



Barrierefreier Umbau von Mietwohnungen

Förderrichtlinie für den barrierefreien Umbau von Mietwohnungen

Gültig ab 1. Januar 2024

INHALT

1.	Was ist das Ziel der Förderung?	3
2.	Wer kann Anträge stellen?	3
3.	Welche Maßnahmen werden wie gefördert?	3
3.1	Umbau zu barrierefreien Wohnungen.....	4
3.2	Kombination mit anderen Förderprogrammen.....	4
4.	Wie erfolgt die Auszahlung?	6
4.1	Auszahlung der Zuschüsse.....	6
4.2	Anpassung der Förderhöhe bei Kostenerstattungen Dritter	6
4.3	Verwaltungsgebühr	6
5.	Welche Bindungen entstehen?	6
5.1	Belegungsbindungen für Förderungen nach Nr. 3 a)	6
5.2	Mietpreisbindungen für Förderungen nach Nr. 3a) und 3 b).....	7
5.3	Weitere Regelungen	8
6.	Welche allgemeinen Anforderungen gelten?	9
6.1	Anforderungen an die Bauherrin oder den Bauherrn.....	9
6.2	Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück.....	9
6.3	Allgemeine Bedingungen	10
7.	Welche Rechtsgrundlage gilt?	12
8.	Wo kann man die Förderung beantragen und wer hilft dabei?	12

ANHANG

1.	Wie ist das Verfahren?	13
2.	Welche Maßnahmen können gefördert werden?	13

1. Was ist das Ziel der Förderung?

Das Ziel ist die erstmalige barrierefreie Anpassung von Mietwohnungen, um den Mieterinnen und Mietern ein altersgerechtes und barrierefreies Wohnen zu ermöglichen.

2. Wer kann Anträge stellen?

Anträge können vom Eigentümer oder Erbbauberechtigten gestellt werden.

Wohneinrichtungen und Gasteinrichtungen im Sinne des Hamburgischen Wohn- und Betreuungsgesetzes (HmbWBG) sind mit diesem Programm nicht förderfähig.

Nicht gefördert werden:

- Unternehmen in Schwierigkeiten im Sinne von Artikel 2 Nr. 18 Verordnung (EU) Nr. 651/2014 der Kommission vom 17.06.2014 zur Feststellung der Vereinbarkeit bestimmter Gruppen von Beihilfen mit dem Binnenmarkt in Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (ABl. L 187/1 vom 26.06.2014 – nachfolgend: AGVO), in der jeweils gültigen Fassung;
- Unternehmen, die einer Rückforderungsanordnung aufgrund eines früheren Beschlusses der Kommission zur Feststellung der Unzulässigkeit einer von demselben Mitgliedstaat gewährten Beihilfe und ihrer Unvereinbarkeit mit dem Binnenmarkt nicht nachgekommen sind.

3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?

Der erstmalige Umbau zu barrierefreien Wohnungen wird durch pauschale Zuschüsse für einzelne Maßnahmenmodule unterstützt.

Die Antragstellerin oder der Antragsteller kann wählen zwischen einer Förderung mit

- (a) Mietpreis- und Belegungsbindung bei voller Zuschusshöhe oder
- (b) Mietpreisbindung ohne Belegungsbindung bei halbierten Zuschusshöhe.

Die Laufzeit der Bindung/en beträgt in beiden Fällen 10 Jahre. Die Regelungen zu Miethöhe und Mieterhöhung werden aufgeführt unter Nr 5.

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn die Summe der Zuschüsse 3.000,00 € unterschreitet.

Die Förderung von Neubau, Erweiterung und Modernisierung von Aufzugsanlagen erfolgt über die Richtlinie Modernisierung von Mietwohnungen Teil B (1. Förderweg) oder C (2. Förderweg).

3.1 Umbau zu barrierefreien Wohnungen

Der erstmalige barrierefreie Umbau von Wohnungen in Anlehnung an DIN 18040-2 wird durch pauschale Zuschüsse für einzelne Maßnahmenmodule gefördert. Eine Übersicht über alle förderfähigen Module findet sich im Anhang.

