



# Barrierefreier Umbau von Mietwohnungen

**Förderrichtlinie für den barrierefreien Umbau von Mietwohnungen**

Gültig ab 1. Januar 2026

## INHALT

<b>1. Was ist das Ziel der Förderung?</b>	<b>3</b>
<b>2. Wer kann Anträge stellen?</b>	<b>3</b>
<b>3. Welche Maßnahmen werden gefördert?</b>	<b>3</b>
3.1 Umbau zu barrierefreien Wohnungen	3
3.2 Mindestanforderungen	3
<b>4. Wie sind die Förderkonditionen?</b>	<b>4</b>
<b>5. Was ist bei Kombination mit anderen Förderprogrammen zu beachten?</b>	<b>8</b>
<b>6. Sonstige Förderprogramme</b>	<b>8</b>
<b>7. Welche Bindungen entstehen?</b>	<b>10</b>
7.1 Belegungsbindungen für Förderungen nach Nr. 3 a)	10
7.2 Mietpreisbindungen für Förderungen nach Nr. 3 a) und 3 b)	10
7.3 Weitere Regelungen	11
<b>8. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?</b>	<b>12</b>
<b>9. Welche Rechtsgrundlage gilt?</b>	<b>13</b>
<b>10. Wo kann man die Förderung beantragen?</b>	<b>13</b>

## ANHANG

<b>1. Wie ist das Verfahren?</b>	<b>15</b>
1.1 Antragstellung	15
1.2 Bewilligung	15
1.3 Verwendungsnachweis	16
1.4 Auszahlung	16
<b>2. Vorbereitung auf Ambient-Assisted-Living (AAL)</b>	<b>16</b>

## 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 von Eigentümerinnen, Eigentümern 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. Juni 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. Juni 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 gefördert?

Gefördert wird der erstmalige Umbau zu barrierefreien Wohnungen.

Die oder der Antragstellende 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. 7.

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 barrierefreies Bauen nach HBauO 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 oder dem Antragstellenden nachgewiesenen Rechnungsbetrag, wird er auf diesen Betrag reduziert.

### 3.2 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 0,05 m Aufbauhöhe zulässig. Wenn das Bad nicht modernisiert wird, kann im begründeten Ausnahmefall eine Aufbauhöhe von 0,12 m zulässig sein.
- Die Innentüren der Wohnung müssen eine lichte Durchgangsbreite von 0,80 m aufweisen (Ausnahme: Gäste-WC).
- Die Gesamtkosten müssen in Bezug auf die nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer vertretbar sein.

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

Die Förderung erfolgt als nicht rückzahlbarer Zuschuss in Form einer Festbetragsfinanzierung. Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn die Summe der Zuschüsse 3.000 € unterschreitet.

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.

Bei einer Förderung mit Mietpreis- und Belegungsbindung gilt die volle Zuschusshöhe, wird nur eine Mietpreisbindung ohne Belegungsbindung angestrebt, reduzieren sich die angegebenen Zuschusshöhen der einzelnen Förderbausteine um 50 %.

Die einzelnen Förderbausteine sind jeweils entsprechend den Anforderungen an barrierefreies Bauen der HBauO § 50 oder den Anforderungen an barrierefreies Bauen der HBauO mit Zusatzmerkmal R 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.

