



# IFB-Konstantdarlehen

**Produktinformation für die Finanzierung zum Erwerb von Wohnimmobilien  
in Kooperation mit Kreditinstituten und Finanzierungspartnern**

Gültig ab 1. Januar 2026

## Wichtiger Hinweis:

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

## 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 wie gefördert? .....</b>	<b>3</b>
3.1 Ist eine Kombination mit anderen Förderprogrammen möglich? .....	3
<b>4. Wie sind die Förderkonditionen? .....</b>	<b>3</b>
4.1 Umfang der Finanzierung.....	3
4.2 Darlehenslaufzeiten.....	4
4.3 Konditionen.....	4
4.4 Zinssätze / Zinsbindung .....	4
4.5 Abruffrist / Bereitstellungszins .....	4
4.6 Tilgung.....	4
4.7 Sicherheiten.....	4
<b>5. Wie erfolgt die Antragstellung? .....</b>	<b>4</b>
<b>6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten? .....</b>	<b>4</b>
6.1 Anforderungen an die Darlehensnehmerin / den Darlehensnehmer .....	4
6.2 Eigenkapitalanforderungen .....	5
6.3 Prüfungsrecht .....	5
6.4 Haftungsausschluss .....	5
<b>7. Welche Rechtsgrundlage gilt?.....</b>	<b>5</b>
<b>8. Wo kann man die Förderung beantragen? .....</b>	<b>5</b>

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

Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) unterstützt durch das langfristige IFB-Konstanddarlehen den Bau oder Erwerb von selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen in Hamburg mit festen Konditionen für die gesamte Laufzeit.

## **2. Wer kann Anträge stellen?**

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

### **WICHTIGER HINWEIS:**

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

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

Gefördert werden der Bau oder Erwerb von selbstgenutzten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen. Eine Selbstnutzung liegt auch vor, wenn Wohnungen an Angehörige im Sinne des § 15 der Abgabenordnung unentgeltlich überlassen werden. Dabei werden folgende Kosten berücksichtigt:

### **Beim Bau**

- Kosten des Baugrundstücks (wenn der Erwerb bei Antragseingang bei der IFB Hamburg nicht länger als 6 Monate zurückliegt)
- Baukosten einschließlich Baunebenkosten
- Kosten der Außenanlagen

### **Beim Erwerb**

- Kaufpreis einschließlich Kaufpreisnebenkosten und eventuell anfallende Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umbaukosten

### **Ausgeschlossene Maßnahmen**

- Die Anschaffung von Einrichtungsgegenständen (z. B. Mobiliar) ist nicht förderfähig.

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

### **4.1 Umfang der Finanzierung**

Die maximale Darlehenshöhe beträgt 100.000 €, und es können damit bis zu 100 % der förderfähigen Kosten pro Wohneinheit mitfinanziert werden.

## **4.2 Darlehenslaufzeiten**

Die Darlehenslaufzeit beträgt 25 Jahre bei einem tilgungsfreien Anlaufjahr.

## **4.3 Konditionen**

Der Programmzinssatz orientiert sich an der Entwicklung des Kapitalmarktes. Die IFB Hamburg stellt die jeweiligen Zinskonditionen unter [www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de) zur Verfügung.

Die Zinsen sind monatlich nachträglich fällig.

**Auszahlung:** 100 %

## **4.4 Zinssätze / Zinsbindung**

Die jeweils geltenden Zinssätze (Soll- und Effektivzinssätze gemäß Preisangaben-Verordnung (PAngV)) sind der Konditionenübersicht für das IFB-Konstantdarlehen zu entnehmen, die im Internet unter [www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de) abgerufen werden können.

Das Darlehen wird zu dem am Tag der Zusage der IFB Hamburg geltenden Programmzinssatz zugesagt. Der Zinssatz des Darlehens wird für die gesamte Laufzeit des Darlehens festgeschrieben.

## **4.5 Abruffrist / Bereitstellungsprovision**

Die Abruffrist beträgt 12 Monate nach Darlehenszusage. Danach wird die Abruffrist ohne gesonderten Antrag in 6-Monatsschritten um maximal 24 Monate verlängert. Die Bereitstellungszinsen können der Konditionenübersicht entnommen werden.

## **4.6 Tilgung**

Die Tilgung erfolgt nach Ablauf des tilgungsfreien Anlaufjahres in gleich hohen monatlichen Raten. Während des Tilgungsfreijahres sind lediglich Zinsen auf die ausgezahlten Darlehensbeträge zu leisten.

## **4.7 Sicherheiten**

Das Darlehen ist banküblich zu besichern. Form und Umfang der Sicherheiten werden zwischen der Darlehensnehmerin oder dem Darlehensnehmer 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.

# **5. 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.

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

## **6.1 Anforderungen an die Darlehensnehmerin / den Darlehensnehmer**

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

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

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

## **6.2 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. Die Eigenleistung soll mindestens die Nebenkosten (Grunderwerbsteuer/Notar/Makler etc.) sowie 50 % der erforderlichen Modernisierungskosten abdecken. In der Regel sind dieses rd. 15 % der Gesamtkosten.

## **6.3 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.

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

# **7. Welche Rechtsgrundlage gilt?**

Die Förderung erfolgt nach Maßgabe von § 4 Abs. 3 des Gesetzes über die Hamburgische Investitions- und Förderbank im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW). Die jeweiligen Fördermaßnahmen werden 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.

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

Die Förderung wird über ein Finanzierungsinstitut Ihrer Wahl beantragt, die den Antrag und alle erforderlichen Unterlagen an die IFB Hamburg weiterreicht. Die gewählte Bank muss eine Kooperationsvereinbarung mit der IFB Hamburg geschlossen haben.

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

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

Beratungstermine nach telefonischer Absprache.

