

IFB KOOPERATIONSDARLEHEN FREIE VERMITTLER

Hamburg, 21 Oktober 2025

| AGENDA

- 01 | **IFB stellt sich vor**
- 02 | **IFB Kooperationsdarlehen - Prozesse**
- 03 | **Finanzierungsbausteine**
- 04 | **IFB-eAntrag**
- 05 | **IFB Kooperationsdarlehen – Hinweise/back up**

IFB STELLT SICH VOR

Die IFB im Überblick

Gründung

- 01.04.1953
gegründet als Anstalt
des öffentlichen Rechts
- 01.08.2013
Investitions-
und Förderbank

Anteilseigner



Freie und
Hansestadt Hamburg
(100%)

Geschäftsfelder

- Wohnungsbau
- Wirtschaft und Umwelt
- Innovation
- Corona - Hilfen

Schwerpunkt Wohnraum

- Mietwohnungsbau
- Bestandsförderung
- Eigentumsförderung

Bilanzsumme

€ 7,0 Mrd.

Personen:

325, davon 7 Azubis

Anschrift

Besenbinderhof 31
20097 Hamburg

IFB KOOPERATIONSDARLEHEN

Prozesse - Grundlagen und Funktionsweise

- IFB-Kooperationsdarlehen sind Teil einer Gesamtfinanzierung.
- Das Kreditinstitut stellt den vorrangigen Finanzierungsanteil zur Verfügung. Die IFB rundet die Finanzierung durch Nachrangdarlehen ab.
- IFB-Kooperationsdarlehen werden durch Eintragung einer Grundschild gesichert, die im Rang nach den Darlehensmitteln des Kreditinstitutes eingetragen werden.
- Das Kreditinstitut führt die Beratung sowie Legitimationsprüfung durch und leitet im Anschluss die kompletten Unterlagen per Post an die IFB.
- **Für IFB-Kooperationsdarlehen gibt es bis auf unser Eigenheimdarlehen keine Einkommens- und Kostenbegrenzungen.**

Zinsvorteil



Unter dem Strich erhält der Kunde eine Finanzierung mit geringeren Zinsen. Grund ist das geringere Auslaufisiko des Kreditinstitutes.

Schnelle Bearbeitung



Die IFB-Kreditentscheidung erfolgt nach Vorlage der entscheidungsreifen Unterlagen innerhalb von 5-8 Bankarbeitstagen.

IFB KOOPERATIONSDARLEHEN

Prozesse - Strukturierte Abläufe



- Nach Eingang des Antrages erfolgt von dem zuständigen MA eine “Begrüßungsmail” mit der Angabe unseres Aktenzeichens und es wird über noch ausstehende Unterlagen informiert
- Bewertung der Immobilie
- Rücksprache bei zu hohem Auslauf, u.a. Reduzierung der Gesamtlaufzeit – alternativ Erhöhung Eigenkapital
- Über die Bewilligung wird der betreuende Kreditspezialist/Einreicher bzw. das Serviceteam des Kooperationspartners per Mail benachrichtigt
- Vertragserstellung und direkter Versand an den Kunden
- Valutierung nach Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen

FINANZIERUNGSBAUSTEINE

Breit gefächertes Angebot für unterschiedliche Anforderungen

	Neubauten	Bestandsimmobilien
IFB HAMBURG	• IFB-Eigenheimdarlehen - Neubau • IFB-Ergänzungsdarlehen • IFB-Konstantdarlehen	• IFB-Eigenheimdarlehen – Gebrauch Neu • IFB-Ergänzungsdarlehen • IFB-Konstantdarlehen • IFB-Modernisierungsdarlehen*
kfw FÖRDERBANK	• KfW - Wohneigentumsprogramm 124 • Klimafreundlicher Neubau 296/297/298* • Wohneigentum für Familien 300	• KfW - Wohneigentumsprogramm 124 • KfW - Programm 308 – Jung kauft Alt • BEG Einzelmaßnahme 358/359 • BEG Programm Wohngebäude 261*

Gesamtdarlehensobergrenze liegt bei € 150.000

Die mit * gekennzeichneten
Finanzierungsbausteine eignen
sich auch für Mietobjekte.