		<b>Förderbausteine</b>	<b>Max. Zuschuss</b>
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	4.050 €
	2.	Installation einer bedarfsgerechten Liftform mit Plattform zur Überwindung von Eingangsstufen im Außenbereich: a. Hebebühne < 1 m Höhe b. Hebebühne ≥ 1 m Höhe c. ggf. erforderliche Tür an oberer Haltestelle d. Treppenlift mit Plattform	8.220 € 12.050 € 2.070 € 12.360 €
	3.	Herstellen einer Rampe mit Geländer als Zuwegung zum Hauseingang: a. 1. Stufe (bis 0,2 m Höhendifferenz) b. 2. Stufe (bis 0,4 m Höhendifferenz) zusätzlich c. jede weitere Stufe in 0,2-m-Schritten zusätzlich d. Überwindung geringer Höhenunterschiede mit einer mobilen Rampe bzw. durch Bodenanpassung	2.120 € 2.120 € 2.480 € 600 €
	4.	Errichtung eines Witterungsschutzes/einer Überdachung für einen zur Wohnung gehörigen Pkw-Stellplatz im Außenbereich; der überdachte Stellplatz muss der Nutzerin oder dem Nutzer der geförderten Wohnung zur Verfügung stehen.	3.100 €
	5.	Herrichten eines Stromanschlusses für einen zur Wohnung gehörigen Pkw-Stellplatz im Außenbereich; der mit Stromanschluss ausgestattete Stellplatz muss der Nutzerin oder dem Nutzer der geförderten Wohnung zur Verfügung stehen.	980 €
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.	4.130 € je WE
	7.	Nachträglicher Einbau oder Anpassung einer Türöffner-Gegensprechanlage mit bedarfsgerechten Bedienungsvorrichtungen	700 € je WE
	8.	Nachrüstung einer HE- und/oder WE-Tür mit einem elektrischen Dreh- türantrieb inkl. Fernbedienung, Taster und sonstiger Bedieneinrichtungen	5.130 €

		Förderbausteine	Max. Zuschuss
Zugang zur Wohnung	9.	Installation eines bedarfsgerechten Treppenlifts:	
		a. für ein Geschoss mit Sitz für eine gerade Treppe im Innenbereich des Gebäudes	6.230 €
		b. für ein Geschoss mit Sitz für eine gewendelte Treppe im Innenbereich des Gebäudes	16.480 €
		c. für jedes weitere Geschoss bei gerader Treppe	3.100 €
		d. für jedes weitere Geschoss bei gewendelter Treppe	6.110 €
Zugang zu einzelnen Räumen	10.	Türverbreiterung im Innenraum	
		Mindestbreite für alle Türen einer rollstuhlgerichten Wohnung: 0,9 m; Mindestbreite für Innentüren einer barrierefreien/seniorengerechten Wohnung: 0,8 m; Türen dürfen nicht in den Sanitärraum schlagen;	
		a. Einbau einer Drehflügeltür	1.190 €
		b. Einbau einer Schiebetür	1.650 €
Zugang zu einzelnen Räumen	11.	c. Einbau einer Spezial-Raumspartür bei besonders schwierigen Raumverhältnissen	3.100 €
		Austausch oder Anpassung der vorhandenen Balkon-/Terrassentür, um den schwellenfreien Zugang zum Balkon herzustellen	1.590 € je WE
		Höhenanpassung eines Balkons an die Fußbodenebene der Wohnung (z. B. mittels Grätings), um den schwellenfreien Zugang zum Balkon herzustellen, inkl. Anpassung der Geländerhöhe	2.010 € 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. barrierereduziert mit Duschbereich (Grundfläche mind. 1,0 m² und Duschtasse max. 5 cm Aufbauhöhe),	7.480 € je WE
		b. barrierefrei mit schwellenlos begehbarem Duschbereich (Grundfläche mind. 1,2 m² und Mindestbreite 0,9 m)	8.650 € je WE
Bad	14.	Herrichten eines rollstuhlgerichten Bads mit rollstuhlbefahrbarem Duschbereich, behindertengerechtem WC mit Stützgriffen, flachem und unterfahrbarem Waschtisch, rutschfestem Bodenbelag inkl. Maler-, Fliesen-, Elektro- und Heizungsarbeiten	13.640 € je WE

		Förderbausteine	Max. Zuschuss
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	2.370 € je WE
	16.	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	7.320 € 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 <sup>2</sup>	98 € je m <sup>2</sup>
Smarte Technologie	18.	Die Vorbereitung einer Wohnung auf spätere Ausstattung mit Ambient-Assistet-Living (AAL)-Technologien und Dienstleistungen für die Bereiche Homecare, Pflege, Prävention als Ergänzung von barrierefreien Umbauten mit folgender Mindestausstattung:	535 € je WE
Grundrissänderung	19.	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)	2.210 € je WE  4.460 € je WE
Pauschale	20.	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.	920 € je WE

\*Zusätzlich zur Förderung nach diesen Grundsätzen kann eine Kostenerstattung Dritter, z. B. der Pflegekasse, in Anspruch genommen werden. Die oder der Antragstellende 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.

