



# IFB-WEGfinanz

**Förderrichtlinie für die Finanzierung von Wohnungseigentümergeinschaften  
bei Modernisierungsprojekten**

Gültig ab 20. Dezember 2021

## INHALT

---

<b>1.</b>	<b>Was ist das Ziel der Förderung?</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Wer kann Anträge stellen?</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Welche Maßnahmen werden wie gefördert?</b> .....	<b>4</b>
3.1	Eigenkapitalanforderungen .....	4
<b>4.</b>	<b>Wie sind die Konditionen?</b> .....	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Welche Rechtsgrundlage gilt?</b> .....	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>Wo kann man die Förderung beantragen?</b> .....	<b>5</b>

## ANHANG 1

---

<b>1.</b>	<b>Wie ist das Verfahren?</b> .....	<b>6</b>
1.1	Benötigte Informationen von der Eigentümerin/vom Eigentümer.....	6

## ANHANG 2

---

<b>1.</b>	<b>IFB-Modernisierungsdarlehen Energie</b> .....	<b>8</b>
1.1	Wie sind die Konditionen?.....	8
1.2	Darlehenslaufzeit.....	8
1.3	Konditionen/Zinsen/Zinsbindung .....	8
1.4	Abruffrist/Bereitstellungsprovision .....	8
1.5	Tilgung .....	8

## 1. Was ist das Ziel der Förderung?

Die IFB Hamburg bietet günstige Finanzierungsmittel für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen. Viele Wohnungseigentümergeinschaften mit niedrigerem Finanzierungsbedarf können nur schwer von Baufinanzierungsdarlehen profitieren. Deshalb erleichtert die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) mit dem Programm IFB-WEGfinanz den Einsatz von Finanzierungsmitteln zwischen 5.000 € und 35.000 € je Wohnungseigentümerin oder Wohnungseigentümer.

Für Maßnahmen in Verbindung mit der Bundesförderung für Effiziente Gebäude (BEG) bietet die IFB ein Modernisierungsdarlehen Energie mit bis zu 35.000 € an. Für übrige Maßnahmen an der Wohnungseigentümergeinschaft bietet die IFB ein Modernisierungsdarlehen Standard mit bis zu 25.000 € an. Die Konditionen der Modernisierungsdarlehen orientieren sich an der Entwicklung des Kapitalmarktes und können auf der Homepage abgerufen werden.

Die vereinfachte Antragstellung kann für folgende Programme genutzt werden:

- IFB-Modernisierungsdarlehen (Standard) bis maximal 25.000 €
- IFB-Modernisierungsdarlehen Energie bis maximal 35.000 €
- KfW-Altersgerecht Umbauen (Programm 159) bis maximal 25.000 €

Diese Darlehen können mit den Zuschüssen der IFB Hamburg aus den Programmen Wärmeschutz im Gebäudebestand und Barrierefreier Umbau sowie den Bundesprogrammen für Effiziente Gebäude kombiniert werden.

**Maßnahmen**, die mit dem IFB-Modernisierungsdarlehen (Standard) gefördert werden, umfassen:

- Modernisierung und Instandsetzung, z. B. Wohnungszuschnitt, Sanitärinstallation
- Wasserversorgung, Fußböden, bauliche Maßnahmen nach einem Teilrückbau, z. B. Dachaufbau
- Erweiterung durch Aufstockung oder Anbau/Ausbau, z. B. von Balkonen/Loggien
- Balkonsanierung
- Barrierereduzierung, z. B. Nachrüstung von Aufzügen, Optimierung Wohnungszuschnitt
- Verbesserung der Außenanlagen bei Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohneinheiten), z. B. Schaffung von Grünanlagen, gebäudebezogene Außenanlagen, Anlage von Spielplätzen
- Verbesserung Energieeffizienz, z. B. Dämmung, Fenstererneuerung, Austausch von Zentralheizungsanlagen oder deren Komponenten einschließlich der unmittelbar dadurch veranlassenen Maßnahmen
- Sonstige Baumaßnahmen, z. B. Hochwasserschutz, Lärmschutz, Radonsanierung, Sanierung von Abwasserkanälen einschließlich Dichtheitsprüfung

### **Ausgeschlossene Maßnahmen**

- Contracting-Vorhaben
- Maßnahmen an Ferien- und Wochenendhäusern

**Maßnahmen**, die mit dem IFB-Modernisierungsdarlehen Energie gefördert werden, umfassen:

- Maßnahmen und Kosten, für die eine Bundesförderung für Effiziente Gebäude (BEG-Zuschuss) beantragt wird, z. B.:
  - Komplettsanierung zum Effizienzhaus oder
  - Einzelmaßnahmen sowie Baubegleitung

## 2. Wer kann Anträge stellen?

Anträge können Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer oder Erbbauberechtigte (Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer) stellen. Die Abwicklung der Antragstellung für alle interessierten Eigentümerinnen und Eigentümer übernimmt und koordiniert die Hausverwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft.