Kooperations- darlehen

Finanzierung von selbstgenutzten Wohnraum / Neubau – einkommensabhängig befristet bis 31.12.2026

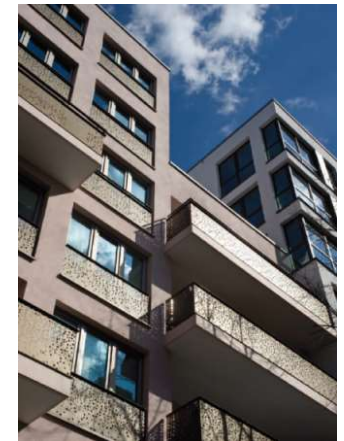
- Höchstbetrag: 150.000 €
- Laufzeit: Bis zu 30 Jahre
- Zinsbindung: **15 Jahre, Sollzins 2,00%**
- Tilgungsfreie Anlaufjahre: 1 Jahr
- Sicherheiten: Grundschuld
- Bereitstellungsprovision: 12 Monate frei, danach 0,15 % pro Monat
- Sondertilgung: Gegen Vorfälligkeitsentschädigung
- Auszahlung: 100 %

IFB-EIGENHEIMDARLEHEN NEUBAU

Vergünstigte Darlehen im Koop-Geschäft (verlängert bis zum 31.12.2026)

Vergünstigung der seit 2011 über den Hamburger Bankenplatz nachrangig angebotenen Darlehen.

- Darlehen für Finanzierungen von ausschließlich Neubauvorhaben (erstmaliger Erwerb) mit Einkommensobergrenzen (zu versteuerndes Einkommen des Vorjahres - aktuell 2024):
 - 1 Personenhaushalt € 75.000
 - 2 Personenhaushalt € 100.000
 - Je weiterem Kind < 18 Jahre erhöht sich die Grenze um € 20.000
- Zinssatz: **2,0%** , Zinsbindung: **15 Jahre** für nachrangigen Betrag von **€ 150.000**
- Darlehenslaufzeiten:
 - mindestens 15 Jahre bei einem tilgungsfreien Anlaufjahr
 - Bis zu 30 Jahren bei einem Tilgungsfreijahr
- Eigenkapital:
 - mindestens 50 % der Gesamtkosten müssen finanziert werden (ungerechtfertigte Förderung).
- Weitere Informationen in der Förderrichtlinie (keine Vorgaben zum Energiestandard).
- Vertriebsweg über die bewährte Kooperation mit unseren Partnerinstituten.



FINANZIERUNGSBAUSTEINE

IFB-Eigenheimdarlehen Gebrauchtimmobilie - **NEU**



Kooperations- darlehen

Finanzierung von selbstgenutzten Wohnraum / Gebraucht – einkommensabhängig befristet bis 31.12.2026

- Höchstbetrag: 150.000 €
- Laufzeit: Bis zu 30 Jahre
- Zinsbindung: **15 Jahre, Sollzins 2,00%**
- Tilgungsfreie Anlaufjahre: 1 Jahr
- Sicherheiten: Grundschuld
- Bereitstellungsprovision: 12 Monate frei, danach 0,15 % pro Monat
- Sondertilgung: Gegen Vorfälligkeitsentschädigung
- Auszahlung: 100 %

IFB-EIGENHEIMDARLEHEN GEBRAUCHTIMMOBILIE

Vergünstigte Darlehen im Koop-Geschäft (befristet bis zum 31.12.2026)

- Natürliche Personen, die Wohneigentum (erstmaliger Erwerb) in Hamburg erwerben und mindestens **ein minderjähriges Kind** i.S.d. § 1-5 des Einkommenssteuergesetzes haben.
- Erwerb von selbstgenutzten Wohnimmobilien der Energieklassen **D,E,F,G oder H**, welche im Zuge des Erwerbs energetisch saniert werden. Das maximale Darlehensvolumen beträgt 150.000 € (**Energieeffizienzklasse C**) bis 180.000 € (**ab Energieeffizienzklasse B**).

