



# Förderungsergänzende Finanzierungen

Förderrichtlinie Förderungsergänzende Finanzierungen

Gültig ab 01. Mai 2019 (Stand: 15. November 2021)

1.	<b>Allgemeines</b> .....	3
2.	<b>Prolongation des WK-Baudarlehens nach dem sog. '73er-Modell</b> .....	3
3.	<b>Umschuldungen bei Schwierigkeiten des Darlehensnehmers mit vorrangig abgesicherten Darlehensgebern im Fall von Marktversagen</b> .....	4
3.1	Umschuldungen vorrangiger Darlehen bei Eigentumsmaßnahmen .....	4
3.2	Umschuldungen vorrangiger Darlehen im Mietwohnungsbau .....	4
4.	<b>Mitfinanzierung von Maßnahmen in Ergänzung der Förderrichtlinie Mietwohnungsneubau im Fall von Marktversagen</b> .....	5
4.1	Finanzierung von frei finanzierten Wohnungen .....	5
4.2	Gewerbeeinheiten .....	6
4.3	Einrichtungen mit rein sozialer Zielsetzung .....	6
4.4	Notwendige Tiefgaragen .....	6
4.5	Leistungen für die Zusatzdarlehen 4.1 bis 4.4 .....	6
5.	<b>Finanzierung des (restlichen) Kaufpreises im Mietwohnungsbau</b> .....	6
6.	<b>Anschlussfinanzierung bei KfW-Darlehen und bei an KfW-Konditionen gebundene Ergänzungsdarlehen</b> .....	7
7.	<b>Umstellung von Förderfinanzierungen für Eigenheime</b> .....	7

Die IFB Hamburg bietet zusätzlich zur Förderung des Wohnungsbaus ergänzende Finanzierungen an. Die Gewährung derartiger Finanzierungsmittel ist von den nachfolgenden Voraussetzungen abhängig:

## **1. Allgemeines**

Der Darlehensnehmer muss Gewähr für eine ordnungsmäßige Verwaltung des Wohnraums bieten und über die erforderliche Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit verfügen, insbesondere darf es sich bei ihm nicht um ein Unternehmen in Schwierigkeiten handeln, d. h. nicht um ein Unternehmen im Sinne der Rdnrn. 10 und 11 der Leitlinien der Kommission zur Rettung und Umstrukturierung von Unternehmen in Schwierigkeiten (Amtsblatt der Europäischen Union C 244/2 vom 01.10.2004). Die Belastungen aus der Finanzierung müssen auf Dauer tragbar erscheinen.

Die Finanzierung darf weder gegen das EU-Beihilferecht verstoßen noch gegen die sog. Verständigung II (Schreiben der EU-Kommission vom 27.03.2002 zur Anstaltslast und Gewährträgerhaftung).

Die jeweils aktuellen Zinskonditionen sind bei der IFB Hamburg zu erfragen. Sie werden im Einklang mit der Mitteilung der Kommission über die Änderung der Methode zur Festsetzung der Referenz- und Abzinsungssätze (2008/C 14/02) so bemessen, dass sie keine Subventionierung beinhalten.

Nähere Einzelheiten zu den Leistungen regelt der Darlehensvertrag.

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.

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung oder Prolongation eines Darlehens besteht nicht. Die IFB Hamburg entscheidet ausschließlich nach ihrem Ermessen und im Rahmen der ihr dazu zur Verfügung stehenden Mittel.

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen kann in Fällen besonders begründeter städtebaulicher, wohnungspolitischer oder sozialpolitischer Bedeutung Ausnahmen von diesen Förderungsgrundsätzen zulassen.

## **2. Prolongation des WK-Baudarlehens nach dem sog. '73er-Modell**

Im Bereich des geförderten Mietwohnungsbaus ist bei einer Förderung nach dem sog. '73er-Modell, das in den Jahren 1973 bis 1995 zur Anwendung kam, vorgesehen, dass das Baudarlehen nach 20 bzw. 24 Jahren zurückzuzahlen ist. Die IFB Hamburg ist bereit, das Baudarlehen zu prolongieren.

