



# FamilienStartDarlehen

**Förderrichtlinie für den Bau oder Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum  
in Hamburg durch (Ehe-)Paare und Lebenspartnerschaften**

Gültig ab 1. Januar 2018

## INHALT

<b>1.</b>	<b>Was ist das Ziel der Förderung?</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Wer kann Anträge stellen?</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Welche Maßnahmen werden wie gefördert?</b> .....	<b>3</b>
3.1	Höhe des Darlehens .....	3
3.2	Fremdmittel .....	3
3.3	KfW-Fördermittel .....	4
3.4	Kombination mit anderen Förderprogrammen .....	4
<b>4.</b>	<b>Wie sind die Förderkonditionen?</b> .....	<b>4</b>
4.1	Konditionen vor einer Familienerweiterung.....	4
4.2	Konditionen nach einer Familienerweiterung.....	5
4.3	Einkommensvoraussetzungen für spätere Zinssubvention .....	5
4.4	Auszahlung des Darlehens .....	6
4.5	Nichtabnahme / Sondertilgungen.....	6
4.6	Verwaltungsgebühr .....	6
<b>5.</b>	<b>Welche allgemeinen Anforderungen gelten?</b> .....	<b>6</b>
5.1	Anforderungen an den Bauherrn .....	6
5.2	Anforderungen an das Vorhaben und das Grundstück .....	7
5.3	Allgemeine Bedingungen .....	8
<b>6.</b>	<b>Welche Rechtsgrundlage gilt?</b> .....	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Wo kann man die Förderung beantragen?</b> .....	<b>9</b>

## ANHANG

<b>1.</b>	<b>Wie ist das Verfahren?</b> .....	<b>10</b>
1.1	Antragsstellung, Prüfung und Bewilligung .....	10
1.2	Antragsunterlagen.....	10
<b>2.</b>	<b>Welche baulichen Anforderungen müssen erfüllt werden?</b> .....	<b>10</b>
2.1	Wohnflächengrenze und Grundrissplanung.....	10
2.2	Kostenobergrenzen, Wirtschaftlichkeit u. Mehrkosten während der Bauzeit .....	11
2.3	Bauliche Änderungen, Vermietung, Veräußerung .....	11

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

Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) gewährt (Ehe-)Paaren sowie Lebensgemeinschaften nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz mit der Absicht zur Familiengründung im gemeinsamen Haushalt auf Antrag ein FamilienStartDarlehen für den Neubau oder Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum. Das Darlehen wird nach der Familienerweiterung durch Geburt oder Adoption eines Kinds im Zinssatz verbilligt, sofern die dann maßgeblichen Einkommensgrenzen eingehalten werden.

## **2. Wer kann Anträge stellen?**

Antragsberechtigt sind (Ehe-)Paare sowie Lebensgemeinschaften nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz, die deutsche Staatsbürger oder im Besitz einer Aufenthaltsberechtigung oder unbefristete Aufenthaltserlaubnis i. S. d. Ausländergesetzes bzw. einer Niederlassungserlaubnis i. S. d. Aufenthaltsgesetzes sind oder ein Daueraufenthaltsrecht i.S.d. Freizügigkeitsgesetzes / EU haben.

## **3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?**

### **3.1 Höhe des Darlehens**

Die Höhe des FamilienStartDarlehens beträgt max. 70.000,- €.

#### **3.1.1 Sicherung des Darlehens**

Das von der IFB Hamburg gewährte Darlehen dient der nachstelligen Finanzierung. Es ist unmittelbar nach den im Finanzierungsplan anerkannten Fremdmitteln durch Eintragung einer Grundsuld mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung im Grundbuch zu sichern. Das Darlehen wird nur bewilligt, wenn die Antragsteller eine nach der IFB Hamburg angemessene Eigenleistung zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens erbringen.

### **3.2 Fremdmittel**

Den Fördermitteln der IFB Hamburg dürfen nur durch auf Euro (€) lautende Grundpfandrechte gesicherte Tilgungsdarlehen, die Dauerfinanzierungsmittel sind, zu den zum Zeitpunkt der Bewilligung marktüblichen Bedingungen im Range vorgehen (Tilgung mind. 1,5 % p.a. zzgl. der durch die fortschreitende Kapitalminderung ersparten Zinsen). Der marktübliche Zinssatz ist für mind. 10 Jahre fest zu vereinbaren.

Mindestens 50 % der von der IFB Hamburg anerkannten Gesamtkosten müssen (inkl. FamilienStartDarlehen) fremdfinanziert sein.

Die persönliche Haftung der Darlehensnehmer darf nicht auf eine Quote beschränkt sein.