Übersteigt der pauschale Zuschuss für ein einzelnes Maßnahmenmodul den von der Antragstellerin oder dem Antragsteller nachgewiesenen Rechnungsbetrag, wird er auf diesen Betrag reduziert.

Mindestanforderungen

Nach Abschluss der Maßnahme müssen folgende Mindestanforderungen erfüllt werden:

- Die Wohnung muss barrierefrei erreichbar sein. Im Ausnahmefall können bis zu 3 Stufen zum Erreichen der Wohnung akzeptiert werden, wenn z. B. aus baulichen Gründen eine Rampe nicht möglich ist.
- Die Bewegung innerhalb der Wohnung muss in der Regel barrierefrei möglich sein.
- Der Duschplatz sollte schwellenlos begehbar sein, abweichend davon sind Duschtassen mit maximal 5 cm Aufbauhöhe zulässig. Wenn das Bad nicht modernisiert wird, kann im begründeten Ausnahmefall eine Aufbauhöhe von 12 cm zulässig sein.
- Die Innentüren der Wohnung müssen eine lichte Durchgangsbreite von 80 cm aufweisen (Ausnahme: Gäste-WC).
- Die Gesamtkosten müssen in Bezug auf die nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer vertretbar sein.

3.2 Kombination mit anderen Förderprogrammen

Die Förderung aus diesem Programm kann mit anderen Förderangeboten kombiniert werden. Unsere Kundenberaterinnen und Kundenberater informieren Sie gerne auch über diese Fördermöglichkeiten.

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

3.2.1 Förderprogramme der IFB Hamburg

- Modernisierung und Nachrüstung von Gebäuden mit Aufzügen (Mod. B)
- Energetische Modernisierung von Mietwohnungen (Mod. A)
- Hamburger Gründachförderung und Fassadenbegrünung
- Erneuerbare Wärme
- Nachrüstung von Fahrradabstellanlagen im Bestand
- Geringinvestive Maßnahmen zur Heizungsoptimierung

Eine Kombination mit den Förderprogrammen Modernisierung von Mietwohnungen Programmteil B (ausgenommen Aufzüge), Modernisierung von Wohnungen für Studierende und Auszubildende und Modernisierung von Mietwohnungen in Gebieten der integrierten Stadtteilentwicklung ist ausgeschlossen.

3.2.2 IFB-Ergänzungsdarlehen

Zur Sicherung der Gesamt- und Anschlussfinanzierung kann die IFB Hamburg ein Ergänzungsdarlehen gewähren, vorausgesetzt, dass zum jeweiligen Zeitpunkt die erforderliche Leistungsfähigkeit nach Beurteilung durch die IFB Hamburg gegeben ist.

Es kann eingesetzt werden für die Finanzierung von Umbaumaßnahmen.

Konditionen

- Darlehenshöhe: wird von der IFB Hamburg fallbezogen festgelegt
- Zinssatz: aktuell bei der IFB Hamburg zu erfragen
- Zinsbindung: mindestens 10 Jahre, maximal 30 Jahre
- Tilgung: ab Bauabschluss, i.d.R. mindestens 2 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
- Auszahlung: 100 %
- Bereitstellungsprovision: 0,15 % pro Monat, beginnend 13 Monate nach Zusagedatum für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge
- Verwaltungsgebühr: Eine Verwaltungsgebühr für die Bewilligung und Amtshandlungen im Rahmen der Verwaltung des IFB-Ergänzungsdarlehens gemäß der Gebührenordnung für die Hamburgische Investitions- und Förderbank wird nicht erhoben

3.2.3 Förderprogramme der KfW

Das Programm 159 Altersgerecht Umbauen – Kredit kann in der Regel ergänzend in Anspruch genommen werden.

