



Hamburg-Kredit Global Wohnimmobilien

Förderrichtlinie zur Gewährung zweckgebundener Refinanzierungsmittel an Kreditinstitute

Gültig ab 1. Januar 2017

1. Was ist Ziel der Förderung?

Beim Hamburg-Kredit Global Wohnimmobilien handelt es sich um zweckgebundene Refinanzierungsmittel, die Kreditinstituten zur Verfügung gestellt werden, damit diese sie an ihre Kunden zu besonders günstigen Konditionen zur Wohnraumfinanzierung weiterreichen. Er dient zur Finanzierung von Wohnungsbauvorhaben in Hamburg. Dabei werden zinsgünstige Refinanzierungsmittel der IFB Hamburg über die Hausbanken bereitgestellt. Die Gewährung von Globaldarlehen fällt unter die in § 4 Abs. 1 Nrn. 1a) – 1n), 1q) IFB-Gesetz genannten öffentlichen Förderaufgaben in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Nr. 1. IFB-Gesetz und damit in den Aufgabenbereich der IFB Hamburg. Dies sind für den Bereich Wohnimmobilienfinanzierung Gebäude, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden oder im unmittelbaren Zusammenhang mit der Wohnnutzung stehen, z.B. Kindertagesstätten, sowie Infrastrukturmaßnahmen.

2. Wer kann Anträge stellen?

Gefördert werden können Investoren entweder mit Sitz in Hamburg und/oder der Investitionsort ist Hamburg. Es gilt in diesem Programm das Hausbankenprinzip. Daher können alle in Deutschland eingetragenen und ansässigen Finanzierungsinstitute die durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht beaufsichtigt werden, die einen Investor in Hamburg finanzieren, den Antrag stellen. Die IFB Hamburg wird eine Kreditwürdigung des antragstellenden Finanzinstitutes durch ihr Kreditreferat durchführen und eine Risikoeinordnung vornehmen. Die Bonität des Endkreditnehmers bzw. der Endkreditnehmerin darf nicht schlechter als eine Ausfallwahrscheinlichkeit als 2,30% (entspricht IFB-Rating Note 5) sein.

3. Was wird gefördert?

3.1 Investitionen

Gefördert werden Wohnimmobilien, deren Belegenheit auf Hamburger Staatsgebiet liegt und die einer langfristigen Mittelbereitstellung bedürfen, bankenüblich besichert sind und nach Einschätzung der IFB Hamburg einen nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lassen. Das Wohnen ergänzende Nutzungen wie Gewerbeanteile oder Kindertagesstätten können mitfinanziert werden, sofern ihr Anteil an der neu gebauten Wohn- und Nutzfläche nicht mehr als 20% beträgt. Tiefgaragen und Fahrradabstellräume werden hierbei nicht angerechnet.

3.2 Infrastrukturmaßnahmen

Finanziert werden können über die Hausbanken Maßnahmen für die Infrastruktur der FHH in den Bereichen Bildung, Sportstätten und Stadtentwicklung. Infrastrukturmaßnahmen können z.B. Schulen, Kitas, Universitäten, Turnhallen, Freiplätze, Innovationsquartiere, Innovationsbereiche sowie Kulturstätten sein. Voraussetzung ist eine Maßnahme zur Verbesserung der Infrastruktur der FHH.

Endkreditnehmer bzw. Antragsteller über die Hausbanken können sein die FHH, eine ihrer Beteiligungen, Sondervermögen bzw. Unternehmen, an denen die FHH beteiligt ist sowie eine von der FHH abhängige bzw. beauftragte Organisation.

3.3 Ausnahmen

Ausgeschlossen von einer Förderung sind:

- Umschuldungen und Nachfinanzierungen bereits abgeschlossener Vorhaben sowie Anschlussfinanzierungen und Darlehensprolongationen,
- Sanierungskredite,
- Betriebsmittelfinanzierungen.

