

Protokoll des Erfahrungsaustauschs der Landeskreditanstalten und
-förderinstitute am 22. und 23. September 2016 in Münster



Protokoll des Erfahrungsaustauschs der Landeskreditanstalten und
-förderinstitute am 22. und 23. September 2016 in Münster

Teilnehmer-/innen

Investitionsbank Berlin Berlin	Jana Bohse Patricia Genth
Bremer Aufbau-Bank GmbH Bremen	Anja Jakobsen Ulrike Reichow
Sächsische Aufbaubank -Förderbank- Dresden	Dr. Dominik Meister Gudrun Wojahn
Thüringer Aufbaubank Erfurt	Gerd Bauer Jens Michalke Kerstin Wiesel
Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen Frankfurt/Main	Sabine Kleinhans
Hamburgische Investitions- und Förderbank Hamburg	Hans-Hermann Gerke
NBank Hannover	Helge Beckmann Burkhard Böhme
L-Bank Karlsruhe	Udo Rössing Rüdiger Ruhnow
Investitionsbank Schleswig-Holstein Kiel	Volker Heick Manfred Morwinski
Investitionsbank Sachsen-Anhalt Magdeburg	Steffen Kapischka Susanne Reimann
Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz Mainz	Michael Back Ulrike Koch
Bayerische Landesbodenkreditanstalt München	Michael Voß Rainer Wimmer
Investitionsbank des Landes Brandenburg Potsdam	Simon Becker Stefan Otte
Saarländische Investitionskreditbank AG Saarbrücken	Markus Allgayer Michael Schmidt
Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern Schwerin	Ronald Walas

Protokoll des Erfahrungsaustauschs der Landeskreditanstalten und -förderinstitute am 22. und 23. September 2016 in Münster

NRW.BANK
Düsseldorf/Münster

Jürgen Albracht
Mareike Hülsmann
Thorsten Nagel
Nathalie Wilms
Michael Wucherpennig

Tagesordnung

0. **Schwerpunktthema:**
Verzahnung Erfahrungsaustausch und Dienstbesprechung der
Vorstände/Protokollierung/Termin
1. **Schwerpunktthema:**
Wohnimmobilienkreditrichtlinie
 - 1.1 Einführung: Erste Umsetzungserfahrungen und aktuelle Herausforderungen im
Überblick
 - 1.2 Besprechung einzelner Detailaspekte
 - 1.2.1 Anforderungen aus der Umsetzung an die Qualifikation der Mitarbeiter
 - 1.2.2 Änderung der Bestimmungen für die Risikobetrachtung bei
Neukreditvergaben für die Verbraucher
 - 1.2.3 Erfordernisse für eine Nachsteuerung/Präzisierung von Regelungen
 - 1.2.4 Nachfragerückgang bzw. höhere Ablehnungsquote für Darlehensanträge
im Fördersegment wie auch bei der Vergabe von Eigenmitteln
 - 1.2.5 Erfahrungen mit/bei an der Finanzierung beteiligten (Vor-)Gläubigern
nach Einführung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie
 - 1.2.6 Erste Erkenntnisse zum geplanten Wohnkreditregister
 - 1.2.7 Förderdarlehen und Zahlungsaufschübe für bestehende Darlehen mit
einem Zinssatz von 0% vor dem Hintergrund der §§ 514 und 515 BGB
2. Abnahme der Förderprogramme für Mietwohnraum/Schwerpunkt EK-Verzinsung
3. Soziale Wohnraumförderung in der Mietwohnungsbauförderung
4. Projektentwickler und Bauträger als Fördernehmer in der Mietwohnungsbauförderung
5. Ausgestaltung von Darlehen im Bereich der Eigentumsförderung
6. Energieeffizienz in der Wohnraumförderung
7. Übernahme notleidender Vorrangdarlehen
8. Schuldhaftentlassungen unter Berücksichtigung der LHO
9. Kostenmiete nach Modernisierung

Protokoll des Erfahrungsaustauschs der Landeskreditanstalten und -förderinstitute am 22. und 23. September 2016 in Münster

10. Akzeptanz von per E-Mail oder per Fax eingegangenen Erklärungen
11. Nutzung der SCHUFA
12. Kontinuierliche Überwachung der Geschäftsbeziehung
13. Verzinsung des Erstattungspruchs aus § 49a Abs. 3 Satz 1 VwVfG bei einem Widerruf des Zuwendungsbescheides nach einer Eröffnung des Insolvenzverfahrens (VG Berlin - Urt. V. 16.12.15 – Aktz. 26 K 453.13)
14. Umsetzung EZB-Vorgaben „Analytical Credit Dataset“ - AnaCredit
 - 14.1 Update zum Umsetzungsstand
 - 14.2 Umgang anderer Förderbanken mit der Meldeverpflichtung zu Sicherheiten speziell im Treuhandgeschäft
15. Umsetzung von BCBS 239 (Basel Committee on Banking Supervision)
16. Ablauforganisatorische Zentralisierung von Teilprozessen; hier: Erfahrungen anderer Förderinstitute aus vollzogener Aufgabenzentralisierung
17. Vorstudie zu einer Zentralen Immobilien-Datenbank (ZIMDB) als gruppeninterne Lösung des DSGVO, mögliches zusätzliches Interesse bei Förderbanken
18. Öffentliches Vergabeverfahren
19. Verschiedenes

TOP 0

Schwerpunktthema:

Verzahnung Erfahrungsaustausch und Dienstbesprechung der Vorstände/Protokollierung/Termin

Düsseldorf berichtet, in der letzten Dienstbesprechung der Vorstände ist eine engere Verzahnung des Erfahrungsaustausches und der Leitertagung beschlossen worden, die ebenfalls eine Anpassung des Sitzungskalenders des Erfahrungsaustausches zur Folge hat, da nunmehr je ein Bundesland Ausrichter beider Veranstaltungen sein soll.

Die nächste Dienstbesprechung findet am 21. Oktober 2016 in Münster statt. Daher richtet die NRW.BANK ebenfalls den vorangehenden Erfahrungsaustausch aus statt der SAB, die turnusmäßig an der Reihe gewesen wäre. Aus dem laufenden Austausch sollen 2 – 3 Themen identifiziert werden, die den Leiterinnen und Leitern in deren Sitzung vorgestellt werden.

Vor dem Hintergrund, dass sich die Vorstände über Themen auf eher strategischer Ebene austauschen, der Erfahrungsaustausch jedoch deutlich operativer diskutiert, stellt sich die

Protokoll des Erfahrungsaustauschs der Landeskreditanstalten und -förderinstitute am 22. und 23. September 2016 in Münster

grundsätzliche Frage nach der Umsetzungsart. Das Ergebnis dieses Austausches muss als Vorbereitung für die Leitertagung den Vorständen in aggregierter Form aufbereitet werden.

Kiel bittet zu entschuldigen, aktuell keine Einladung zum nächsten Erfahrungsaustausch aussprechen zu können, da zunächst eine erneute Diskussion über das weitere Verfahren in der Leitertagung angestrebt wird. Ein örtlicher Gleichlauf von Erfahrungsaustausch und Dienstbesprechung wird als nicht erforderlich betrachtet, zumal dies bei einigen Instituten in personeller Hinsicht zu erheblichen Kapazitätsbelastungen und hohem logistischen Aufwand führt, der bei der angestrebten Doppellösung kaum zu stemmen ist.

Im Laufe des Erfahrungsaustausches werden weitere, für die Leitertagung interessante Themen identifiziert, die **Düsseldorf** anschließend für eine Berichterstattung aufbereitet.

Dresden erklärt sich bereit, eine Sachverhaltsbeschreibung über den Status Quo des Selbstverständnisses des Erfahrungsaustausches vorzubereiten.

Weitere Ideen für die Leitertagung und den Erfahrungsaustausch im Sinne eines Themenspeichers könnten über die Plattform lakra.net gesammelt werden.

Die Teilnehmer/-innen kommen überein, die Vorstände in den einzelnen Häusern für dieses Thema im Vorfeld der Leitertagung zu sensibilisieren und auf eine mögliche Entzerrung beider Veranstaltungen hinzuwirken.

TOP 1

Schwerpunktthema:

Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR)

TOP 1.1

Einführung: Erste Umsetzungserfahrungen und aktuelle Herausforderungen im Überblick

Düsseldorf stellt anhand der beigelegten Präsentation den aktuellen Stand nebst aktueller Presselage zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie vor.

München informiert, aktuell liegt eine Klage beim Bundesgerichtshof hinsichtlich der Auslegung eines Förderkredits vor, deren Ausgang auch grundsätzlichen Einfluss auf die Definition von Förderkrediten haben könnte. **München** wird über den Fortgang im nächsten Erfahrungsaustausch berichten. **München** erläutert weiter, zum ESIS-Merkblatt hat es – auch in diesem Kreis – vor dem Inkrafttreten des Gesetzes viele Überlegungen zu dessen Akzeptanz bei den Kunden gegeben. Im Ergebnis ist mitzuteilen, dass es keinerlei Kundenrückfragen bzw. -beschwerden gegeben hat.

Frankfurt/Main führt aus, auch die WIBank hat zum ESIS-Merkblatt bisweilen keine Rückmeldung von Kundenseite erhalten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die ersten Kundenbeschwerden nach Ablauf der Zinsbindungsfrist erfolgen.

Mainz und München teilen mit, dass die Sparkassen aufgrund der Haftungsrisiken aktuell sehr zurückhaltend am Markt agieren.

Hinsichtlich der aktuellen Entwicklung des Fördergeschäfts führt **Bremen** aus, dass es einen Rückgang von Ablösungen gibt, der ggfs. auf die WIKR und dem damit

Protokoll des Erfahrungsaustauschs der Landeskreditanstalten und -förderinstitute am 22. und 23. September 2016 in Münster

möglicherweise erschwerten Zugang von Verbrauchern zum Finanzierungsmarkt zurückzuführen ist. Diesen leichten Trend bestätigen zudem **Kiel, Potsdam** und **Düsseldorf**. Im Neugeschäft - sofern vorhanden - ist hingegen eine rückläufige Entwicklung noch nicht zu beobachten.

Kiel führt weiter aus, dass sich im Gegenteil das Neugeschäft sogar sehr positiv entwickelt hat. Des Weiteren ist eine restriktivere Haltung von Bausparkassen am Markt beobachtbar. Dem gegenüber gibt es Banken, die eine Rückstellung für mögliche Klagen gebildet haben und die Kreditvergabe wie bisher durchführen.

München resümiert, die WIKR kann durchaus zu einem strategischen Thema für Förderinstitute werden, da es die Aufgabe von Förderbanken ist, Marktversagen entgegen zu treten. Die Frage ist hier, wie sich die einzelnen Häuser in den Bundesländern positionieren wollen. Dies kann ggfs. auch ein Thema für die Lakra-Leitertagung Ende Oktober darstellen.

Hinsichtlich der Einstufung von Immobilier-Verbraucherdarlehen und der Bereichsausnahme des § 491 a BGB teilen **Bremen, Kiel, Frankfurt/Main, Magdeburg, München, Karlsruhe und Düsseldorf** mit, dass alle vergebenen Darlehen unter die Ausnahme fallen und die Institute somit lediglich das ESIS-Merkblatt „light“ erstellen. Bei Ablösungen kommt in **Karlsruhe** das vollständige Merkblatt zum Einsatz.

Berlin und **Potsdam** erstellen das komplette ESIS-Merkblatt; Dresden nur für die Förderergänzungsdarlehen.

Erfurt sucht einen Weg, Förderergänzungsdarlehen als Förderdarlehen zu klassifizieren, z. B. im Rahmen einer Richtlinie.

TOP 1.2

Besprechung einzelner Detailspekte

1.2.1

Anforderungen aus der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie an die Qualifikation der Mitarbeiter

Berlin bittet um Austausch hinsichtlich der in der WIKR geforderten Qualifikation der Mitarbeiter gemäß Vorlage.

Dresden informiert über die Umsetzung der Regelungen. Betroffen seien rund 35 Mitarbeiter/-innen. Hier kommt bei älteren Kollegen die Besonderheit auf, dass DDR-Abschlüsse nicht mehr anerkannt werden und die langjährige Tätigkeit in diesem Bereich nicht zählt. Das Kultusministerium hat eine Möglichkeit geschaffen, den DDR-Abschluss anhand einer Überprüfung einem aktuellen Abschluss gleichzustellen. Dies müssen die Mitarbeiter durch Einreichung eines beglaubigten Zeugnisses selbst veranlassen. Dennoch gibt es 2 bis 3 Mitarbeiter, denen auch diese Möglichkeit nicht offen steht. Hier ist das Institut dazu übergegangen, interne Schulungs- bzw. Fortbildungsmaßnahmen zu treffen.

Potsdam hat die Vorschrift ebenfalls anzuwenden. In enger Zusammenarbeit mit der Personalabteilung ist ein Konzept entwickelt und die Tätigkeiten dem entsprechenden Abschluss zugeordnet worden, welches einer jährlichen Überprüfung unterzogen wird.

Protokoll des Erfahrungsaustauschs der Landeskreditanstalten und -förderinstitute am 22. und 23. September 2016 in Münster

Saarbrücken führt aus, im Neugeschäft treffen Bankkaufleute die Kreditentscheidung, wohingegen die Zuarbeiten auch andere Mitarbeiter übernehmen. Da es viele Quereinsteiger gibt, wird zudem das Schulungsangebot der Fortbildung zum „Fachberater Baufinanzierung“ beim vdp genutzt.

Alle weiteren Bundesländer unterliegen nicht der Anwendung der Regelung. Nichts desto trotz wird auf die erforderliche Qualifikation geachtet, insbesondere im Rahmen von Fortbildung und Weiterqualifizierung.