## 5. Was ist bei Kombination mit anderen Förderprogrammen zu beachten?

Eine Kombination mit anderen Fördermitteln (z. B. Kredite oder Zulagen/Zuschüsse) ist grundsätzlich möglich. Ergibt sich infolge der Kumulierung von Zuschüssen und Tilgungszuschüssen für die zu fördernde Maßnahme eine Förderquote über die zulässige Förderquote hinaus, werden die Landesmittel entsprechend gekürzt.

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 Beihilfehöhe 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 Beihilfehöhe nicht überschritten wird.

Hierzu hat die oder der Investierende 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 Beihilfavorschriften der Europäischen Union zu bewilligen.

Eine Kombination mit den Förderprogrammen Modernisierung von Mietwohnungen 1. und 2. Förderweg (ausgenommen energetische Modernisierung, Aufzüge, Dachausbau und Aufstockung), Modernisierung von Wohnungen für Studierende und Auszubildende und Modernisierung von Mietwohnungen in Gebieten der integrierten Stadtteilentwicklung ist ausgeschlossen.

## 6. Sonstige Förderprogramme

### 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.

### **Förderprogramme der IFB Hamburg**

- Modernisierung und Nachrüstung von Gebäuden mit Aufzügen (Mod. B 1. Förderweg / C 2. Förderweg)
- Energetische Modernisierung von Mietwohnungen (Mod. A, Mod. B 1. Förderweg / C 2. Förderweg)
- Dachausbau und Aufstockung (Mod. B 1. Förderweg / C 2. Förderweg)
- Hamburger Gründachförderung und Fassadenbegrünung
- Hamburger Heizungsförderung
- Nachrüstung von Fahrradabstellanlagen im Bestand
- Geringinvestive Maßnahmen zur Heizungsoptimierung (GIM)
- RegenInfraStrukturAnpassung (RISA)

### **Angebote des Bundes**

Die **KfW** fördert mit Darlehen und Zuschüssen u. a. die energetische Modernisierung, das Heizen mit erneuerbaren Energien, den barrierefreien Umbau oder die Verbesserung des Einbruchschutzes.

Kontakt:

Tel. 0800/539 9002 (kostenfreie Servicenummer)

[info@kfw.de](mailto:info@kfw.de) | [www.kfw.de](http://www.kfw.de)

Die **BAFA (Bundesanstalt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle)** stellt u. a. Zuschüsse für die Energieberatung (iSFP), die energetische Modernisierung und für die Heizungsoptimierung bereit.

Kontakt:

Tel. 06196/908-1625 für Heizen mit erneuerbaren Energien

Tel. 06196/908-1001 für Heizungsoptimierung

[poststelle@bafa.bund.de](mailto:poststelle@bafa.bund.de) | [www.bafa.de](http://www.bafa.de)

### **Gebäude-Check der Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. im Angebot der Hamburger Energielotsen**

Die Energieberaterin oder der Energieberater macht eine Bestandsaufnahme der Stromgeräte in Ihrer Wohnung, beurteilt Ihren Strom- und Heizenergieverbrauch und identifiziert gemeinsam mit Ihnen wichtige Stellschrauben für Einsparungen. Zusätzlich werden die Gebäudehülle (Außenwände, Fenster, Türen, Dach) sowie die Heizungsanlage (Wärmeerzeuger und Verteilsystem) unter energetischen Aspekten begutachtet. Dabei wird auch geprüft, ob prinzipiell der Einsatz erneuerbarer Energien möglich und sinnvoll ist.

<http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de/beratung/>

## **7. 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.

### **7.1 Belegungsbindungen für Förderungen nach Nr. 3 a)**

Die Wohnungen bleiben vorrangig den bisherigen Mieterinnen und Mietern vorbehalten.

#### **7.1.1 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 leerstehender oder freiwerdender Wohnungen ist die angemessene Wohnungsgröße zu beachten.

#### **7.1.2 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 leerstehender oder freiwerdender Wohnungen ist die angemessene Wohnungsgröße zu beachten.

