



# IFB-Energiedarlehen Einzelmaßnahmen

Förderrichtlinie zur Finanzierung von energetischen Einzelmaßnahmen an selbstgenutzten  
Wohnimmobilien

Gültig ab 01. Oktober 2023

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

## 1. Was ist das Ziel der Förderung?

Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) unterstützt durch das langfristige IFB-Energiedarlehen Einzelmaßnahmen die energetischen Sanierungen von selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen in Hamburg. Dieses Förderprogramm zielt darauf ab, Modernisierungen im Gebäudebestand durch energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle und Gebäudetechnik zu initiieren und damit die Energieressourcen zu schonen, sowie den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren.

## 2. Wer kann Anträge stellen?

Eigentümer oder Erbbauberechtigte von selbstgenutzten Wohnimmobilien.

Ausgenommen sind Maßnahmen bei Wohnungseigentümergeinschaften (Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäuser), da bei diesen Maßnahmen verpflichtend die Zuschussvariante der IFB Hamburg in Anspruch zu nehmen ist. Wohnungseigentümergeinschaften können gleichzeitig jedoch von vereinfachten Darlehensangeboten IFB-WEGfinanz profitieren.

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.

## 3. Welche Maßnahmen werden gefördert?

Gefördert wird u.a. die Modernisierung von einzelnen oder mehreren Bauteilen an der Gebäudehülle sowie Maßnahmen, die den Energiebedarf senken, die Effizienz verbessern und den Anteil erneuerbarer Energien erhöhen.

Die förderfähigen Maßnahmen sowie die technischen Anforderungen entnehmen Sie den jeweils gültigen Förderrichtlinie zur energetischen Sanierung der IFB Hamburg. Diese sind aktuell die Richtlinie [Wärmeschutz im Gebäudebestand](#) sowie Wärmepumpen aus der Richtlinie [Erneuerbare Wärme](#). Sie haben die Möglichkeit der Förderung Ihrer Maßnahmen über das IFB-Energiedarlehen Einzelmaßnahmen oder über die Beantragung eines Zuschusses nach der jeweiligen Richtlinie der IFB Hamburg. Eine Kombination eines Hamburger Zuschusses mit dem Darlehen nach dieser Richtlinie ist für dieselbe Maßnahme ausgeschlossen.

Ab einer Darlehenshöhe von 30.000 € für Maßnahmen an der Gebäudehülle, ist die Durchführung einer Baubegleitung durch Sachverständige gemäß Anhang Nr. 2.1 der Förderrichtlinie Wärmeschutz im Gebäudebestand verpflichtend.

### 3.1. Ist eine Kombination mit anderen Förderprogrammen möglich?

Die Kombination mit anderen Fördermitteln, z.B. des Bundes ist zulässig, sofern die Summe aus Darlehen, Zuschüssen und Zulagen die Summe der Aufwendungen nicht übersteigt. Eine Kombination des Darlehens mit Zuschüssen der IFB Hamburg ist ausgeschlossen.

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

### **4.1. Umfang der Finanzierung**

Die Darlehenshöhe beträgt mindestens 10.000,00 € und maximal 75.000,00 €. Es können damit bis zu 100 % der förderfähigen Kosten (abzgl. etwaiger Zuschüsse) finanziert werden.

### **4.2. Darlehenslaufzeiten**

Die möglichen Darlehenslaufzeiten betragen:

- bis zu 20 Jahre bei einem Tilgungsfreijahr

### **4.3. Konditionen/ Zinsen/ Zinsbindung**

Der Zinssatz beträgt 2 % 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 %

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

### **4.5. 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. Der Tilgungssatz ergibt sich durch die maximale bzw. gewählte Laufzeit.