1.2.2

Im Rahmen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie erfolgte Änderung der Bestimmungen für die Risikobetrachtung bei Neukreditvergaben für Verbraucher

1.2.3

Erfordernisse für eine Nachsteuerung/Präzisierung von Regelungen

1.2.4

Nachfragerückgang bzw. höhere Ablehnungsquote für Darlehensanträge im Fördersegment wie auch bei der Vergabe von Eigenmitteln

1.2.5

Erfahrungen mit/bei an der Finanzierung beteiligten (Vor-)Gläubigern nach Einführung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Kiel berichtet über gestiegene Anforderungen an den Rückbehalt, der den 1,4-fachen Satz des Sozialhilfesatzes beträgt. Die Richtlinie sieht eine mindestens 2%-ige Tilgung vor. Argumentation hierzu ist das derzeitige Niedrigzinsumfeld und, dass eine 2%-ige Tilgung beiträgt, künftig allerschlimmste Fälle zu vermeiden.

München begegnet dieser Gefahr mit einer 30-jährigen Zinsbindung.

Dresden setzt bei der Bonitätsanalyse für Selbstnutzer fiktiv 8 % Kapitaldienst an, worauf die Tragbarkeitsberechnung fußt. Dies wird im Beraterblatt dokumentiert und bis zum Ende der Laufzeit auch auf das Alter betrachtet durchgerechnet. Für die Tragbarkeit werden 8 %, für die Bonitätsanalyse 6,5 % berechnet, so dass an dieser Stelle ein auskömmlicher Puffer berücksichtigt ist.

Auf Nachfrage nach der Reaktion der Verwaltungsgerichte auf diese Ansätze erläutert **Dresden**, bislang hat es keine Klagen gegeben, zumal die Förderung außerhalb der sozialen Wohnraumförderung im Sinne der Eigentumsbildung stattfindet.

Potsdam rechnet aktuell mit dem Effektivzins plus 3 %. Einmal pro Jahr überprüft das Kreditsekretariat diesen Wert. Auch verschiedene Faktoren, wie z. B. das Renteneintrittsalter werden in einer Excel-Tabelle über die gesamte Laufzeit berücksichtigt.

Karlsruhe berichtet über 6 % Kapitaldienst nach Zinsfestschreibung, der in einer Tabelle dokumentiert wird. Eine Annahme über künftige Kinder wird nicht getroffen. Einzelne Fälle mussten bereits abgelehnt werden.

Weiterhin berichten die Teilnehmer/-innen, die Sparkassen reagieren zum Teil verängstigt bei der Kreditvergabe aufgrund von möglichen Haftungsrisiken und beraten keine Cross-

Protokoll des Erfahrungsaustauschs der Landeskreditanstalten und -förderinstitute am 22. und 23. September 2016 in Münster

Selling-Produkte mehr, wohingegen eine verstärkte Beratung im Wohnungsbau - insbesondere über die Plattformlösung FINMAS - erfolgt.

1.2.6

Erste Erkenntnisse zum geplanten Wohnkreditregister

Erfurt erläutert, Grundlage bildet die Empfehlung des Ausschusses für Finanzmarktstabilität. Der Gesetzesentwurf ist für das laufende Jahr geplant und kollidiert mit AnaCredit. Eine separate Datenerhebung ist erforderlich. In welcher Form diese erfolgen soll, ist bislang offen.

München gibt die Problematik des Datenschutzes zu bedenken.

Karlsruhe erstellt eine Sicherheitendatenbank. Zu diesem Zweck wird eine Extra-Einheit mit 20 Mitarbeitern besetzt; Ausnahmeregelungen gelten hier auch für Förderungen.

1.2.7

Förderdarlehen und Zahlungsaufschübe für bestehende Darlehen mit einem Zinssatz von 0 % vor dem Hintergrund der §§ 514 und 515 BGB

Saarbrücken reicht keine Darlehen zu 0 % aus, daher hat das Thema keine Rolle gespielt, kann sich der Einschätzung aber grundsätzlich ebenso wie **Berlin, Dresden, Hannover, Schwerin, Kiel, Mainz, München** und **Potsdam** anschließen.

Bremen schließt Stillhalteabkommen, so dass keine Zahlungsaufschübe erforderlich sind.

Düsseldorf sieht grundsätzlich keine Möglichkeit, § 514 und 515 BGB vom Anwendungsbereich auszunehmen. Die Auffassung von Karlsruhe, dass nachträgliche Zahlungsaufschübe ausgenommen sind, wird jedoch geteilt.

Frankfurt und **Kiel** gehen davon aus, dass hier die Bereichsausnahme greift.

Magdeburg sieht sich vor dem Hintergrund, dass Stundungen entgeltlich erfolgen, vom Anwendungsbereich ausgenommen.

In der Leitertagung wird über die Einführung der WIKR und über aktuelle Entwicklungen am Markt sowie die unterschiedliche Betroffenheit der Förderbereiche berichtet.

Protokoll des Erfahrungsaustauschs der Landeskreditanstalten und -förderinstitute am 22. und 23. September 2016 in Münster

TOP 2

Abnahme der Förderprogramme für Mietwohnraum/Schwerpunkt EK-Verzinsung

TOP 3

Soziale Wohnraumförderung in der Mietwohnungsbauförderung

Düsseldorf bittet die Förderinstitute, die Förderbedingungen in der Mietwohnraumförderung per E-Mail zur Verfügung zu stellen. Mit der Erhebung soll die durch die ILB in 2014 durchgeführte Erhebung mit den Konditionen des Jahres 2016 aktualisiert werden. Hieraus wird eine Übersicht erstellt und im Nachgang der Sitzung zur Verfügung gestellt (**ANLAGE**). *[Anm.: Diese wurde auch in der Leitertagung am 21. Oktober 2016 als Tischvorlage verteilt und mit dem Protokoll der Leitertagung versandt. Die Modalitäten der einzelnen Bundesländer sind in der Übersicht enthalten.]*

Als Ergebnisse lassen sich die folgenden Aspekte festhalten: In einigen Bundesländern sind die Förderbedingungen durch die Einführung von Zuschusskomponenten deutlich verbessert worden. In Teilen werden diese als (Tilgungs-) Zuschüsse auf die Grunddarlehen für den Neubau, in Teilen werden die Zuschüsse für besondere Fördermaßnahmen (Kleinstwohnungen, Aufzüge oder Erreichen energetischer Standards o. ä.) gewährt. Eine weitere Änderung gegenüber 2014 zeigt sich in der Verbesserung der Darlehenskonditionen: Aufgrund neuer Anforderungen der EnEV 2016 sind die Darlehenspauschalen erhöht worden, zur Anpassung an das niedrige Zinsumfeld ist der Zinssatz für verschiedene Laufzeitvarianten reduziert worden. Zur Verbesserung der Förderkonditionen sind auch die Verwendungszwecke für die Vergabe von Zusatzdarlehen (Aufzüge, Kleinstwohnungen o.ä.) ausgeweitet worden.

Allerdings differenziert sich die Förderung für den Mietwohnungsbau deutlich: In **Sachsen** ist die (geplante) Zuschuss-Förderung nur auf eine enge Gebietskulisse beschränkt auf ausgewählte Großstädte, in **Sachsen-Anhalt** ist aufgrund des geringen Bedarfes kein Angebot für Mietwohnungsneubauförderung vorhanden.

Die Einführung der Tilgungsnachlässe/Zuschüsse wird als wesentlicher Erfolgsfaktor gewertet. Die Erstellung zusätzlichen Wohnraums scheitert jedoch häufig an fehlenden Grundstücken (v. a. in den Ballungszentren). In Teilen wird versucht, durch die kommunale Vorgabe festgelegter Quoten des Anteils des sozialen Wohnungsbaus bei der Neuausweisung von Flächen („Quotenstädte“) entgegenzusteuern. Auch die gestiegenen Baukosten sowie die erhöhten energetischen und baulichen Anforderungen stellen Hemmnisse für weitere Investitionen in den Wohnungsbau dar.

Die Ergebnisse der Diskussion zu diesen TOPs sollen in der Leitertagung vorgestellt und weiter erörtert werden.

TOP 4

Projektentwickler und Bauträger als Fördernehmer in der Mietwohnungsbauförderung

Düsseldorf berichtet, die gesetzlichen Vorgaben des WFNG NRW lassen aktuell nicht zu, dass ein Bauträger/Projektentwickler einen Mietwohnungsneubau erstellt und die Fördermittel der NRW.BANK für dieses Objekt direkt durch den avisierten Käufer des Objekts beantragt und an diesen ausgezahlt werden können. Derzeit wird der Umweg im Rahmen einer Schuldübernahme durch den Käufer genommen. Vielfach ist dies jedoch

Protokoll des Erfahrungsaustauschs der Landeskreditanstalten und -förderinstitute am 22. und 23. September 2016 in Münster

nicht im Sinne des Bauträgers/Projektentwicklers und führt in der Praxis aufgrund der Grundbuchsituation während der Bauphase zu praktischen Problemen.

Hannover hat aktuell kein Bauträgergeschäft. Vom Grundsatz her wäre eine Anwendung der Richtlinie auf den geschilderten Fall möglich. Wunschvorstellung ist jedoch eine Konzentration der Fördermittel auf den Endkreditnehmer.

Karlsruhe berichtet über die Möglichkeit einer Reservierungszusage aus den Mitteln des entsprechenden Förderjahres für derartige Fälle. Diese ist bis zu 4 Jahre nach Erstbezug möglich. Der Käufer muss dementsprechend nicht bekannt sein.

Hamburg führt aus, lediglich der Endinvestor erhalte nach entsprechender Bonitätsprüfung die Fördermittel. Zahlungen erfolgen erst nach Herstellung der Bezugsfertigkeit.

Frankfurt/Main erklärt derzeit keine Bauträger zu haben, ansonsten wird analog Düsseldorf verfahren.

Mainz informiert, in den 1990er-Jahren wurde dies sehr viel praktiziert. Es wird wie ein klassischer Ersterwerb behandelt, der bis zu 18 Monate nach Bezugsfertigkeit erfolgen kann. Zudem kann sogar 3 Monate nach Kaufvertragsabschluss der Antrag zur Förderung gestellt werden. Hiermit wurden gute Erfahrungen gemacht.

Bremen führt aus, bereits vorab sind die Wohnungsbauunternehmen bekannt, die für derartige Projekte in Frage kommen. Die Kommune schließt einen Vertrag mit dem Bauträger und reserviert Mittel, deren Auszahlung nach Fertigstellung erfolgt.

In **Berlin** ist eine Maßnahme lediglich dann förderfähig, wenn der Käufer bzw. Endinvestor bekannt ist.

Kiel behilft sich in den eher seltenen Fällen mit einer Schuldübernahme des Käufers analog Düsseldorf.

TOP 5

Ausgestaltung von Darlehen im Bereich der Eigentumsförderung

Karlsruhe erläutert, eine 4-%-ige Tilgung ist in größeren Städten nicht darstellbar.

Potsdam berichtet über eine Tilgung in Höhe von 3% im Eigenheimbereich. Im Mietwohnungsbereich muss Spielraum vorhanden sein, um die Gesamtbelastung zu ändern (0,5 % + 3 %).

In **Düsseldorf** wurde die Tilgung bei 1 – 2% belassen.

Hamburg berichtet, je nach Darlehensart ist ein Tilgungssatz bis zu 4,7 % vorgesehen (**ANLAGE**).

2 % laut Richtlinie beträgt der Tilgungssatz, so **Hannover**, ebenfalls werden jedoch die vorrangigen Mittel betrachtet.

Der 3,9 %-ige Tilgungssatz in **Frankfurt** ist nicht flexibel aufgrund Kopplung an die KfW.

Protokoll des Erfahrungsaustauschs der Landeskreditanstalten und -förderinstitute am 22. und 23. September 2016 in Münster

In **Kiel** müssen die Fördermittel mit mindestens 2 % bedient werden.

TOP 6

Energieeffizienz in der Wohnraumförderung

Dresden führt in die Thematik ein und schlägt vor, diese für die Dienstbesprechung der Vorstände vorzusehen, um die Gelegenheit zu nutzen, das Thema unter strategischen Aspekten zu diskutieren.

Bremen hält den gesetzlichen Standard ein, die kommunalen Wohnungsunternehmen gehen vermutlich wegen der KfW-Mittel vermehrt auf EH 55 ein.

Karlsruhe fördert KfW 70 mit einem Tilgungszuschuss in Höhe von 2.500 € und reicht Globaldarlehen für KfW 70 aus. Die Unternehmen befinden sich bereits auf KfW 55-Standard, Eigentum im KfW 70-Standard. Ca. 90 % erreichen KfW 70, die Hälfte schafft sogar KfW 55 und besser.

München berichtet über Treuhanddarlehen, die seitens des Freistaats Bayern mit 10 Mio. € bezuschusst werden (100€/qm Wohnfläche) zur Erreichung von KfW 40.

Hamburg (s. ANLAGE)

Mit dem eigenen Programm, so **Mainz**, ist das Förderinstitut in der Vergangenheit besser aufgestellt gewesen; das KfW-Programm passt nicht.

Analog Mainz gibt es in **Düsseldorf** kein Konkurrenzprodukt in der sozialen Wohnraumförderung. Aus Sicht des Ministeriums reicht der EnEV-Standard aus.

Hannover verfügt ebenfalls über kein Konkurrenzprodukt. Im Eigentumsbereich werde KfW70, im Mietwohnungsbau EnEV-Standard gefordert. Eine zusätzliche Förderung bei höherer Erfüllung sei nicht vorgesehen.

Schwerin leitet keine KfW-Mittel durch.

Potsdam verlangt EnEV-Standard. Trotzdem wird ein Globaldarlehen der KfW angeboten.

Kiel verfügt über einen eigenen Standard, der sich an KfW 70 orientiert. Im Mietwohnungsbau wird dieser Standard für ein „erleichtertes Bauen“ aufgebrochen, hier gilt die EnEV. Darüber hinaus befindet sich Kiel in Verhandlungen mit der KfW, Projekte gemischt finanziert zu fördern.