### **7.2 Mietpreisbindungen für Förderungen nach Nr. 3 a) 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.

#### **7.2.1 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 9,99 €/m<sup>2</sup> Wfl. monatlich nicht überschreiten (Kappungsgrenze).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen darf während des Förderzeitraums alle 2 Jahre um maximal 4 % erhöht werden; erstmals 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit, beginnend mit dem Monatsersten des Quartals, das auf die Feststellung der Bezugsfertigkeit folgt.

## **7.2.2 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 9,99 €/m<sup>2</sup> Wfl. 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 Rasterfelds des jeweils aktuellen Mietenspiegelfeldes, normale Wohnlage, erhöht werden.

## **7.3 Weitere Regelungen**

### **7.3.1 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.

### **7.3.2 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.

### **7.3.3 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 €/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 Zweieinhalbfache der monatlichen Nettokaltmiete nicht überschreiten.

#### **7.3.4 Verpflichtungen gegenüber der Mieterin oder dem Mieter**

Die oder der Investierende hat sich spätestens vor Auszahlung der Zuschüsse gemäß Vordruck der IFB Hamburg dieser gegenüber im Sinne der eingegangenen Verpflichtungen insoweit zu binden, dass die Mieterinnen und 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 die Vermieterin oder der Vermieter die Mieterin oder den Mieter schriftlich auf die Möglichkeit hinzuweisen, dass die Mieterhöhung durch die für das SGB II bzw. SGB XII zuständige Behörde übernommen werden kann und ihr oder ihm die „Anlage zur Vorlage bei der zuständigen Behörde für Leistungen der Kosten der Unterkunft“ zu übersenden.

#### **7.3.5 Weitergabe der Bindungen**

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

#### **7.3.6 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 oder dem Investierenden zurückgezahlt werden.

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

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Zuschüssen besteht nicht. Über die Bewilligung wird im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel entschieden.

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn die oder der Antragstellende ohne Zustimmung der Bewilligungsstelle mit den Maßnahmen beginnt. Als Beginn der Maßnahme gilt bereits der Abschluss eines Lieferungs- oder Leistungsvertrages.

Es werden nur Maßnahmen gefördert, die von Fachunternehmen ausgeführt werden. Maßnahmen durch Eigenleistung sind nicht förderfähig.

Die IFB Hamburg, die Behörden und der Rechnungshof der FHH sowie die Europäische Union sind berechtigt, die Verwendung der gewährten Zuschüsse und die Angaben der oder des Investierenden zur Beihilfe zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Die oder der Antragstellende hat über einen Zeitraum von 10 Jahren jederzeit auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht zu gewähren und die Unterlagen vorzulegen und die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnraum zu gestatten.

Institutionen werden Fördermittel nur bewilligt, wenn eine ordnungsgemäße Geschäftsführung gesichert erscheint und sie in der Lage sind, die bestimmungsgemäße Verwendung der Mittel zu gewährleisten und nachzuweisen.

In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen von dieser Förderrichtlinie zugelassen werden. Die IFB Hamburg entscheidet im Einvernehmen mit der zuständigen Fachbehörde.

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 oder der Investierende muss der IFB Hamburg gegenüber das Vorliegen der Mieterzustimmung vor Auszahlung der Zuschüsse schriftlich bestätigen.

## **9. 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. Dezember 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.

Die Gewährung der Fördermittel nach Nr. 3. b) erfolgt unter den Voraussetzungen der De-minimis-Verordnung (EU) Nr. 2023/2831 der Kommission vom 13. Dezember 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. Dezember 2023), in der jeweils gültigen Fassung, und unterliegt den Beschränkungen des Beihilfenrechts.

## **10. 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 und Formulare finden Sie unter [www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de).

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

Beratungstermine nur nach telefonischer Absprache.

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](mailto:beratung@barrierefrei-leben.de) | [www.barrierefrei-leben.de](http://www.barrierefrei-leben.de)

Das Beratungszentrum kann von allen Hamburger Bürgerinnen und Bürgern sowie Beschäftigten von Sozialeinrichtungen und Behörden kostenlos in Anspruch genommen werden.