## 3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?

Durch ein vereinfachtes Antrags- und Prüfverfahren können Finanzierungsmittel mit zinsgünstigsten Konditionen für Darlehensbeträge (je Wohnungseigentümerin/Wohnungseigentümer) zwischen 5.000 € und 35.000 € genutzt werden. Eine grundbuchliche Sicherung der Darlehen erfolgt nicht.

### 3.1 Eigenkapitalanforderungen

Bei Darlehen bis 20.000 € müssen die Wohnungseigentümerinnen oder Wohnungseigentümer kein Eigenkapital einbringen, bei darüber hinausgehenden Investitionen sind folgende Eigenmittel erforderlich:

Kosten je Wohnungseigentümerin oder Wohnungseigentümer bzw. Kreditnehmereinheit	Einzubringende Eigenmittel	Maximaler KfW-Darlehensbetrag über IFB-WEGfinanz
bis 20.000 €	–	max. 20.000 €
bis 33.300 €	mind. 10 %	max. 30.000 €
bis 41.175 €	mind. 15 %	max. 35.000 €

## 4. Wie sind die Konditionen?

Die Konditionen entsprechen den zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Konditionen der KfW und der IFB-Modernisierungsdarlehen Standard und Energie.

Die Darlehenslaufzeiten/Konditionen/Zinsen und Zinsbindung zum IFB-Modernisierungsdarlehen Standard entnehmen Sie der Produktinformation zum IFB-Modernisierungsdarlehen.

Die Darlehenslaufzeiten/Konditionen/Zinsen und Zinsbindung zum IFB-Modernisierungsdarlehen Energie entnehmen Sie dem Anhang 2.

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.

## 5. 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 Umwelt diese Förderrichtlinie. Die Förderung erfolgt als besondere Wohnraumförderung. Die jeweiligen Fördermaßnahmen werden gem. § 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB-Gesetz) von der IFB Hamburg durchgeführt.

## 6. Wo kann man die Förderung beantragen?

Die IFB Hamburg berät Sie bei allen Fragen zur Förderung und begleitet Sie beim Antragsverfahren. Informationen zu allen Programmen der IFB Hamburg, 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 | Fax 040/248 46-432  
[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

## 1. Wie ist das Verfahren?

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt eine Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahme. In der Eigentümerversammlung informiert die Hausverwaltung darüber, dass die IFB Hamburg als Finanzierungspartner bei Bedarf zur Verfügung steht. Auf Wunsch nehmen die Beraterinnen und Berater der IFB Hamburg auch als Gast an der Versammlung teil, um alle Fragen direkt vor Ort zu beantworten. In der Versammlung werden die Maßnahme und zusätzlich die Einschaltung der IFB Hamburg beschlossen.

Interessierte Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer setzen sich mit der oder dem koordinierenden Hausverwalterin oder Hausverwalter in Verbindung und klären ihren jeweiligen Finanzierungsbedarf. Wünschen sie eine Finanzierung über die IFB Hamburg, bevollmächtigen sie die Verwalterin oder den Verwalter zur Koordinierung der Finanzierung. Alle für den Antrag benötigten Dokumente und Vordrucke stellt die IFB Hamburg als Vorlagen zur Verfügung. Sobald der Beschluss zur Einschaltung der IFB Hamburg bestandskräftig ist, wendet sich die Verwalterin oder der Verwalter an die IFB Hamburg.