- Sanierungspflicht -

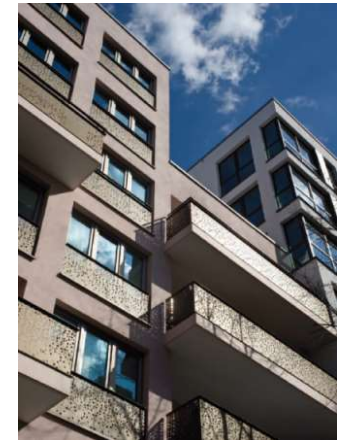
- Darlehen für Finanzierungen von ausschließlich Gebrauchtimmobilien mit Einkommensobergrenzen (zu versteuerndes Einkommen lt. Steuerbescheid):
 - 1 Personenhaushalt € 75.000
 - 2 Personenhaushalt € 100.000
 - Je weiterem Kind < 18 Jahre erhöht sich die Grenze um € 20.000
- Zinssatz: **2,0%** , Zinsbindung: **15 Jahre** für nachrangige Darlehen
- Darlehenslaufzeiten/Eigenkapital:
 - mindestens 15 Jahre bei einem tilgungsfreien Anlaufjahr
 - Bis zu 30 Jahren bei einem Tilgungsfreijahr
 - Höhere Eigenkapitalanforderungen (40% wertsteigernder Modernisierungskosten)
- Weitere Informationen in der Förderrichtlinie.
- Vertriebsweg über die bewährte Kooperation mit unseren Partnerinstituten.



IFB-EIGENHEIMDARLEHEN GEBRAUCHTIMMOBILIE

Besonderheiten

- Die zu erwerbende Immobilie befindet sich gemäß Energieausweis in einer Effizienzklasse von D oder schlechter (E, F, G, H).
- Die zu erwerbende Immobilie wird unmittelbar mit dem Erwerb der Immobilie energetisch saniert und die Maßnahmen führen zu einer Energieklasse von C oder besser.
 - Nachweises eines Energieberaters, dass mit den geplanten Maßnahmen die Energieklasse C oder besser erreicht wird (vorläufiger bzw. Muster Bedarfsausweis unter Ansatz der Maßnahmen). Der Nachweis ist zur Bewilligung und somit vor Kauf der Immobilie einzureichen.
 - Nach Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen und spätestens 12 Monate nach Eigentumsübergabe gem. Kaufvertrag, ist ein Bedarfsausweis mit dem Ausweis des Erreichen der Energieklasse C oder besser als Nachweis einzureichen.
- Gefördert wird nur der erstmalige Immobilienerwerb.
- Mindestens 50 % der von der IFB Hamburg anerkannten Gesamtkosten müssen durch vorrangige Bankdarlehen und dem in der Regel nachrangigen IFB-Eigenheimdarlehen sowie ggf. weiteren Darlehen fremdfinanziert sein.
- Eine Kombination mit Angeboten der KfW (z.B. KfW 261) ist möglich.
- Familienhaushalte mit mindestens einem minderjährigen Kind





Kooperations- darlehen

Finanzierung von selbstgenutzten Wohnraum / Neubau und Bestandsimmobilien

- Höchstbetrag: 100.000 €
- Laufzeit: Bis zu 30 Jahre
- Zinsbindung: 10 oder 15 Jahre
- Tilgungsfreie Anlaufjahre: 1 bis 2 Jahre
- Sicherheiten: Grundschuld
- Bereitstellungsprovision: 12 Monate frei, danach 0,15 % pro Monat
- Sondertilgung: Gegen Vorfälligkeitsentschädigung
- Auszahlung: 100 %



