



# Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende

**Förderrichtlinie für den Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende**

Gültig ab 1. Januar 2026



**Für geförderten Wohnungsbau empfohlen:**  
Der Hamburg-Standard bietet praxisnahe  
Lösungen, um Baukosten zu senken.

<https://www.bezahlbarbauen.hamburg/>

## INHALT

---

<b>1. Was ist das Ziel der Förderung?</b>	<b>3</b>
<b>2. Wer kann Anträge stellen?</b>	<b>4</b>
<b>3. Welche Maßnahmen werden gefördert?</b>	<b>4</b>
3.1 Grundmodule	4
3.2 Ergänzungsmodule	6
3.3 Förderung im Überblick	13
3.4 Kombination mit anderen Förderprogrammen	15
<b>4. Wie sind die Förderkonditionen?</b>	<b>16</b>
4.1 Zinsen	16
4.2 Tilgung	16
4.3 Beginn der Leistungen	16
4.4 Bereitstellungszinsen	16
4.5 Valutierungszinsen	16
4.6 Verwaltungsgebühr	16
4.7 Bereithaltung, Nichtabnahme	16
4.8 Öffnungsbedingung	16
4.9 IFB-Ergänzungsdarlehen	17
<b>5. Welche Bindungen entstehen?</b>	<b>17</b>
5.1 Belegungsbindungen	17
5.2 Mietpreisbindungen	18
5.3 Weitere Regelungen	19
<b>6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?</b>	<b>20</b>
6.1 Anforderungen an die oder den Investierenden	20
6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück	21
6.3 Allgemeine Bedingungen	22
<b>7. Welche Rechtsgrundlage gilt?</b>	<b>23</b>
<b>8. Wo kann man die Förderung beantragen?</b>	<b>23</b>

## ANHANG

---

<b>1. Wie ist das Verfahren?</b>	<b>24</b>
1.1 Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm	24
1.2 Antragsstellung	24
1.3 Förderzusage	24
1.4 Auszahlungen der Fördermittel	24
1.5 Anzeige der Bezugsfertigkeit und Schlussabrechnung	24
<b>2. Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden?</b>	<b>24</b>
2.1 Leitkriterien	25
2.2 Wohnungsgrößen (inkl. aller förderfähigen Flächenanteile)	25
2.3 Grundrissanforderungen (inkl. aller förderfähigen Flächenanteile)	25
<b>3. Anforderungen an barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen (mit Bindung)</b>	<b>27</b>
<b>4. Bauliche Mindeststandards</b>	<b>28</b>
<b>5. Anforderungen an Gebäudetechnik</b>	<b>29</b>
<b>6. Optionale energetische Standards</b>	<b>29</b>
<b>7. Qualitätssicherung Holzbau (QS-H)</b>	<b>31</b>
<b>8. Anforderungen an das Belegungskonzept in Wohnheimen</b>	<b>32</b>

## **1. Was ist das Ziel der Förderung?**

Das Ziel dieses Programmsegments ist die Förderung von Wohnraum in Wohngebäuden und Wohnheimen für

### **Studierende**

- Immatrikulation in Hamburg an einer staatlichen oder staatlich in Hamburg oder einem anderen Bundesland anerkannten Hochschule

**oder**

- Besuch einer Berufsakademie nach dem Hamburgischen Berufsakademiegesetz (Hmb-BAG)

**und**

- Anmeldung des Erstwohnsitzes in Hamburg<sup>1</sup>

Bei dualen Studiengängen, bei denen der Praxisteil in einem Unternehmen mit Sitz in Hamburg erfolgt, können die Studierenden in einem anderen Bundesland an einer staatlich anerkannten Hochschule immatrikuliert sein.

### **Auszubildende**

- Ausbildung in Hamburg in einem staatlich anerkannten Ausbildungsberuf

**oder**

- Ausbildung in Hamburg an einer Berufsfachschule mit Schüler-BAföG-Anerkennung oder Teilnehmende an einer Einstiegsqualifizierung nach § 54a SGB III (EQ) in Hamburg

**und**

- Anmeldung des Erstwohnsitzes in Hamburg<sup>1</sup>

Staatlich anerkannte Ausbildungsberufe sind insbesondere Berufe, deren Ausbildung durch das Berufsbildungsgesetz, die Handwerksordnung, das Seemannsgesetz oder durch andere bundes-/landesrechtliche Vorschriften geregelt ist. Es kommt nicht darauf an, ob die Ausbildung betrieblich, schulisch oder in einem dualen System oder in einem Splitterberuf durchgeführt wird. Zur Zielgruppe zählen weiterhin Auszubildende im öffentlichen Dienst.

Bei Ausbildung im dualen System oder Splitterberufen, bei denen die schulische Ausbildung zeitweise in einer Einrichtung stattfindet, die ihren Sitz oder eine Niederlassung in der Freien und Hansestadt Hamburg hat, können die Auszubildenden in einem anderen Bundesland mit Erstwohnsitz gemeldet sein.

Gefördert werden der kostenreduzierte Neubau sowie Erweiterungen von bestehenden Wohneinrichtungen.

Es werden folgende Wohnformen unterschieden:

1. Wohnungen (1- und 2-Personen-Apartments) für Studierende und Auszubildende in Wohngebäuden

---

<sup>1</sup> Ausnahme: In Fällen, in denen die Personensorgeberechtigten von minderjährigen Studierenden/Auszubildenden ihren Wohnsitz außerhalb Hamburgs haben und diese Studierenden/Auszubildenden nach dem Bundesmeldegesetz nicht die Möglichkeit haben, ihren Hauptwohnsitz in Hamburg zu begründen, wird auch eine amtliche Bescheinigung über die Begründung eines Nebenwohnsitzes in Hamburg akzeptiert.

2. Wohnungen (1- und 2-Personen-Apartments) für Studierende und Auszubildende in Wohnheimen
3. Wohngemeinschaften für Studierende und Auszubildende mit individuellen und gemeinschaftlichen Flächen innerhalb einer Wohnung in Wohnheimen

## 2. Wer kann Anträge stellen?

Anträge können von der Eigentümerin bzw. vom Eigentümer oder von Erbbauberechtigten eines geeigneten Grundstücks gestellt werden. Die unter 1.2 und 1.3 beschriebenen Wohnformen in Wohnheimen setzen voraus, dass die oder der Betreibende ein Belegungskonzept vorlegt, das die Zielsetzung eines Wohnheims durch einen planmäßigen zügigen Bewohnerinnen- und Bewohnerwechsel und eine möglichst gleichmäßige Versorgung der Studentenschaft mit Wohnraumplätzen sicherstellt.

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

## 3. Welche Maßnahmen werden gefördert?

Die Förderung ist modular aufgebaut: Es gibt ein verpflichtendes Grundmodul, das durch verschiedene frei wählbare Module ergänzt werden kann. Die Förderung erfolgt durch zinsverbilligte Darlehen in Verbindung mit laufenden und einmaligen Zuschüssen. Der Bindungszeitraum beträgt in Abhängigkeit von der Laufzeit der IFB-Darlehen bis zu 30 Jahre.

Es wird empfohlen, die Vorschläge des [Hamburg-Standards](#) zur nachhaltigen Senkung der Baukosten im Wohnungsneubau umzusetzen.

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

### 3.1 Grundmodule

#### 3.1.1 Neubau von Studierenden- und Auszubildendenwohnungen

Die Schaffung von Studierendenwohnungen und Auszubildendenwohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohnheimen wird mit Darlehen und laufenden Zuschüssen in Abhängigkeit von der förderfähigen Wohnfläche gefördert. Die Zins- und Bindungslaufzeit beträgt 30 Jahre.

##### IFB-Förderdarlehen I

Das Grunddarlehen beträgt 1.500 €/m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche.

##### Laufende Zuschüsse

Die laufenden Zuschüsse beziehen sich auf die förderfähige Wohnfläche und sind von der Höhe des Grundstückswerts und der Größe des Bauvorhabens abhängig.