In **Karlsruhe** und **Mainz** sind die Landesprogramme den KfW-Programmen ähnlich. Objekte, die keine Förderung enthalten, seien über das Globaldarlehen abgedeckt.

In **Magdeburg** findet keine Mietwohnungsbauförderung statt. Im Eigenheimbereich ist die EnEV Standard. Zudem gibt es eine Zusatzförderung „Umbau“ unterhalb des KfW-Satzes.

Protokoll des Erfahrungsaustauschs der Landeskreditanstalten und -förderinstitute am 22. und 23. September 2016 in Münster

Fazit für die Leitertagung ist, dass der Umweltgedanke im gebundenen Wohnungsbau in der Regel nicht im Fokus steht, bei der energetischen Sanierung jedoch die Hauptrolle spielt.

Düsseldorf versendet eine Abfrage an alle Teilnehmer, die Informationen zur Nutzung der KfW-Programme und zur Einschätzung der einzelnen Förderinstitute zu den Vorgaben der Energieeffizienz enthält. Es wird um kurzfristige Befüllung gebeten, damit diese auch auf der Leitertagung diskutiert werden kann. Die komplettierte Liste liegt dem Protokoll bei **(ANLAGE)**.

TOP 7

Übernahme notleidender Vorrangdarlehen

Bremen bittet um Austausch hinsichtlich des Umgangs mit der Möglichkeit der Übernahme notleidender Vorrangdarlehen.

Kiel erläutert, die Übernahme notleidender Vorrangdarlehen stellt ein probates Mittel dar. Dies wird mit Kapitalmarktmitteln vorgenommen, in vielen Fällen verzichtet der Vorranggläubiger auf die Erhebung einer Vorfälligkeitsentschädigung.

Dresden, Berlin, Karlsruhe, Hamburg und Saarbrücken führen ebenfalls eine Übernahme im Rahmen eines Sanierungsdarlehens (Kapitalmarktmittel) durch, sofern die Maßnahme als werthaltig erachtet wird.

Mainz verneint die Übernahme notleidender Vorrangdarlehen, es gibt hingegen einen Spezialtopf für Sanierungsdarlehen für selbst genutztes Wohneigentum. Mittel hieraus können nach Prüfung in derartigen Fällen herangezogen werden.

Hannover informiert, im Rahmen von Treuhandmitteln werde ein Sonderkontingent zur Verfügung gestellt, das für die Rettung notleidender Darlehen herangezogen und unabhängig von der bisherigen Finanzierungsart beantragt werden kann. Eine vorherige, öffentliche Förderung der Maßnahme ist nicht zwingend. Im Mietwohnungsbereich wird dies nicht vorgenommen, hier ist ein Objektankauf zum Erhalt der Bindungen denkbar **(ANLAGE)**.

Düsseldorf agiert in diesen Fällen über die Möglichkeit des Ablöserechts gem. §§ 1153; 268 BGB. Aufgrund des zweistufigen Bewilligungsverfahrens ist es nicht möglich, ein Förderdarlehen allein durch die Bank zu vergeben. Ein entsprechendes Förderprogramm, das dies vorsehe, fehlt zudem. Daher greift die Bank auf die Möglichkeit einer von i. d. R. auf jeweils 3 Jahre befristeten Rückzahlungsvereinbarung zurück. Die Erfahrungen sind positiv. Im Eigenheimbereich gibt es gem. Geschäftsbesorgungsvertrag die Möglichkeit der Wohneigentumssicherungshilfe, die meist zinslos bei bestimmten Voraussetzungen an den Darlehensnehmer vergeben werden kann.

Erfurt, Schwerin, München, Frankfurt und Magdeburg übernehmen keine notleidenden Vorrangdarlehen.

Protokoll des Erfahrungsaustauschs der Landeskreditanstalten und -förderinstitute am 22. und 23. September 2016 in Münster

TOP 8

Schuldhaftentlassungen unter Berücksichtigung der LHO

Saarbrücken und **Erfurt** agieren in der Wohnraumförderung analog Bremen. In der Wirtschaftsförderung handelt es sich jedoch um landesverbürgte Darlehen, so dass hier das Land gefragt wird.

Potsdam behandelt das Thema sehr restriktiv und ist meist darauf bedacht, eine Ersatzsicherheit, wie z. B. einen Schuldbetritt, zu erreichen.

Schwerin teilt Bremens Auffassung, differenziert jedoch nach Bürgschaft (Drittsicherheit) und anderer Sicherheit.

TOP 9

Kostenmiete nach Modernisierung

Frankfurt/Main bittet um Austausch hinsichtlich der EK-Finanzierung im Rahmen der Ermittlung der Kostenmiete.

Berlin teilt die rechtliche Einschätzung von Frankfurt/Main. Zudem gibt es eine Kappungsgrenze, bei deren Überschreitung die Zustimmung zu den Maßnahmen nicht erteilt wird.

Mainz orientiert sich an der Bewilligungsmiete des entsprechenden Jahres. Die ermittelte Kostenmiete hat unter der Bewilligungsmiete zu liegen. Eine Ausnahme gibt es beim Programm „energetische Sanierung“.

In **Hamburg** existiert eine von der zuständigen Behörde definierte Mietobergrenze nach einer Modernisierung, die nur in begründeten Ausnahmefällen überschritten werden darf (**ANLAGE**).

Hannover teilt mit, dass Anträge vorliegen und diesen in der Regel zugestimmt wird. Eine Kappung liegt bei 5,60 €/qm.

Bremen nimmt ebenfalls eine Kappung der Mieten vor.

Düsseldorf verfügt über einen Altbestand, bei dem die Kostenmiete ermittelt wird. Die Zuständigkeit liegt aufgrund einer Verwaltungsvorschrift bei der Bewilligungsbehörde und es werden entsprechende Vorgaben in Bezug auf die Prüfung der Höhe gemacht. Die rechtliche Einschätzung hinsichtlich der EK-Finanzierung wird geteilt.

TOP 10

Akzeptanz von per E-Mail oder per Fax eingegangener Erklärungen

Mainz bittet um Information, in welcher Form andere Institute Erklärungen vom Kunden akzeptieren.

Protokoll des Erfahrungsaustauschs der Landeskreditanstalten und -förderinstitute am 22. und 23. September 2016 in Münster

Hannover teilt mit, dass aufgrund der gesetzlichen Anforderungen ab dem 1. Oktober diesen Jahres die Textform ausreiche. Das Institut stelle diesbezüglich um.

Potsdam schließt sich an, hält es jedoch für erforderlich, sich von der Identität des Kunden zu überzeugen.

Kiel und **Magdeburg** informieren, ab dem 1. Oktober würden Erklärungen gemäß Gesetz akzeptiert, dennoch wird hinsichtlich des SEPA-Mandats eine Ausnahme gemacht, dieses hat weiterhin im Original vorzuliegen. Magdeburg weitet die Regelung zudem auf Unternehmen aus.

Berlin akzeptiert Erklärungen in Textform, sollten jedoch Zweifel bestehen, ist diesen nachzugehen.

Saarbrücken akzeptiert Fax, bei eingehenden E-Mails wird schriftlich nachgefordert.

München teilt mit, die Verträge werden entsprechend umgestellt. Beim SEPA-Mandat erfolgt die Identifizierung per Online-Banking.

Dresden beabsichtigt bei jeglichen Auszahlungsunterlagen nicht auf Schriftform verzichten zu wollen. Bei eingehenden Faxen wird das Original nachgefordert.

Schwerin informiert, in den Verträgen sind die Anforderungen bereits umgesetzt. Faxe werden akzeptiert, Mails eher ungern. Hier soll ggf. die Authentizität geprüft werden. Die LHO fordert zudem in vielen Fällen Originalunterschriften, die dann nicht mehr beizubringen sind.

Düsseldorf hat ebenfalls seine für die Wohnraumförderung geltenden Allgemeinen Bestimmungen an die geänderten Vorgaben zur Textform angepasst.

TOP 11

Nutzung der SCHUFA

Saarbrücken, Hannover und **Erfurt** sind nicht angebunden. Der Kunde hat bei Antragstellung eine Auskunft beizubringen, bei gewerblichen Kunden wird Creditreform in Anspruch genommen.

Im Eigentumsbereich machen **Potsdam** und **Mainz** von einem manuellen Abruf Gebrauch, ansonsten wird Creditreform genutzt.

München nutzt Creditreform, für natürliche Personen Supercheck.

Magdeburg, Dresden und **Karlsruhe** nutzen die SCHUFA.

Kiel nutzt die SCHUFA für private, Creditreform für gewerbliche Kunden.

Schwerin nimmt derzeit noch die SCHUFA in Anspruch. Ansonsten wird Creditreform, das Melderegister sowie der Anbieter Regis genutzt.

Frankfurt nutzt lediglich Bürgel bei gewerblichen Kunden.

Protokoll des Erfahrungsaustauschs der Landeskreditanstalten und -förderinstitute am 22. und 23. September 2016 in Münster

Dresden, Hamburg und Bremen nutzen die SCHUFA bei Privatkunden.

Düsseldorf ist der SCHUFA nicht angeschlossen.

TOP 12

Kontinuierliche Überwachung der Geschäftsbeziehung

Hamburg führt bei Hochrisikokunden alle 2 Jahre eine Aktualisierung durch, ansonsten analog Hannover gem. Vorlage.

Frankfurt führt eine Aktualisierung alle 10 Jahre, anlassbezogen sowie per Jahreskontoauszug durch.

Dresden nimmt eine jährliche Risikoanalyse durch den Geldwäschebeauftragten vor, woraus sich ein 2-jähriger Turnus für PEP, ein 7-jähriger bei Kunden mit erhöhtem Risiko und sonst ein 10-jähriger Turnus ergibt.

Bremen führt die Aktualisierung über Saldenbestätigungen durch, bei Risikokunden in kürzeren Abständen.

Berlin und München überwachen je nach Risikoeinstufung des Kunden alle 2, 5 oder 10 Jahre (auch Nachlegitimierung), danach alle 10 Jahre. **München** hat darüber hinaus einen Passus in den Kontoauszug aufgenommen, in dem der Kunde gebeten werde, Änderungen mitzuteilen. Dies stellt Wirtschaftsprüfer und Revision zufrieden.

Karlsruhe aktualisiert anlassbezogen.

Potsdam folgt der Empfehlung der DK. Es wird eine anlassbezogene Aktualisierung durchgeführt, für PEP jährlich. Der Wirtschaftsprüfer hat das Verfahren als angemessen beurteilt.

Erfurt, Mainz, Magdeburg, Kiel, Saarbrücken und Schwerin verfahren analog Hannover gem. Vorlage.

Düsseldorf aktualisiert die Kundendaten gemäß Risikoanalyse alle 7 oder alle 2 Jahre. Eine ausschließlich anlassbezogene Aktualisierung hat der Wirtschaftsprüfer als nicht ausreichend eingestuft.

TOP 13

Verzinsung des Erstattungspruchs aus § 49a Abs. 3 Satz 1 VwVfG bei einem Widerruf des Zuwendungsbescheides nach einer Eröffnung des Insolvenzverfahrens (VG Berlin - Ur. V. 16.12.15 – Aktz. 26 K 453.13)

Hannover ist bislang nicht mit dem Thema konfrontiert worden und hält die Argumentation des VwVfG für nicht nachvollziehbar; Veranlassung für die Veränderung des Ansatzes werde nicht gesehen.

Protokoll des Erfahrungsaustauschs der Landeskreditanstalten und -förderinstitute am 22. und 23. September 2016 in Münster

Schwerin verfährt wie bisher.

Düsseldorf berichtet, bislang sei kein Insolvenzverwalter gegen eine Zinsfestsetzung angegangen. Düsseldorf sieht dieselbe Argumentation, die das BVerwG in dem vom VG Berlin zitierten Urteil vom 26.02.2015 – 3 C 8/14 – zur Rückforderung einer Subvention selbst gewählt hat, auch auf die Verzinsung des Anspruchs übertragbar, da die Rechtsfolgen des Widerrufs eines Geldleistungsbescheides einheitlich in § 49a VwVfG geregelt sind. So muss es genügen, dass die Tatbestandsvoraussetzungen für den Widerruf bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens vorliegen, unabhängig davon, ob das Ermessen erst später ausgeübt wird.

TOP 14

Umsetzung EZB-Vorgaben „Analytical Credit Dataset“ – AnaCredit

TOP 14.1

Update zum Umsetzungsstand

Düsseldorf bittet um Austausch über den aktuellen Vorbereitungs-/Umsetzungsstand zu AnaCredit in den einzelnen Instituten.

Frankfurt/Main berichtet über ein aktuelles Großprojekt. Bisher sind die Daten noch nicht vollständig erfasst, es wird von einem sehr hohen Umsetzungsaufwand ausgegangen.

Schwerin und **Magdeburg** informieren, die NordLB verfolgt dieses Thema. Bisher seien noch keine zusätzlichen Datenerfassungen erfolgt.

München berichtet, die BayernLB ist gerade dabei, die Datenmenge der entsprechenden Institute zusammenzubringen.

Mainz und Potsdam erläutern, es läuft ein Projekt, es können jedoch noch keine konkreten Aussagen getroffen werden.

Berlin hat nach aktuellem Stand alle erforderlichen Daten bereits erfasst.

Hamburg und **Kiel** befinden sich in der Bankenkooperation ABAKUS. Die weiteren Institute sind z. T. von der Meldepflicht nicht betroffen.

TOP 14.2

Umgang anderer Förderbanken mit der Meldeverpflichtung zu Sicherheiten speziell im Treuhandgeschäft

Schwerin stellt vor, dass das Institut ausschließlich im Auftrag und auf Rechnung des Landes Treuhandgeschäft in Form von Direktgeschäft mit dem Endkunden betreibt. Entsprechende Sicherheiten werden daher aktuell nicht erfasst. Schwerin bittet um Austausch, wie andere Institute im Rahmen des Treuhandgeschäfts verfahren.