Kooperations- darlehen

Vollrückzahlung
innerhalb von 25
Jahren,
Langfristige
Zinsbindung

Finanzierung von selbstgenutzten Wohnraum / Neubau und Bestandsimmobilien

- Höchstbetrag: 100.000 EUR
- Laufzeit: 25 Jahre
- Zinsbindung: 25 Jahre
- Tilgungsfreie Anlaufjahre: 1 Jahr
- Sicherheiten: Grundschild
- Bereitstellungsprovision: 12 Monate frei, danach 0,15 % pro Monat
- Sondertilgung: Gegen Vorfälligkeitsentschädigung
- Auszahlung: 100 %

E-ANTRAG - KOOPERATIONSDARLEHEN

www.ifbhh.de / Privatpersonen



Wir fördern Hamburgs Zukunft.
Hier finden Sie die passende Unterstützung



Sie sind

Privatpersonen

Gründer & Unternehmen

Immobilienwirtschaft

Krisenhilfen

E-ANTRAG - KOOPERATIONSNDARLEHEN

www.ifbhh.de / Privatpersonen

Die elektronische Antragstellung finden Sie jeweils unter den Rubriken IFB-Ergänzungsdarlehen und IFB-Eigenheimdarlehen im Bereich der Privatpersonen/ „Eigenheim kaufen und bauen“.

- (1) Anmeldung als **Privatperson** mit Ihrer E-Mail
- (2) Bestätigung Ihrer Anmeldung nach Erhalt der Registrierungsmail der IFB
- (3) Information an A.Strobel@ifbhh.de oder C.Bergmann@ifbhh.de zwecks Freischaltung als Vermittler

Nach Registrierung und Freischaltung als Vermittler können Sie Kooperationsanträge elektronisch inkl. der erforderlichen Unterlagen einreichen. Sie erhalten jeweils eine Bestätigungsmail über den Versandt.

Wichtig:

Nicht alle erforderlichen Unterlagen sind als Pflichtfelder gekennzeichnet. Dennoch sind je nach Bauvorhaben weitere Unterlagen erforderlich, so dass Sie sich bitte nicht nur auf alle Pflichtfelder konzentrieren möchten.

Die Unterlagen können jeweils als PDF beigefügt werden/ Vorsicht: Die Unterlagen müssen jeweils „hochgeladen“ werden. Die maximale Größe pro PDF sollte 9 mb nicht überschreiten. Ansonsten bitte die PDF komprimieren.

E-ANTRAG - KOOPERATIONS DARLEHEN

Privatpersonen

Hinweise zum eAntrag:

- Die erforderlichen persönlichen und technischen Unterlagen zum Darlehensantrag müssen in entsprechende Kategorien hochgeladen werden. Eine Gesamt-PDF aller Unterlagen ist nicht zulässig.
- Einige kurze Daten zum Einreicher/ zu Ihnen müssen leider wiederholt werden, da diese im Anmeldeverfahren und im Account nicht vorgehalten werden.
- Durch die Auswahl Neubau oder Gebrauchtimmoblie ergeben sich die möglichen zu beantragenden Darlehen.
- Der bisherige **Kooperationsantrag mit Kundenunterschrift** sowie Gegenzeichnung durch die PSD Bank Nord eG ist weiterhin als Unterlage (Upload) dem eAntrag beizufügen.
- Der eAntrag umfasst die Angaben:
 - Zu den persönlichen Antragstellerdaten
 - Zum Objekt
 - Zu den Kosten
 - Zur Finanzierung und Eigenkapital