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

Bei Grundstücken, die innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren vor Antragstellung aus Beständen des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen auf der Grundlage der Bürger-

schaftsdrucksachen 20/14365 (Direktvergaben) bzw. 21/18514 (Konzeptauftschreibungen) erworben wurden, wird der Verkehrswert in Höhe des Bodenrichtwertes des Gutachterausschusses oder in Höhe des durch ein Gutachten einer oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelten Wertes zur Bemessung der laufenden Zuschüsse bis maximal 600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche berücksichtigt.

<b>Grundstückswert</b>	<b>für die ersten 1.300 m<sup>2</sup> Fl.</b>	<b>ab 1.300 bis 3.500 m<sup>2</sup> Fl.</b>	<b>ab 3.500 m<sup>2</sup> Fl.</b>
bis 600 €/m <sup>2</sup> Wfl.	7,95 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	7,80 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	7,65 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
601 bis 700 €/m <sup>2</sup> Wfl.	8,15 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	8,00 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	7,85 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
701 bis 800 €/m <sup>2</sup> Wfl.	8,35 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	8,20 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	8,05 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
801 bis 900 €/m <sup>2</sup> Wfl.	8,55 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	8,40 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	8,25 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
901 bis 1.000 €/m <sup>2</sup> Wfl.	8,75 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	8,60 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	8,45 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
1.001 bis 1.100 €/m <sup>2</sup> Wfl.	8,95 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	8,80 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	8,65 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
1.101 bis 1.200 €/m <sup>2</sup> Wfl.	9,15 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	9,00 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	8,85 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
1.201 bis 1.300 €/m <sup>2</sup> Wfl.	9,35 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	9,20 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	9,05 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
1.301 bis 1.400 €/m <sup>2</sup> Wfl.	9,55 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	9,40 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	9,25 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
1.401 bis 1.500 €/m <sup>2</sup> Wfl.	9,75 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	9,60 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	9,45 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
1.501 bis 1.600 €/m <sup>2</sup> Wfl.	9,95 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	9,80 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	9,65 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
1.601 bis 1.700 €/m <sup>2</sup> Wfl.	10,15 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	10,00 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	9,85 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
1.701 bis 1.800 €/m <sup>2</sup> Wfl.	10,35 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	10,20 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	10,05 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
1.801 bis 1.900 €/m <sup>2</sup> Wfl.	10,55 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	10,40 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	10,25 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
ab 1.901 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	10,75 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	10,60 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	10,45 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.

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

### **3.1.2 Erweiterung von Wohnflächen (z. B. Dachgeschoßausbauten, Umwandlung gewerblicher Flächen, Umbau von Büros in Wohnungen)**

Die mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Erweiterung von Wohnflächen zur Schaffung von neuen Wohnflächen/Wohnungen wird entsprechend § 4 Abs. 2 HmbWoFG mit Darlehen und laufenden Zuschüssen gefördert. Es handelt sich dabei um Maßnahmen wie zum Beispiel Dachgeschoßausbauten, Anbauten, Aufstockungen und Umwandlung von nicht oder nicht mehr zu Wohnzwecken genutzten Flächen in Wohnflächen.

Bei Erweiterung kann in Abstimmung mit der IFB Hamburg von den planerischen und technischen Anforderungen in angemessener Weise abgewichen werden, wenn dies aufgrund der besonderen Gegebenheiten des vorhandenen Gebäudes erforderlich ist.

Die Zins- und Bindungslaufzeit beträgt 30 Jahre.

#### **Darlehen**

Das IFB-Förderdarlehen I beträgt bis zu 2.000 €/m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche bzw. bis zu 100 % der von der IFB Hamburg anerkannten Bau- und Baunebenkosten der Erweiterung.

Die gegebenenfalls anfallenden Kosten für stadtprägende Backsteinfassaden werden in diesem Programm mitgefördert.

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

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

### Laufende Zuschüsse

Siehe Grundmodul 3.1.1

### Laufender Zuschuss für Förderung ohne Darlehen bei Erweiterungen

Anstelle von Darlehen können für Wohnungen, die im Rahmen der Erweiterung entstehen, laufende Zuschüsse gewährt werden. Die Höhe der Zuschüsse bemisst sich nach untenstehender Tabelle. Die Auszahlung erfolgt bei Nachweis des Bezugs durch berechtigte Mieterinnen und Mieter.

Grundstückswert	Laufender Zuschuss
bis 600 €/m <sup>2</sup> Wfl.	10,35 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
601 bis 700 €/m <sup>2</sup> Wfl.	10,55 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
701 bis 800 €/m <sup>2</sup> Wfl.	10,75 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
801 bis 900 €/m <sup>2</sup> Wfl.	10,95 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
901 bis 1.000 €/m <sup>2</sup> Wfl.	11,15 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
1.001 bis 1.100 €/m <sup>2</sup> Wfl.	11,35 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
1.101 bis 1.200 €/m <sup>2</sup> Wfl.	11,55 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
1.201 bis 1.300 €/m <sup>2</sup> Wfl.	11,75 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
1.301 bis 1.400 €/m <sup>2</sup> Wfl.	11,95 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
1.401 bis 1.500 €/m <sup>2</sup> Wfl.	12,15 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
1.501 bis 1.600 €/m <sup>2</sup> Wfl.	12,35 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
1.601 bis 1.700 €/m <sup>2</sup> Wfl.	12,55 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
1.701 bis 1.800 €/m <sup>2</sup> Wfl.	12,75 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
1.801 bis 1.900 €/m <sup>2</sup> Wfl.	12,95 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
ab 1.901 €/m <sup>2</sup> Wfl.	13,15 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.

## 3.2 Ergänzungsmodule

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

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

### 3.2.1 IFB-Förderdarlehen II

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

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

### 3.2.2 Energiesparendes Bauen

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

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

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

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

IFB-Effizienzhaus-40 .....	76,50 €/m <sup>2</sup> förderfähiger Wfl.
IFB-Effizienzhaus-40 mit Wärmerückgewinnung .....	187 €/m <sup>2</sup> förderfähiger Wfl.
IFB-Passivhaus .....	187 €/m <sup>2</sup> förderfähiger Wfl.
IFB-Niedrigstenergie-Haus.....	202 €/m <sup>2</sup> förderfähiger Wfl.

Sofern unter den gegebenen Rahmenbedingungen – Verhältnis der Wohnfläche zu der für die Energieerzeugung nutzbaren Hüllfläche (Dach und ggf. Fassade), Ausrichtung des Gebäudes, Verschattung usw. – auch ein Mehrfamilienhaus als Effizienzhaus-Plus realisiert werden kann, wird ein Zuschuss in Höhe von 222 €/m<sup>2</sup> förderfähiger Wfl. gezahlt.

### 3.2.3 Nachhaltiges Bauen

Der Einsparung von CO<sub>2</sub> beim Bau von Wohngebäuden kommt eine zukünftig immer wichtigere Bedeutung zu. Beim Bau von Wohngebäuden können entweder das technologieoffene Fördermodul Einsparung von grauen Emissionen genutzt werden oder mit einer Übergangsfrist bis Ende 2026 die Module Holzbauförderung in Verbindung mit QS Holzbau, Nachhaltige Dämmstoffe und Zertifikate.

#### 3.2.3.1 Reduktion der grauen Emissionen aus der Gebäudekonstruktion

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

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

## Beispielhafte Zuschusshöhen

Treibhauspotenzial der Gebäudekonstruktion pro m <sup>2</sup> Nutzungsfläche und Jahr	Zuschusshöhe pro m <sup>2</sup> Wohnfläche (gerundet auf ganze Eurobeträge)
9 kg CO <sub>2</sub> -Äq.	20 €/m <sup>2</sup> Wfl.
8 kg CO <sub>2</sub> -Äq.	73 €/m <sup>2</sup> Wfl.
7 kg CO <sub>2</sub> -Äq.	127 €/m <sup>2</sup> Wfl.
6 kg CO <sub>2</sub> -Äq.	180 €/m <sup>2</sup> Wfl.
5 kg CO <sub>2</sub> -Äq.	233 €/m <sup>2</sup> Wfl.
4,5 kg CO <sub>2</sub> -Äq.	260 €/m <sup>2</sup> Wfl.