Wichtiger Hinweis bei gleichzeitiger Inanspruchnahme von Förderkrediten der KfW und Zuschüssen der IFB Hamburg für dieselben Maßnahmen:

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

3.2.4 Kumulierung / Kumulierungsverbot

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

Hiernach gilt für die Kumulierung insbesondere:

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

Hierzu hat die Investorin oder der Investor u.a. auf entsprechendem Formblatt der IFB Hamburg sämtliche erforderlichen Angaben mitzuteilen und nachzuweisen, um die IFB Hamburg in die Lage zu versetzen, die Förderung auch bei einer Kumulierung mit anderen staatlichen Mitteln im Einklang mit den Beihilfevorschriften der Europäischen Union zu bewilligen.

4. Wie erfolgt die Auszahlung?

4.1 Auszahlung der Zuschüsse

Der Zuschuss wird ausgezahlt, wenn die Maßnahme abgeschlossen ist und die Antragstellerin oder der Antragsteller die zur Erreichung des Förderzwecks erforderliche Investition gegenüber der IFB Hamburg nachgewiesen hat.

Der Nachweis über den programmgemäßen Einsatz der Zuschüsse erfolgt durch Vorlage von Rechnungen der Fachunternehmen.

Die Rechnungen müssen folgende Informationen enthalten:

- Adresse des Investitionsobjekts (bei einzelnen Wohnungen mit Geschosslage)
- Rechnungsbetrag für jeden der geförderten Förderbausteine (inkl. Umsatzsteuer)

Der Anspruch auf Auszahlung des Zuschusses ist befristet auf ein Jahr nach Erteilung der Förderzusage.

4.2 Anpassung der Förderhöhe bei Kostenerstattungen Dritter

Zusätzlich zur Förderung nach diesen Grundsätzen kann eine Kostenerstattung Dritter, z. B. der Pflegekasse, in Anspruch genommen werden. Die Antragstellerin oder der Antragsteller muss die IFB Hamburg über die Höhe des Erstattungsbetrags in Kenntnis setzen, sofern Kosten für ein nach diesen Fördergrundsätzen gefördertes Maßnahmenmodul erstattet werden. Der Erstattungsbetrag Dritter reduziert die bei Abschluss des Bauvorhabens nachzuweisenden Kosten für das geförderte Modul. Die Höhe des Zuschusses für das betroffene Modul oder die Module orientiert sich dann an diesen reduzierten Kosten.

4.3 Verwaltungsgebühr

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

5. Welche Bindungen entstehen?

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

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

5.1 Belegungsbindungen für Förderungen nach Nr. 3 a)

Die Wohnungen bleiben vorrangig den bisherigen Mieterinnen und Mietern vorbehalten.

5.1.1 Belegungsbindungen bei bisher ungebundenen Wohnungen

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

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

Die Einkommensgrenze kann um den in der geltenden Fachanweisung der BSW zur Sicherung der Zweckbestimmung der sonstigen geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen in Mehrfamilienhäusern für diesen Förderweg genannten Prozentsatz überschritten werden. Als Nachweis gilt der Wohnberechtigungsschein für den 2. Förderweg.

Bei der Vergabe leer stehender oder frei werdender Wohnungen ist die angemessene Wohnungsgröße zu beachten.

5.1.2 Belegungsbindungen bei bereits gebundenen Wohnungen

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

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

Die Einkommensgrenze kann um den in der geltenden Fachanweisung der BSW zur Sicherung der Zweckbestimmung der sonstigen geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen in Mehrfamilienhäusern für diesen Förderweg genannten Prozentsatz überschritten werden. Als Nachweis gilt der Wohnberechtigungsschein für den 2. Förderweg.

Bei der Vergabe leer stehender oder frei werdender Wohnungen ist die angemessene Wohnungsgröße zu beachten.

5.2 Mietpreisbindungen für Förderungen nach Nr. 3a) und 3 b)

Eine Staffelmiete darf während der Dauer der Bindung weder für den Bindungszeitraum noch für die Zeit nach Ablauf der Bindung vereinbart werden.