München führt aus, auch über einen hohen Bestand an Treuhandgeschäft zu verfügen. Es wird hier nicht auf den Wert der Sicherheit abgestellt. Der Wert kann aus ihrer Sicht daher mit 0 angesetzt werden. Die Vorgaben der Meldung sehen hier die Möglichkeit einer

Protokoll des Erfahrungsaustauschs der Landeskreditanstalten und -förderinstitute am 22. und 23. September 2016 in Münster

Meldung „anderer Wert der Sicherheit“ vor, der nach aktuellem Stand eingesetzt wird. Vorgesehen ist, die Befüllung der Datenfelder technisch automatisch vorzunehmen, lediglich die Darlehen im Eigenobligo werden manuell anhand der vorliegenden Objektbewertungen gepflegt.

Karlsruhe informiert, das Treuhandgeschäft spielt in Baden-Württemberg keine Rolle. Aktuell wird ein neues Sicherheitentool eingeführt, bei dem alle erforderlichen Informationen erfasst werden. Begonnen werde mit den juristischen Personen. Zielhorizont ist die Erfassung aller notwendigen Sicherheiten bis Ende des Jahres 2018.

Potsdam gibt zu bedenken, dass eine Erfassung eines Sicherheitenwerts analog Eigenobligo im Rahmen des Treuhandgeschäfts in strukturschwachen Regionen durchaus auch politisch sensibel sein könnte.

Erfurt erläutert, diese Frage ist auch in den QAs der Bundesbank aufgeführt. Auf die klare Einschätzung zu warten, kann sich jedoch im Hinblick auf die zeitlichen Vorgaben zur Umsetzung schwierig gestalten. Für die nächste Stufe, die dann private Personen umfasst, wird jedoch von weiteren 2 Jahren Vorlaufzeit ausgegangen.

Dresden berichtet, die erforderlichen Daten für die Meldungen sind bereits systemseitig verfügbar, das System jedoch noch nicht mandantenfähig und muss aktuell neu programmiert werden. Daher kann der Bestand des Treuhandgeschäfts, der jedoch von der Stückzahl her eine untergeordnete Bedeutung hat, noch nicht erfasst werden.

Auf die Frage von **Potsdam**, ob die von München vorgeschlagene Vorgehensweise als gangbar erachtet wird und im Rahmen der Lakra-Leitertagung zur Diskussion gestellt werden soll, kommen alle Institute überein, dies ggfs. als eine Möglichkeit für das Treuhandgeschäft vorzuschlagen, eine einheitliche Empfehlung jedoch aufgrund der Vielfältigkeit der Geschäftsmodelle nicht ausgesprochen werden sollte.

Berlin berichtet, über die ABAKUS-Bankenkooperation ist bereits alles erfasst und das Eigenobligo per Gutachter bewertet. Im Treuhandgeschäft wird mit einer Schätzbewertung des Objekts gearbeitet.

Bremen und **Hannover** sind als Nicht-CRR-Institute hiervon nicht betroffen.

TOP 15

Umsetzung von BCBS 239 (Basel Committee on Banking)

Frankfurt/Main bittet um Austausch hinsichtlich BCBS 239.

Hamburg, Bremen, Dresden, Hannover, Erfurt, Schwerin, Magdeburg, Kiel, München und **Potsdam** beobachten die Entwicklung, sind jedoch nicht direkt betroffen.

Karlsruhe verfügt bereits über eine entsprechende Datenbank, die für diese Zwecke genutzt werden kann.

Berlin und **Düsseldorf** arbeiten derzeit an einer Vorstudie und sind hierüber auf Arbeitsebene in Kontakt.

Protokoll des Erfahrungsaustauschs der Landeskreditanstalten und -förderinstitute am 22. und 23. September 2016 in Münster

TOP 16

Ablauforganisatorische Zentralisierung von Teilprozessen; hier: Erfahrungen anderer Förderinstitute aus vollzogener Aufgabenzentralisierung

München berichtet, die zentrale Einheit der Antragserfassung dezentralisiert zu haben.

Berlin hat den Kreditprozess in mehrere Teile aufgespalten, was intern zu massiven Widerständen geführt hat und mittlerweile wieder rückgängig gemacht worden ist. Insbesondere hat sich die Kritik danach gerichtet, dass bei geringen Mengen keine spürbaren Effekte zu erzielen und Schnittstellen unterschätzt worden sind. Zudem ist hiermit z. T. eine Aufgabenabwertung einhergegangen. Mittlerweile gibt es eine zentrale Antrags- und Geschäftspartnererfassung, der Rest erfolgt dezentral.

Potsdam berichtet über die Erfahrung der Zentralisierung in kleineren Teams.

Hannover hat eine organisatorische Unterteilung in Darlehens- und Zuschussbereich vorgenommen, wobei die Grundsatzabteilung im jeweiligen Bereich zentral vorgehalten wird. Die dezentrale antragsbezogene Beratung in den operativen Bereichen hat sich bewährt.

Kiel berichtet über aktuell gute Erfahrungen mit der Aufteilung des Immobiliengeschäfts für Privatkunden in 5 Bereiche. Die Mitarbeiter sind hieran beteiligt worden; Schwankungen in den Stellenbewertungen hat es lediglich in der Bandbreite von TG 7 und TG 8 gegeben. Als wichtigster Faktor hat sich erwiesen, dass die Gesamtprozessverantwortung mit Steuerung und Entscheidung in einer Hand gelegen hat.

Vor dem Hintergrund, dass es in **Dresden** bislang keine einheitliche Tendenz zu Zentralisierung bzw. Dezentralisierung gibt, bekundet die Organisationsabteilung der SAB das Interesse über dieses Thema in einen Austausch mit den anderen Förderinstituten zu treten. Die zentrale Beratergruppe soll dezentralisiert werden; ein entsprechender Beschluss steht noch aus. Die Verwendungsnachweisprüfung ist ebenfalls wieder dezentralisiert worden, was zu einem positiven Feedback der Fachabteilungen geführt hat.

In **Erfurt** funktioniert der Wohnungsbau bislang als „Bank in der Bank“ und im Rahmen der Sachbearbeitung erfolgt eine fallabschließende Bearbeitung.

TOP 17

Vorstudie zu einer Zentralen Immobilien-Datenbank (ZIMDB) als gruppeninterne Lösung des DSGVO; mögliches zusätzliches Interesse bei Förderbanken

[Hinweis: Dieser TOP wurde im Rahmen einer ad-hoc-Umfrage im lakra.net durchgeführt. An dieser Stelle sind die Stellungnahmen z. T. nur auszugsweise wiedergegeben. Die vollständigen Stellungnahmen sind dem lakra.net zu entnehmen.]

Mainz und **Dresden** haben noch keine Überlegungen angestellt, sich an der Projektierung oder an der Nutzung einer institutsübergreifenden Immobiliendatenbank zu beteiligen.

Protokoll des Erfahrungsaustauschs der Landeskreditanstalten und -förderinstitute am 22. und 23. September 2016 in Münster

Hannover ist in diese Überlegungen bislang nicht einbezogen, aber sehr an dem Thema interessiert, da eventuell in der ABAKUS-Bankenkooperation etwas Ähnliches aufgebaut werden könnte, wenn es um die Verwaltung und Meldung von Sicherheiten geht. Die Bankenkooperation beschäftigt sich derzeit mit einem ähnlichen Thema: Einer Vorstudie für die Einrichtung einer gemeinsamen Plattform für Meldedaten – Richtung „Meldewesenfabrik“.

Aktuell stellt **Potsdam** keine Überlegungen an, sich hierbei einzubringen.

In **Berlin** gibt es bisher keine Überlegungen, sich an der Projektierung und perspektivisch an der Nutzung einer institutsübergreifenden Immobiliendatenbank zu beteiligen begründet darin, dass zu diesem Thema bzw. der erwähnten Vorstudie des DSGVO bisher keine detaillierteren Informationen vorliegen.

Die Initiative des DSGVO/VÖB und insbesondere die damit verfolgten Ziele bzw. deren Nutzen sind nicht klar genug aufgeführt. Daher ist Berlin an aussagekräftigeren Informationen zu diesem Thema interessiert, um dann eine finale Beurteilung vornehmen zu können.

Einzelheiten zur ZIMBD sind in **Hamburg** und **Frankfurt** nicht bekannt. Grundsätzliche Überlegungen, sich an der Projektierung oder Nutzung einer institutsübergreifenden Immobiliendatenbank zu beteiligen, bestehen es derzeit nicht.

Auch **Kiel** hat bislang wegen fehlender Details zur ZIMBD nicht über eine Beteiligung diskutiert, ist aber grundsätzlich an Informationen interessiert und würde nach Vorlage anschließend über eine Beteiligung, natürlich auch unter Kostenaspekten, entscheiden.

Grundsätzliche Überlegungen, sich an der Projektierung oder Nutzung einer institutsübergreifenden Immobiliendatenbank zu beteiligen, gibt es in **Schwerin** nicht. Da jedoch bereits die Landesbanken beteiligt sein sollen, könnte Schwerin als Geschäftsbereich der NORD/LB indirekt involviert werden.

Da eine Vielzahl professioneller Immobiliendatenbanken am Markt angeboten werden, bestehe in **Karlsruhe** derzeit kein Interesse, sich an der Projektierung oder Nutzung einer institutsübergreifenden Immobiliendatenbank zu beteiligen.

TOP 18

Öffentliches Vergabeverfahren

[Hinweis: Dieser TOP wurde im Rahmen einer ad-hoc-Umfrage im lakra.net durchgeführt. An dieser Stelle sind die Stellungnahmen z. T. nur auszugsweise wiedergegeben. Die vollständigen Stellungnahmen sind dem lakra.net zu entnehmen.]

Düsseldorf führt die EU-Ausschreibungen - durchschnittlich 20 pro Jahr – zum überwiegenden Teil selbst durch. Externe Unterstützung durch Rechtsanwaltskanzleien wird lediglich bei Ausschreibungen klagefreudiger Branchen in Anspruch genommen (ca. 10 – 15 %). Die Ergebnisse stellen sich überwiegend positiv dar. Immer häufiger beteiligen sich KMU hieran. Die Leistungserbringung entspricht überwiegend den Erwartungen. Bewährt hat sich, die Vergabeunterlagen – insbesondere die Vertrags- und Bewerbungsbedingungen – so gut wie möglich aufzubereiten, damit in den Fällen, in denen

Protokoll des Erfahrungsaustauschs der Landeskreditanstalten und -förderinstitute am 22. und 23. September 2016 in Münster

nicht die vereinbarte Leistung erbracht wird, auf die einschlägigen Regelungen verwiesen werden kann.

Hannover führt Ausschreibungen in eigener Regie durch. Dienstleister werden sehr selten und dann auch lediglich beratend beauftragt. Von 2014 bis 2016 hat es 11 Ausschreibungen gegeben. Es gibt sowohl positive als auch negative Erfahrungen, wobei insgesamt der positive Grundeindruck überwiegt (**ANLAGE**).

Kiel unterliegt ebenfalls dem Vergaberecht, sofern der EU-relevante Auftragswert von 209.000,00 EUR (für Lieferungen und Dienstleistungen mit Ausnahme von freiberuflichen Leistungen) nicht erreicht wird. Das Tariftreue- und Vergabegesetz Schleswig-Holstein (TTG) ordnet an, dass das Gesetz auch für öffentliche Auftraggeber im Sinne des § 99 Nr. 2 GWB gilt (juristische Personen des öffentlichen Rechts, die zu dem besonderen Zweck gegründet wurden, im Allgemeininteresse liegende Aufgaben nichtgewerblicher Art zu erfüllen, sofern sie von Stellen nach Nummer 1 oder 3 durch Beteiligung finanziert werden. Sofern der EU-relevante Auftragswert erreicht wird, bedient die IB.SH sich in der Regel der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (GMSH). Vergaben unterhalb des EU-relevanten Schwellenwertes führt die IB.SH eigenverantwortlich durch.

Es werden jährlich zwischen sechs und acht europaweite Vergabeverfahren durchgeführt, während unterhalb des EU-relevanten Auftragswertes eine öffentliche Ausschreibung und etwa 500 freihändige Vergaben stattfinden.

Bei europaweiten oder öffentlichen Ausschreibungen bei der Durchführung eines öffentlichen Teilnahmewettbewerbs gibt es auch Bewerber, welche vorher nicht bekannt gewesen sind. Dies kann bei Erfüllung der im Rahmen der Ausschreibung gesetzten Kriterien auch dazu führen, dass ein vorher unbekannter Dienstleister bezuschlagt werde und somit „frischen Wind“ und neue Ideen und Konzepte für die Durchführung einer bestimmten Dienstleistung (z. B. Catering, Messebau, Wirtschaftsprüfer Jahresabschlussprüfung, Projektevaluierung etc.) bringt.

Bei einigen Ausschreibungen ist das Auftragsvolumen im Vorwege schwierig zu schätzen (oftmals bei IT-Dienstleistungen). Bei der Vertragslaufzeit wird dann teilweise die Option mit eingebaut, dass – wenn das Budget nach Ablauf des 4. Vertragsjahres noch nicht vollständig aufgebraucht ist – der Vertrag um ein weiteres Jahr ggf. verlängert werden darf. Im umgekehrten Fall wird bei einer Überschreitung des Budgets auch geprüft, ob ggf. früher neu ausgeschrieben werden muss.