In einer Variante dieser Förderung war vorgesehen, dass ein dritter Kreditgeber ein erstrangig abzusicherndes Darlehen vergab, für das die IFB Hamburg die Bürgschaft übernahm (sog. IBA-Finanzierung). Auch insoweit bietet die IFB Hamburg eine Anschlussfinanzierung an.

Zinsen: Freibleibend, ist bei der IFB Hamburg zu erfragen

Zinsbindung: 10 Jahre; eine eventuelle Prolongation darf nicht über das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ hinausgehen.

Auszahlung: 100 %

Bereitstellungszinsen: 0,15 % pro Monat, beginnend vier Monate nach Abgabe des verbindlichen Vertragsangebotes durch die IFB Hamburg für noch nicht in Anspruch genommene Kreditbeträge.

Tilgungssatz: Im Regelfall 1,5 % p.a. zzgl. Tilgung aus ersparten Zinsen.

### **3. Umschuldungen bei Schwierigkeiten des Darlehensnehmers mit vorrangig abgesicherten Darlehensgebern im Fall von Marktversagen**

#### **3.1 Umschuldungen vorrangiger Darlehen bei Eigentumsmaßnahmen**

Das Angebot richtet sich an Darlehensnehmer, die Schwierigkeiten haben, bei Fälligkeit des Darlehens eine Anschlussfinanzierung für im Rang vor der IFB Hamburg abgesicherte Darlehen zu erhalten. Der Darlehensnehmer hat das Marktversagen nachzuweisen, d. h. insbesondere seine Bemühungen, eine Anschlussfinanzierung zu für ihn tragbaren Konditionen zu finden.

Das Darlehen zur Ablösung des vorrangig abgesicherten Darlehens darf grundsätzlich nicht höher sein als dessen im Zeitpunkt der Ablösung bestehende Valuta. Es muss sichergestellt sein, dass eventuelle Nebenforderungen des Vorranggläubigers, die die IFB Hamburg nicht finanziert (Zinsen etc.) zum Zeitpunkt der Ablösung beglichen werden.

Zinsbindung: 10 Jahre, über eine Prolongation nach Ablauf der ersten Zinsbindungsfrist entscheidet die IFB Hamburg nach ihrem Ermessen und im Rahmen der ihr dazu zur Verfügung stehenden Mittel.

Auszahlung: 100 %

Zinsen: Freibleibend, ist bei der IFB Hamburg zu erfragen

Bereitstellungszinsen: 0,15 % pro Monat, beginnend vier Monate nach Abgabe des verbindlichen Vertragsangebotes durch die IFB Hamburg für noch nicht in Anspruch genommene Kreditbeträge.

Tilgungssatz: Mindestens 2,5 % p.a. zzgl. Tilgung aus ersparten Zinsen.

#### **3.2 Umschuldungen vorrangiger Darlehen im Mietwohnungsbau**

Das Angebot richtet sich an Darlehensnehmer von der IFB Hamburg geförderter Mietwohngebäude, die Schwierigkeiten haben, bei Fälligkeit des Darlehens eine Anschlussfinanzierung für im Rang vor der IFB Hamburg abgesicherte Darlehen zu erhalten. Der Darlehensnehmer hat das Marktversagen nachzuweisen, d. h. insbesondere seine Bemühungen, eine Anschlussfinanzierung zu für ihn tragbaren Konditionen zu finden.

Das Darlehen zur Ablösung des vorrangig abgesicherten Darlehens darf grundsätzlich nicht höher sein als dessen im Zeitpunkt der Ablösung bestehende Valuta. Es muss sichergestellt sein, dass eventuelle Nebenforderungen des Vorranggläubigers, die die IFB Hamburg nicht finanziert (Zinsen etc.), zum Zeitpunkt der Ablösung beglichen werden.

Während der Darlehenslaufzeit müssen noch Bindungen aus der bisherigen Förderung für einen nennenswerten Zeitraum (in der Regel mindestens 10 Jahre) bestehen. Die Laufzeit des Umschuldungsdarlehens überschreitet nicht die Laufzeit des IFB-Baudarlehens bzw. des Annuitätshilfedarlehens.