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

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

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

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

Die für den Förderbaustein benötigte Lebenszyklusanalyse (LCA) wird mit einem pauschalen Zu-schuss von 5.150 € gefördert. Voraussetzung hierfür ist, dass die LCA nicht im Kontext eines Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude bzw. einer KfW-Förderung erstellt wurde.

### 3.2.3.2 Nachhaltige Dämmstoffe

Der Einsatz von nachhaltigen Dämmstoffen wird übergangsweise noch bis Ende 2026 im Modul „Nachhaltige Dämmstoffe“ gefördert. Ab 2027 werden entsprechende Maßnahmen ausschließ-lich im Fördermodul 3.2.3.1 „Reduktion der grauen Emissionen aus der Gebäudekonstruktion“ gefördert.

Der Einsatz von Dämmstoffen mit dem Gütezeichen „Blauer Engel“ RAL-UZ 132 bzw. Wärme-dämmverbundsystemen RAL-UZ 140 oder dem *natureplus*-Siegel an Fassaden, auf Flachdächern, auf obersten Geschossdecken sowie an Kellerdecke/Sohle wird mit einem einmaligen Zu-schuss von 18,50 €/m<sup>2</sup> Bauteilfläche gefördert.

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

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

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

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

### **3.2.3.3 Holzbauförderung**

Der Einsatz von Holz in der Gebäudekonstruktion wird übergangsweise noch bis Ende 2026 im Modul „Holzbauförderung“ gefördert. Ab 2027 werden entsprechende Maßnahmen ausschließlich im Fördermodul 3.2.3.1 „Reduktion der grauen Emissionen aus der Gebäudekonstruktion“ gefördert.

Der Einsatz von Holz in der Gebäudekonstruktion wird mit 1,35 €/Kilogramm Holzprodukt gefördert.

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

Als Fördervoraussetzung muss das eingesetzte Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft stammen, fest im Gebäude verbaut und Teil der Konstruktion sein. Der Einsatz von Holz in Dämmstoffen, die bereits nach 3.2.3.2 gefördert werden, ist von der Förderung ausgeschlossen.

#### **Förderfähig sind:**

- Holzprodukte in der Konstruktion im Sinne der Förderung sind alle Vollholzprodukte (Schnitholz, Hobelware usw.), Holzwerkstoffe (Spanplatten, Faserplatten usw.) sowie Produkte des konstruktiven Holzbau (Brettsperrholz, Brettschichtholz usw.). Der reine Holzanteil in diesen Produkten muss wenigstens 80 % der Produktmasse entsprechen.
- Die Produkte müssen fest im Gebäude verbaut und Teil der Konstruktion sein. Maßgebend hierfür ist eine Zuweisung zu einer der Kostengruppen 331, 341, 351 oder 361 sowie sinn gemäß Stützen, elementierte Bauteile und füllende Dämmungen nach DIN 276. Nicht förderfähig sind: Fenster, Türen, Bekleidungen und nicht füllende Dämmungen.
- Der Nachweis der förderfähigen Menge erfolgt auf dem IFB-Formblatt für den „Einsatz von Holzprodukten“.
- Dachkonstruktionen aus Holz werden nur gefördert, sofern die Dachkonstruktion eine Neigung von 20° unterschreitet.

### **3.2.3.4 Zertifikate für Nachhaltiges Bauen**

Die Zertifizierung für Nachhaltiges Bauen wird übergangsweise noch bis Ende 2026 gefördert. Ab 2027 werden Maßnahmen zur Reduzierung von CO<sub>2</sub> ausschließlich im Fördermodul 3.2.3.1 „Reduktion der grauen Emissionen aus der Gebäudekonstruktion“ gefördert.

Für die Zertifizierung im Rahmen eines der folgenden Gebäudezertifizierungssysteme (in der jeweils höchsten Qualitätsstufe) wird ein einmaliger Zuschuss gezahlt von 31 €/m<sup>2</sup> förderfähiger Wfl. für:

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

oder ein einmaliger Zuschuss von 16 €/m<sup>2</sup> förderfähiger Wfl. für:

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

### **3.2.4 Barrierefreie Ausstattung**

#### **3.2.4.1 Barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen**

Maßnahmen für barrierefreies Bauen nach Hamburgischer Bauordnung (HBauO) werden durch einmalige Zuschüsse gefördert.

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

##### **Barrierefreie Wohnungen nach HBauO**

Barrierefreie Wohnungen .....	3.450 €/WE
Barrierefreie Wohnungen mit barrierefreiem Freisitz .....	5.000 €/WE

##### **Rollstuhlgerechte Wohnungen nach HBauO mit Zusatzmerkmal R und WA/BG-Bindung**

Rollstuhlgerechte Wohnungen .....	23.700 €/WE
Rollstuhlgerechte Wohnungen mit barrierefreiem Freisitz .....	25.250 €/WE

### **3.2.5 Aufzugsanlagen**

Aufzugsanlagen werden durch einmalige Zuschüsse gefördert:

für die ersten 3 Stationen .....	je 34.700 €
für jede weitere Station.....	je 8.750 €

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

### **3.2.6 Urbane Mobilität**

Zur Unterstützung urbaner Mobilitätskonzepte gibt es folgende optionale Fördermodule:

#### **3.2.6.1 Komfort-Fahrrad-Stellplätze**

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

Voraussetzung für eine Förderung von Komfort-Fahrrad-Stellplätzen im individuellen Abstellraum ist der Nachweis einer zusätzlichen Fläche von mindestens 1,5 m<sup>2</sup>/Stellplatz über die bauordnungsrechtlich geforderte Mindest-Abstellfläche hinaus.

Stellplätze im Außenraum .....	545 €/Stellplatz
Stellplätze innerhalb der Gebäudehülle im Fahrrad-Abstellraum .....	780 €/Stellplatz

Stellplätze innerhalb der Gebäudehülle im individuellen Abstellraum .....400 €/Stellplatz  
Zum Bau von Komfort-Fahrrad-Stellplätzen im Zusammenhang mit geförderten Mietwohnungen über den Stellplatzschlüssel hinaus bietet die IFB Hamburg im Grundsatz unsubventionierte Darlehen als Annex-Förderung an.

### **3.2.6.2 Zuschuss für Ladestationen**

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

Einmaliger Zuschuss .....1.800 €/Ladestation

### **3.2.6.3 Stationsbasierte Carsharing-Stellplätze**

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

Carsharing-Stellplätze in Tiefgaragen:

je Stellplatz .....37.400 €/Stellplatz

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

mit mindestens 4 m<sup>2</sup> Grundfläche .....11.950 €/Stellplatz

Fördervoraussetzungen/-bedingungen:

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

### **3.2.7 Sicherheitstreppenraum**

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

je außenliegendem Sicherheitstreppenraum ..... 30.500 €

je innenliegendem Sicherheitstreppenraum ..... 121.700 €

### **3.2.8 Einsatz von Vollsteinen bei Fassaden**

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

Einsatz von Vollsteinen bei Fassaden ..... 160 €/m<sup>2</sup> Bauteilfläche

### **3.2.9 Ausgleich Förderung von lagetypischen grundstücksbedingten Sonderbaukosten**

Bei städtischen Grundstücken, die im Rahmen einer Direktvergabe mit einem Festpreis veräußert werden, der unter Berücksichtigung eines Gutachtens einer oder eines öffentlich bestellten und

vereidigten Sachverständigen ermittelt wurde, besteht die Möglichkeit, lagetypische grundstücksbedingte Sonderbaukosten mit Zuschüssen zu fördern.

