



IFB-Ergänzungsdarlehen

Produktinformation für die Finanzierung zum Erwerb von Wohnimmobilien

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.

1. Was ist das Ziel der Förderung?	3
2. Wer kann Anträge stellen?	3
3. Welche Maßnahmen werden gefördert?	3
3.1 Ist eine Kombination mit anderen Förderprogrammen möglich?	3
4. Wie sind die Förderkonditionen?	4
4.1 Umfang der Finanzierung	4
4.2 Darlehenslaufzeiten	4
4.3 Konditionen / Zinsen / Zinsbindung	4
4.4 Abruffrist / Bereitstellungszins	4
4.5 Tilgung	4
4.6 Sicherheiten	4
5. Wie erfolgt die Antragstellung?	5
6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?	5
6.1 Anforderungen an die Darlehensnehmerin / den Darlehensnehmer	5
6.2 Eigenkapitalanforderungen	5
6.3 Prüfungsrecht	5
6.4 Haftungsausschluss	5
7. Welche Rechtsgrundlage gilt?	6
8. Wo kann man die Förderung beantragen?	6

1. Was ist das Ziel der Förderung?

Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) unterstützt durch das langfristige IFB-Ergänzungsdarlehen den Bau oder Erwerb von selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen in Hamburg.

2. Wer kann Anträge stellen?

Antragsberechtigt sind natürliche Personen, die deutsche Staatsbürgerinnen oder 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.

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 gefördert?

Gefördert wird der Bau oder Erwerb von selbst genutzten 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

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

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 möglichen Darlehenslaufzeiten betragen:

- mindestens 10 Jahre bei einem tilgungsfreien Anlaufjahr
- bis zu 30 Jahre bei 1 bis 3 Tilgungsfreijahren

4.3 Konditionen / Zinsen / Zinsbindung

Der Programmzinssatz orientiert sich an der Entwicklung des Kapitalmarktes. Die IFB Hamburg stellt die jeweiligen Zinskonditionen unter www.ifbhh.de zur Verfügung. Das Darlehen wird zu dem am Tag der Zusage der IFB Hamburg geltenden Programmzinssatz zugesagt. Der Zinssatz des Darlehens wird für einen Zeitraum von wahlweise 10 oder 15 Jahren festgeschrieben.

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 10 oder 15 Jahre festgeschrieben. Die Zinsen sind monatlich nachträglich fällig.

Die jeweils geltenden Zinssätze (Soll- und Effektivzinssätze gemäß Preisangaben-Verordnung (PAngV)) finden Sie in der Konditionenübersicht für die IFB-Ergänzungsdarlehen im Internet unter www.ifbhh.de (Download-Bereich Wohneigentum).

Auszahlung: 100 %

4.4 Abruffrist / Bereitstellungs-zins

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 Sie der Konditionenübersicht entnehmen.

4.5 Tilgung

Die Tilgung erfolgt nach Ablauf der tilgungsfreien Anlaufjahre in gleich hohen monatlichen Raten. Während der Tilgungsfreijahre sind lediglich Zinsen auf die ausgezahlten Darlehensbeträge zu leisten.

4.6 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 ausbedingener 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 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 ihrer oder 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 die 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.

Hamburgische Investitions- und Förderbank

Besenbinderhof 31

20097 Hamburg

Tel. 040/248 46-0

info@ifbhh.de | www.ifbhh.de

Beratungstermine nach telefonischer Absprache.