Darlehenslaufzeit: 10 Jahre

Auszahlung: 100 %

Zinsen: Freibleibend, ist bei der IFB Hamburg zu erfragen

Bereitstellungszinsen: 0,15 % pro Monat beginnend 4 Monate nach Abgabe des verbindlichen Vertragsangebots durch die IFB Hamburg für bis dahin noch nicht in Anspruch genommene Darlehensbeträge.

Tilgungssatz: Mindestens 2,5 % p.a. zzgl. Tilgung aus ersparten Zinsen.

#### **4. Mitfinanzierung von Maßnahmen in Ergänzung der Förderrichtlinie Mietwohnungsneubau im Fall von Marktversagen**

Ergänzend zur Förderrichtlinie Mietwohnungsneubau können die nachfolgenden Maßnahmen mitgefördert werden. Sie müssen von untergeordneter Bedeutung sein. Die IFB legt im Einzelfall die Höhe des hier genannten Darlehens fest.

Eine Finanzierung durch eine Geschäftsbank darf nicht oder nur zu nicht angemessenen Bedingungen möglich sein. Mit Ausnahme der Maßnahmen nach Ziffer 4.4. (notwendige Tiefgaragen) hat der Darlehensnehmer das Marktversagen nachzuweisen, d. h. insbesondere seine Bemühungen, eine Finanzierung zu für ihn tragbaren Konditionen zu finden.

Der Darlehensnehmer hat einen angemessenen Eigenkapitaleinsatz von in der Regel 20 % der von der IFB Hamburg anerkannten Baukosten zu leisten.

##### **4.1 Finanzierung von frei finanzierten Wohnungen**

Die IFB Hamburg kann Wohnungen finanzieren, die im Zusammenhang mit dem geförderten Neubau von Mietwohnungen oder dem von der IFB Hamburg ohne Subvention finanzierten Neubau von Wohnpflegeeinrichtungen errichtet werden.

Die Finanzierung erfolgt in der Form eines Zusatzdarlehens, dessen Höhe sich nach den begründeten und von der IFB Hamburg anerkannten Baukosten bemisst. Die Darlehenshöhe wird von der IFB Hamburg fallbezogen festgelegt.

## **4.2 Gewerbeeinheiten**

Die IFB Hamburg kann bei zur Förderung anstehenden Objekten die sachlich begründeten und von ihr anerkannter Baukosten für dem Kleingewerbe oder der Erbringung von (freiberuflichen) Dienstleistungen dienende Räumlichkeiten durch gesonderte Darlehen mitfinanzieren (Zusatzdarlehen).

Voraussetzung ist, dass die Nutzung von Wohnhäusern mit einzelnen Kleingewerbe- oder Dienstleistungseinheiten ortsüblich ist. Sie muss der Versorgung des Quartiers dienen. In den Darlehensverträgen ist festzuhalten, dass in den Räumlichkeiten insbesondere Spielhallen, Supermärkte etc. nicht betrieben werden dürfen.

Die Darlehenshöhe wird von der IFB Hamburg fallbezogen festgelegt.

## **4.3 Einrichtungen mit rein sozialer Zielsetzung**

Die IFB Hamburg kann die Mitfinanzierung sachlich begründeter und von ihr anerkannter Baukosten auch für Einrichtungen mit rein sozialer Zielsetzung (z. B. Kindertagesstätten oder Nachbarschaftstreffs) übernehmen (Zusatzdarlehen), soweit andere öffentliche Finanzierungsmittel nicht einsetzbar sind.

Die Darlehenshöhe wird von der IFB Hamburg fallbezogen festgelegt.

## **4.4 Notwendige Tiefgaragen**

Die IFB Hamburg kann die Mitfinanzierung sachlich begründeter und von ihr anerkannter Baukosten auch für notwendige Tiefgaragen übernehmen (Zusatzdarlehen).

Die Darlehenshöhe wird von der IFB Hamburg fallbezogen festgelegt.