### 1.1 Benötigte Informationen von der Eigentümerin/vom Eigentümer

Die IFB Hamburg benötigt folgende Angaben und Vollmachten von der Eigentümerin/vom Eigentümer:

- Kopie des Personalausweises/der Personalausweise und Legitimationsvermerk eines Kreditinstitutes
- Angabe des benötigten Kreditbetrags
- Nennung des KfW- und/oder IFB-Programms, aus dem die Finanzierung erfolgen soll
- Angaben zu der oder dem wirtschaftlich Berechtigten
- Vollmacht zur Antragstellung bei der KfW
- Einverständniserklärung mit der Datenschutzklausel
- Einverständniserklärung zur Einholung von Schufa-Auskünften und Übermittlung von Daten an die Schufa
- Eigenerklärung: Erklärung der Eigentümerin oder des Eigentümers, dass sie oder er bisher keine eidesstattliche Versicherung nach § 807 ZPO abgegeben hat und innerhalb der letzten 5 Jahre weder ein Insolvenzverfahren gegen sie oder ihn eingeleitet wurde noch sonstige Zwangsvollstreckungsmaßnahmen stattgefunden haben sowie keine Wohngeldrückstände bestehen.

Um u. a. alle datenschutzrechtlichen Anforderungen ordnungsgemäß zu erfüllen, muss die Wohnungseigentümerin oder der Wohnungseigentümer ein entsprechendes Formular im Original unterschreiben. Eine Vorlage stellt die IFB Hamburg zur Verfügung.

Die Hausverwaltung koordiniert die Beantragung der Darlehen und Fördermittel. Allgemeine Angaben zum Objekt und zur Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahme werden für alle antragstellenden Kundinnen und Kunden durch die Verwalterin oder den Verwalter erbracht. Für die Kundendaten stellt die IFB Hamburg eine Excel-Liste bereit, die ergänzt werden muss. Die Angaben müssen vollständig und plausibel sein.

Die Hausverwaltung muss folgende Unterlagen bei der IFB Hamburg einreichen:

- Vollmachten der einzelnen Wohnungseigentümerinnen oder Wohnungseigentümer, die die Verwalterin oder den Verwalter zur Koordinierung der Finanzierung bevollmächtigen (Papierform)
- Objektdaten und Beschreibung der Maßnahme (Papierform)
- Die von den antragstellenden Wohnungseigentümerinnen oder Wohnungseigentümern unterschriebenen Erklärungen (Papierform)
- Kopie der Personalausweise der Antragstellenden mit Legitimationsvermerk eines Kreditinstitutes
- Excel-Liste mit allen kundenrelevanten Daten (digital, per Upload im Internet)
- Bestätigungsvermerk der Verwalterin oder des Verwalters auf der Eigenerklärung der Eigentümerinnen oder Eigentümer, dass sie oder er aus der Verwaltungstätigkeit keine Erkenntnisse hat, die der Richtigkeit der Eigenerklärung entgegenstehen
- Sonderumlageplan
- Nachweis der energetischen Kosten und Maßnahmen zum Programm BEG sowie Kopie der Sachverständigen Bestätigung (BEG)

Nach Eingang aller Unterlagen werden die Anträge der Wohnungseigentümerinnen oder Wohnungseigentümer bei der IFB Hamburg geprüft.

Der Abruf der Mittel erfolgt nach Bewilligung zentral durch die Verwalterin oder den Verwalter (nach Bestandskraft des Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft über die durchzuführende Maßnahme).

## 1. IFB-Modernisierungsdarlehen Energie

### 1.1 Wie sind die Konditionen?

Das IFB-Modernisierungsdarlehen Energie wird nur im Rahmen von energetischen Maßnahmen bei Wohnungseigentümergeinschaften gewährt. Das maximale Darlehensvolumen beträgt 35.000 € je Wohnungseigentümerin/Wohnungseigentümer.

### 1.2 Darlehenslaufzeit

- Mindestens 5 Jahre bei einem tilgungsfreien Anlaufjahr
- Bis zu 30 Jahre bei einem tilgungsfreien Anlaufjahr

### 1.3 Konditionen/Zinsen/Zinsbindung

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. Das Darlehen wird zu dem am Tag der Zusage der IFB Hamburg geltenden Programmzinssatz zugesagt. Der Zinssatz des Darlehens wird für einen Zeitraum von 10 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 Jahre festgeschrieben. Die Zinsen sind monatlich nachträglich fällig.

**Auszahlung:** 100 %

### 1.4 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 Sie der Konditionenübersicht entnehmen.

### 1.5 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. Sondertilgungen sind nicht zulässig.