<b>Förderfähige lagetypische grundstücksbedingte Sonderbaukosten</b>	
Pfahlgründung und Bohrkosten	51,50 €/m <sup>2</sup> förderfähiger Wfl.
Pfahlroste oder verstärkte Gründungsplatte	18,50 €/m <sup>2</sup> förderfähiger Wfl.
Baugrubenverbau und Unterfangungen	36,10 €/m <sup>2</sup> förderfähiger Wfl.
Wasserhaltung während der Bauzeit	8,20 €/m <sup>2</sup> förderfähiger Wfl.
Weißer Wanne bei drückendem Wasser	8,20 €/m <sup>2</sup> förderfähiger Wfl.
Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen ab Schallschutzklasse 4	41,20 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche anteilig betroffener Fassadenfläche
Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen ab Schallschutzklasse 5	51,50 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche anteilig betroffener Fassadenfläche
Erschütterungsschutz	36,10 €/m <sup>2</sup> förderfähiger Wfl.

### 3.2.10 Fördermodul Wettbewerbe

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

Maximaler Zuschuss je Wettbewerb ..... 77.560 €

### 3.2.11 Förderungsergänzende Finanzierungen

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

### 3.3 Förderung im Überblick

Kapitel	Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende	Module	Darlehen		Zuschüsse			Laufzeit-Bindung
			Darlehen	Zinsen	Einmal-zuschuss	Laufender Zuschuss	Laufzeit	
3.1	<b>Grundmodule</b>	X	je m <sup>2</sup> Wfl.	%	je Person	je m <sup>2</sup> /mtl.	Jahre	Jahre
3.1.1	<b>IFB-Förderdarlehen I</b>							
3.1.1	Neubau von Wohnraum für Studierende und Auszubildende		bis 1.500 €	1,25		7,65 € bis 10,75 €	30	30
3.1.2	Erweiterung von Wohnflächen		bis 2.000 €	1,25		7,65 € bis 10,75 €	30	30
3.2	<b>Ergänzungsmodule</b>	O						
3.2.1	<b>IFB-Förderdarlehen II</b>		ab 1.500 €	1,25				30
3.2.2	<b>Energiesparendes Bauen</b>	O				je m <sup>2</sup> Wfl.		
	IFB-Effizienzhaus-40					76,50 €	10	
	IFB-Effizienzhaus-40 mit WRG					187 €	10	
	IFB-Passivhaus					187 €	10	
	IFB-Niedrigstenergie-Haus					202 €	10	
3.2.3	<b>Nachhaltiges Bauen</b>	O						
	Graue Emissionen				20 € bis 260 € je m <sup>2</sup> Wfl.			
	Lebenszyklusanalyse (LCA)				5.150 €			
	Nachhaltige Dämmstoffe				18,50 €/m <sup>2</sup> Bau-teilfläche			
	Holzbauförderung				1,35 €/kg			
	Zertifikate Nachhaltiges Bauen				31 € bzw. 16 €/m <sup>2</sup> Wfl.			
3.2.4	<b>Barrierefreie Ausstattung</b>	O			je WE			
	Barrierefreie Wohnungen nach HbauO				3.450 €			
	Barrierefreie Wohnungen nach HbauO und barrierefreien Freisitz				5.000 €			
	Rollstuhlgerechte Wohnungen mit WA/BG-Bindungen				23.750 €			
	Rollstuhlgerechte Wohnungen mit WA/BG-Bindungen und barriere-freien Freisitz				25.250 €			
3.2.5	<b>Aufzugsanlagen</b>	O			je Station			
	1. bis 3. Station				34.700 €			
	alle weiteren Stationen				8.750 €			

Kapitel	Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende	Module	Darlehen		Zuschüsse			Laufzeit-Bindung
			Darlehen	Zinsen	Einmal-zuschuss	Laufender Zuschuss	Laufzeit	
<b>3.2.6</b>	<b>Urbane Mobilität</b>	O	je Platz	%				
	Komfort-Fahrrad-Stellplätze				je Stellplatz			
	im Außenraum				545 €			
	innerhalb des Gebäudes				780 €			
	individueller Abstellraum				400 €			
	E-Ladestation				1.800 €			
	Stationsbasiertes Carsharing				je Stellplatz			
	Tiefgaragenstellplatz				37.400 €			30
	Tiefgaragenstellplatz für Kleinfahrzeuge				11.950 €			30
<b>3.2.7</b>	<b>Sicherheitstreppenraum</b>	O			je Treppenraum			
	außenliegend				30.500 €			
	innenliegend				121.700 €			
<b>3.2.8</b>	<b>Vollsteinförderung</b>	O			160 € je m <sup>2</sup> Fassade			
<b>3.2.9</b>	<b>Lagetypische grundstücksbedingte Sonderbaukosten</b>	O			8,20 € bis 51,50 €/m <sup>2</sup> Wfl.			
<b>3.2.10</b>	<b>Fördermodul Wettbewerbe</b>				je Wettbewerb			
	40 % der anerkannten Verfahrenskosten				bis 77.560 €			

Legende: X = verpflichtend, O = Wahlmöglichkeit

### **3.4 Kombination mit anderen Förderprogrammen**

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

#### **Förderprogramme der IFB Hamburg**

Die FHH bietet weitere Förderangebote z. B. für:

- Hamburger Gründachförderung und begrünte Fassaden
- Regeninfrastruktur anpassung (RISA)

#### **Förderprogramme von KfW und BAFA (BEG)**

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

- Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude
- Erneuerbare Energien – Standard

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

Sprechen Sie uns an:

telefonisch unter der 040/248 46-103 oder per E-Mail an [energie@ifbhh.de](mailto:energie@ifbhh.de)

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

Sprechen Sie uns an:

telefonisch unter der 040/248 46-533 oder per E-Mail an [foerderlotsen@ifbhh.de](mailto:foerderlotsen@ifbhh.de)

#### **3.4.1 Kumulierung/Kumulierungsverbot**

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

Hiernach gilt für die Kumulierung insbesondere:

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

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

## **4. Wie sind die Förderkonditionen?**

### **4.1 Zinsen**

Der Zinssatz für die IFB-Darlehen I und II beträgt 1,25 % p. a.

Die Gesamtalaufzeit des Darlehens beträgt 30 Jahre.

### **4.2 Tilgung**

Die Tilgung der Förderdarlehen beträgt mindestens 2 % 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 IFB Hamburg festgelegt.

### **4.4 Bereitstellungszinsen**

Ab dem 13. Monat nach Vertragsabschluss werden für noch nicht abgerufene Teile der Darlehen Bereitstellungszinsen in Höhe von 0,15 % pro Monat erhoben. Für abgerufene Teile des Darlehens wird der Förderzins erhoben.

### **4.5 Valutierungszinsen**

Bis zum Beginn der regulären Leistungen für Zinsen und Tilgung werden auf das ausgezahlte Darlehen Valutierungszinsen in Höhe von 1,25 % p. a. erhoben.

### **4.6 Verwaltungsgebühr**

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

### **4.7 Bereithaltung, Nichtabnahme**

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

### **4.8 Öffnungsbedingung**

Zum Schutz der oder des Fördernehmenden vor unerwünschten Effekten bei dauerhaft hoher Inflation ist es mit Ablauf der ersten 10 Jahre der Bindung jährlich möglich, auf Veranlassung der oder des Fördernehmenden die subventionsbestimmenden Förderbedingungen durch die IFB Hamburg überprüfen zu lassen. Voraussetzung hierfür ist, dass

- die jährliche Preisveränderung, gemessen am „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ des Statistischen Bundesamts, der letzten drei Kalenderjahre vor der jeweiligen Überprüfung (Betrachtungszeitraum) im Durchschnitt bei mindestens 4,0 % jährlich lag, sowie
- die oder der Fördernehmende ihre oder seine im jeweiligen Betrachtungszeitraum durch die höhere als gegenüber einer Entwicklung von 2,0 % jährlicher Preissteigerung entstandenen finanziellen Nachteile substanziert darlegt.