## **4.5 Leistungen für die Zusatzdarlehen 4.1 bis 4.4**

Zinsen: Der Zinssatz ist freibleibend und ist bei der IFB Hamburg zu erfragen.

Laufzeit des Darlehens: Die Laufzeit des Zusatzdarlehens beträgt mindestens 10 Jahre, maximal 30 Jahre.

Tilgung: Die Tilgung beträgt mindestens 2 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen.

Bereitstellungszinsen: Ab dem 13. Monat nach Vertragsabschluss werden für noch nicht abgerufene Teile des Baudarlehens Bereitstellungszinsen in Höhe von 0,15 % pro Monat erhoben.

## **5. Finanzierung des (restlichen) Kaufpreises im Mietwohnungsbau**

Die IFB Hamburg kann den Erwerb eines geförderten Mietwohngebäudes ganz oder teilweise finanzieren. Das gleiche gilt für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen oder Anteilen an einer Erbengemeinschaft, vorausgesetzt, dass ausschließlicher Vermögensgegenstand dieser Gesellschaft oder Erbengemeinschaft geförderte Mietwohngebäude sind.

Zum Zeitpunkt des Erwerbs müssen die Förderdarlehen noch mindestens über eine planmäßige Laufzeit von 10 Jahren verfügen. Es ist sicherzustellen, dass die aus der Förderung folgenden Bindungen bis zum Ende der Laufzeit eines zu vorgenanntem Zweck gewährten Darlehens erhalten bleiben.

Die Darlehenshöhe wird von der IFB Hamburg fallbezogen festgelegt.

Tilgungssatz: Mindestens 2 % p.a. zzgl. Tilgung aus ersparten Zinsen.

Bereitstellungszinsen: 0,15 % pro Monat, beginnend ab dem 7. Monat nach Darlehensvertragsunterzeichnung, für noch nicht ausgezahlte Darlehensbeträge.

## **6. Anschlussfinanzierung bei KfW-Darlehen und bei an KfW-Konditionen gebundene Ergänzungsdarlehen**

Falls es bei von der KfW zur Verfügung gestellten und von der IFB Hamburg an Endkreditnehmer weitergeleiteten Darlehen nach Auslauf der Zinsbindungsfrist nicht zu einer Einigung über die neuen von der KfW vorgegebenen Konditionen kommt, kann die IFB Hamburg die Anschlussfinanzierung aus eigenen Mitteln vornehmen. Dies gilt auch für gewünschte Vereinbarungen von Anschlusskonditionen vor Auslauf der Zinsbindungsfrist, bei denen zu diesem Zeitpunkt noch kein Prolongationsangebot der KfW vorliegt.

### **Konditionen des IFB-Anschlussdarlehens**

Tilgung: Im Regelfall mindestens 2 % p.a. zzgl. Tilgung aus ersparten Zinsen

Zinsen: Freibleibend, ist bei der IFB Hamburg zu erfragen

Laufzeit: Im Regelfall nicht länger als die vorgesehene Gesamtlaufzeit des ursprünglichen KfW-Darlehens

Bei Darlehen, deren Valuta zum Zeitpunkt der Fälligkeit unterhalb einer Bagatellgrenze von 3.000,- € liegen, kommt eine Anschlussfinanzierung durch die IFB Hamburg aus eigenen Mitteln nicht in Betracht.

## **7. Umstellung von Förderfinanzierungen für Eigenheime**

Viele Eigenheimfinanzierungen bestehen aus mehreren Teilfinanzierungen, die unterschiedlichen Regelungen zur Verzinsung sowie zu Laufzeiten unterliegen. Auf Wunsch des Kunden können mehrere Finanzierungsbausteine der IFB Hamburg zu einem neuen Darlehen zusammengefasst werden, sofern die Rückzahlungsbedingungen dies zulassen. Vorfälligkeitsentschädigungen dürfen nicht mitfinanziert werden. Dabei wird ein neuer marktnaher Zinssatz vereinbart. Dies kann je nach Marktlage zu einer Reduzierung der Zinsbelastung im Vergleich zu den Zinssätzen der umzufinanzierenden Darlehen führen.