5.2.1 Mietauswirkung bei nicht preisgebundenem Wohnraum

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

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

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der geförderten Wohnungen darf bis zum Ablauf von 2 Jahren, gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf den Bauabschluss der geförderten Maßnahmen folgt, die Höhe von 9,10 €/m² Wfl. monatlich nicht überschreiten (Kappungsgrenze).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen darf während des Förderzeitraums alle 2 Jahre erhöht werden, erstmals 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit, beginnend mit dem Monatsersten des Quartals, das auf die Feststellung der Bezugsfertigkeit folgt. Dabei ist die Mietanhebung auf bis zu 0,20 €/m² Wfl. mtl. begrenzt.

5.2.2 Mietauswirkung bei bereits preisgebundenem Wohnraum

Bei bereits preisgebundenen Wohnungen darf bis zum Ablauf von 2 Jahren, gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf den Bauabschluss der geförderten Maßnahmen folgt, keine höhere Miete als die nach dem HmbWoBindG oder HmbWoFG zulässige Miete erhoben werden, höchstens jedoch 9,10 €/m² Wohnfläche monatlich (Kappungsgrenze).

Nach Auslauf der bereits bestehenden Mietbindung gemäß HmbWoBindG gilt für den nachfolgenden Zeitraum bis zum Ablauf von 10 Jahren folgende Regelung:

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

5.3 Weitere Regelungen

5.3.1 Umwandlungsverbot

Während des Bindungszeitraums darf an den Wohnungen des geförderten Objekts kein Wohnungseigentum begründet werden. Bei Wohnungen, die bereits nach anderen Regelungen einem Umwandlungsverbot unterliegen, verlängert sich nach dessen Ablauf die Dauer um 10 Jahre.

5.3.2 Weitere Mieterhöhungen

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

5.3.3 Ausschluss von Vermittlungsentgelten

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

Ausgenommen sind Genossenschaftsanteile (60,00 €/m² Wfl. dürfen insgesamt nicht überschritten werden) und Sicherheitsleistungen. Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung der Mieterin oder des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche der Vermieterin oder des Vermieters gegen die Mieterin oder den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Die Sicherheitsleistung darf das Zweieinhalbfache der monatlichen Nettokaltmiete nicht überschreiten.

5.3.4 Verpflichtungen gegenüber der Mieterin oder dem Mieter

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

Auf Verlangen der IFB Hamburg sind ihr die Mieterhöhungsverlangen in Kopie zuzuleiten.

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

Nach Zugang des Förderbescheids / Genehmigungsbescheids hat der Vermieter den Mieter schriftlich auf die Möglichkeit hinzuweisen, dass die Mieterhöhung durch die für das SGB II bzw. SGB XII zuständigen Behörde übernommen werden kann und ihm die „Anlage zur Vorlage bei der zuständigen Behörde für Leistungen der Kosten der Unterkunft“ zu übersenden.

5.3.5 Weitergabe der Bindungen

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

5.3.6 Fortbestand der Bindungen

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

6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?

6.1 Anforderungen an die Bauherrin oder den Bauherrn

Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Bauherrin oder des Bauherrn

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

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

6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück

6.2.1 Beginn der Maßnahme

Förderanträge sind vor Maßnahmenbeginn einzureichen.

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn die Antragstellerin oder der Antragsteller ohne schriftliche Zustimmung der Bewilligungsstelle mit den beantragten Maßnahmen beginnt. Als Beginn der Maßnahme gilt der Abschluss eines Lieferungs- oder Leistungsvertrages (Auftragsvergabe). In begründeten Einzelfällen kann die IFB Hamburg den Beginn der Maßnahme vor Erteilen der Bewilligung zulassen, obwohl die Prüfung der Antragsunterlagen noch nicht abgeschlossen ist.