Die Anforderungen der IB.SH an die externen Dienstleister werden vor Beginn des Vergabeverfahrens mit dem jeweiligen Fachbereich zusammen auf Basis von Bewertungsmatrizen mit Kriterien (welche nochmal durch Unterkriterien definiert sind) festgelegt, so dass die Bewerber genau wissen, welche Erwartungen sie für den Auftrag erfüllen müssen. Erfahrungsgemäß wurden durch die genaue Definition der Anforderungen meist fachkompetente, zuverlässige, leistungsfähige und gesetzestreue Unternehmen im Rahmen eines Vergabeverfahrens gefunden und beauftragt.

Potsdam führt Vergabeverfahren eigenständig über die Vergabestelle durch. Die aus drei Juristen bestehende Vergabestelle sei in der Rechtsabteilung angesiedelt. Für Beschaffungen, die ein spezielles Know-how erfordern, bedient sich Potsdam in Ergänzung entsprechender Dienstleister, wie z. B. bei der Beschaffung eines neuen Ratingsystems oder bei der Beauftragung eines Dienstleisters für das Gebäudemanagement.

Jährlich werden etwa 3 - 4 Vergabeverfahren im Oberschwellenbereich durchgeführt. Es hat bisher keine überraschenden Anbieter gegeben. Die Aufträge sind im Rahmen der vorgegebenen Budgets und innerhalb der vorgegebenen Zeit in versprochener Qualität erbracht worden.

Protokoll des Erfahrungsaustauschs der Landeskreditanstalten und -förderinstitute am 22. und 23. September 2016 in Münster

Dresden führt die öffentlichen Vergaben i. d. R. selbst durch und bedient sich auch oft für die Organisation und die formalen Dinge der Sächsischen Vergabeberatungsstelle. Für Leistungsbeschreibungen werden häufig Ingenieurbüros beauftragt. Die juristische Beratung erfolgt durch das Justitiariat der SAB.

Im Durchschnitt werden ca. 5 öffentliche Ausschreibungen durchgeführt.

Die SAB wendet seit 2003 das öffentliche Auftragsrecht an. In der Anfangszeit hat es überraschende Bestbieter gegeben, da das Bewusstsein für die Bedeutung der Vergabekriterien erst wachsen musste. Inzwischen wird bereits über die Matrix eine Kompetenzentscheidung eingeholt und die Leistungsbeschreibung fachlich so vorbereitet, dass Überraschungen selten sind. Kommt es zu Nachprüfungsverfahren, kosten diese viel Zeit und überwiegend nicht erstattungsfähige Kosten der Rechtsberatung. Anfällig sind hier insb. Bau- und IT-Vergaben gewesen.

Die Umsetzungsprobleme von öffentlichen Vergaben unterscheiden sich nicht von denen bei nicht förmlich vergebenen Beschaffungen. Es gibt sogar Einzelfälle, in denen der Hinweis auf das Vergaberegime dazu geführt hat, dass unangemessene Nachforderungen abgewendet werden konnten.

Als Anstalt des öffentlichen Rechts ist **Berlin** öffentlicher Auftraggeber im Sinne des § 99 Nr. 2 GWB. Zugleich findet § 55 LHO auf die IBB keine Anwendung. Das bedeutet, dass die IBB im Unterschwellenbereich nicht an die Vorgaben der VgV, VOL/A und VOB/A gebunden ist und nach eigenen Regularien ausschreibt - grundsätzlich über beschränkte Ausschreibungen ohne Teilnahmewettbewerb. In jedem Fall hat die IBB zusätzlich die Regelungen des Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetzes (BerlAVG) und der Verwaltungsvorschrift Beschaffung und Umwelt (VwVBU) anzuwenden.

Die IBB führt sämtliche Ausschreibungen selbst durch. Lediglich bei sehr komplexen juristischen Fragen im Rahmen von EU-Ausschreibungen werde ein externer Vergabeanwalt eingeschaltet (nur Beratung, keine Durchführung der EU-Ausschreibung). Die Beschaffung von Bau-, Liefer- und Dienstleistungen für die IBB erfolgt ab einem geschätzten Auftragswert in Höhe von 500 EUR netto zentral durch die Einkaufsabteilung. Im Durchschnitt werden 6 - 7 EU-Ausschreibungen pro Jahr durchgeführt und 840 unterhalb des Schwellenwertes liegende weitere Bestellvorgänge p.a.; davon sind jedoch ca. 250 Einzelabrufe aus Rahmenverträgen.

Es gibt auch neue Anbieter, die durchaus gute Leistungen erbringen. Auch wenn die Vorbereitungen für EU-Ausschreibungen intensiver sind, ist die Qualität der Leistungserbringung, die Einhaltung von Budgets und Zeitrahmen auch nicht anders als bei beschränkten Ausschreibungen im Unterschwellenbereich zu werten. Wichtig ist eine gute Vorbereitung, dazu gehörten die Formulierung einer eindeutigen Leistungsbeschreibung und die Festlegung von relevanten Eignungs- und Zuschlagskriterien. Eine sorgfältige Ermittlung des Schätzwertes im Vorfeld kann auch der Festlegung eines erforderlichen Budgetrahmens dienen.

Karlsruhe bedient sich in der Regel der Unterstützung durch externe Dienstleister (VÖB-Service GmbH bzw. - bei Bauleistungen - des für die Verwaltung und Unterhaltung von Liegenschaften zuständigen Eigenbetriebs des Landes Baden-Württemberg).

Die Zahl der von der L-Bank jährlich bei Aufträgen mit Auftragswerten oberhalb der EU-Schwellenwerte durchgeführten Vergabeverfahren schwankt sehr stark (zwischen 3 bis 10 Verfahren pro Jahr).

In der Vergangenheit sind vereinzelt Fälle aufgetreten, in denen es im Vergabeverfahren „überraschende“ Angebote sowohl in Bezug auf die Person von Bietern als auch in Bezug auf unerwartet günstige Gebote gegeben hat.

Protokoll des Erfahrungsaustauschs der Landeskreditanstalten und -förderinstitute am 22. und 23. September 2016 in Münster

Von erheblichen Unregelmäßigkeiten bei der Leistungserbringung (in Bezug auf Budgetüberschreitungen, Zeitvorgaben, Unterschreitungen der Qualitätsstandards) ist nichts bekannt geworden.

Frankfurt führt die Ausschreibungsverfahren, die die WIBank in eigener Zuständigkeit oberhalb der EU-Schwellenwerte durchführen muss, mit Unterstützung externer Kanzleien durch. Dabei beschränkt sich die Gruppe Recht auf die Schnittstellenfunktion zwischen den Fachabteilungen und der externen Kanzlei sowie auf die interne Qualitätssicherungsfunktion. Die rechtliche Verantwortung trägt die externe Kanzlei. Frankfurt plant, mit einem externen Dienstleister, zum Beispiel VÖB-Service, GMSH u. a., einen Rahmenvertrag zur Durchführung dieser Ausschreibungsverfahren abzuschließen. Im Schnitt werden 1 - 2 Vergabeverfahren pro Jahr durchgeführt. Zuletzt: Fernerkundungsdienstleistungen.

Die abgegebenen Angebote sind angemessen und haben vor allem rein preislich teilweise ordentlich auseinandergelegen. Die Anzahl der Bieter ist im Rahmen der Erwartungen gewesen. Aus Sicht der WIBank hat ein echter Wettbewerb auch unter den erwarteten Bewerbern stattgefunden. Neben den erwarteten Bewerbern hat mindestens ein weiterer Bewerber Interesse gezeigt bzw. ein Angebot abgegeben.

TOP 19

Verschiedenes

Düsseldorf berichtet zum Informationsfreiheitsgesetz NRW (IFG NRW) in Fortsetzung des bereits im Erfahrungsaustausch am 06./07.10.2011 angemeldeten Themas, dass derzeit Bemühungen laufen, sowohl aus rechts- als auch aus förderpolitischen Gründen eine Anwendungsausnahme für die NRW.BANK zu erreichen. Hintergrund bildete ein Fall aus dem Jahr 2011, in dem sich die Kläger auf das IFG NRW beriefen und Recht bekamen, so dass Auskünfte erteilt werden mussten, die sonst nicht zu erhalten gewesen wären und dem Bankgeheimnis unterliegen. Der Beschluss des BVerwG vom 25.07.2016 – 7 B 37.15 – sowie das Urteil der Vorinstanz OVG Münster vom 02.06.2015 – 15 A 1997/12 – sind in der Anlage beigefügt (**ANLAGEN**).

Die Teilnehmer/-innen tauschen sich auf Anregung Potsdams aus, ob in anderen Bundesländern eine Verpflichtung der Förderinstitute besteht, die Ausschreibung der Planungsleistungen öffentlicher Auftraggeber (u. a. kommunale Wohnungsunternehmen) zu überprüfen.

Wohnraumförderung

101-86500

Bereichssteuerung

19. Oktober 2016

Übersicht Mietwohnungsbau in den Bundesländern

Basis Angaben der Förderinstitute im Rahmen des LAKRA-Erfahrungsaustausches

Bundesland	Förderdarlehen: Darlehenshöhe	Förderdarlehen: Zinshöhe und Zinsbindung	EK-Quote	zugestandene EK-Verzinsung	Tilgungsnachlässe	Bindungsquoten und -dauern	Mietpreisgrenzen €/m ² Wohnfläche	Einkommensgruppen	Wesentliche Änderungen seit 2014	Gründe für positive Entwicklung - Erfolgsfaktoren
Baden-Württemberg	Max. 3.000 €/qm je berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (davon 80% Darlehen, 20% als EK)	Zinssatz 0,0% Zinsbindung wahlweise 10, 15 oder 25 Jahre	20 %	4,0%	Landesseitiger Zuschuss 2.500€ pro WE ab Erreichung KfW-Effizienzhaus 70 KfW-Tilgungsszuschuss gemäß „Energieeffizient Bauen (153)“	10, 15 oder 25 Jahre	Ortsübliche Vergleichsmiete abzgl. 33 %	-	Erhöhung der förderfähigen Gesamtkosten auf 3.000€/qm bis zu 80% der Gesamtkosten als Darlehen Eigenkapitalrendite max. 4,0% mittelbare Belegung zulässig	Siehe wesentliche Änderungen seit 2014
Bayern	1) Einkommensorientierte Förderung (bestehend aus objekt- und belegungsabhängigen Darlehen) 2) Aufwendungsorientierte Förderung 3) Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (Zuschuss und Darlehen)	1) objektabh. Darlehen: bis zu 50 % der Kostenobergrenze von 1.870 €/qm Wfl. (Erhöhungsmöglichkeit für besonders förderungswürdige Vorhaben); Festbetragsfinanzierung; 0,5 % Zins 25 Jahre fest, Tilgung 1 % belegungsabh. Darlehen: Höhe bemisst sich nach Belegungsstruktur der Wohnungen; 2,75 % Zins 25 Jahre fest, 10 Jahre tilgungsfrei danach 1 % 2) 1.000 € je qm Wfl.; 0,5 % Zins für 25	1) keine Vorgaben aus den Richtlinien (wünschenswert mind. 15 %) 2) mind. 15 % 3) mind. 10 %	1) keine genaue Vorgabe, jedoch bis 4% zugestanden 2) Eigenkapitalverzinsung höchstens mit dem Zinssatz, der am Tag der Beantragung der Fördermittel für Bundesanleihen mit einer Laufzeit von zehn Jahren gezahlt wird	Keine	1)+2): 100 %; 25 Jahre Belegungs- und Mietpreisbindung 3) 100 %; 20 Jahre	1) Erstvermietungsmiete wird von der Bewilligungsstelle festgesetzt, Orientierung nach örtlicher Durchschnittsmiete; Zumutbare Miete jedoch zwischen 3,50 Euro und 6,00 Euro je nach Einkommensgruppe- von der Bewilligungsstelle festgelegt 2) nur zumutbare Miete je nach Einkommensgruppe, 3,50 Euro bis 6,00 Euro; Festsetzung durch Bewilligungsstelle 3) Miete ist so zu bemessen, dass sie	1)+2) Art. 11 BayWoFG 3) Orientierungswerte Art. 11 BayWoFG)	1)+2) Investitionszuschuss i.H. von bis zu 300 Euro/qm Wfl. 3) Neues Förderprogramm seit 2016	Einführung des Investitionszuschusses und Vorgabe der Kommunen über Schaffung von gefördertem Wohnraum in Zusammenhang mit Baupland/Bauprecht

