IFB-Eigenheimdarlehen Gebrauchtimmobilie

(Befristet bis zum 31.12.2026)

Förderrichtlinie zur Finanzierung des Ersterwerbs einer Gebrauchtimmobilie inkl. Sanierungspflicht von selbstgenutzen Wohnimmobilien

Wichtiger Hinweis:

Die IFB Hamburg gewährt dieses Darlehen i.d.R. in Kooperation mit Kreditinstituten, die auf Basis einer Kooperationsvereinbarung eine Durchleitung von KfW- und ergänzenden Finanzierungsdarlehen mit der IFB Hamburg vereinbart haben.

IFB HAMBURG | Hamburgische Investitions- und Förderbank

INHALT

1. Was ist das Ziel der Förderung? ... 3
2. Wer kann Anträge stellen? ... 3
3. Welche Maßnahmen werden gefördert? ... 3
3.1 Erstmaliger Immobilienerwerb ... 4
3.2 Fremdmittel ... 4
3.3 Ist eine Kombination mit anderen Förderprogrammen möglich? ... 4
4. Anforderung an die Sanierung / Modernisierung ... 4
5. Wie sind die Förderkonditionen? ... 4
5.1 Umfang der Finanzierung ... 4
5.2 Darlehenslaufzeiten ... 5
5.3 Konditionen / Zinsen / Zinsbindung ... 5
5.4 Abruffrist / Bereitstellungszins ... 5
5.5 Tilgung ... 5
5.6 Außerplanmäßige vorzeitige Rückzahlung ... 5
5.7 Sicherheiten ... 6
6. Wie erfolgt die Antragstellung? ... 6
7. Welche allgemeinen Anforderungen gelten? ... 6
7.1 Anforderungen an den Darlehensnehmenden ... 6
7.2 Eigenkapitalanforderungen ... 6
7.3 Prüfungsrecht ... 6
7.4 Haftungsausschluss ... 7
7.5 Versagung und Widerruf von Fördermitteln ... 7
8. Welche Rechtsgrundlage gilt? ... 7
9. Wo kann man die Förderung beantragen? ... 7

1. Was ist das Ziel der Förderung?

Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) unterstützt durch das langfristige IFB-Eigenheimdarlehen den erstmaligen Erwerb von selbstgenutzten Eigenheimen in Hamburg. Die bestehenden Wohngebäude müssen zum Zeitpunkt der Antragstellung gemäß eines Energiebedarfs- oder Verbrauchsausweises in die Energieeffizienzklasse D, E, F, G oder H eingestuft sein.

2. Wer kann Anträge stellen?

Antragsberechtigt sind natürliche Personen, die deutsche Staatsbürger oder im Besitz eines unbefristeten Aufenthaltstitels i. S. d. Aufenthaltsgesetzes bzw. einer Niederlassungserlaubnis i. S. d. Aufenthaltsgesetzes sind oder ein Daueraufenthaltsrecht i. S. d. Freizügigkeitsgesetzes / EU haben.

Für die Förderung muss **mindestens ein minderjähriges Kind** i.S.d. § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommenssteuergesetzes zum Familienhaushalt zählen.

WICHTIGER HINWEIS:

Die IFB Hamburg gewährt dieses Darlehen in der Regel in Kooperation mit Kreditinstituten, die auf Basis einer Kooperationsvereinbarung eine Durchleitung von KfW- und ergänzenden Finanzierungsdarlehen mit der IFB Hamburg vereinbart haben.

Einkommensvoraussetzungen

Für die Gewährung von Fördermitteln sind die nachfolgenden Einkommensgrenzen einzuhalten/zu beachten. Das Gesamteinkommen des Haushalts darf die nachfolgenden Einkommensgrenzen, bestehend aus dem zu versteuernden Einkommen, nicht überschreiten.

Zu berücksichtigen sind die zum Haushalt der oder des Antragstellenden gehörenden Angehörigen, die zusammen mit ihr oder ihm das geförderte Objekt als Hauptwohnung beziehen. Maßgebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung.

Die Einkommensgrenze ergibt sich aus dem zu versteuernden Jahreseinkommen im Vorjahr der Antragstellung. Liegt noch kein Steuerbescheid vor, ist eine vorläufige Einkommenserklärung anzufertigen und die vollständigen Einkommensnachweise sind der IFB Hamburg vorzulegen.

- 1-Personen-Haushalt 75.000 €
- 2-Personen-Haushalt 100.000 €
- Je weiterem Kind < 18 Jahre erhöht sich die Grenze um 20.000 €

3. Welche Maßnahmen werden gefördert?

Gefördert wird der Erwerb von Wohnimmobilien der Energieklasse D, E, F, G oder H, welche im Zuge des Erwerbs energetisch saniert werden und mindestens die Energieklasse C oder besser nach Umsetzung der Maßnahmen erreichen.

Beim erstmaligen Immobilienerwerb:

- Kaufpreis einschließlich Kaufpreisnebenkosten

- Kosten der Modernisierung und Sanierung
- Kosten der Energieberatung und Ausstellung des Energieausweises

Ausgeschlossene Maßnahmen

Ausgeschlossen von einer Förderung ist die Anschaffung von Einrichtungsgegenständen (z. B. Mobiliar).