### **4.6. Außerplanmäßige vorzeitige Rückzahlung**

Außerplanmäßige vorzeitige vollständige oder teilweise Rückzahlungen des Darlehens innerhalb des Zinsbindungszeitraums gemäß 4.3 sind, vorbehaltlich abweichender gesetzlicher

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

#### **4.7. Sicherheiten**

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

### **5. Wie erfolgt die Antragstellung?**

Der Antrag ist vor Beginn des Vorhabens bei der IFB Hamburg zu stellen. Planungs- und Beratungsleistungen gelten nicht als Beginn des Vorhabens. Der Antrag auf Bewilligung von Fördermitteln ist Online bei der Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) einzureichen. Weitere einzureichende Unterlagen ergeben sich aus dem Antragsprozess und sind als PDF dem Online-Antrag beizufügen. Die IFB Hamburg prüft den Antrag und stellt die Förderwürdigkeit und die Förderhöhe fest. Anträge, die unvollständig sind oder sonstige Mängel aufweisen, werden nur unter dem Vorbehalt der Ergänzung und Überarbeitung entgegengenommen. Wenn sie nicht innerhalb von drei Monaten danach vollständig und mängelfrei eingereicht sind, können sie abgelehnt werden.

Umschuldungen und Nachfinanzierungen abgeschlossener Vorhaben sind ausgeschlossen.

Es können nur für solche Maßnahmen Finanzierungsdarlehen beantragt werden, die aus einer Förderrichtlinie der IFB Hamburg mit Zuschüssen gefördert werden würden. Es gelten die selben Anforderungen an die Maßnahmen gemäß den Förderrichtlinien Wärmeschutz im Gebäudebestand bzw. Erneuerbare Wärme. Für die selben Maßnahmen kann entweder ein Zuschuss oder ein Darlehen nach dieser Richtlinie beantragt werden.

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

#### **6.1. Anforderungen an 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 auf dem Finanzierungsobjekt 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.

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 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 der Antragsteller eine nach Auffassung der IFB Hamburg angemessene Eigenleistung zur Deckung der Gesamtkosten des Vorhabens erbringt. Die Eigenleistung soll mindestens die Vorleistung eines zusätzlich beantragten Zuschusses des Bundes betragen, so dass die beantragte Darlehenssumme und ein zu erwartender Zuschuss die Kosten der Maßnahmen nicht überschreiten.

## **6.3. Verwendungsnachweis**

Der fachgerechte Abschluss der gesamten Maßnahme ist durch Vorlage folgender Unterlagen nachzuweisen:

- Formular „Verwendungsnachweis“ mit Unterschrift des Darlehensnehmers und/oder der Darlehensnehmerin inkl. der dort geforderten Unterlagen und Nachweise
- Formular „Anlage Sachbericht Ausgabenaufstellung“
- Formular „Anlage Sachbericht Wärmeschutzmaßnahmen“ mit Datum, Stempel und Unterschrift aller beteiligten Auftragnehmerinnen und Auftragnehmer
- Ggf. Formular „Anlage Sachbericht Wärmeschutzmaßnahmen – verbaute Holzfenster/-türen bis insgesamt 25 m<sup>2</sup> Fensterfläche
- Schlussrechnungen in Kopie

Baubegleitende Dienstleistungen zur Qualitätssicherung sind nachzuweisen durch:

- Formular „Anlage Sachbericht Baubegleitung“ mit Unterschrift des Baubegleiters oder der Baubegleiterin,
- Messprotokoll/e der Luftdichtheitsmessung/en,
- VdZ-Formular zum hydraulischen Abgleich zzgl. der erforderlichen Berechnungen,
- Schlussrechnungen in Kopie

Der Einbau einer Wärmepumpe ist wie folgt nachzuweisen:

- Formular „Verwendungsnachweis“ mit Unterschrift des Darlehensnehmers und/oder der Darlehensnehmerin inkl. der dort geforderten Unterlagen und Nachweise
- Anlage Sachbericht / Abnahmeprotokoll Wärmepumpen unterzeichnet vom ausführenden Fachbetrieb
- Schlussrechnungen in Kopie

Der Antragsteller hat den Verwendungsnachweis spätestens 6 Monate nach Durchführung der Maßnahme bei der IFB Hamburg einzureichen, andernfalls kann der Bewilligungsbescheid

widerrufen werden. Bei Nichteinhaltung der energetischen Vorgaben ist das Darlehen zu den dann gültigen Konditionen, welche sich am Kapitalmarkt orientieren, neu zu verzinsen.

#### **6.4. 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. Der Antragsteller hat jederzeit auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht zu gewähren und die Unterlagen vorzulegen.