Bundesland	Förderdarlehen: Darlehenshöhe	Förderdarlehen: Zinshöhe und Zinsbindung	EK-Quote	zugestandene EK-Verzinsung	Tilgungsnachlässe	Bindungsquoten und -dauern	Mietpreisgrenzen €/m ² Wohnfläche	Einkommensgruppen	Wesentliche Änderungen seit 2014	Gründe für positive Entwicklung - Erfolgsfaktoren
		Jahre, Tilgung 1 % 3) 30 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten als Zuschuss; bis zu 60 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten als zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen (10-, 20- oder 30-Jahre Laufzeit)					für einkommensschwache Wohnungssuchende tragbar ist (Orientierungswerte § 22 Abs. 1 SGB II)			
Berlin	Var.I = 64.000 €/WE oder 1.200 €/qm Var.II = 50.000 €/WE oder 1.000 €/m ² Wfl.	Zinssatz 0% 20 Jahre	20%	5%	Var.I = 25% Var.II = 0	Mind. 66% an Haushalte mit Einkommen <140% §9(2) WoFG 20 Jahre + 10 Jahre Nachwirkung für Bestandsmieter	Var.I = 6-7,50 € durchschn. 6,50 € über alle WE Var.II = 8 €, EOZ (einkommensorientierte Zuschüsse) für Mieter max. 2 €	3 Stufen gemäß §9(2) WoFG	Einführung Variante mit Tilgungszuschuss, Wahlmöglichkeit Variante I und II, Erhöhung zulässige EK-Verzinsung	Noch keine nachhaltigen Aussagen möglich
Brandenburg	ModInst: bis zu 1.100 € (Objektwkt. nach Maßnahme nicht besser als bei Antragstellung) Neubau: bis zu 1.800 € (höchstens bis zur Objektwirtschaftlichkeit)	0% Zinsen + 0,5% LVKB, 20 J.	Mod-Inst: 15% Neubau: 20%	2-3% je nach EK-Einsatz	./.	20 Jahre Belegungs- und Mietpreisgrenzen für 75% der Wohnfläche (ModInst tlw. 50%)	A: 5,50 (WBS) 7,00 (2. Gruppe) B: 4,90 (WBS) 6,00 (2. Gruppe) (A: Berliner Umland; B: Bln.-ferner Raum)	A: § 9 Abs. 2 WoFG/ WBS-Inhaber B: 40% Überschreitung	1. Erhöhung Fördersätze 2. Umstellung auf Objektwirtschaftlichkeit 3. EK-Verzinsung 4. Absenkung Tilgung auf 2%	Erhöhung Fördersätze, EK-Verzinsung
Bremen	je nach Wohnungsgröße bis zu 90 TEUR je WE, Zusatzdarlehen bis zu 5 TEUR je WE für besondere Kostensituationen	Zinssubvention 1-10 Jahr bis zu 4%, 11-20 Jahr bis zu 2% Zinsbindung 10 und 20 Jahre Keine VKB	15%	EK-Verzinsung bis zu 4%, aber nicht offiziell ausgewiesen	keine	100 % über 20 Jahre (mittelbare Belegung möglich)	EUR 6,10 KfW 70 EUR 6,50 KfW 55 EUR 7,00 Passivhaus (Zuschlag für 1 Zimmer-Appartement 0,70)	bis + 60% § 25 WoFG	Erhöhung der Förderhöhen, einmaliger und lfd. VKB in den Zinssatz eingepreist uns somit zurzeit mitsubventioniert, 4 Auszahlungsraten, 20 Jahre Zinsbindung	Erhöhung der Förderdarlehen und derzeitige Übernahme des eingepreisten VKB durch die Zinssubvention
Hamburg	1.000 €/m ² , Grundstück bis 640 €/m ² Wfl. + Ergänzungsmodule (Energie, Barrierefreiheit, Aufzüge, Stellplätze etc.)	1,0 % (Förderabbau: zweijährliche Zinszuschläge, die über Mieterhöhungen kompensiert werden), Zinsbindung analog Bindungsdauer; Zinssenkung bei eingebrachten Grundstücken auf 0%	rd. 20% keine feste Vorgabe	Individuelle Bemessung	keine	Höhe k. A. 15, 20, 30 Jahre (Sonderprogramm für WA-Bindungen : 40 Jahre)	2 Grenzen 1. FW: 6,30 € 2. FW: 8,40 € (+ lfd. Zuschüsse bis zu 2,70 € je nach Grundstückswert und Projektgröße)	1. FW: bis +30% 2. FW: bis +60% über WBS (Hmb-WoFG)	Zinsabsenkung auf einheitliche 1,0 %, Ausweitung der energetischen Standards (u.a. Niedrigstenergiehaus)	u.a. Bündnis für das Wohnen, Konzeptaus-schreibungen für städtische Grundstücke, 30%-Quote bei jedem Bauvorhaben, enge Vernetzung in

Bundesland	Förderdarlehen: Darlehenshöhe	Förderdarlehen: Zinshöhe und Zinsbindung	EK-Quote	zugestandene EK-Verzinsung	Tilgungsnachlässe	Bindungsquoten und -dauern	Mietpreisgrenzen €/m ² Wohnfläche	Einkommensgruppen	Wesentliche Änderungen seit 2014	Gründe für positive Entwicklung - Erfolgsfaktoren
		p.a.								der Stadt, attraktives Gesamtangebot in der Förderung
Hessen	<u>Geringe Einkommen:</u> 900 – 1.600 €/qm förderfähige Wohnfläche (abhängig von Grundstückskosten) + Zulagen <u>Mittlere Einkommen:</u> 400 – 1.100 €/qm förderfähige Wohnfläche (abhängig von Grundstückskosten) + Zulagen	0,6 % Zins 20 Jahre fest	15% Eigenleistung	Keine Vorschriften zur Höhe, aber Objekte sollen wirtschaftlich sein	Kein Tilgungsnachlass aber 10% zusätzlicher Finanzierungszuschuss	Bindungsquoten bis 100% Bindungsdauer 20 Jahre (mittelbare Belegung möglich)	<u>Geringe Einkommen:</u> Mind. 15% unter ortsübliche Vergleichsmiete <u>Mittlere Einkommen:</u> Mind. 10% unter ortsübliche Vergleichsmiete	<u>Geringe Einkommen:</u> § 5 Abs. 1 Nr. 1 HWoFG <u>Mittlere Einkommen:</u> § 5 Abs. 1 Nr. 1 HWoFG + 20%	- Förderung von mittleren Einkommen möglich - zusätzlicher Finanzierungszuschuss von 10%	
Mecklenburg-Vorpommern	Zuschussprogr.: Zuschuss 32,5% der förderfähigen Ausgaben, max. bei Neubau: barrierearm: 650 €/qm / 750 €/qm barrierefrei, 325 €/qm max. bei Ausbau Dachgeschoss, 375 €/qm max. bei barrierefreiem Ausbau, 520 €/qm max. bei Aufstockung, Anbau, Nutz. ändg., 600 €/qm max. bei barrierefr. Aufstockung, Anbau, 100 €/qm Neubau	entfällt	20 %	keine	Nur Zuschussförderung	100 % der geförderten WE für 20 Jahre ab Bezugsfertigkeit	keine	WBS nach WoFG		
Niedersachsen	Förderbetrag in Abhängigkeit der Gesamtkosten je qm Wfl.: bei niedriger Einkommensgrenze € 1.300,00 - € 1.900,00 je qm Wfl., Zusatzdarlehen möglich (Kleinwohnungen, Aufzüge, Mehraufwendungen aus behinderungsbedingten Maßnahmen, Abrissmaßnahmen) sowie Darlehen für Gemeinschafts-	zinslos für die Dauer der Zweckbindung (20 Jahre; bei Flüchtlingsvornutzung bis zu 30 Jahre), 0,5 % p.a. Verwaltungskostenbeitrag	mind. 25 % - geringere Quote kann im begründeten Einzel-	EK-Verzinsung nicht offiziell ausgewiesen (muss unter 4 % liegen).	Keine	20 Jahre ab Bezugsfertigkeit (bei Flüchtlingsvornutzung bis zu 30 Jahre ab Bezugsfertigkeit).	bei niedriger Einkommensgrenze: € 5,60/qm Wfl. bei mittlerer Einkommensgrenze: € 7,00/qm Wfl.	niedrige Einkommensgrenze nach § 3 NWoFG; mittlere Einkommensgrenze nach § 5 DVO-	Einführung einer weiteren Förderstufe und Möglichkeit der Vornutzung durch Flüchtlinge für die Dauer von bis zu 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit	Entwicklung positiv, entspricht aber noch nicht den Erwartungen. Weitere Anpassung der Förderung geplant.

Bundesland	Förderdarlehen: Darlehenshöhe	Förderdarlehen: Zinshöhe und Zinsbindung	EK-Quote	zugestandene EK-Verzinsung	Tilgungsnachlässe	Bindungsquoten und -dauern	Mietpreisgrenzen €/m ² Wohnfläche	Einkommensgruppen	Wesentliche Änderungen seit 2014	Gründe für positive Entwicklung - Erfolgsfaktoren
	räume bei mittlerer Einkommensgrenze € 850,00 - € 1.225,00 je qm Wfl., Zusatzdarlehen wie oben Bei Modernisierung/Ausbau/ Umbau/Erweiterung bis zu 65 % der durch die Maßnahme verursachten Kosten (höchstens vergl. Neubau)		fall zugelassen werden, bei Mietwohnungen jedoch nicht unter 15 %					NWoFG		
Nordrhein-Westfalen	Einkommensgruppe A (EnEV 2016): 1.180 € bis 1.765 € (Bedarfsregionen), Zusatzdarlehen möglich (Kleinwohnungen, Aufzüge, Passivhausstandard, Mieteinfamilienhaus, Kosten für Standortaufbereitung –Tilgungsnachlass 50 %) Einkommensgruppe B (EnEV 2016): 535 € bis 1.180 € (Bedarfsregionen) Zusatzdarlehen s.o.	Mietniveau 1 + 2: 0,5 % bis zu 25 Jahre fest Mietniveau 3 + 4: 0,0 % 10 Jahre fest danach 0,5 % maximale weitere 15 Jahre, jeweils zuzüglich 0,5 % VKB	i.d.R. 20 % (Anrechnung Tilgungsnachlässe bis zu 10 %)	EK-Verzinsung nicht offiziell ausgewiesen, aber in ausreichendem Maß zugestanden	Mietniveau 1+2: 10 %, Mietniveau 3: 15%, Mietniveau 4: 25 %	100 % über 20 und 25 Jahre (Bedarfsregionen)	A: 4,25 bis 5,75 (6,25 ¹) B: 5,35 bis 6,65 (7,15)	A: § 13 WfNG B: Überschreitung bis 40 %	Einführung Tilgungsnachlässe, sowie Anrechnung als Eigenkapital, Reduzierung Zinssatz	Tilgungsnachlässe, Reduzierung Zinssatz
Rheinland-Pfalz	Grunddarlehen: 910 – 1600 €/m ² (Einhaltung Einkommensgr. LWoFG) 580 – 940 €/m ² Einkommensgr. LWoFG + 60%) Maximal 70 % der Gesamtkosten Zusatzdarlehen möglich für standortbed. Mehrkosten, schwerbehinderten Maßnahmen, Aufzüge, techn. Unterstützungssysteme für das Wohnen im Alter	Einhaltung Einkommensgr. Zinsbindung 20 Jahre: 0,0 % 10 Jahre 0,5 % 5 Jahre 1,0 % 5 Jahre Einkommensgr.+60% Zinsbindung 15 Jahre 0,0 % 5 Jahre 0,5 % 5 Jahre 1,0 % 5Jahre	15 %	EK-Verzinsung nicht offiziell ausgewiesen; berücksichtigt bei der Festsetzung der Förderbeträge	Grunddarlehen: Je nach Fördermietenstufe und Einkommensgrenze zwischen 5 % und 20 %. Kein Tilgungszuschuss in den Fördermietenstufen 1 und 2. Zusatzdarlehen: 25 %in allen Fördermietenstufen und unabhängig von der Einkommensgrenze	Keine Bindungsquoten Bindungsdauer 20 Jahre bzw. 15 Jahre(siehe Zinsbindung)	Einhaltung Einkommensgr. LWoFG: 4,00 € bis 6,40 € Einkommensgr. LWoFG + 60% 4,30 € bis 7,25 €	§ 13 LWoFG § 13 LWoFG + 60 %	-Einführung Tilgungszuschüsse - Erhöhung der Grundförderung - Erhöhung der Fördermieten in einzelnen Fördermietenstufen - neue Zuordnung von Gemeinden in höhere Fördermietenstufen - Zusatzdarlehen für Aufzüge	Tilgungszuschuss, höhere Fördermiete, höhere Förderbeträge
Saarland	Bis 30% der Gesamtkosten	1,90% p.a.	20%	k.A.	Keine	100% / 10 Jahre	3,60 – 4,50 ortsab-	WBS nach	keine	k.A.

Bundesland	Förderdarlehen: Darlehenshöhe	Förderdarlehen: Zinshöhe und Zinsbindung	EK-Quote	zugestandene EK-Verzinsung	Tilgungsnachlässe	Bindungsquoten und -dauern	Mietpreisgrenzen €/m ² Wohnfläche	Einkommensgruppen	Wesentliche Änderungen seit 2014	Gründe für positive Entwicklung - Erfolgsfaktoren
	max. 500 EUR / qm	30 Jahre fest					hängig	WoFG		
Sachsen (Richtlinienentwurf)	Zuschussförderung 35 % der Angebotsmiete, max. 3,50 €/m ² Wfl. auf 15 Jahre	37.800 € Zuschuss pro WE (60 qm)	--	--	--	100 % über 15 Jahre, mittelbare Belegung möglich	Angebotsmiete abzgl. Förderung	Haushalte mit Anspruch auf Wohnberechtigungs-schein nach WOFG	Neu ab 2017	
Sachsen-Anhalt	Fehlanzeige; keine Förderung im Mietwohnungsbau									
Schleswig-Holstein	Neubau 1. Förderweg bis zu 85 % der angemessenen Gesamtkosten, im 2-Phasen-Modell bis zu 100 %	Je nach Dauer der Zweckbindung: 10 Jahre zinsfrei, danach Erhöhung alle 5 Jahre um 0,25 %, ab 21. Jahr 2,5 % 20 Jahre zinsfrei, danach Erhöhung alle 5 Jahre um 0,25 %, ab 36. Jahr 2,5 % Umrüstdarlehen für Phase 2: 20 Jahre zinsfrei, danach 2,5 % jeweils zzgl. VKB: 0,5 % auf jeweiliges Restkapital, jedoch mind. 0,2 % auf Ursprungskapital	Keine Festlegung	Erzielte Rendite muss unter Markrendite liegen	keine	Wahlmöglichkeit: 20 oder 35 Jahre	Einteilung in vier Regionalstufen Reg.stufe 1: 4,85 € Reg.stufe 2: 5,20 € Reg.stufe 3: 5,65 € Reg.stufe 4: 5,80 € Miete gilt für die ersten 4 Jahre ab Bezugsfertigkeit Ab dem 5. Jahr bis zum Ende der Zweckbindung Mieterhöhungen nach BGB, aber Mieterhöhung innerhalb von 3 Jahren um nicht mehr als 6 % Bei Wohnungen für kinderreiche Familien Verringerung der Miete um 0,51 € Bei Errichtung eines Mehrfunktionsraumes zur Bildung einer soz. Hausgemeinschaft Erhöhung um bis zu 0,15 €	Regelungen des SHWoFG in Verbindung mit der SHWoFG-DVO	Erhöhung der Mietobergrenze durch Einführung der Regionalstufe 4 Einführung des 2-Phasen-Modells als neuer Fördergegenstand mit Finanzierung der späteren Umrüstung	
	Neubau 2. Förderweg bis zu 85 % der angemessenen Gesamtkosten	20 Jahre zinsfrei, danach 2,5 %	Keine Festlegung	Erzielte Rendite muss unter Markt-	keine	20 Jahre	7 € Miete gilt für die	Regelungen des SHWoFG		