Daraufhin wird die IFB Hamburg mit der oder dem Fördernehmenden Verhandlungen aufnehmen mit dem Ziel, diese finanziellen Nachteile zugunsten der oder des Fördernehmenden auszugleichen.

Dabei steht es den Parteien frei, den Ausgleich durch eine Flexibilisierung der Miete oder durch andere Maßnahmen zu erreichen.

#### **4.9 IFB-Ergänzungsdarlehen**

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

Es kann eingesetzt werden für die Finanzierung von Bau- und Grundstückskosten.

Konditionen:

- Darlehenshöhe: wird von der IFB Hamburg fallbezogen festgelegt.
- Zinssatz: aktuell bei der IFB Hamburg zu erfragen.
- Zinsbindung: minimal 10 Jahre, maximal 30 Jahre
- Tilgung: ab mittlerer Bezugsfertigkeit der Wohnungen, i. d. R. mindestens 2 % p. a. zzgl. ersparter Zinsen
- Auszahlung: 100 %
- Bereitstellungsprovision: 0,15 % pro Monat, beginnend 13 Monate nach 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.

### **5. Welche Bindungen entstehen?**

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

Die Laufzeit der Bindung endet 30 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit.

#### **5.1 Belegungsbindungen**

Die Wohnungen oder Wohnheimplätze sind während des Bindungszeitraums nur an Auszubildende und Studierende zu vergeben, die die unter 1. genannten Bedingungen erfüllen. Die oder der Verfügungsberechtigte hat die dort genannten Nachweise auf Anforderung vorzulegen.

Die Vermietung an Paare mit einer nicht studierenden Partnerin oder einem nicht studierenden Partner ist möglich, wenn ein Wohnberechtigungsschein vorliegt.

Wohnheimplätze können auch an Teilnehmende von Jugendfreiwilligendiensten im Sinne des Jugendfreiwilligendienstegesetzes (JDSG) oder an Teilnehmende von Freiwilligendiensten im Sinne des Bundesfreiwilligendienstegesetzes (BFDG) vergeben werden, wenn

- die Dauer des Freiwilligendienstes ein Jahr nicht unterschreitet,
- die Einsatzstelle in der Freien und Hansestadt Hamburg ist,
- die Teilnahme an den jeweiligen Freiwilligendiensten durch Nachweise wie beispielsweise durch Vertrag oder Tätigkeitsnachweise nachgewiesen worden ist und

- die Anmeldung des Erstwohnsitzes, wie unter 1 geschildert, erfolgt.

Im Rahmen der Wohnheimplatzvergabe ist jedoch zu beachten, dass die grundsätzliche Vergabe an Studierende und/oder Auszubildende im jeweiligen Wohnheim überwiegen muss.

Die Vergabe von Wohnungen ist grundsätzlich ausgeschlossen. Eine Ausnahmeregelung kann erfolgen, wenn entsprechende Gründe im Sinne der Regelung unter 6.3.4 glaubhaft dargelegt werden.

### **5.1.1 Belegungsbindungen bei barrierefreien Wohnungen**

#### **5.1.1.1 Barrierefreie Wohnungen nach HBauO**

Die Wohnung ist bei Erst- und Folgebezügen an Haushalte zu vergeben, bei denen die Notwendigkeit besteht, eine barrierefreie Wohnung zu beziehen.

#### **5.1.1.2 Rollstuhlgerechte Wohnungen nach HBauO mit Zusatzmerkmal R**

Rollstuhlgerechte Wohnungen mit einer WA/BG-Bindung sind bei Erst- und Folgebezügen ausschließlich an Mieterinnen und Mieter zu vergeben, die Inhaberinnen oder Inhaber eines Dringlichkeitsscheines oder einer Dringlichkeitsbestätigung und auf den Rollstuhl angewiesen sind bzw. durch ein ärztliches Attest nachweisen können, dass diese Notwendigkeit innerhalb des nächsten Jahres eintreten wird.

## **5.2 Mietpreisbindungen**

Die höchstzulässige anfängliche monatliche Miete beträgt bei Einzelapartments 280 € netto kalt bzw. bei 2-Personen-Apartments 526 € netto kalt.

Bei Wohngemeinschaften in Wohnheimen beträgt die zulässige monatliche Nettokaltmiete 258 €/Platz.

Bei Inanspruchnahme einer Förderung im Modul Erweiterung wird die höchstzulässige monatliche Nettokaltmiete durch die IFB Hamburg festgelegt.

Neben dieser Miete dürfen nur Betriebskosten gem. den §§ 556, 556 a und 560 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erhoben werden.

### **5.2.1 Mieterhöhungen**

Die höchstzulässige Nettokaltmiete darf alle 2 Jahre um 4 % erhöht werden, beginnend mit dem Monatsersten des Quartals, das auf die Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit folgt.

### **5.2.2 Inkusivmiete**

In Wohnheimen dürfen auch Inkusivmieten vereinbart werden. Die Festlegung der monatlichen Pauschalbeträge für die Betriebskosten bedarf der Zustimmung durch die IFB Hamburg.

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

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

Die Festlegung des monatlichen Pauschalbetrags für die Betriebskosten sowie dessen Anpassung bedarf der Zustimmung durch die IFB Hamburg. Die Mietanhebung ist entsprechend Ziffer 5.2.1 begrenzt.

Soweit die oder der Verfügungsberechtigte den Wohnraum den Mieterinnen oder Mietern möbliert überlässt, darf ein Möblierungszuschlag von höchstens 30 €/Platz monatlich erhoben werden. Der höchstzulässige Möblierungszuschlag darf während des Förderzeitraums jährlich um 0,50 €/Monat erhöht werden. Der Zuschlag bedarf der Zustimmung durch die IFB Hamburg.

### **5.3 Weitere Regelungen**

#### **5.3.1 Umwandlungsverbot**

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

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

#### **5.3.2 Mietvertragliche Regelungen**

Bei Studierenden- und Auszubildendenwohnungen (1- und 2-Personen-Apartments) in Wohngebäuden sind die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557 a, 558 ff. BGB zu beachten. Es gelten folgende Maßgaben:

- Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Ein Kündigungsausschluss ist nicht zulässig.
- Bei geplanten Instandsetzungen oder Modernisierungen innerhalb der Bindungslaufzeit können auf Antrag ausnahmsweise befristete Mietverträge gem. § 575 Abs. 1 Nr. 2 BGB zugelassen werden, wenn die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden. Dies ist durch die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsbe rechtigten bei dem jeweils zuständigen Bezirksamt zu beantragen. Über entsprechende Anträge wird von der IFB Hamburg im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen beschieden.
- Eine Staffelmiete darf nur insoweit vereinbart werden, als diese der jeweils höchstzulässigen Mietanhebung im Förderzeitraum entspricht. Im Übrigen darf eine Staffelmiete nicht vereinbart werden.
- Die Vermieterin oder der Vermieter hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag anzugeben.
- Die oder der Verfügungsberechtigte verpflichtet sich, mietvertraglich sicherzustellen, dass Unter Vermietungen von mehr als der Hälfte der jeweiligen Wohnung untersagt sind.
- Die Höhe der Untermiete (€/m<sup>2</sup>) für den untervermieteten Teil der Wohnung darf die nach dieser Förderrichtlinie höchstzulässige Miete (€/m<sup>2</sup>) nicht überschreiten.

- Den Mieterinnen und Mietern einer jeden geförderten Wohnung ist ein Abstellraum mit der bauordnungsrechtlich erforderlichen Grundfläche kostenfrei zu überlassen. Werden Abstellflächen innerhalb der Wohnung nachgewiesen, sind maximal 2 m<sup>2</sup> Abstellfläche auf die Wohnfläche anrechenbar.