6.2.2 Anforderungen an Planung und Ausführung

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

Anforderungen an Baustoffe

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

Nicht verwendet werden dürfen:

- Holzfenster oder -türen, sofern sie nicht nachweislich das Siegel des Program for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC) oder des Forest Stewardship Council (FSC) tragen oder die für das jeweilige Herkunftsland geltenden Kriterien des FSC oder PEFC einzeln erfüllen (Einzelnachweis).
- Baustoffe, die halogenhaltige Treibmittel enthalten.
- Baustoffe, bei denen Isocyanate freigesetzt werden und während dieses Zeitraumes für Bewohnerinnen und Bewohner bzw. Nutzerinnen und Nutzer eine gesundheitsgefährdende Belastung der Atemluft nicht ausgeschlossen werden kann.
- Biozide (nach Definition der Biozidprodukte-Verordnung BPV (EU) Nr. 528/2012) in Putzen und Beschichtungen von Wärmedämmverbundsystemen (WDVS). Mittel zur Topfkonservierung sind entsprechend der Anlage 1 zur Vergabegrundlage RAL-UZ 102 zulässig.
- Harnstoff-Formaldehyd-Ortsschäume (UF-Schäume).
- Farben und Lacke ohne Gütezeichen „Blauer Engel“ oder natureplus-Siegel.

Zusätzliche Anforderungen an Baustoffe in Innenräumen

- Zugelassen sind nur emissionsarme Baustoffe, die den Anforderungen des Ausschuss zur gesundheitlichen Bewertung von Bauprodukten (AgBB) entsprechen.
- Zugelassen sind nur Bodenbeläge, Kleber und andere Verlegestoffe, die den Grenzwert für Phthalat nach RAL-UZ 120 bzw. 113 einhalten.
- Nicht zugelassen sind Dämmstoffe, welche den Emissionswert für Formaldehydbelastung nach RAL-UZ 132 überschreiten.

6.3 Allgemeine Bedingungen

6.3.1 Prüfungsrecht

Die IFB Hamburg, die Behörden und der Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) sind berechtigt, die Verwendung der gewährten Zuschüsse und die Angaben der Investorin oder des Investors zur Beihilfeintensität zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Die Bauherrin oder der Bauherr hat jederzeit auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht zu gewähren und die Unterlagen vorzulegen.

6.3.2 Ausnahmen

In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen von dieser Förderrichtlinie zugelassen werden. Die IFB Hamburg entscheidet im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) – Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung.

6.3.3 Haftungsausschluss

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

6.3.4 Kein Rechtsanspruch

Es gibt keinen Rechtsanspruch auf Gewährung von Fördermitteln. Die IFB Hamburg entscheidet im Rahmen der verfügbaren Mittel.

6.3.5 Sperrfrist bei Antragsverzicht

Die Rücknahme eines Antrags löst eine Sperrfrist von einem halben Jahr aus, innerhalb dessen kein neuer Antrag für die Belegenheit gestellt werden kann.

6.3.6 Zustimmung der Mieterinnen und Mieter

Bei Maßnahmen, die nur wirtschaftlich und technisch vertretbar sind, wenn sie bei allen Wohnungen oder dem ganzen Gebäude durchgeführt werden, muss von der Mehrheit der Mietparteien die Zustimmung vorliegen. Bei Maßnahmen in der einzelnen Wohnung muss von den betroffenen Mietparteien die Zustimmung vorliegen. Modernisierungsmaßnahmen können nur gefördert werden, wenn die Mietparteien der Modernisierung zustimmen. Die Investorin oder der Investor muss der IFB Hamburg gegenüber das Vorliegen der Mieterzustimmung vor Auszahlung der Zuschüsse schriftlich bestätigen.

7. Welche Rechtsgrundlage gilt?

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) hat diese Förderrichtlinien gemäß § 2 Abs. 4 HmbWoFG erlassen.

Die Förderung nach Nr. 3. a) 1 erfolgt im Rahmen von Artikel 2 lit c) des Beschlusses der Kommission vom 20.12.2011 über die Anwendung von Artikel 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.