Bundesland	Förderdarlehen: Darlehenshöhe	Förderdarlehen: Zinshöhe und Zinsbindung	EK-Quote	zugestandene EK-Verzinsung	Tilgungsnachlässe	Bindungsquoten und -dauern	Mietpreisgrenzen €/m ² Wohnfläche	Einkommensgruppen	Wesentliche Änderungen seit 2014	Gründe für positive Entwicklung - Erfolgsfaktoren
		zzgl. VKB: 0,5 % auf jeweiliges Restkapital, jedoch mind. 0,2 % auf Ursprungskapital		rendite liegen			ersten 4 Jahre ab Bezugsfertigkeit Ab dem 5. Jahr bis zum Ende der Zweckbindung Mieterhöhungen nach BGB, aber Mieterhöhung innerhalb von 3 Jahren um nicht mehr als 6 % Wohnungen für kinderreiche Familien und Mehrfunktionsraumes wie 1. Förderweg	in Verbindung mit der SHWoFG-DVO		
Thüringen	<i>ThürModR-Förderung der Modernisierung und Instandsetzung</i> von Mietwohnungen # Baudarlehen kann bis zu 80% der Gesamtkosten in Anspruch nehmen # max. TEUR 60 je geförderter WE # ein Baukostenzuschuss von max. 15 % kann gewährt werden # gefördert werden bauliche Maßnahmen die den Gebrauchswert erhöhen; Maßnahmen der modernisierungsbedingten und/oder technisch notwendigen Instandsetzung sowie heizenergiesparende Maßnahmen	# zinslos während der gesamten Darlehenslaufzeit	i.d.R. 20 % der Gesamtsamtkosten (in besonders begründeten Fällen z.B. Bau Denkmäler, 10 % der Gesamtsamtkosten)	kann bis zu 2 % gewährt werden	# 15 %: bei freiwilliger Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindung um weitere 5 Jahre # 10 %: bei einer barrierefreien bzw. behindertengerechten Ausstattung # 10 %: bei einer Unterschreitung der EnEV um mind. 40 %	# Mietpreisbindung: 15 Jahre # Belegungsbindung: 15 Jahre (davon kann abgesehen werden, wenn das Objekt vor 1949 in konventioneller Bauweise errichtet wurde oder bei „Schlichtsanierungen“	# Kategorie I 5,50 EUR/m ² - Erfurt, Weimar, Jena # Kategorie II 5,30 EUR/m ² - Gemeinden > 20.000 Einwohner # Kategorie III 4,90 EUR/m ² - Gemeinden ≤ 20.000 Einwohner	für Mieter: § 10 ThürWoFG	# Einführung der festgelegten Mietpreisobergrenzen # Einführung Baukosten- und Tilgungszuschüsse # Baudarlehen kann bis zu 80 % der Gesamtkosten in Anspruch genommen werden	# Baukosten- und Tilgungszuschüsse # Möglichkeit der Inanspruchnahme des Baudarlehens bis zu 80 % der GK
	<i>Innenstadtstabilisierung (ISSP)</i> # Baudarlehen kann bis zu 80% der Gesamtkosten in Anspruch nehmen # ein Baukostenzuschuss von max. 15 % kann gewährt werden # gefördert wird der Bau und Umbau (Ausbau oder Erweiterung)	# zinslos für die ersten 15 Jahren # danach bis zum Ende der Laufzeit mit 3 % # das zuständige Ministerium kann ganz oder teilweise auf die Zinserhöhung				# Mietpreisbindung: 15 Jahre # Belegungsbindung: 15 Jahre (Ausnahme: Sanierungs-/ Erhaltungs-/ Kerngebiet gem. BauNVO)				

Bundesland	Förderdarlehen: Darlehenshöhe	Förderdarlehen: Zinshöhe und Zinsbindung	EK-Quote	zugestandene EK-Verzinsung	Tilgungsnachlässe	Bindungsquoten und -dauern	Mietpreisgrenzen €/m ² Wohnfläche	Einkommensgruppen	Wesentliche Änderungen seit 2014	Gründe für positive Entwicklung - Erfolgsfaktoren
	rung bestehender Gebäude) von Miet- und Genossenschaftswohnungen in besonderen Gebietskulissen auf Grundstücken, die aus städtebaulichen oder wohnungswirtschaftlichen Gründen für den Mietwohnungsbau geeignet sind.	verzichten								

TOP 5 Ausgestaltung Förderdarlehen Eigentumsförderung:

Auch in Hamburg sind die Immobilienpreise gestiegen.

Für Eigentumswohnungen um 5,5% zum Vorjahr, für Eigenheime um 5,1% Zum Vorjahr (Finanztest 08/2016). Wir erwarten aufgrund der sehr hohen Nachfrage und Zuzug in den kommenden Jahren weitere Steigerungen.

Laufzeiten beim Konstantdarlehen 25 Jahre (maximal € 50.000) , beim Ergänzungsdarlehen bis zu 30 Jahren (maximal 100.000) – jeweils in Kooperation mit Kreditinstituten, die auf Basis einer Kooperationsvereinbarung eine Durchleitung von KfW- und ergänzenden Finanzierungsdarlehen mit der IFB Hamburg vereinbart haben.

Zu Frage 1:

Tilgungssätze für die ersten 10 Jahre bei Laufzeit 30 Jahre 2,73% (Ergänzungsdarlehen),
Tilgungssätze bei Laufzeit 25 Jahre 3,24% (Konstantdarlehen).

Bei höheren Ausläufen ist die Gesamtlaufzeit auf 20 Jahre begrenzt, das führt zu einem Tilgungssatz von 4,7 %.

Zu Frage 2:

Höhere Tilgungssätze führen aktuell zu keiner Reduzierung der Inanspruchnahmen unserer Produkte.
Die Kunden verfügen über entsprechende Liquidität.

IFB-Ergänzungsdarlehen

Die IFB Hamburg unterstützt den Bau und Erwerb von selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen in Hamburg durch das IFB-Ergänzungsdarlehen mit niedrigen und langfristigen Zinssätzen.

Wen fördern wir?

Antragsberechtigt sind natürliche Personen, die Wohneigentum in Hamburg erwerben möchten.

Hinweis:

Die IFB Hamburg gewährt dieses Darlehen nur in Kooperation mit Kreditinstituten, die auf Basis einer Kooperationsvereinbarung eine Durchleitung von KfW- und ergänzenden Finanzierungsdarlehen mit der IFB Hamburg vereinbart haben.

Was fördern wir?

Gefördert wird der Bau oder Erwerb von selbst genutzten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen.

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

Die Kombination mit anderen Fördermitteln ist zulässig, sofern die Summe aus Darlehen, Zuschüssen und Zulagen die Summe der Aufwendungen nicht übersteigt. Die maximale Darlehenssumme aus verschiedenen Förderprogrammen der IFB Hamburg und KfW soll 100.000,- € nicht überschreiten. Förderangebote (KfW-Energieeffizient Bauen 153/ Sanieren 151/152 etc.) sind vorrangig einzusetzen.

Was sind die Förderkonditionen?

Die maximale Darlehenshöhe beträgt 100.000,- €. Es können bis zu 100 % der förderfähigen Kosten pro Wohneinheit finanziert werden. Die Auszahlung beträgt 100 %.

Die möglichen Laufzeiten betragen:

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

Der Programmzinssatz orientiert sich an der Entwicklung des Kapitalmarktes und kann hier eingesehen werden. Der Zinssatz wird für einen Zeitraum von wahlweise 10 oder 15 Jahren festgeschrieben.

Was ist noch zu beachten?

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.

So funktioniert's

Die Beratung sowie die Antragstellung erfolgt über ein Kreditinstitut Ihrer Wahl, das eine Kooperationsvereinbarung mit der IFB Hamburg abgeschlossen hat. Dieses stellt der IFB Hamburg nach Antragstellung alle Unterlagen zur Verfügung.

Ansprechpartner und Downloads

	Telefon	Fax	E-Mail
Beratungszentrum	24846- 480	- 432	privatkunden(at)ifbhh.de

Hinweis: Bei Darstellungsproblemen von PDF-Dokumenten im Browser, klicken Sie bitte mit der rechten Maustaste auf das Dokumenten-Icon und wählen Sie "Ziel speichern unter". Speichern Sie das Dokument auf Ihrer Festplatte und öffnen es von dort erneut. Bitte beachten Sie, dass zum Öffnen des Dokuments eine aktuelle Version der kostenfreien Software Adobe Reader benötigt wird, die sie hier herunterladen können.

IFB-Kooperationsdarlehen

Förderrichtlinie IFB-Ergänzungsdarlehen



(252 kB)

IFB-Konstantdarlehen

Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) unterstützt den Bau und Erwerb von selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen in Hamburg durch das IFB-Konstantdarlehen mit langfristigem und gleichbleibendem Zinssatz.

Wen fördern wir?

Antragsberechtigt sind natürliche Personen, die Wohneigentum in Hamburg erwerben möchten.

Hinweis:

Die IFB Hamburg gewährt dieses Darlehen nur in Kooperation mit Kreditinstituten, die auf Basis einer Kooperationsvereinbarung eine Durchleitung von KfW- und ergänzenden Finanzierungsdarlehen mit der IFB Hamburg vereinbart haben.

Was wird gefördert?

Gefördert wird der Bau oder Erwerb von selbst genutzten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen.

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

Die Kombination mit anderen Fördermitteln ist zulässig, sofern die Summe aus Darlehen, Zuschüssen und Zulagen die Summe der Aufwendungen nicht übersteigt.

Wie sind die Förderkonditionen?

Die maximale Darlehenshöhe beträgt 50.000,- €. Es können bis zu 100 % der förderfähigen Kosten pro Wohneinheit finanziert werden. Die Auszahlung beträgt 100 %.

Der Zinssatz orientiert sich am Kapitalmarkt. Die aktuellen Zinskonditionen werden über die Website der IFB Hamburg zur Verfügung gestellt.

Die Laufzeit beträgt 25 Jahre mit einem tilgungsfreien Jahr. Das Darlehen wird zu dem am Tag der Bewilligung durch die IFB Hamburg geltenden Programmszinssatz zugesagt und für die gesamte Laufzeit des Darlehens festgeschrieben.

Was ist noch zu beachten?

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 hierbei nicht als Beginn des Vorhabens.

Umschuldungen und Nachfinanzierungen abgeschlossener Vorhaben sind ausgeschlossen.

So funktioniert's

Die Beratung sowie die Antragstellung erfolgt über ein Kreditinstitut Ihrer Wahl, das eine Kooperationsvereinbarung mit der IFB Hamburg abgeschlossen hat. Dieses stellt der IFB Hamburg nach Antragstellung alle Unterlagen zur Verfügung.

Ansprechpartner und Downloads

	Telefon	Fax	E-Mail
Beratungszentrum	24846- 480	- 432	privatkunden(at)ifbhh.de

Hinweis: Bei Darstellungsproblemen von PDF-Dokumenten im Browser, klicken Sie bitte mit der rechten Maustaste auf das Dokumenten-Icon und wählen Sie "Ziel speichern unter". Speichern Sie das Dokument auf Ihrer Festplatte und öffnen es von dort erneut. Bitte beachten Sie, dass zum Öffnen des Dokuments eine aktuelle Version der kostenfreien Software Adobe Reader benötigt wird, die sie hier herunterladen können.

IFB-Kooperationsdarlehen

Förderrichtlinie IFB-Ergänzungsdarlehen



(252 kB)

Förderrichtlinie IFB-Konstantdarlehen



(114 kB)

ANLAGE TOP6
HAMBURG

INNOVATION

UMWELT & ENERGIE

WIRTSCHAFT

WOHNRAUM



Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg

Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg

Gültig ab 1. Januar 2016 (Stand 23. Juni 2016)

INHALT

1.	Was ist das Ziel der Förderung?	3
2.	Wer kann Anträge stellen?	3
3.	Welche Maßnahmen werden wie gefördert?	3
3.1	Grundmodule	3
3.2	Ergänzungsmodule	5
3.3	Kombination mit anderen Förderprogrammen	11
3.4	Förderung im Überblick.....	13
4.	Wie sind die Förderkonditionen?	15
4.1	Zinsen.....	15
4.2	Tilgung.....	15
4.3	Beginn der Leistungen	15
4.4	Bereitstellungszinsen	15
4.5	Valutierungszinsen.....	15
4.6	Verwaltungsgebühr	15
4.7	Bereithaltung, Nichtabnahme.....	15
4.8	Öffnungsbedingung bei 30-jähriger Bindung	15
5.	Welche Bindungen entstehen?	16
5.1	Belegungsbindungen	16
5.2	Mietpreisbindungen.....	17
5.3	Weitere Regelungen	18
6.	Welche allgemeinen Anforderungen gelten?	19
6.1	Anforderungen an den Investor	19
6.2	Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück.....	20
6.3	Allgemeine Bedingungen	20
7.	Welche Rechtsgrundlage gilt?	21
8.	Wo kann man die Förderung beantragen?	22

ANHANG

1.	Wie ist das Verfahren?	23
2.	Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden?	24
2.1	Wohnungsgrößen.....	24
2.2	Wohnungsgrundrisse	24
3.	Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?	26
3.1	Erhöhte energetische Standards	26
3.2	Qualitätssicherung des energetischen Gebäudestandards	27
3.3	Lüftungsanlagen.....	28
3.4	Luftdichtheit.....	30
3.5	Wärmepumpen.....	30
3.6	Heizung / Warmwasser.....	31
3.7	Umweltfreundliche Baumaterialien	31
3.8	Weitere Anforderungen	32
4.	Anforderungen an die barriere reduzierte Grundausstattung	32
5.	Anforderungen an unbetreute Seniorenwohnungen	33

1. Was ist das Ziel der Förderung?

Gefördert wird der Neubau von preisgünstigen Mietwohnungen sowie die Änderung oder Erweiterung von Gebäuden in Hamburg für alle Haushalte, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten, insbesondere für Familien, Menschen ab 60 Jahre, behinderte Menschen und Menschen, die als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind. Eine Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 8 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (HmbWoFG) ist um bis zu 30 %, bei Seniorenwohnungen um bis zu 50 %, zulässig.