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

### **7. 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. § 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Hamburgische Investition- und Förderbank (IFB-Gesetz) von der IFB Hamburg durchgeführt.

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

Die Förderung ist direkt bei der IFB zu 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).

Bei diesem Förderprogramm wird keine Verwaltungsgebühr für die Bewilligung und Amtshandlungen im Rahmen der Verwaltung der Fördermittel gemäß der Gebührenordnung für die Hamburgische Investitions- und Förderbank erhoben (Nr. 1 der Anlage zur Gebührenordnung). Alle übrigen Gebühren der Gebührenordnung werden erhoben.

Hamburgische Investitions- und Förderbank  
Besenbinderhof 31  
20097 Hamburg  
Tel. 040/248 46-0  
Tel. 040/248 46-480 bei Fragen zum Kredit  
Tel. 040/248 46-470 bei Fragen zu technischen Anforderungen

[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 – 17.00 Uhr

Freitag ..... 08.00 – 15.00 Uhr

Welche Unterlagen werden in der Regel benötigt?

Die Unterlagen können je nach Maßnahmen variieren. Die exakten einzureichenden Unterlagen und Nachweise können Sie der jeweiligen Förderrichtlinie der IFB Hamburg entnehmen.

Darlehensunterlagen:

- Antragsformular
- Ausweise (Kopie Personalausweis/ Pass inkl. Meldebestätigung)
- Angebot zur geplanten Maßnahme
- Aktueller Grundbuchauszug
- Baubeschreibung zum Bestandsobjekt
- Fotos zum Bestandsobjekt (Innen/ Außen)
- Zeichnungen/ Grundrisse/ Wohnflächenberechnung
- Aktuelle Darlehensverpflichtungen / Grundschulden/ Restschuld
- Einkommensnachweise (Gehaltsabrechnungen/ Rentennachweise/ Gewinn- und Verlustrechnungen etc.)
- Letzter Steuerbescheid
- Nachweise zu sonstigen bestehenden Zahlungsverpflichtungen z. B. Krankenversicherungsbeiträge Privatdarlehen/ Leasing oder Unterhalt
- Eigenkapitalnachweis

Unterlagen zur geplanten Maßnahme:

- Detaillierte Baubeschreibung der Maßnahme (Ausschreibungsunterlagen oder nach Gewerken getrennter ausführlicher Kostenvoranschlag, verwendete Materialien usw.)
- Nachweis/Berechnung der Wärmedurchgangskoeffizienten für den jeweiligen Aufbau der Gesamtkonstruktion z. B. Außenwand inkl. Putz, tragende Konstruktion, Dämmung und ggf. Luftschichten sowie Verschalung / Außenputz; Dachkonstruktion einschließlich Sparren und Unter- / Zwischen- / Aufsparrendämmung; Fenster-, Fenstertür-, Dachflächenfenster- und Außentüreinbau mit Verglasung einschließlich Flügel und Rahmenprofilen (nach Standardrandbedingungen der DIN EN 14351-1) im Handwerker-Angebot
- Ggf. Beratervertrag des baubegleitenden Sachverständigen aus der Liste (vgl. Förderrichtlinie Wärmeschutz im Gebäudebestand Abs. 4.3.2 und Anhang Abs. 2.1)
- Ggf. Nachweis über die Eintragung des Objekts in die Hamburger Denkmalliste oder ein Nachweis, dass sich das Objekt gemäß § 172 BauGB im Gebiet einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und/oder zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt befindet sowie daraus resultierende Vorgaben oder Einschränkungen zur Ausführung der zur Förderung beantragten Maßnahmen
- Ggf. Nachweis zur Lage des Objekts auf der Flurstücksgrenze (Überbauung)

- Bei Innendämmung von Außenwänden und Flachdächern als Holzkonstruktion eine Erklärung der bauphysikalischen Unbedenklichkeit
- Bei Förderung nachhaltiger Dämmstoffe gem. Förderrichtlinie Wärmeschutz im Gebäudebestand Abs. 4.4 ein entsprechendes aktuelles, gültiges Zertifikat vom Blauen Engel (RAL-Umweltzeichen) und/oder natureplus-Siegel
- Bei Holzfenstern und -türen: Angaben des Fachunternehmens zur Verwendung von Holzprodukten