## 1. Wie ist das Verfahren?

### 1.1 Antragstellung

Der Antrag auf Bewilligung von Fördermitteln ist zusammen mit den erforderlichen Unterlagen bei der IFB Hamburg einzureichen. Die IFB Hamburg prüft den Antrag und stellt die Förderwürdigkeit und die Förderhöhe fest.

Anträge, die unvollständig sind oder sonstige Mängel aufweisen, werden nur unter dem Vorbehalt der Ergänzung und Überarbeitung entgegengenommen. Wenn sie nicht innerhalb von drei Monaten danach vollständig und mängelfrei eingereicht sind, können sie abgelehnt werden.

Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Amtlicher Lageplan (Flurkarte)
- Grundbuchauszug
- Legitimationsnachweis der oder des Investierenden
- Vollmacht bei Beauftragung Dritter
- Erklärung über das Vorliegen der Mieterzustimmung
- Objektbeschreibung (Baujahr, Nutzungen, Zahl der Wohnungen, Wfl.)
- Baubeschreibung bzw. Erläuterung des bestehenden Umbaubedarfs
- 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

### 1.2 Bewilligung

Die Bewilligung der Fördermittel erfolgt durch einen Bescheid der

Hamburgischen Investitions- und Förderbank

Besenbinderhof 31

20097 Hamburg

Der Bewilligungszeitraum zur Durchführung der Maßnahme beginnt mit Erlass des Bescheides und beträgt dann 24 Monate.

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.

### 1.3 Verwendungsnachweis

Die oder der Antragstellende hat den Verwendungsnachweis spätestens sechs Monate nach Durchführung der Maßnahme bei der Bewilligungsstelle einzureichen; andernfalls kann der Bewilligungsbescheid widerrufen werden. Im Bewilligungsbescheid wird geregelt, wie der Verwendungsnachweis erbracht werden muss.

### 1.4 Auszahlung

Die Fördermittel werden nach Durchführung der Maßnahmen sowie nach Vorlage und Prüfung des Verwendungsnachweises in einer Summe gezahlt.

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.

## 2. Vorbereitung auf Ambient-Assisted-Living (AAL)

Nach Abschluss der Maßnahme müssen folgende Anforderungen erfüllt werden:

### Wohnungseingangstür

#### Vorbereitung auf automatisierte Türöffnung und -schließung mit zentraler Steuermöglichkeit

- 1 x Unterputz-Abzweigdose innen neben Türsturz mit 5-adriger 230V-Zuleitung aus der Unterverteilung der Wohnung
- 1 x Unterputz-Abzweigdose innen neben Türsturz mit Steuerleitung aus der Unterverteilung der Wohnung
- 1 x Unterputz-Abzweigdose außen neben Türsturz mit CAT7-Datenleitung aus der Unterverteilung der Wohnung
- 1 x CAT7-Datenleitung von der Unterverteilung der Wohnung zur zentralen allgemeinen Netzwerkverteilung

### Wohnung

#### Vorbereitung auf mögliche Notwendigkeit von Installationsraum

- Verwendung tiefer Installationsdosen (Unterputz, Hohlwand) für alle Installationszwecke, sofern Schall-, Brand, oder andere Schutzziele der Verwendung tiefer Unterputzdosen nicht widersprechen.

#### Vorbereitung auf automatisierte Lichtschaltung mit erhöhter Funktionserhaltung

- Getrennte LS von Beleuchtung zu Steckdosen
- Getrennte FI-Gruppen von Beleuchtung zu Steckdosen
- Je Raum ein Anschluss für Sturzsensoren, die die Beleuchtung schalten könnte
- Je Raum eine 5-adrige 230V-Zuleitung von Schaltaktorik zum Deckenauslass, zusätzlich zu Deckenbeleuchtung

#### Vorbereitung auf Informationstechnik mit erhöhter Funktionserhaltung

- 1 separate FI-Gruppe für Informationstechnik, die exklusiv den Internetrouter und die Gebäudetechnik (Wohnungstechnik) versorgt



### **Vorbereitung auf Fenstermotoren und elektrische Rollläden**

- Je Fenster eine Unterputz-Abzweigdose neben Fenstersturz mit 5-adriger 230V-Zuleitung.

### **Ausnahme**

- Die Anforderungen gelten nicht für Abstellräume und Gästetoiletten.