Sehr erfolgreiche Zusammenarbeit seit 2011

- **Kooperationsantrag mit Kundenunterschrift**
 - **Neu: digital als eAntrag**
 - Alternativ vollständiger Antrag per Post
 - Unterlagen, die nachgefordert werden per E-Mail
 - Übergabeprotokoll bzw. Anschreiben mit Besonderheiten erforderlich
- **Häufige Fragen:**
 - Erwerb nur eines Ehepartners und Darlehen durch einen Ehepartner
 - bei Zugewinnngemeinschaft –Zustimmung des Ehegatten erforderlich
 - Schufa-Auskunft Ehepartner erforderlich
 - Erwerb zweier Partner, jedoch nur ein Partner Darlehensnehmer
 - diese Konstellation ist bei der IFB nicht möglich

➤ Häufige Fragen:

- Energieausweis – Einreichung zwingend erforderlich:
 - Neubau: Vorlage Energieausweis nach Fertigstellung
 - Bestand: Energieausweis mit Klasse F- H ist ein **Modernisierungskonzept** erforderlich
- Anpassung an die Folgen des Klimawandels - Starkregengefährdung:
 - Bei Bewertung der Objektadresse mit einer sehr starken Starkregengefährdung ist die verpflichtend abzuschließende Gebäudeversicherung, zusätzlich der Abschluss einer Versicherung gegen Elementarschäden (insbesondere Starkregen) erforderlich.
- Mindesthöhe der beantragten Darlehen:
 - In Kombination mit weiteren Darlehen TEUR 10 (z.B. KfW 124 TEUR 100, ED TEUR 10)
 - Als Einzeldarlehen beträgt die Mindestsumme TEUR 50, im Einzelfall bei kleinen Eigentumswohnungen können auch kleinere Darlehen beantragt werden.

➤ Häufige Fragen:

- Probezeiten/ befristete Arbeitsverträge sind Ausschlusskriterium:
 - Ausnahmen möglich (z.B. Ärzte in der Facharztausbildung)
 - innerhalb Probezeit auf Anfrage möglich
- Aufenthaltstitel unbefristet/befristet
 - wenn befristet, dann keine Berücksichtigung des Einkommen
 - Abstimmung auf ein Gehalt erforderlich
 - Antragstellung bei Blauer Karte EU möglich
- Auslauf aus IFB Sicht zu hoch/ jedoch sehr gute Kundenbonität
 - Reduzierung Gesamtlaufzeit IFB Darlehen auf 20 Jahre
 - alternativ mehr Eigenkapital/Nachrangdarlehen
- kein oder geringes Eigenkapital vorhanden – auf Anfrage möglich
 - Ersatzbeschaffung über Nachrangdarlehen bei sehr guter Bonität
 - alternativ, Zusatzsicherheit auf anderer Immobilie
- Haushaltsrechnung:
 - monatl. Belastung: max. 40 % vom Nettoeinkommen für Darlehen und Bewirtschaftungskosten
 - Bewirtschaftungskosten: € 34 je m²

KONTAKT

Kreditentscheidung

KfW-Antrag

Zinsreservierung



Christian Bergmann

T: 040/24846 - 477

F: 040/24846 56 – 477

M: C.Bergmann@ifbhh.de

Andreas Strobel

T: 040/24846 - 368

F: 040/24846 56 – 368

M: A.Strobel@ifbhh.de

Vertragsgestaltung
Absicherung

Auszahlung

Kreditsach-
bearbeitung



Hauke Waldow

T: 040/24846 - 324

F: 040/24846 56 – 324

M: H.Waldow@ifbhh.de

Melina Reimer

T: 040/24846 - 435

F: 040/24846 56 – 435

M: M.Steenbock@ifbhh.de



KONTAKT



Maike Elsner

T: 040/24846 - 461
F: 040/24846 56 - 461
M: M.Elsner@ifbhh.de

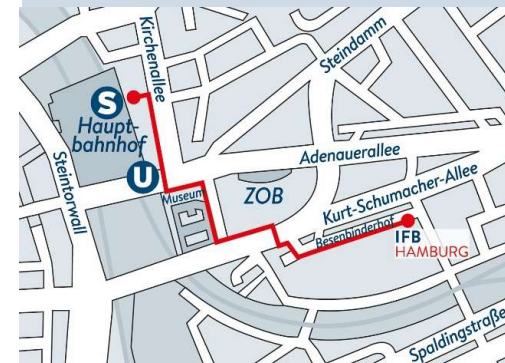
Hamburgische Investitions-
und Förderbank
Besenbinderhof 31
20097 Hamburg