In Bezug genommene Gesetze gelten in ihrer jeweiligen Fassung.

Die Gewährung der Fördermittel nach Nr. 3. b) erfolgt unter den Voraussetzungen der De-minimis-Verordnung (EU) Nr. 2023/2831 der Kommission vom 13.12.2023 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen (ABl. L, 2023/2831, 15.12.2023), in der jeweils gültigen Fassung, und unterliegt den Beschränkungen des Beihilfenrechts.

8. Wo kann man die Förderung beantragen und wer hilft dabei?

Die IFB Hamburg berät Sie bei allen Fragen zur Förderung und begleitet Sie beim Antragsverfahren. Informationen zu allen Programmen der IFB Hamburg, Förderrichtlinien und Formulare finden Sie unter www.ifbhh.de.

Hamburgische Investitions- und Förderbank

Besenbinderhof 31

20097 Hamburg

Tel. 040/248 46-0

info@ifbhh.de | www.ifbhh.de

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

Montag bis Donnerstag.....08.00 – 17.00 Uhr

Freitag.....08.00 – 15.00 Uhr

Weitere Informationen über das Angebot an technischen Hilfen und über Umbaumöglichkeiten bietet das Beratungszentrum von Barrierefrei Leben e. V.

Beratungszentrum für Technische Hilfen & Wohnraumanpassung

Alsterdorfer Markt 7, 22297 Hamburg

Tel. 040/29 99 56-0 | Fax 040/ 29 99 56 99

beratung@barrierefrei-leben.de | www.barrierefrei-leben.de

Das Beratungszentrum kann von allen Hamburger Bürgern sowie Beschäftigten von Sozial-einrichtungen und Behörden kostenlos in Anspruch genommen werden.

1. Wie ist das Verfahren?

Der Antrag muss vor Baubeginn bei der IFB Hamburg eingereicht werden.

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

Antragstellung

Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Amtlicher Lageplan (Flurkarte)
- Grundbuchauszug
- Legitimationsnachweis der Investorin oder des Investors
- Vollmacht bei Beauftragung Dritter
- Erklärung über das Vorliegen der Mieterzustimmung
- Objektbeschreibung (Baujahr, Nutzungen, Zahl der Wohnungen, Wfl.)
- Baubeschreibung bzw. Erläuterung des bestehenden Umbaubebedarfs
- Vermaßter Grundriss der Wohnung mit Kennzeichnung des bestehenden und geplanten Zustandes
- Kopie des Zuwendungsbescheids der Pflegekasse, falls eine Zuwendung bei der Pflegekasse beantragt wurde
- Fotos der betroffenen Wohnung und der Eingangssituation des Gebäudes
- Anlage 1 Maßnahmenmodule / Förderbausteine

Wird dem Antrag stattgegeben, erteilt die IFB Hamburg der Antragstellerin oder dem Antragsteller eine Förderzusage.

Darin wird die Auswahl der Maßnahmenmodule im Sinne eines förderfähigen Umbaukonzepts verbindlich festgelegt. Dies geschieht auf Grundlage des im Antrag dargestellten Umbaubebedarfs. Eine spätere Änderung des Konzepts erfordert die Zustimmung der IFB Hamburg.

2. Welche Maßnahmen können gefördert werden?

Die nachfolgend aufgeführten Förderbausteine können frei kombiniert werden. Voraussetzung für die Förderung rollstuhlgerechter Module ist die barrierefreie Erreichbarkeit von öffentlichem Grund bis in die Wohnung.

Die Zuschusshöhe der einzelnen Förderbausteine ist zum einen durch einen Maximalwert und zum anderen durch die Höhe der nachgewiesenen Investition begrenzt.

Die einzelnen Förderbausteine sind jeweils entsprechend den Anforderungen der DIN 18040-2 und DIN 18040-2R auszuführen. Zulässige Abweichungen von diesen Anforderungen werden im Text benannt. Unabhängig davon sind die jeweils gültigen baurechtlichen Anforderungen und der jeweils gültige Bauprüfdienst zu beachten.

