wh/m³ und bei Anlagen mit einem Volumenstrom größer als 600 m³/Stunde nicht höher als 0,50 Wh/m³ sein.
- Außenwanddurchlässe müssen mit Sturmsicherungen ausgestattet sein.
- Der Einbau von Dunstabzugshauben sowie Wäschetrocknern mit Ablufführung in den Außenbereich ist nicht zulässig.
- Ein Nachweis der Vollständigkeit, Funktion und Einregulierung der Luftmengen gem. Anhang D der DIN 1946-6 ist in jedem Fall zu vereinbaren.

Empfehlung für den Einsatz von Lüftungsanlagen

- Zur Optimierung der Raumluftqualität und des Wärmebereitstellungsgrads wird der Einsatz eines Lüftungsgeräts mit Enthalpie-Wärmetauscher empfohlen. Der Vorteil eines solchen Wärmetauschers liegt neben einer höheren Wärmebereitstellung in der Fähigkeit, während der kalten Jahreszeit eine Feuchterückgewinnung aus der Abluft zu ermöglichen.
- Geräusche, die beim Normalbetrieb von Lüftungsanlagen und ihren Komponenten ausgehen, sollen subjektiv akustisch nicht auffällig sein. Deshalb wird empfohlen, auf Grundlage der DIN EN ISO 10052:10-2010, als akustische Anforderung für Wohn- und Schlafräume in der Betriebsstufe „Nennlüftung“ einen Standard-Schalldruckpegel von höchstens 25 dB zwischen Investor und Planer zu vereinbaren. Die Nachweise sind unter Berücksichtigung der Vorgaben der DIN 45681, DIN 45680 und DIN 45645-1 zu erbringen.

3.4. Luftdichtheit

- Ein WK-gefördertes Gebäude im Mindeststandard darf nach der Fertigstellung bei einem Differenzdruck von 50 Pascal einen 1,5-fachen Luftwechsel nicht überschreiten. Ein WK-Effizienzhaus 40₀₉ bzw. WK-Passivhaus darf einen 0,6-fachen Luftwechsel nicht überschreiten.
- Für den Nachweis der geforderten Luftdichtheit ist durch den Investor eine messtechnische Prüfung der Außenbauteile zu beauftragen. Es wird empfohlen, die Prüfung vor Abschluss des Innenausbaus durchzuführen, damit die Luftdichtheit ggf. durch nachträgliche Maßnahmen noch erhöht werden kann. In diesem Fall ist jedoch sorgfältig darauf zu achten, dass die luftdichtende Ebene bis zur Fertigstellung des Gebäudes unversehrt bleibt.

Zur Durchführung der messtechnischen Prüfung sind berechtigt:

- Prüfer der Gebäude-Luftdichtheit im Sinne der Energieeinsparverordnung zertifiziert vom Fachverband Luftdichtheit im Bauwesen e. V. (FLiB): www.flib.de
- Unternehmen aus der „Hamburger Firmenliste Luftdichtheitsmessungen“: <http://www.hamburg.de/contentblob/2042466/data/luftdichtigkeitsmessung.pdf>
- Lüftungs- und Rauchabzugsöffnungen in Aufzugsschächten sind zur Begrenzung des Energieverlusts mit Klappen zu versehen, die eine bedarfsgesteuerte Öffnung ermöglichen.

3.5. Wärmepumpen

Für Wärmepumpen (nach DIN V 4701-10), die in WK-geförderte Gebäude eingebaut werden, gelten folgende Anforderungen an die Energieeffizienz:

- Bei Sole/Wasser- und Wasser/Wasser-Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mind 3,8 nachzuweisen.
- Bei Luft/Wasser-Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mind 3,5 nachzuweisen.
- Bei gasmotorisch angetriebenen Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mind 1,3 nachzuweisen.
- Bei Luft/Luft-Wärmeübertragern und Abluftwärmepumpen sowie Luft/Luft/Wasser-Wärmepumpen ohne Luft-Luft-Wärmeübertrager – jeweils in Kompaktgeräten – ist eine Jahresarbeitszahl von mind. 3,5 nachzuweisen.
- Bei kombinierter Heizung und Warmwasserbereitung verringert sich die Anforderung an die Jahresarbeitszahl von Wärmepumpen um den Wert 0,2.
- Die Jahresarbeitszahl ist nach der dann geltenden Fassung der VDI 4650 (2009) unter Berücksichtigung der Jahresarbeitszahlen für Raumwärme und Warmwasser zu bestimmen. Sie entspricht der Gesamt-Jahresarbeitszahl der VDI 4650 (2009).
- Die Umwälzpumpen der Wärmepumpen müssen die Effizienzanforderung der Effizienzklasse A erfüllen.
- Der zur Berechnung der Jahresarbeitszahl benötigte COP-Wert ist mit einem Prüfsertifikat eines unabhängigen Prüfinstituts nachzuweisen. Der Nachweis des Wärmepumpen-Gütesiegels European Quality Label for Heat Pumps (EHPA) wird als gleichwertiger Nachweis anerkannt.
- Der COP-Wert elektrisch betriebener Wärmepumpen (sowie der Energiewirkungsgrad bei reversiblen Wärmepumpen) und die Jahresheizzahl bei Gasmotor- oder Gasabsorptionswärmepumpen müssen die Mindestwerte des europäischen Umweltzeichen „Euroblume“ einhalten. Diese Voraussetzung gilt auch dann als erfüllt, wenn die Wärmepumpe ab dem 01.01.2011 mit dem Wärmepumpen-Gütesiegel des EHPA ausgezeichnet wurde.