### **5.3.3 Kopplungsverbot für Stellplätze**

Der Abschluss von Mietverträgen über die Wohnung, Teile davon (bei Wohngemeinschaften) oder einem Wohnheimplatz darf nicht von dem Abschluss eines Vertrages über die Anmietung von KFZ- und/oder Kleinfahrzeugs-Stellplätzen abhängig gemacht werden (sog. Kopplungsverträge).

### **5.3.4 Einmalige und sonstige Nebenleistungen der Mieterin oder des Mieters**

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

Ausgenommen sind Genossenschaftsanteile (60 €/m<sup>2</sup> 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 Zweieinhalfache der monatlichen Nettokaltmiete nicht überschreiten.

### **5.3.5 Weitergabe der Bindungen**

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

### **5.3.6 Dauer der Bindungen bei vorzeitiger Rückzahlung des Darlehens**

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

Bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung des IFB-Förderdarlehens werden die laufenden Zuschüsse nicht weitergezahlt. Innerhalb der Nachwirkungsfrist bleiben die Bestimmungen über die Bindungen im Übrigen bestehen.

## **6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?**

### **6.1 Anforderungen an die oder den Investierenden**

#### **6.1.1 Eigenkapital**

Zur Finanzierung des Bauvorhabens ist ein ausreichend hohes Eigenkapital erforderlich.

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

Eine eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit der zu fördernden Gebäude kann eine höhere Eigenkapitalquote erfordern.

### **6.1.2 Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der oder des Investierenden**

Die oder der Investierende muss die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen. Die Sicherheit muss ausreichend sein. Zur Prüfung kann die IFB Hamburg alle geeigneten erscheinenden Auskünfte sowie Unterlagen einholen und verlangen.

Auch nach Abschluss des Bauvorhabens hat die oder der Investierende der IFB Hamburg jährlich und auf Anforderung alle Auskünfte zur Beurteilung ihrer oder seiner Leistungsfähigkeit zu erteilen (§ 18 Kreditwesengesetz).

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

## **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 IFB Hamburg mit Baumaßnahmen begonnen worden ist.

### **6.2.2 Grundstück / Erbbaurecht**

Fördermittel können einer Eigentümerin oder 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 den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen.

Im Falle eines Erbbaurechts muss eine – nach Ansicht der IFB Hamburg – angemessene Restlaufzeit bestellt sein. Darüber hinaus muss ein Vorrang eingeräumt werden zugunsten der Rechte zur Sicherung der Fördermittel vor dem Erbbauzins, etwaigen Vormerkungen zur Sicherung von Erbbauzinserhöhungen und etwaigen Vorkaufsrechten 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. Erbbaurechtsausgebenden) 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 einer oder 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 IFB Hamburg im Grundbuch des Förderobjektes zu sichern. Die IFB-Darlehen sind in der Regel vorrangig zu besichern.

### **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 IFB Hamburg (Sperrfrist) gestellt werden. Hinsichtlich des neuen Förderantrags sind die Regelungen zum Vorhabenbeginn erneut zu beachten und zu erfüllen.

### **6.3.3 Prüfungsrecht**

Die IFB Hamburg, die Behörden und der Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg sind berechtigt, die Verwendung der gewährten Darlehen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Die oder der Investierende 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 IFB Hamburg entscheidet im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen – Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (BSW/WSB).

### **6.3.5 Zwischenvermietung**

Um während einer zeitlich begrenzten Abwesenheit der Mieterin oder des Mieters eine befristete Zwischenvermietung des Wohnraums zu ermöglichen, darf von dieser Förderrichtlinie abgewichen werden. Nach § 22 Abs. 1 HmbWoFG wird abweichend von § 18 Abs. 1 HmbWoFG zugelassen, dass Wohnraum im Rahmen einer Zwischenvermietung auch für einen Zeitraum von weniger als 3 Monaten genutzt und vermietet werden darf.

Die Zwischenvermietung darf nur durch die oder den Verfügungsberechtigten erfolgen; eine Weitervermietung durch die Mieterin oder den Mieter ist unzulässig (vgl. Nr. 5.3.2). Die Zwischenvermietung erfolgt nur an Personen, die

- an einer Hochschule im In- oder Ausland studieren,
- sich in einer Aus- oder Fortbildung (einschließlich Praktikum und Sprachunterricht) befinden oder
- einer Tätigkeit in Wissenschaft, Lehre oder Forschung nachgehen.

Wohnraum für wiederholte Zwischenvermietungen vorzuhalten, ist unzulässig.

### **6.3.6 Haftungsausschluss**

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

### **6.3.7 Kein Rechtsanspruch**

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

## **7. Welche Rechtsgrundlage gilt?**

Aufgrund von § 2 Abs. 4 HmbWoFG erlässt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) im Einvernehmen mit der IFB Hamburg diese Förderrichtlinie für den Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende.

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 wirtschaftlichen 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 und Verordnungen gelten in ihrer jeweiligen Fassung.

## **8. Wo kann man die Förderung beantragen?**

Die IFB Hamburg berät Sie bei allen Fragen zur Förderung und begleitet Sie beim Antragsverfahren. Informationen zu allen Programmen der IFB Hamburg, Förderrichtlinien sowie Formulare finden Sie unter [www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de).

Hamburgische Investitions- und Förderbank  
Besenbinderhof 31  
20097 Hamburg  
Tel. 040/248 46-0  
[info@ifbhh.de](mailto:info@ifbhh.de) | [www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de)

Beratungstermine nach telefonischer Absprache.

## 1. Wie ist das Verfahren?

### 1.1 Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm

Um eine Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm für das Objekt zu erhalten, sollten möglichst frühzeitig Beratungs- und Abstimmungsgespräche mit der IFB Hamburg über die planerischen, bautechnischen 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 Wohnraumförderungsprogramm mit den zugrundeliegenden Plänen der oder dem Investierenden schriftlich bestätigt.

### 1.2 Antragsstellung

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

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

### 1.3 Förderzusage

Im weiteren Verfahren wird ein vollständiger Finanzplan erstellt und die Finanzierung mit der oder dem Antragstellenden abgestimmt. Nach Genehmigung des Antrags durch die IFB Hamburg wird der oder dem Investierenden eine Förderzusage erteilt und ein Vertrag geschlossen.

### 1.4 Auszahlungen der Fördermittel

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

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

### 1.5 Anzeige der Bezugsfertigkeit und Schlussabrechnung

Die Bezugsfertigkeit ist der IFB Hamburg schriftlich anzugeben. Spätestens 6 Monate nach Bezugsfertigkeit ist die Schlussabrechnung bei der IFB Hamburg einzureichen.

## 2. Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden?

### Kostenreduzierende Baustandards

Es wird empfohlen, die Vorschläge des [Hamburg-Standards](#) zur nachhaltigen Senkung der Baukosten im Wohnungsneubau umzusetzen. Die in der Initiative kostenreduziertes Bauen entwickelten Baustandards ermöglichen es, die Baukosten deutlich zu senken.

## 2.1 Leitkriterien

Bei der Planung von Wohnungen für Studierende sind folgende Leitkriterien zu beachten:

- Bei der Planung ist grundsätzlich von Einzelzimmern auszugehen. Bei Paaren sind Doppelzimmer zulässig.
- Der Anteil von Wohnungen für Paare beträgt max. 20 % bezogen auf die Anzahl der Plätze.
- Die Zusammenfassung der Zimmer zu Wohngemeinschaften ist anzustreben.

## 2.2 Wohnungsgrößen (inkl. aller förderfähigen Flächenanteile)

<b>Wohngemeinschaften</b>	max. 28 m <sup>2</sup> Wfl./Person
<b>Wohnungen für 1 Person</b>	max. 28 m <sup>2</sup> Wfl./Person
<b>Wohnungen für 2 Personen</b>	max. 52 m <sup>2</sup> Wfl./2 Personen

Eine Überschreitung der Wohnfläche innerhalb einzelner Wohnungen bis zu max. 2 m<sup>2</sup> ist zulässig, wenn die zulässige Wohnfläche aller 1- und 2-Personen-Wohnungen in der Summe nicht überschritten wird.