Soweit mit einer Lebensversicherung verbundene Darlehen eingesetzt werden, bei denen die Tilgung ausgesetzt wird oder noch nicht zugeteilte Bauspardarlehen durch Bankvorausdarlehen vor- oder zwischenfinanziert werden, sind vom Darlehensgeber unterzeichnete Garantieerklärungen gem. Formblatt der IFB Hamburg erforderlich.

Vereinbarungen zwischen Darlehensgebern und -nehmern über Entschädigungen für den Fall des Verzugs werden bei Darlehen, die im Rang vor oder im gleichen Rang wie die zugunsten

der IFB Hamburg eingetragenen Grundpfandrechte gesichert sind, nur dann anerkannt, wenn für fällige Zahlungen (Zinsen, Tilgung und Kapital) höchstens der gesetzliche Verzugszins gem. § 288 Abs. 1 Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in Höhe von 5 Prozentpunkten p. a. über dem Basiszinssatz gem. § 247 BGB vereinbart worden ist.

Der Nachweis, dass die vorbezeichneten Voraussetzungen bei dem Darlehen vorliegen, ist durch eine Bestätigung des Darlehensgebers auf einem Formblatt der IFB Hamburg zu führen.

### **3.3 KfW-Fördermittel**

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

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

Im Rahmen der IFB Hamburg:

- Erneuerbare Wärme (Solarthermie, Heizen mit Biomasse)
- Hamburger Gründachförderung

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

- Effizienzhausstandards
- Erzeugung regenerativer Energie (z. B. Photovoltaik)
- Einsatz energieeffizienter Gebäudetechnik (z. B. Wärmepumpen)

Unsere Kundenberater informieren Sie gerne auch über diese Förderbereiche. Sprechen Sie uns an: Telefonisch unter 040/248 46-103 oder [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 040/248 46-533 oder [foerderlotsen@ifbhh.de](mailto:foerderlotsen@ifbhh.de)

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

Das FamilienStartDarlehen wird zunächst ohne Einkommensprüfung gewährt. Um eine Zins-subsidierung nach Familienerweiterung zu erhalten, müssen bestimmte Einkommensgrenzen eingehalten werden.

### **4.1 Konditionen vor einer Familienerweiterung**

#### **Zinsen**

Es werden Zinsen in Anlehnung an den jeweiligen Zins im KfW-Wohneigentumsprogramm 124 bei einer 25-jährigen Laufzeit mit einem tilgungsfreien Jahr und einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren erhoben.

#### **Auszahlung**

100 %

## Tilgung

Nach Ablauf des tilgungsfreien Jahres ergibt sich die Tilgung aus dem vorgenannten Zinssatz für eine Laufzeit von max. 30 Jahren.

## Bereitstellungsprovision

Die Bereitstellungsprovision beträgt 0,25 % pro Monat für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge, beginnend 4 Monate nach Abgabe des verbindlichen Darlehensangebots durch die IFB Hamburg.

## 4.2 Konditionen nach einer Familienerweiterung

Nach Familienerweiterung durch Geburt bzw. der ärztlichen Bestätigung, dass mit der Geburt innerhalb von 6 Monaten zu rechnen ist, oder Adoption eines Kindes bzw. mehrerer Kinder innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren ab Darlehenszusage, erfolgt aufgrund eines formlosen Antrags des Darlehensnehmers eine Einkommensprüfung gem. § 8 Abs. 2 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (HmbWoFG).

Bei Einhaltung der dann gültigen Einkommensgrenzen wird eine max. 10-jährige Zinssubvention auf das FamilienStartDarlehen gewährt. Diese Zinssubvention beträgt je nach Ergebnis der Einkommensprüfung nach § 8 Abs. 2 HmbWoFG

3 % .....bei Einhaltung der Einkommensgrenze bis + 20 % bzw.  
2 % ..... bei Einhaltung der Einkommensgrenze bis + 70 %

Bei der Geburt oder Adoption eines weiteren Kindes innerhalb des 10-Jahres-Zeitraums wird auf Antrag geprüft, ob die mit einer Zinssubvention von 2 % geförderten Haushalte die Einkommensgrenze nach § 8 Abs. 2 HmbWoFG bis + 20 % einhalten; in diesem Fall wird die Zinssubvention von 2 % auf 3 % erhöht.

Die Zinssubvention endet spätestens 15 Jahre nach Darlehensgewährung. Für innerhalb von 5 Jahren geborene oder adoptierte Kinder ergibt sich damit eine 10-jährige Zinssubvention; bei zwischen dem fünften und dem zehnten Jahr geborenen oder adoptierten Kindern verkürzt sich der Verbilligungszeitraum entsprechend.