Durch dieses neue Darlehen entfallen nach der Umfinanzierung die Förderbestimmungen der bisherigen Darlehen, wie beispielsweise die Bindung im 1. Förderweg bei Förderungen nach dem II. WoBauG, und werden durch die Förderbestimmungen dieses Förderdarlehens ersetzt. Näheres regeln der Bewilligungsbescheid und der Darlehensvertrag.

Zur Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen am Förderobjekt kann eine Erhöhung der Darlehenssumme beantragt werden. Hinsichtlich der geförderten Maßnahmen gelten die Regelungen der Förderrichtlinie IFB-Modernisierungsdarlehen in der jeweils gültigen Fassung.

Umschuldungen von Darlehen anderer Finanzinstitute sowie von Arbeitgeber- oder Verwandtendarlehen sowie vergleichbarer Darlehen sind ausgeschlossen.

### **Darlehenshöhe**

Die Darlehenshöhe richtet sich nach der Höhe des Restkapitals der zusammenfassenden Darlehen zum Zeitpunkt der Umstellung. Eine geringere Darlehenssumme bei gleichzeitiger Sondertilgung der umzuschuldenden Darlehen durch den Darlehensnehmer ist möglich.

Des Weiteren ist eine Erhöhung der Darlehenssumme um den maximalen Förderbetrag des Förderprogramms IFB-Modernisierungsdarlehen möglich. Dieser Mehrbetrag darf nur für geförderte Modernisierungsmaßnahmen gemäß dem Förderprogramm IFB-Modernisierungsdarlehen verwendet werden. Es gelten insbesondere für die Auszahlung die Förderbedingungen des Programms IFB-Modernisierungsdarlehen.

Erfolgt eine Erhöhung der Darlehenssumme, ist eine Rundung der Darlehenssumme auf den nächsten vollen Hundert-Euro-Betrag zulässig.

### **Konditionen**

#### Darlehenslaufzeiten:

Die Mindestlaufzeit des Darlehens soll im Regelfall 10 Jahre betragen. Die Maximallaufzeit soll die längste planmäßige Laufzeit der umzuschuldenden Darlehen nicht übersteigen. Eine Rückzahlung soll im banküblichen Rahmen erfolgen.

#### Zinsen/Zinsbindung:

Es können Zinsfestschreibungen zwischen 10 Jahren und 20 Jahren vereinbart werden. Die Höhe des Zinssatzes richtet sich nach dem Umstellungszeitpunkt sowie der Dauer der Zinsfestschreibung. Der tagesaktuelle Zinssatz ist bei der IFB Hamburg zu erfragen. Die Zinsen sind monatlich nachträglich fällig.

#### Tilgung:

Die Darlehensrückzahlung erfolgt nach Auszahlung des Darlehens in gleich hohen monatlichen annuitätischen Zahlungen. Der Tilgungssatz richtet sich nach der vereinbarten Laufzeit sowie dem jeweils geltenden Zinssatz. Der Tilgungssatz beträgt regelmäßig mindestens 2,00 % p.a. zzgl. Tilgung aus ersparten Zinsen.

Auszahlung: Die Auszahlung erfolgt zu 100,00 % des Nennbetrags.

#### Abruffrist/ Bereitstellungszi:

Die Abruffrist beträgt 12 Monate nach Darlehenszusage. Danach wird die Abruffrist ohne gesonderten Antrag in 6-Monatsschritten um maximal 24 Monate verlängert. Die Bereitstellungszinsen betragen nach Ablauf von 12 Monaten 0,15 % pro Monat.

### **Sicherheiten**

Die Sicherung des Darlehens erfolgt in banküblicher Form. Im Regelfall erfolgt eine dingliche Sicherung durch das Wiederausnutzen der eingetragenen Grundschuld (mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung) im Grundbuch des Finanzierungsobjekts an der bestehenden Rangstelle.

Sollte die Eintragung einer Grundschuld nötig sein, so erfolgt diese mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung gem. Vordruck der IFB Hamburg im Grundbuch des Finanzierungsobjekts an bereitstehender Rangstelle.



### **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.