Bei barrierefreien Wohnungen ist eine Überschreitung der regelhaften Wohnflächen zulässig:

- barrierefrei nutzbare Wohnungen nach HBauO: bis zu 5 m<sup>2</sup>/Haushalt
- barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar nach HBauO mit Zusatzmerkmal R und WA/BG-Bindung: bis zu 10 m<sup>2</sup>/Haushalt

### 2.2.1 Ausnahmen bei Wohnungsgrößen

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

## 2.3 Grundrissanforderungen

Nachfolgend werden tabellarisch die wichtigsten Regelanforderungen bei der Grundrissgestaltung aufgeführt. Bauordnungsrechtliche Bestimmungen gelten hiervon unabhängig und sind nicht dargestellt.

Die Möblierbarkeit der Räume muss nachgewiesen werden.

### 2.3.1 Anforderungen an Wohngemeinschaften

<b>Merkmal</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Wohngemeinschaften bilden in sich abgeschlossene Wohnungen mit jeweils eigenem Zimmer/Person und Gemeinschaftsküche, Gemeinschaftswohnraum und Sanitärräumen.</li></ul>
<b>Gruppengröße</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Gruppengröße von Wohngemeinschaften sollte zwischen 3 und 9 Personen liegen.</li></ul>
<b>individuelles Wohn-Schlafzimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mindestgröße: 14 m<sup>2</sup> effektiv nutzbar, zuzüglich interner Erschließungsflächen.</li></ul>
<b>Sanitärraum</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mindestgröße je Bad: 4 m<sup>2</sup></li><li>▪ Je 3 Personen ist ein Sanitärraum bereitzustellen.</li></ul>
<b>Gemeinsames Wohnzimmer und Küche</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mindestgröße: 2,5 m<sup>2</sup>/Person, aber minimal 12 m<sup>2</sup></li><li>▪ Ausstattung entsprechend baulicher Mindeststandards „Küche“</li><li>▪ Anordnung des Wohnraums in Verbindung mit der Küche</li></ul>

### 2.3.2 Anforderungen an Apartmentwohnungen

<b>Merkmal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Apartments sind abgeschlossene Wohnungen für 1 bis 2 Personen mit eigenem Sanitärraum und Küche. Alternativ kann die Küche als Gemeinschaftsküche ausgeführt werden.</li> </ul>
<b>individuelles Wohn-Schlafzimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Mindestgröße: 14 m<sup>2</sup> pro Person effektiv nutzbar, zuzüglich interner Er-schließungs- und Bewegungsflächen für die Kochnische</li> </ul>
<b>individueller Sanitärraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Mindestgröße: 3 m<sup>2</sup>/Person, 3,5 m<sup>2</sup> für 2 Personen</li> </ul>
<b>individuelle Kochnische</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Mindestgröße 2,5 m<sup>2</sup> inkl. Bewegungsfläche. Die Bewegungsfläche und Flurfläche dürfen sich überlagern</li> <li>■ Ausstattung entsprechend baulicher Mindeststandards „Kochnische“</li> </ul>

### 2.3.3 Zusätzliche allgemeine Anforderungen

<b>Wasch- und Trockenräume</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ je 30 Personen mindestens je eine Waschmaschine</li> <li>■ ausreichend Trocknungsmöglichkeiten (Trockner oder Trockenraum)</li> </ul>
<b>Gemeinschaftsräume</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Mindestgröße: 30 m<sup>2</sup></li> <li>■ bis zu 1,5 m<sup>2</sup>/Person</li> <li>■ allgemein zugängliche Flächen mit Kochgelegenheit als Raumangebot für gemeinsame Aktivitäten</li> <li>■ Im oder in direkter Nähe zum Gemeinschaftsraum sind Toiletten vorzusehen.</li> <li>■ Haupt- und Nebenräume sollen barrierefrei (HBauO) nutzbar sein.</li> <li>■ Anerkannte Gemeinschaftsräume sind in geeigneter Quantität und Qualität für die Nutzungen „Aufenthalt und Austausch“ zu möblieren und technisch auszustatten.</li> </ul>
<b>Gemeinschaftlicher Freisitz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ allgemein zugänglich</li> <li>■ Mindestgröße: 0,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche/Person</li> <li>■ Maximalgröße: 1,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche/Person</li> <li>■ ¼ der Nutzfläche des Freisitzes ist als Wohnfläche anrechenbar.</li> </ul>
<b>Verwaltung und Lagerflächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Maximalgröße: 0,5 m<sup>2</sup>/Person</li> </ul>
<b>Barrierefreiheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Soweit barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen gefördert werden, sind die jeweiligen Vorgaben der HBauO auch für gemeinschaftlich genutzte Bereiche und Funktionen einzuhalten.</li> </ul>

### 2.3.4 Sonstige Anforderungen

<b>Fahrradstellplätze</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leichter Zugang zum Stellplatz ebenerdig, über Rampe oder Aufzug. Bei Rampen gilt dasselbe Steigungsverhältnis wie für PKW. Aufzüge müssen ein Mindestinnenmaß von 1,10 m x 2,10 m bzw. Diagonalmäß von 2,10 m aufweisen.</li> <li>▪ Anforderungen an Fahrradstellplätze: allseitig umschlossen, regensicher, Zugang nur für Berechtigte, individualisierte Stellplätze, diebstahlsichere Befestigungsmöglichkeiten.</li> </ul>
<b>Möblierung von Wohnungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neuwertige Möbel</li> <li>▪ Mindestausstattung für eine Person: Bett, Kleiderschrank, Arbeitsplatz, Arbeitsstuhl, Regal</li> <li>▪ Für Paare oder Alleinerziehende mit Kind ist eine entsprechende zusätzliche Möblierung vorzusehen.</li> <li>▪ Nachweis der Anschaffungskosten auf Anforderung</li> </ul>
<b>Aufzüge</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufzugsanlagen müssen mindestens dem Aufzugstyp 2 der DIN EN 81-702022-12 entsprechen.</li> <li>▪ Befehlgeber müssen in der Höhe von 0,85 m bis 1,20 m erreichbar sein.</li> </ul>

Die Flächen der in 2.3.1 bis 2.3.3 genannten Räume und Funktionen werden bis zur maximal zulässigen Fläche als förderfähige Fläche anerkannt. Die Stellflächen für Fahrräder und sonstige Verkehrs- und Funktionsflächen wie Flure, Treppen, Müllräume usw. werden hierbei nicht als förderfähige Fläche anerkannt.

### 2.3.5 Ausnahmen bei Grundrissanforderungen

Ausnahmen sind aus konzeptionellen, städtebaulichen oder baulich-konstruktiven Gründen innerhalb der förderfähigen Wohnflächen im Einzelfall möglich.

## 3. Anforderungen an barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen (mit Bindung)

Die Anforderungen an diese Wohnungen ergeben sich aus den Vorgaben der HBauO § 50 für barrierefreie Wohnungen, für rollstuhlgerechte Wohnungen aus den Vorgaben der HBauO § 50 in Verbindung mit DIN 18040-2R.

Abweichend/ergänzend gilt:

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

## **4. Bauliche Mindeststandards**

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

### **Küchen**

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

- Arbeitsplatte: durchlaufend
- Spritzschutz: mindestens 0,60 m hoch, über die gesamte Länge der Arbeitsplatte
- Einbauspüle mit Abtropffläche
- Herd mit vier Kochfeldern und Backofen
- Standfläche inkl. Anschlussmöglichkeit für Kühlschrank mind. 0,60 m breit. Bei möblierter Vermietung ist durch die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten der Kühlschrank bereitzustellen.