3.6. Heizung/Warmwasser

- Es sind ausschließlich zentrale Heizungsanlagen mit verbundener Warmwasserversorgung zulässig. Elektrische Heizungs- und/oder Warmwasseranlagen mit Ausnahme von Wärmepumpen sind ausgeschlossen. Die Anrechnung von Handtuchheizkörpern mit elektrischer Betriebsoption bei der Deckung der Heizlast 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 erreichen.

Empfehlungen zur Heizung/Warmwasser

- Zur Wärmeerzeugung wird die Nutzung regenerativer Energiequellen empfohlen.
- Zur Erhöhung der Nutzerzufriedenheit und des Wohnkomforts wird empfohlen, eine raumweise Temperaturregelung vorzusehen.
- Zur Reduzierung des Stromverbrauchs für die Mieter und zur Optimierung der Nutzung regenerativ gewonnener Wärme wird empfohlen, neben dem Kaltwasser- auch ein Warmwasseranschluß für einen Geschirrspüler und eine Waschmaschine pro Wohneinheit vorzusehen.
- Beim WK-Effizienzhaus-Plus wird für den Gesamtwärmebedarf des Gebäudes ein Mindestdeckungsanteil von 35% durch Solar-Thermie empfohlen, sofern die Dach und Fassendenflächen hierfür ausreichend Installationsfläche bieten.

3.7. 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 Stewardship Council (FSC) oder des Malaysian Timber Certification Council (MTCC) tragen.
- Biozide (nach Definition der Biozid Richtlinie 98/8EG) in Putzen und Beschichtungen von Wärmedämmverbundsysteme (WDVS-Systeme). Mittel zur Topfkonservierung sind entsprechend der Anlage 1 zur Vergabegrundlage RAL-ZU 102 zulässig.

Empfohlen wird:

- Wärmedämmverbundsysteme mit dem Gütezeichen RAL-UZ 140 (Blauer Engel) zu verbauen, weil diese Systeme den Anforderungen an ein nachhaltiges WDVS-System entsprechen und bei den Unterhaltungskosten, der Umweltverträglichkeit und der Recyclingfähigkeit deutliche Vorteile gegenüber anderen WDVS-Systemen haben.

3.8. Weitere Anforderungen

- Aufzugsanlagen müssen den Anforderungen der DIN EN 81-70:2005-09 für den Aufzugstyp 2 und 3 sowie ggf. für die barrierefreie Nutzbarkeit der Befehlsgeber der DIN EN 81-70:2005-09, Anhang G, entsprechen.
- Zur Förderung von Gebäudebrütern (z. B. Mauersegler, Mehlschwalbe, Haussperling) und Fledermäusen sind bei Gebäuden in geeigneter Lage Nistmöglichkeiten und/oder Quartierangebote (z. B. in Form von Nist-/Fledermauskästen) zu installieren.
- Erfordernis, Umfang und Art der zu installierenden Quartierangebote werden von der WK in Absprache mit der BSU – Amt für Natur- und Ressourcenschutz festgelegt.

4. Anforderungen an den Standard WK-Barrierfrei-Basis

Die Anforderungen an den Standard WK-Barrierfrei-Basis entsprechen der Technischen Baubestimmung 7.3-2 (TBB) zur DIN 18040-2. Abweichend davon gelten folgende Anforderungen der TBB/DIN 18040-2 nicht:

- Punkt 4.2.2 der DIN 18040-2: Anforderung der TBB an Stellplätze entfällt vollständig.
- Punkt 4.3.3.3 der DIN 18040-2: Anforderung der TBB an Türkonstruktionen, hier entfällt nur die Anforderung an Bedienkräfte.

- Punkt 5.3.2 der DIN 18040-2: Anforderungen der TBB an Fenster, hier entfällt nur die Anforderung an Bedienkräfte.

5. Anforderungen an Seniorenwohnungen

- Der gewählte Standort für die Seniorenwohnanlage muss für ältere Menschen geeignet sein. Dazu gehören eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie das Vorhandensein von Infrastrukturangeboten in der näheren Umgebung. Diese Angebote sollten u. a. umfassen: Arzt, Apotheke, Bank, Post und Lebensmittelladen. Öffentliche Verkehrsmittel sowie die wichtigsten Infrastrukturangebote sollten im Umkreis von max. 500 m erreichbar sein.
- In einer Seniorenwohnanlage ab 20 Wohneinheiten müssen Gemeinschaftsflächen vorgehalten werden. Diese können helfen, die Kommunikation der Bewohner untereinander zu verbessern und Nachbarschaften aufzubauen. Es sollte den Bewohnern möglich sein, sich dort zu treffen und Veranstaltungen zu organisieren (z. B. Geburtstagsfeiern).
- Der Vermieter sollte diese Aktivitäten fördern (z. B. Belegung des Raums organisieren, Schlüsselfragen regeln, regelmäßige Reinigung sicherstellen) und Selbsthilfeaktivitäten unterstützen (z. B. über den Hausmeister). Wünschenswert wäre es, wenn der Vermieter bzw. Träger eine ehrenamtliche Unterstützung für diese Aktivitäten gewinnen könnte, z. B. durch Angehörige, Nachbarn, Stiftungen etc.
- Der Vermieter sollte Kontakt zu Dienstleistungsanbietern und Beratungsstellen halten und mit diesen kooperieren. Dabei kann es z. B. um die Beschaffung von Informationen und Adressen von wichtigen Ansprechpartnern (z. B. ambulante Dienste, Anbieter von Hausnotrufsystemen) gehen, die für die Bewohner von Interesse sind.
- Diese Informationen müssen den Bewohnern über ein sichtbares Schwarzes Brett zur Kenntnis gebracht werden.