3.1. Erstmaliger Immobilienerwerb

Gefördert wird nur der erstmalige Immobilienerwerb.

Ausnahme ist der weitere Immobilienerwerb zur Selbstnutzung, wenn durch Familienerweiterung eine Wohnflächenvergrößerung und damit verbundene familiengerechte Unterbringung erforderlich ist und der vorhandene Wohnraum dieses nicht gewährleistet.

3.2. Fremdmittel

Den Fördermitteln der IFB Hamburg dürfen nur auf Euro (€) lautende Grundpfandrechte von Kreditinstituten vorgehen. Privatrechtliche Grundpfandrechte (z.B. Verwandtendarlehen / Arbeitgeberdarlehen) dürfen der IFB Hamburg nicht im Rang vorgehen.

Mindestens 50 % der von der IFB Hamburg anerkannten Gesamtkosten müssen durch vorrangige Bankdarlehen und dem in der Regel nachrangigen IFB-Eigenheimdarlehen sowie ggf. weiteren Darlehen fremdfinanziert sein.

3.3. Ist eine Kombination mit anderen Förderprogrammen möglich?

Die Kombination mit anderen Fördermitteln ist zulässig, sofern die Summe aus Darlehen, Zuschüssen und Zulagen die Summe der Aufwendungen nicht übersteigt.

4. Anforderung an die Sanierung / Modernisierung

Mit der Förderung des Erwerbs geht die Sanierungspflicht auf mindestens Stufe C einher. Die energetische Sanierung der Wohnimmobilie ist Voraussetzung der Förderung. Unmittelbar nach Erwerb muss eine energetische Optimierung des Objektes erfolgen, die gemäß des Nachweises eines Energieberater mit den geplanten Maßnahmen die Energieklasse C oder besser erreicht.

Nach Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen und spätestens 12 Monate nach Eigentumsübergabe gem. Kaufvertrag, ist ein Bedarfsausweis mit dem Ausweis des Erreichens der Energieklasse C oder besser als Nachweis einzureichen.

Die erfolgten Sanierungsmaßnahmen sind durch die Einreichung entsprechender Rechnungen zu den Maßnahmen nachzuweisen.

5. Wie sind die Förderkonditionen?

5.1. Umfang der Finanzierung

Ausgangslage ist die zu erwerbende Wohnimmobilie, die zum Zeitpunkt der Antragstellung in eine der Energieklassen D, E, F, G oder H eingestuft ist.

Bei **Erreichen der Energieeffizienzklasse B** oder besser beträgt der

Darlehenshöchstbetrag: 180.000 €

Bei **Erreichen der Energieeffizienzklasse C** beträgt der

Darlehenshöchstbetrag: 150.000 €

Es können bis zu 100 % der förderfähigen Kosten pro Wohneinheit mitfinanziert werden. In der Regel sind Eigenmittel für die Erwerbsnebenkosten sowie anteilige Eigenmittel für die Sanierungskosten erforderlich.

5.2. Darlehenslaufzeiten

Die möglichen Darlehenslaufzeiten betragen:

- mindestens 15 Jahre bei einem tilgungsfreien Anlaufjahr
- bis zu 30 Jahre bei einem Tilgungsfreijahr

5.3. Konditionen / Zinsen / Zinsbindung

Der Zinssatz beträgt 2 % p.a. und ist für die ersten 15 Jahre festgeschrieben. Die Zinsen sind monatlich nachträglich fällig.

Für die Zeit nach Ablauf des vorgenannten Zinsbindungszeitraumes sind die Darlehenskonditionen auf Basis der dann bestehenden Geld-und Kapitalmarktlage neu zu vereinbaren. Sollte eine neue Konditionsvereinbarung nicht zu Stande kommen, ist der Darlehensbetrag in einer Summe zur Rückzahlung fällig.

Bei Darlehen mit einer Laufzeit, die der Zinsfestschreibung entspricht, ist der Zinssatz fest für die gesamte Laufzeit. Bei Darlehen mit einer längeren Laufzeit als die gewählte Zinsfestschreibung, ist der Zinssatz für 15 Jahre festgeschrieben.

Auszahlung: 100 %

5.4. Abruffrist / Bereitstellungszins:

Die Abruffrist beträgt 12 Monate nach Darlehenszusage. Danach wird die Abruffrist ohne gesonderten Antrag in 6-Monatsschritten um maximal 24 Monate verlängert.

Nach Ablauf von 12 Monaten werden auf den noch nicht in Anspruch genommenen Darlehensbetrag bis zur vollständigen Inanspruchnahme Bereitstellungszinsen in Höhe von 1,80 % p.a. erhoben.

5.5. Tilgung

Die Tilgung erfolgt nach Ablauf des tilgungsfreien Anlaufjahres in gleich hohen monatlichen Raten. Während des tilgungsfreien Anlaufjahres sind lediglich Zinsen auf die ausgezahlten Darlehensbeträge zu leisten. Der Tilgungssatz ergibt sich durch die maximale Laufzeit bzw. gewählte Laufzeit und beträgt bei einer Laufzeit von 30 Jahren mindestens 2,5 % p.a.