### **Kochnische für 1-Personen-Haushalte**

- Arbeitsplatte: durchlaufend
- Spritzschutz, mindestens 0,60 m hoch, über die gesamte Länge der Arbeitsplatte
- Oberschränke: über der gesamten Länge der Arbeitsplatte
- Einbauspüle mit Abtropffläche
- Herd mit mind. zwei Kochfeldern
- Standfläche inkl. Anschlussmöglichkeit für Kühlschrank (mindestens 0,50 m breit) und Mikrowelle oder Backofen. Bei möblierter Vermietung ist durch die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten der Kühlschrank bereitzustellen.

### **Bodenbeläge**

Alle Räume müssen mit Bodenbelägen ausgestattet werden.

### **Bauschild**

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

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

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

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

Das Logo darf weder verzerrt noch verändert werden und nur im Kontext mit einem projektbezogenen Bauschild verwendet werden. Die Druckvorlagen für das Bauschild und das Logo stehen

als grafische Vorlagen auf der Internetseite <https://www.ifbhh.de/> im Bereich Download zur Verfügung.

### **Bauplakette**

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

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

## **5. Anforderungen an Gebäudetechnik**

Es wird empfohlen, die Gebäudetechnik gemäß den Vorschlägen des [Hamburg-Standards](#) zur nachhaltigen Senkung der Baukosten im Wohnungsneubau umzusetzen.

### **Wärmepumpen**

Wärmepumpen, die in IFB-geförderte Gebäude eingebaut werden, müssen auf der zum Zeitpunkt der Antragstellung aktuellen Liste der förderfähigen Wärmepumpen des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhr aufgeführt sein.

### **Heizung**

Elektrische Heizungsanlagen mit Ausnahme von Wärmepumpen sind ausgeschlossen.

## **6. Optionale energetische Standards**

Energetische Standards, die über den gesetzlichen Mindeststandard hinausgehen, werden übergangsweise bis Ende 2026 zusätzlich gefördert.

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

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

Informationen zum Verfahren der QS-E:

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

### **Anforderungen an erhöhte energetische Standards**

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

### **IFB-Effizienzhaus-40**

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

### **IFB-Effizienzhaus-40 mit Wärmerückgewinnung**

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

## **IFB-Passivhaus**

IFB-Passivhäuser dürfen

- einen Jahres-Heizwärmebedarf (QH) von 15 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr Energiebezugsfläche und
- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Qp") von 40 kWh/m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche AN und Jahr nicht überschreiten. Eine ventilatorgestützte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung ist obligatorisch. Die Werte sind mit der jeweils aktuellen Version des PHPP zu ermitteln.

## **Energetische Standards mit Anrechnung selbst erzeugter, erneuerbarer Energie**

Hinweis zur Realisierbarkeit

Für diese Gebäudestandards ist es unverzichtbar, bereits am Anfang des Planungsprozesses sorgfältig die Energieerzeugungspotenziale unter Berücksichtigung der Ausrichtung, Verschattung und insbesondere auch des Verhältnisses der Wohnfläche zu der für die Energieerzeugung nutzbaren Hüllfläche (Dach und ggf. Fassade) zu prüfen, da die Erzeugung einer ausreichenden Menge erneuerbarer Energie eine große technische Herausforderung darstellt.

- Ein **IFB-Niedrigstenergie-Haus** ist dann nachgewiesen, wenn die Menge der selbst erzeugten erneuerbaren Energie pro Jahr größer ist als 50 % des rechnerisch ermittelten jährlichen Energiebedarfs für Heizung, Lüftungsanlage, Warmwasserbereitung, Haushalts- und Gemeinschaftsstrom.

Dieser Nachweis muss für den Jahres-Primärenergiebedarf und für den Jahres-Endenergiebedarf geführt werden.

- Ein **Effizienzhaus-Plus** ist dann nachgewiesen, wenn die Menge der selbst erzeugten erneuerbaren Energie pro Jahr größer ist als der rechnerisch ermittelte jährliche Energiebedarf für Heizung, Lüftungsanlage, Warmwasserbereitung, Haushalts- und Gemeinschaftsstrom.

Dieser Nachweis muss für den Jahres-Primärenergiebedarf und für den Jahres-Endenergiebedarf geführt werden.

Ausgangsstandard ist ein IFB-Effizienzhaus-40 oder ein IFB-Passivhaus.

Bilanzierung

- Als Bilanzierungsgrenze gilt die Grenze des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet wird. Die Energieerzeugung aus Abwasserabwärme aus dem Sielnetz auf öffentlichem Grund kann bei der Bilanzierung ebenfalls berücksichtigt werden.

- Bei der Nachweisführung ist für den Haushaltsstrombedarf ein pauschaler Wert von 37 kWh/m<sup>2</sup>a Wfl. anzusetzen.

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

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

- Der netzeingespeiste Strom ist mit dem Primärenergiefaktor des Verdrängungsstrommixes zu bewerten.

- Die Ertragsprognose für die generierte erneuerbare elektrische Energie ist auf Grundlage der DIN V 18599-9 zu berechnen.

## 7. Qualitätssicherung Holzbau (QS-H)

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

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

Informationen zum vorgegebenen Verfahren der QS-H sind unter <https://holzbau-netzwerk-nord.de/qs> zusammengefasst. Dort finden Sie auch die Liste der autorisierten Qualitätssichernden sowie eine Empfehlung zur ortsüblichen Vergütung.

Die in der Anlage unter <https://holzbau-netzwerk-nord.de/qs/nicht-foerderfaehige-holzbaudetails> beschriebenen Details entsprechen nicht dem Stand der Technik. Gebäude oder Gebäudeteile in Holzbauweise mit den beschriebenen Details sind nicht förderfähig.

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

Bei der QS-H gilt das Vier-Augen-Prinzip, daher darf die oder der autorisierte Qualitätssichernde nicht gleichzeitig mit Planungs- oder Werksleistungen für das zu prüfende Objekt beauftragt sein. Zu diesen Leistungen zählen auch das Erstellen der Bauvorlagen und das Aufstellen der bau-technischen Nachweise. Zur Erlangung der Förderung ist dem Vertrag der QS-H-Leistungskatalog zugrunde zu legen. Dieser gliedert sich in die drei für die Gewährung der Förderung zwingend erforderlichen Stufen I, II und III. Weitergehende Leistungen zur Qualitätssicherung dürfen frei vereinbart werden.

Zur Bewilligung der Förderung bzw. für einen vorzeitigen Baubeginn muss die Stufe I positiv abgeschlossen sein. Für die Auszahlung der ersten Darlehensrate muss die Stufe II positiv abgeschlossen sein. Für die Auszahlung des Zuschusses muss die Stufe III positiv abgeschlossen sein.

## **8. Anforderungen an das Belegungskonzept in Wohnheimen**

In dem der IFB Hamburg vorzulegenden Belegungskonzept sollen u. a. folgende Punkte erläutert werden:

Name der oder des Investierenden:

Vertreten durch:

Adresse der oder des Investierenden:

Adresse des Bauvorhabens:

Zuständiges Bezirksamt:

Zahl der Wohneinheiten:

1. An welche Personengruppe beabsichtigen Sie die Wohneinheiten zu vermieten?
2. Inwieweit bestehen bei Ihnen bereits Erfahrungen mit der Vermietung an diese Zielgruppe?
3. Ist das Bauvorhaben auf ein gemeinschaftliches Wohnen (eigenes Zimmer plus gemeinschaftlich genutzte Flächen (wie etwa Küche, Aufenthaltsraum, Waschgelegenheiten) zugeschnitten?
4. Beabsichtigen Sie befristete Mietverträge zu schließen? Bitte fügen Sie, sofern bereits vorhanden, einen entsprechenden Muster-Mietvertrag bei.
5. Bitte fügen Sie ein Belegungskonzept bei, das die Belegung anhand abstrakt-genereller Kriterien regelt, mit dem Ziel, möglichst vielen Studierenden das Wohnen in einem Studierendenwohnheim zu ermöglichen (Rotationsprinzip).

Die IFB Hamburg prüft in Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, ob das Belegungskonzept die Zielsetzung eines Wohnheims sicherstellt.