Förderbausteine			Max. Zuschuss *
Außenanlagen	1.	Zuschuss je Stellplatz für die: a. Errichtung einer Rollstuhlgarage im Außenbereich inkl. Zuwegung und Stromanschluss b. Errichtung eines Stellplatzes für ein Senioren-E-Mobil inkl. Zuwegung und Stromanschluss	3.810,00 €
	2.	Installation einer bedarfsgerechten Liftform mit Plattform zur Überwindung von Eingangsstufen im Außenbereich a. Hebebühne < 100 cm Höhe b. Hebebühne ≥ 100 cm Höhe c. ggf. erforderliche Tür an oberer Haltestelle d. Treppenlift mit Plattform	7.740,00 € 11.360,00 € 1.950,00 € 11.650,00 €
	3.	Herstellen einer Rampe mit Geländer als Zuwegung zum Hauseingang a. 1. Stufe (bis 20 cm Höhendifferenz) b. 2. Stufe (bis 40 cm Höhendifferenz) zusätzlich c. jede weitere Stufe in 20-cm-Schritten zusätzlich d. Überwindung geringer Höhenunterschiede mit einer mobilen Rampe bzw. durch Bodenanpassung	2.000,00 € 2.000,00 € 2.340,00 € 560,00 €
	4.	Errichtung eines Witterungsschutzes / einer Überdachung für einen zur Wohnung gehörigen PKW-Stellplatz im Außenbereich; der überdachte Stellplatz muss dem Nutzer der geförderten Wohnung zur Verfügung stehen	2.930,00 €
	5.	Herrichten eines Stromanschlusses für einen zur Wohnung gehörigen PKW-Stellplatz im Außenbereich; der mit Stromanschluss ausgestattete Stellplatz muss dem Nutzer der geförderten Wohnung zur Verfügung stehen	930,00 €
Zugang zum Gebäude	6.	Austausch einer vorhandenen Terrassentür im Zuge der Verlegung des Wohnungseingangs – Anforderungen an Einbruchsicherheit und Bedienbarkeit (Griff außen) sind zu beachten – inkl. der Höhenanpassung der Terrasse	3.900,00 € je WE
	7.	Nachträglicher Einbau oder Anpassung einer Türöffner-Gegensprechanlage mit bedarfsgerechten Bedienungsvorrichtungen	650,00 € je WE
	8.	Nachrüstung einer HE- und / oder WE-Tür mit einem elektrischen Drehtürantrieb inkl. Fernbedienung, Taster und sonstiger Bedieneinrichtungen	4.830,00 €
Zugang zur Wohnung	9.	Installation eines bedarfsgerechten Treppenlifts a. für ein Geschoss mit Sitz für eine gerade Treppe im Innenbereich des Gebäudes b. für ein Geschoss mit Sitz für eine gewendelte Treppe im Innenbereich des Gebäudes c. für jedes weitere Geschoss bei gerader Treppe d. für jedes weitere Geschoss bei gewendelter Treppe	5.880,00 € 15.540,00 € 2.930,00 € 5.750,00 €