Tel. 040/248 46-0
www.ifbhh.de



Andrea Ellerbrock

T: 040/24846 - 367
F: 040/24846 56 - 367
M: A.Ellerbrock@ifbhh.de



DISCLAIMER

Teile dieser Präsentation können urheberrechtlich geschützt sein. Soweit nichts Anderes erwähnt ist, stehen die entsprechenden Rechte (Urheberrechte, Markenrechte, o.ä.) an den Inhalten ausschließlich der Hamburgischen Investitions- und Förderbank zu bzw. sie ist Inhaberin der entsprechenden Nutzungsrechte. Die Vervielfältigung von Inhalten oder Teilen der Inhalte in elektronischer, schriftlicher oder jedweder anderen Form sowie die Weitergabe an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung.

Die nachfolgenden Inhalte enthalten möglicherweise bestimmte in die Zukunft gerichtete Aussagen, z.B. zur eigenen Geschäftstätigkeit und sind durch in Zukunft gerichtete Formulierungen, wie beispielsweise „schätzt“, „geht davon aus“, „erwartungsgemäß“, „prognostiziert“, „könnte“ o.ä. Begriffe erkennbar oder durch Diskussionen von Absichten, Zielen oder Strategien gekennzeichnet. Diese Aussagen spiegeln lediglich die aktuellen Einschätzungen zu künftigen Ereignissen wieder und unterliegen naturgemäß Risiken, Unsicherheiten und Annahmen. Diverse Faktoren können dazu führen, dass die Annahmen nicht wie prognostiziert eintreten. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass solche zukunftsgerichteten Aussagen keine Garantie für die Zukunft sind und die tatsächlichen wirtschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen wesentlich von der Schätzung abweichen können. Sollten sich also unsere Annahmen als unrichtig erweisen, können die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von den hier beschriebenen Ergebnissen abweichen, wofür keine Haftung übernommen wird. Wertentwicklung der Vergangenheit und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine künftige Wertentwicklung. Die Äußerungen der IFB Hamburg geben die aktuelle Einschätzung wieder, die ohne vorherige Ankündigung geändert werden können. Wir erbringen mit dieser Präsentation keine Finanzdienstleistung (insbesondere keine Anlageberatung und keine Anlagevermittlung) noch stellt die Zurverfügungstellung der Informationen ein Angebot zum Kauf oder Verkauf oder eine Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebots zum Kauf oder Verkauf oder zur Zeichnung von Wertpapieren dar. Die Hamburgische Investitions- und Förderbank hat keinen Rechtsbindungswillen hinsichtlich eines Beratungs- und/oder Auskunftsvertrags, zumal ihr nicht bekannt ist, ob und inwieweit diese Informationen im konkreten Fall von einzelnen Personen oder Unternehmen zur Grundlage von Vermögensverfügungen gemacht werden.

Die IFB Hamburg ist mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns bemüht, für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der hier zusammengetragenen Informationen zu sorgen, übernimmt hierfür aber keine Gewähr. Trotz der angelegten Sorgfaltsansprüche bei der Erstellung dieser Präsentation können hierbei Fehler auftreten oder die Informationen können unvollständig oder veraltet sein. Auch hierfür wird keine Gewähr übernommen. Insofern schließen wir hier jegliche Haftung für Schäden, die direkt oder indirekt aus der Nutzung dieser Inhalte entstehen aus, sofern diese nicht auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der IFB Hamburg beruhen. Sollten sie diese Inhalte ganz oder in Teilen verwenden, bitten wir um Quellenangabe:

© Hamburgische Investitions- und Förderbank

presse@ifbhh.de

Stand: Dezember 2020