Sofern es nicht zur Familienerweiterung kommt bzw. die Einkommensgrenze nach der Familienerweiterung nicht eingehalten wird, wird keine Zinssubvention gewährt.

Nach der Zinsfestschreibungsphase des FamilienStartDarlehens ist eine Prolongation des Darlehens möglich.

## 4.3 Einkommensvoraussetzungen für spätere Zinssubvention

Das max. mögliche Einkommen erhöht sich mit jeder weiteren zum Haushalt zählenden Person. Eine genaue Berechnung erfolgt durch die IFB Hamburg.

### Beispiel: Paar, ein Kind, ein Verdiener (Angestellter)

Einkommensgrenze nach § 8 Abs. 2 HmbWoFG	Max. Bruttoeinkommen im Jahr	Zinsverbilligung
bis + 20 %	ca. 40.600,- €	3 %
bis + 70 %	ca. 57.100,- €	2 %

#### **4.4 Auszahlung des Darlehens**

Zahlungen der IFB Hamburg erfolgen nur auf Anforderung und grundsätzlich nur entsprechend dem Baufortschritt und nach Einsatz des bar aufzubringenden Eigengelds sowie der vorrangigen Mittel. Das Nähere regelt der Darlehensvertrag.

#### **4.5 Nichtabnahme / Sondertilgungen**

Bei Nichtabnahme oder vorzeitiger Rückzahlung des FamilienStartDarlehens vor Beginn der Zinssubvention wird eine Nichtabnahme- bzw. Vorfälligkeitsentschädigung in Rechnung gestellt, die sich an den Wiederanlageverlusten der IFB Hamburg bemisst. Vorzeitige Rückzahlungen sind nur in voller Höhe des valutierenden Darlehens möglich.

Eine vorzeitige vollständige Rückzahlung des FamilienStartDarlehens nach Beginn der Zinssubvention bzw. während der Dauer der Zinssubvention ist ohne Kosten möglich.

#### **4.6 Verwaltungsgebühr**

Es wird für die Bewilligung des FamilienStartDarlehens keine Verwaltungsgebühr erhoben.

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

#### **5.1 Anforderungen an den Bauherrn**

##### **5.1.1 Eigenkapitalanforderung, Eigenleistung**

Darlehen werden nur bewilligt, wenn der Antragsteller eine nach Auffassung der IFB Hamburg angemessene Eigenleistung zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens erbringt. Die Eigenleistung sollte in der Regel 15 % der anerkannten Gesamtkosten nicht unterschreiten.

Eigenleistungen sind

- eigene Geldmittel,
- der Wert des eigenen Baugrundstücks und der verwendeten Gebäudeteile, soweit sie nicht mit Fremdmitteln belastet sind,
- Eigenleistungen durch Selbsthilfe.

Die Eigenleistungen sind nachzuweisen und werden nur in der von der IFB Hamburg anerkannten Höhe berücksichtigt. Bei Erbbaurechten ist für die Ermittlung der Eigenleistung an den Gesamtkosten das 20-fache des laufenden Erbbauzinses hinzuzurechnen.

##### **5.1.2 Nachweis der Tragbarkeit der Belastung**

Die Tragbarkeit der Belastung ist durch Vorlage von Bescheinigungen über die nachhaltig gesicherten Einnahmen nachzuweisen. Zur Belastung gehören insbesondere die Zinsen und die Tilgung der für das Bauvorhaben eingesetzten Darlehen sowie die Bewirtschaftungskosten.

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn die Prüfung ergibt, dass die Tragbarkeit der Belastung nach den bei der IFB Hamburg geltenden Grundsätzen auf Dauer nicht gewährleistet erscheint.

### **5.1.3 Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Bauherrn**

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

## **5.2 Anforderungen an das Vorhaben und das Grundstück**

### **5.2.1 Zeitpunkt der Antragstellung**

Vor Bewilligung der Fördermittel dürfen Sie keine größeren Verpflichtungen, d.h. insbesondere keine Kauf- bzw. Werkverträge oder andere Vereinbarungen eingegangen sein, die Sie rechts-wirksam und unwiderruflich an bestimmte Objekte oder Bauaufträge binden.

Soweit im Einzelfall der Abschluss von Verträgen unvermeidbar ist, ist ein kostenfreies Rücktrittsrecht für den Fall, dass die IFB Hamburg die Bewilligung von Fördermitteln ablehnt, zu vereinbaren.

Grundstücksverträge dürfen vorher geschlossen werden, sofern sie nicht mit der Verpflichtung zum Abschluss eines Vertrags über das Gebäude oder Finanzierungsmittel verbunden sind.