5.6. Außerplanmäßige vorzeitige Rückzahlung

Außerplanmäßige vorzeitige vollständige oder teilweise Rückzahlungen des Darlehens innerhalb des Zinsbindungszeitraums gemäß 5.3. sind, vorbehaltlich abweichender gesetzlicher Regelungen, ausgeschlossen.

Bei trotzdem erfolgenden außerplanmäßigen vorzeitigen Rückzahlungen erhält die IFB Hamburg von Darlehensnehmenden eine Vorfälligkeitsentschädigung, die sich an den Wiederanlageverlusten der IFB Hamburg bemisst und deren Erhebung in ihrem Ermessen steht.

5.7. Sicherheiten

Das Darlehen ist banküblich zu besichern. Form und Umfang der Sicherheiten werden zwischen der oder dem Darlehensnehmenden und der IFB Hamburg vereinbart. Grundsätzlich erfolgt die Absicherung durch Eintragung einer Grundschuld mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung gem. Vordruck der IFB Hamburg im Grundbuch des Finanzierungsobjekts an ausbedungener Rangstelle.

6. Wie erfolgt die Antragstellung?

Der Antrag ist vor Beginn des Vorhabens – spätestens jedoch unmittelbar nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags – bei einem Finanzierungsinstitut Ihrer Wahl zu stellen. Planungs- und Beratungsleistungen gelten nicht als Beginn des Vorhabens.

Umschuldungen und Nachfinanzierungen abgeschlossener Vorhaben sind ausgeschlossen.

7. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?

7.1. Anforderungen an den Darlehensnehmenden

Die Tragbarkeit der Belastung ist durch Vorlage von Bescheinigungen über die nachhaltig gesicherten Einnahmen nachzuweisen. Zur Belastung gehören insbesondere die Zinsen und die Tilgung für die für das Bauvorhaben eingesetzten Darlehen sowie die Bewirtschaftungskosten. Eine Finanzierung ist ausgeschlossen, wenn die Prüfung ergibt, dass die Tragbarkeit der Belastung nach den bei der IFB Hamburg geltenden Grundsätzen auf Dauer nicht gewährleistet erscheint.

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

Die Verpflichtung zur Selbstnutzung nach dieser Förderung endet spätestens mit dem Ende der ersten Zinsbindung.

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

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

7.2. Eigenkapitalanforderungen

Darlehen werden nur bewilligt, wenn die oder der Antragstellende eine nach Auffassung der IFB Hamburg angemessene Eigenleistung zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens erbringt. In der Regel sind dieses rd. 15-20 % der Gesamtkosten. Die Eigenleistung sollte mindestens die Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbssteuer/ Notar- und Gerichtskosten/ Maklercourtage) und einen angemessenen Anteil an den wertsteigernden Modernisierungskosten abdecken.

7.3. Prüfungsrecht

Die IFB Hamburg, die Behörden und der Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg sind berechtigt, alle für die Gewährung und Belassung der Fördermittel maßgeblichen Umstände zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Die oder der Antragstellende hat jederzeit auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht zu gewähren und die Unterlagen vorzulegen.

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

7.5. Versagung und Widerruf von Fördermitteln

Die Gewährung der Fördermittel kann versagt werden, wenn auch bei Einhaltung der Fördervoraussetzungen die Förderung offensichtlich nicht gerechtfertigt ist.

Bei Nichteinhaltung der Anforderungen aus dieser Förderrichtlinie können bereits gewährte Fördermittel widerrufen werden.

8. Welche Rechtsgrundlage gilt?

Aufgrund von § 2 Abs. 4 des Gesetzes über die Wohnraumförderung in der Freien und Hansestadt Hamburg (Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz – HmbWoFG) erlässt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen diese Förderrichtlinie. Die Förderung erfolgt als besondere Wohnraumförderung. Die jeweiligen Fördermaßnahmen werden gem. § 4 Abs. 1 des Gesetzes über die Hamburgische Investition- und Förderbank (IFB-Gesetz) von der IFB Hamburg durchgeführt. Es besteht weder ein Rechtsanspruch auf Gewährung noch auf Erhöhung bereits gewährter Fördermittel. Die IFB Hamburg entscheidet im Rahmen der verfügbaren Mittel.

9. Wo kann man die Förderung beantragen?

Die Förderung wird in der Regel über ein Finanzierungsinstitut Ihrer Wahl beantragt, das den Antrag und alle erforderlichen Unterlagen an die IFB Hamburg weiterreicht. Die gewählte Bank / das Kreditinstitut muss hierfür eine Kooperationsvereinbarung mit der IFB Hamburg geschlossen haben. Wenn das Finanzierungsinstitut kein Kooperationspartner der IFB ist, ist im Einzelfall eine direkte Antragstellung bei der IFB Hamburg möglich.

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

Hamburgische Investitions- und Förderbank
Besenbinderhof 31
20097 Hamburg
Tel. 040/248 46-0
info@ifbhh.de | www.ifbhh.de

Beratungstermine nach telefonischer Absprache.