4. Wie sind die Förderkonditionen?

Durch das Globaldarlehen werden den Hausbanken Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und/oder Mittel der IFB Hamburg aus einer eigenen Refinanzierung am Kapitalmarkt zur Verfügung gestellt, die zur Refinanzierung von Einzelengagements dienen und von den Hausbanken in vollem Umfang an Investoren („Enddarlehensnehmer“) weitergeleitet werden. In dem Darlehensvertrag zwischen Hausbank und Enddarlehensnehmer werden Laufzeiten und Tilgungsstrukturen individuell vereinbart. Der vom Enddarlehensnehmer an die Hausbank zu zahlende Sollzinssatz basiert auf einem Refinanzierungszinssatz, den die IFB Hamburg an ihren jeweiligen Refinanzierungsgläubiger zu zahlen hat, zuzüglich Margen für die IFB Hamburg und die Hausbank. Der aus der IFB-Refinanzierung gewonnene Vorteil wird von der Hausbank an die Enddarlehensnehmer weitergegeben und ist durch die Hausbanken entsprechend zu belegen. Um die Weitergabe des Refinanzierungsvorteils zu gewährleisten, müssen die Hausbanken bei ihrer Margenbemessung das Risikogerechte Zinssystem (RGZS) der KfW anwenden und belegen.

Die Kreditlaufzeiten liegen zwischen 3 Jahre bis 30 Jahre

Maßgeblich für die Laufzeit des Globaldarlehens ist die kürzeste Laufzeit (Duration) des dem Globaldarlehen zugrundeliegenden Kreditportfolios.

5. Beihilferechtliche Einordnung

Die IFB Hamburg vergibt im Globaldarlehen Beihilfen, sofern sie denn anfallen, gegenüber Hausbank und Endverbraucher (als mittelbare Beihilfe) grundsätzlich unter der „De-minimis“-Verordnung (Verordnung (EG) Nummer 1407/2013, veröffentlicht im Amtsblatt der EG, L 352/1 am 24.12.2013). Beihilfen nach der AGVO sind nicht vorgesehen. Die Beihilferelevanz ergibt sich für das Globaldarlehen nur in Bezug auf die mögliche Unterschreitung des EU-Referenzzinssatzes. In diesem Fall erhält die Hausbank einen beihilfefreien (auf Basis des EU-Referenzzinssatzes) und/oder einen beihilferelevanten Zinssatz (auf Basis des ermittelten Zinssatzes unterhalb des EU-Referenzzinssatzes), der dann unter der De-minimis-Regelung läuft, angeboten. Der Refinanzierungsvorteil der Hausbanken ist zwingend an den Enddarlehensnehmer weiterzugeben und zu belegen. Für die Ermittlung des Enddarlehensnehmer-Zinssatzes wird das RGZS-System der KfW angewandt.

6. Wie erfolgt die Antragstellung?

Die IFB Hamburg gewährt Kredite nicht unmittelbar an den Kreditnehmer oder die Kreditnehmerin, sondern ausschließlich über Kreditinstitute (Hausbanken), die für die von ihnen durchgeführten Kredite die Haftung übernehmen. Der Antrag für ein Globaldarlehen erfolgt telefonisch oder per E-Mail/Fax der Hausbank, unter Nennung von Laufzeit, Tilgung, Zinsmethode, ggfs. Kreditnehmer bzw. Kreditnehmerin (sofern schon bekannt).

Die Dokumentation erfolgt mittels Globaldarlehensvertrag anhand eines entsprechenden Übergabedokuments, das alle relevanten Daten und Informationen enthält.

Eine Antragsbewilligung ist von der Zustimmung der IFB Hamburg abhängig, aus der Antragstellung entsteht kein rechtlicher Anspruch auf eine Gewährung des Hamburg-Kredit Global.

Die IFB Hamburg behält sich vor, ergänzende Unterlagen anzufordern, sofern dies für die Bearbeitung notwendig ist.