### **5.2.2 Baugrundstück**

Spätestens zum Zeitpunkt der Bewilligung muss der Antragsteller Eigentümer oder Erbbau-berechtigter eines geeigneten Baugrundstücks sein bzw. nachweisen, dass der Erwerb eines derartigen Grundstücks gesichert ist.

Im Falle eines Erbbaurechts müssen folgende weitere Voraussetzungen erfüllt sein:

- das Erbbaurecht muss für eine – nach Einschätzung der IFB Hamburg – angemessene Dauer bestellt sein;
- Vorrangeinräumung zugunsten der Rechte zur Sicherung der Fördermittel vor dem Erb-bauzins, etwaigen Vormerkungen zur Sicherung von Erbbauzinserhöhungen und etwaigen Vorkaufsrechten des Erbbaurechtausgebers. Anstelle des Vorrangs der Fördermittel vor dem Erbbauzins und etwaigen Vormerkungen zur Sicherung von Erbbauzinserhöhungen können im Erbbaurechtsvertrag auch Vereinbarungen über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses gem. § 9 Abs. 3 des Erbbaurechtsgesetzes getroffen werden;
- Gleit- und Wertsicherungsklauseln, die eine spätere Anpassung der Erbbauzinsen an veränderte Bodenwerte oder Grundstückskosten vorsehen, müssen § 9a des Erbbaurechts-gesetzes entsprechen;
- die Veräußerung nach angeordneter Zwangsversteigerung darf nicht von der Zustimmung eines Dritten (z. B. Erbbaurechtausgeber) abhängig sein.

### **5.2.3 Wohnungseigentum**

Im Falle von Wohnungseigentum ist zu beachten, dass

- die Veräußerung nach angeordneter Zwangsversteigerung nicht von der Zustimmung eines Dritten (z. B. Wohnungseigentumsverwalter) abhängig sein darf,
- dem Antragsteller ein angemessener Teil der unbebauten Grundstücksfläche zur Sonder-nutzung zur Verfügung steht (Ausweis in der Teilungserklärung). Dies gilt nicht für Wohnungseigentumsrechte in Mehrfamilienhäusern.

## **5.3 Allgemeine Bedingungen**

### **5.3.1 Prüfungsrecht**

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

### **5.3.2 Haftungsausschluss**

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

### **5.3.3 Kein Rechtsanspruch**

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Die IFB Hamburg entscheidet im Rahmen der verfügbaren Mittel.

### **5.3.4 Sonstige Anforderungen**

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

Der Erwerb von Immobilien aus Zwangsversteigerungen wird grundsätzlich nicht gefördert.

## **6. Welche Rechtsgrundlage gilt?**

Aufgrund von § 2 Abs. 4 HmbWoFG erlässt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen die Förderrichtlinie für das FamilienStartDarlehen. Die Förderung erfolgt als besondere Wohnraumförderung. Sie dient dem Ziel der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum i.S. v. § 2 Abs. 2 Nr. 3 HmbWoFG. Es handelt sich um Fördermittel i. S. d. § 3 HmbWoFG. Die Vorschriften des zweiten und dritten Teils des HmbWoFG finden keine Anwendung. Die jeweiligen Fördermaßnahmen werden gem. § 4 Abs. 1 des Gesetzes über die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFBG) von der IFB Hamburg durchgeführt.

Selbstständige und Freiberufler (z. B. Ärzte, Architekten, Steuerberater etc.), die beabsichtigen, das zu fördernde Wohneigentum neben eigenen Wohnzwecken auch zur Ausübung einer gewerblichen oder selbstständigen Tätigkeit zu nutzen, erhalten die Förderung unter den Voraussetzungen der sog. „De-minimis“ Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 der Kommission vom 18.12.2013 über die Anwendung der Art. 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen (Amtsblatt der Europäischen Union Nr. L 352/1 vom 24.12.2013). Diese verpflichtet IFB Hamburg und Antragsteller zur Einhaltung spezifischer Vorgaben. So hat der Antragsteller auf einem Formblatt der IFB Hamburg bereits erhaltene De-minimis-Beihilfen anzugeben.