Förderbausteine			Max. Zuschuss *
Zugang zu einzelnen Räumen	10.	Türverbreiterung im Innenraum Mindestbreite für alle Türen einer rollstuhlgerechten Wohnung: 90 cm; Mindestbreite für Innentüren einer barrierefreien / seniorengerechten Wohnung: 80 cm; Türen dürfen nicht in den Sanitärraum schlagen;	
		a. Einbau einer Drehflügeltür	1.130,00 €
		b. Einbau einer Schiebetür	1.550,00 €
		c. Einbau einer Spezial-Raumspartür bei besonders schwierigen Raumverhältnissen	2.930,00 €
	11.	Austausch oder Anpassung der vorhandenen Balkon- / Terrassentür, um den schwellenfreien Zugang zum Balkon herzustellen	1.490,00 € je WE
	12.	Höhenanpassung eines Balkons an die Fußbodenebene der Wohnung (z. B. mittels Grätings), um den schwellenfreien Zugang zum Balkon herzustellen, inkl. Anpassung der Geländerhöhe	1.900,00 € je Balkon
Bad	13.	Herrichten eines Bads mit höhenangepasstem WC, Waschtisch mit Beinfreiheit und UP- oder Flach-AP-Siphon, rutschfestem Bodenbelag inkl. Maler-, Fliesen-, Elektro- und Heizungsarbeiten	
		a. barriere reduziert mit Duschbereich (Grundfläche mind. 1,0 m ² und Duschtasse max. 5 cm Aufbauhöhe), b. barrierefrei mit schwellenlos begehbarem Duschbereich (Grundfläche mind. 1,2 m ² und Mindestbreite 90 cm)	7.050,00 € je WE 8.150,00 € je WE
	14.	Herrichten eines rollstuhlgerechten Bads mit rollstuhlbefahrbarem Duschbereich, behindertengerechtem WC mit Stützgriffen, flachem und unterfahrbarem Waschtisch, rutschfestem Bodenbelag inkl. Maler-, Fliesen-, Elektro- und Heizungsarbeiten	12.850,00 € je WE
Küche	15.	Herrichten einer barrierefreien Küche mit folgenden Ausstattungsmerkmalen: ergonomisch eingebaute Elektrogeräte, Abschaltautomatiken, Haltegriffe, ein Sitzarbeitsplatz mit Steckdose, Unterschränke mit Schubladen / Auszügen, beleuchtete Arbeitsplatte, Griffverlängerung für Armaturen und Fenster, rutschfester Bodenbelag inkl. Maler-, Fliesen-, Elektro- und Heizungsarbeiten	2.240,00 € je WE
		Herrichten einer rollstuhlgerechten Küche mit folgenden Ausstattungsmerkmalen: ergonomisch eingebaute Elektrogeräte, Rollcontainer, angepasste Arbeitsplattenhöhe mit Steckdose und Lichtschalter in der vorderen Blende, Abschaltautomatiken, Haltegriffe, uneingeschränkte Unterfahrbarkeit von Herd, Arbeitsplatte und Spüle, Spüle mit UP- oder Flach-AP-Siphon, Unterschränke mit Schubladen / Auszügen, beleuchtete Arbeitsplatte, Griffverlängerung für Armaturen und Fenster, rutschfester Bodenbelag inkl. Maler-, Fliesen-, Elektro- und Heizungsarbeiten	6.900,00 € je WE
Bodenbeläge	17.	Bodenbeläge mit folgenden Eigenschaften: reflexionsarm, rutschhemmend, fest verlegt, nicht elektrostatisch aufladbar; für rollstuhlgerechte Wohnungen zusätzlich: rollstuhlgeeignet; förderfähig sind nur die Bodenflächen in Flur und Wohnräumen; max. förderfähige Fläche pro Wohnung: 25 m ²	93,00 € je m ²

Förderbausteine			Max. Zuschuss *
Grundrissänderung	18.	Pauschale für erforderliche Grundrissänderung: a. mit geringem Aufwand (z. B. Versetzen einer nicht tragenden Wand einschließlich der Verlegung von Leitungen) b. mit hohem Aufwand (z. B. Versetzen einer tragenden Wand einschließlich der Verlegung von Leitungen)	2.090,00 € je WE 4.200,00 € je WE
Pauschale	19.	Für Maßnahmen, die mit einem nachgewiesenen erhöhten Aufwand durch erforderliche Folgemaßnahmen verbunden sind, z.B. Anpassung großer Fensterelemente oder Verlegung von Heizkörpern etc. kann eine zusätzliche Pauschale gewährt werden.	860,00 € je WE

* Bei der Förderung nach 3. b) mit Mietpreisbindung reduzieren sich die angegebenen Zuschusshöhen der einzelnen Förderbausteine um 50%.