## 7. 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 sowie 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 | Fax 040/248 46-432  
[info@ifbhh.de](mailto:info@ifbhh.de) | [www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de)

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

Montag bis Donnerstag ..... 08.00 – 18.00 Uhr

Freitag ..... 08.00 – 16.00 Uhr

## 1. Wie ist das Verfahren?

### 1.1 Antragsstellung, Prüfung und Bewilligung

Ein Antrag auf Gewährung des FamilienStartDarlehens ist bei der IFB Hamburg zu stellen, bevor der Antragsteller größere Verpflichtungen eingegangen ist. Verträge über das Gebäude und die Finanzierungsmittel dürfen erst dann abgeschlossen werden, wenn von der IFB Hamburg geprüft worden ist, ob nach den persönlichen Verhältnissen sowie der Art und den Kosten des Projekts eine Förderung in Betracht kommt.

Der Antrag ist auf Vordruck der IFB Hamburg einzureichen.

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

### 1.2 Antragsunterlagen

Dem Antrag sind die nachfolgend aufgeführten Unterlagen beizufügen. Sofern nichts Gegenteiliges bestimmt ist, sind die Unterlagen zum Verbleib bei der IFB Hamburg bestimmt. Die IFB Hamburg behält sich vor, im Einzelfall weitere Unterlagen anzufordern.

- Persönliche Unterlagen
- Legitimationsunterlagen (z. B. Personalausweis oder Reisepass)
- Bonitätsunterlagen (z. B. aktuelle Lohn- bzw. Gehaltsnachweise, Einnahme-Überschussrechnungen bzw. Jahresabschlüsse der letzten 3 Jahre, Einkommensteuerbescheide)
- Nachweis zum geplanten Eigenkapitaleinsatz (z. B. Kontoauszug, Bankbestätigung)
- Unterlagen zum Förderobjekt
- Notarieller Grundstückskaufvertrag bzw. Kaufvertrag (Bauträgererwerb) im Entwurf
- Aktueller Grundbuchauszug bei selbst eingebrachtem Grundstück
- Satz vermaßter Bauzeichnungen (mind. im Maßstab 1:100)
- Aktuelle Flurkarte
- Baubeschreibung (formlos)
- Wohnflächenberechnung
- Kostenzusammenstellung (Vordruck IFB Hamburg)
- Teilungsentwurf (bei WEG-Teilung)

## 2. Welche baulichen Anforderungen müssen erfüllt werden?

### 2.1 Wohnflächengrenze und Grundrissplanung

Die für das Eigentumsobjekt nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelte Wohnfläche darf 130 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Zur Ermittlung der Wohnfläche können bei Einfamilienhäusern von der nach der WoFIV berechneten Grundfläche der Wohnung bis zu 10 % abgezogen werden.

Das zu fördernde Objekt muss neben einem Wohn- und Schlafzimmer mind. ein Kinderzimmer ausweisen.

## **2.2 Kostenobergrenzen, Wirtschaftlichkeit u. Mehrkosten während der Bauzeit**

Selbstgenutztes Wohneigentum, das aufgrund seiner Lage, aufwendigen Gestaltung, Ausstattung oder aus sonstigen Gründen nach Auffassung der IFB Hamburg nicht den Standards der sozialen Wohnraumförderung entspricht, wird nicht gefördert.

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn die Gesamtkostengrenze von 420.000,- € überschritten wird.

Nicht eingerechnet werden hierbei individuelle Finanzierungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbssteuer.

Eine Förderung ist auch ausgeschlossen, wenn der von der IFB Hamburg ermittelte Wert des Förderobjekts die Gesamtkosten (ohne Erwerbs- und Finanzierungskosten) nicht nur geringfügig unterschreitet.

Während der Bauzeit entstehende Mehrkosten sind der IFB Hamburg rechtzeitig anzuzeigen. Sie erhöhen in der Regel nicht den Beleihungswert; es ist daher ratsam, für diesen Fall Reserven vorzusehen, da weiteren Fremdmitteln in der Regel kein Vorrang vor den Fördermitteln eingeräumt werden kann.

## **2.3 Bauliche Änderungen, Vermietung, Veräußerung**

Bauliche Änderungen sind der IFB Hamburg vor Durchführung anzuzeigen.

Eigenheime und Eigentumswohnungen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung der IFB Hamburg vermietet werden. Der Zeitraum der Vermietung darf in der Regel 5 Jahre nicht überschreiten. Die Zustimmung kann an die Bedingung geknüpft werden, dass die Zinssubvention für das FamilienStartDarlehen eingestellt wird.

Solange Eigenheime und Eigentumswohnungen gefördert sind, dürfen sie nur mit vorheriger Zustimmung der IFB Hamburg veräußert werden.

Im Übrigen wird bei einer Veräußerung der Übertragung des FamilienStartDarlehens nach den jeweils geltenden Förderrichtlinien nur zugestimmt, wenn der Erwerber die erforderlichen Voraussetzungen erfüllt und die jeweils geltenden Bestimmungen dieses zulassen.