2. Wer kann Anträge stellen?

Anträge können vom Eigentümer oder Erbbauberechtigten eines geeigneten Grundstücks gestellt werden.

3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?

Die Förderung ist modular aufgebaut: Es gibt ein verpflichtendes Grundmodul, das durch verschiedene frei wählbare Module ergänzt werden kann. Die Förderung erfolgt je nach Modul durch zinsverbilligte Darlehen, laufende und einmalige Zuschüsse über einen Zeitraum von 15 Jahren, optional über 20 oder 30 Jahre. Werden die Module „Rollstuhlgerechte Wohnungen“ oder Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf gewählt, beträgt die Laufzeit 30 Jahre. Die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindungen entspricht in der Regel der Dauer der Förderung.

Neben der bei den optionalen 20- oder 30-jährigen Förderangeboten langfristigen Finanzierungssicherheit und der Gewährleistung von zur Kapitalkostendeckung auskömmlichen Mieterträgen durch die Förderung bestehen weitere Anreize bei 20- und 30-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindungen:

- Ab dem 16. Jahr wird der regelhafte Förderabbau halbiert (bei 20- und 30-jährigen Förderangeboten).
- Ab dem 16. Jahr gilt eine Öffnungsklausel zur Anpassung von Förderbedingungen in Zeiten höherer Inflation (bei 30-jährigen Förderangeboten).

3.1 Grundmodule

3.1.1 Grundstück

Bei Grundstücken, die vom Investor eingebracht werden, wird der Verkehrswert in Höhe des Bodenrichtwertes des Gutachterausschusses (bzw. in Höhe des durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelten Wertes) zur Bemessung des Zuschlags zum Grunddarlehen bis maximal 800,- €/m² Wohnfläche berücksichtigt.

Bei Grundstücken, die innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren vor Antragstellung aus Beständen des Immobilienmanagements der Freien und Hansestadt Hamburg erworben wurden, wird der Verkehrswert in Höhe des Bodenrichtwertes des Gutachterausschusses (bzw. in Höhe des durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelten Wertes) zur Bemessung des Zuschlags zum Grunddarlehen bis maximal 600,- €/m² Wohnfläche berücksichtigt.

Das Grunddarlehen erhöht sich um bis zu 80 % dieser Verkehrswerte.

Bei Verzicht auf den Zuschlag zum Grunddarlehen kann die Subvention nach den vorstehenden Regelungen auch auf den Zinssatz des Grunddarlehens angerechnet werden.

3.1.2 Neubau von Mietwohnungen

Die Schaffung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern werden mit Darlehen und laufenden Zuschüssen in Abhängigkeit von der förderfähigen Wohnfläche (Wfl.) gefördert. Die Zins- und Bindungslaufzeit beträgt 15 Jahre, optional kann eine 20-jährige Laufzeit gewählt werden.

Bei Förderungen, die mehr als 30 Wohneinheiten (WE) umfassen, müssen in der Regel folgende Haushaltsgrößen vorgesehen werden:

für eine Person	mind. 20 %
für drei Personen	mind. 20 %
für vier und mehr Personen	mind. 10 %

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen für Senioren, Behinderte und Rollstuhlbenutzer.

Ausnahmen von der Regel sind aus quartiers- oder portfoliobezogenen Gründen möglich. Die IFB Hamburg entscheidet darüber im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen – Amt für Wohnen Stadterneuerung und Bodenordnung (BSW / WSB).

Darlehen

Das Darlehen beträgt 1.000,- €/m² förderfähiger Wohnfläche.

Laufende Zuschüsse

Die laufenden Zuschüsse sind von der Höhe des Grundstückswerts (gemäß 3.1.1) und der Größe des Bauvorhabens abhängig.

Grundstückswert	für die ersten 1.300 m ² Fl.	ab 1.300 bis 3.500 m ² Fl.	ab 3.500 m ² Fl.
bis 400,- €/m ² Wfl.	1,90 €/m ² Wfl. mtl.	1,75 €/m ² Wfl. mtl.	1,60 €/m ² Wfl. mtl.
401,- bis 500,- €/m ² Wfl.	2,10 €/m ² Wfl. mtl.	1,95 €/m ² Wfl. mtl.	1,80 €/m ² Wfl. mtl.
501,- bis 600,- €/m ² Wfl.	2,30 €/m ² Wfl. mtl.	2,15 €/m ² Wfl. mtl.	2,00 €/m ² Wfl. mtl.
601,- bis 700,- €/m ² Wfl.	2,50 €/m ² Wfl. mtl.	2,35 €/m ² Wfl. mtl.	2,20 €/m ² Wfl. mtl.
ab 701,- €/m ² Wfl.	2,70 €/m ² Wfl. mtl.	2,55 €/m ² Wfl. mtl.	2,40 €/m ² Wfl. mtl.

Bauvorhaben unterschiedlicher Segmente einschließlich freifinanzierter Gebäudeteile, die im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang entstehen, werden als ein Bauvorhaben bewertet.

3.1.3 Änderung oder Erweiterung von Wohnflächen

Die mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Erweiterung von Wohnflächen zur Schaffung von neuen Wohnflächen / Wohnungen wird entsprechend § 4 Abs. 2 HmbWoFG mit Darlehen und laufenden Zuschüssen gefördert. Es handelt sich dabei um Maßnahmen wie z. B. Anbauten, Aufstockungen, Dachgeschossausbauten und Umwandlung von nicht oder nicht

mehr zu Wohnzwecken genutzten Flächen in Wohnflächen. Anbauten, Aufstockungen und Dachgeschossausbauten müssen die gesetzlichen Anforderungen an energiesparendes Bauen erfüllen

Die mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Änderung von Wohnflächen wird entsprechend § 4 Abs. 2 HmbWoFG mit Darlehen und laufenden Zuschüssen gefördert. Es handelt sich dabei um Maßnahmen wie z. B. Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen. Bei Änderungen muss mindestens der energetische Standard Stufe 2 der Modernisierungsförderung erreicht werden.

Bei Erweiterung und Änderung kann in Abstimmung mit der IFB Hamburg von den planerischen und technischen Anforderungen (Anhang 2 und 3 dieser Richtlinie) in angemessener Weise abgewichen werden, wenn dies aufgrund der besonderen Gegebenheiten des vorhandenen Gebäudes erforderlich ist.

Unabhängig vom energetischen Standard ist die Durchführung der Qualitätssicherung für Backsteinfassaden verpflichtend. Weitere Informationen dazu finden Sie in der Förderrichtlinie Modernisierung von Mietwohnungen. (<http://www.ifbhh.de/downloads/>)

Die Zins- und Bindungslaufzeit beträgt 15 Jahre, optional kann eine 20- oder 30-jährige Laufzeit gewählt werden.

Darlehen

Das Darlehen beträgt bis zu 1.600,- €/m² förderfähiger Wohnfläche bzw. bis zu 90 % der von der IFB Hamburg anerkannten Gesamtkosten.

Die Gesamtkosten beinhalten den aktuellen, durch Wertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, nachzuweisenden Immobilienwert vor Beginn der Baumaßnahmen sowie die Bau- und Baunebenkosten für den Neubau. Die gegebenenfalls anfallenden Kosten für stadtbildprägende Backsteinfassaden werden in diesem Programm mitgefördert.

Falls das danach zulässige Darlehen nicht vollständig in Anspruch genommen wird, z. B. weil das Grundstück bereits vorhanden und nicht zu finanzieren ist, wird die hierauf (Immobilienwert vor Umbau) entfallende Subvention zur Reduktion des Zinssatzes für das Darlehen eingesetzt (bodenwertbezogener Nachteilsausgleich).

Laufende Zuschüsse

Siehe Grundmodul 3.1.2 Neubau von Mietwohnungen.

3.1.4 Barrierereduzierte Grundausrüstung

Wohnungsneubauten mit mehr als zwei Geschossen sind mit einer barrierereduzierten Grundausrüstung zu bauen. Die barrierereduzierte Grundausrüstung wird mit einem Zuschuss in Höhe von 800,- €/WE gefördert. Falls zusätzlich auch ein barrierefreier Freisitz erstellt wird, erhöht sich der Zuschuss auf insgesamt 1.800,- €/WE. Die Anforderungen werden im Anhang dieser Förderrichtlinie erläutert.

3.2 Ergänzungsmodule

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen können ergänzend zu den Grundmodulen gefördert werden.

Die energetischen Standards und ihre Qualitätssicherung sowie der Leitfaden für Seniorenwohnanlagen werden im Anhang erläutert.

3.2.1 Energiesparendes Bauen

Eine besonders energiesparende Bauweise, die über die geforderten Mindeststandards hinausgeht, wird zusätzlich durch laufende Zuschüsse gefördert. Diese werden über 10 Jahre ausbezahlt. Die Auszahlung erfolgt nach Fertigstellung und Vorlage des Testats des Qualitätssicherers.

3.2.1.1 Energiesparendes Bauen

Werden im Neubau die Anforderungen des gesetzlichen Standards überschritten, werden laufende Zuschüsse in folgender Höhe gezahlt:

IFB-Effizienzhaus 40.....	120,- €/m ² förderfähiger Wfl.
IFB-Passivhaus.....	120,- €/m ² förderfähiger Wfl.
IFB-Niedrigstenergie-Haus.....	130,- €/m ² förderfähiger Wfl.

Sofern unter den gegebenen Rahmenbedingungen – Verhältnis der Wohnfläche zu der für die Energieerzeugung nutzbaren Hüllfläche (Dach und ggf. Fassade), Ausrichtung des Gebäudes, Verschattung usw. – schon heute auch ein Mehrfamilienhaus als Effizienzhaus-Plus realisiert werden kann, wird ein Zuschuss in Höhe von 140,- €/m² gezahlt.

Die gegenüber dem IFB-Effizienzhaus-40 bzw. IFB-Passivhaus erhöhten Zuschüssen werden für den erhöhten Planungs- und Bilanzierungsaufwand gewährt.

3.2.2 Nachhaltiges Bauen

3.2.2.1 Zertifikat für Nachhaltiges Bauen

Für die Zertifizierung im Rahmen eines der folgenden Gebäudezertifizierungssysteme (in der jeweils höchsten Qualitätsstufe) wird ein einmaliger Zuschuss gezahlt von 20,- €/m² Wfl. für:

- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB): Stufe "Platin"
- Umweltzeichen der HafenCity Hamburg GmbH: Stufe "Gold"

Und ein einmaliger Zuschuss von 10,- €/m² Wfl. für:

- Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh): Erfüllung des IFB-definierten NaWoh-Anforderungsprofils (siehe http://www.ifbhh.de/fileadmin/pdf/IFB_Download/IFB_Mietwohnungen/imie326.pdf). Bei diesem Bewertungssystem ist vom Antragsteller die durchgehende Begleitung von Planungs- und Bauprozess durch einen dem Bewertungssystem immanenten Sachverständigen zu bestätigen. Dieser ist der IFB Hamburg gegenüber zu benennen.
- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB): Stufe "Gold" ". In den Themengebieten ENV, SOC und TEC muss ebenfalls jeweils mindestens "Gold" (65%) erreicht werden.

3.2.2.2 Nachhaltige Dämmstoffe

Der Einsatz von Dämmstoffen mit dem Gütezeichen RAL-UZ 132 bzw. 140 (Blauer Engel) oder dem natureplus-Siegel an Fassaden, auf Flachdächern oder auf obersten Geschossdecken wird mit einem einmaligen Zuschuss von 10,- €/m² Bauteilfläche gefördert.

Die Förderung wird nur dann gewährt, wenn nicht aus technischen oder rechtlichen Gründen ohnehin nur ein entsprechender Dämmstoff in Frage kommt. Eine Mischkonstruktion von neu aufgebrauchten zertifizierten und nicht zertifizierten Dämmstoffen in einem Bauteil (Sandwichaufbau) wird nicht gefördert.

3.2.3 Barrierefreie Ausstattung nach DIN

Maßnahmen für barrierefreies Bauen nach DIN für besondere Zielgruppen werden durch einmalige Zuschüsse gefördert.

3.2.3.1 Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2

Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 werden mit 5.300,- €/Wohnung gefördert:

Die Anforderungen an diese Wohnungen ergeben sich aus den Vorgaben der DIN 18040-2. Abweichungen, die den technischen Baubestimmungen der Freien und Hansestadt entsprechen, sind zulässig.

Es werden folgende Förderziele unterschieden:

- **Seniorenwohnungen nach DIN 18040-2**
Gefördert werden Seniorenwohnungen und Servicewohnanlagen für Senioren nach dem Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz (HmbWBG) für 1- und 2-Personen-Haushalte, in denen mind. ein Haushaltsmitglied älter als 60 Jahre ist.
- **Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2**
Gefördert werden Wohnungen für Menschen mit erheblichen oder außergewöhnlichen Gehbehinderungen.

Bei Bauvorhaben ab 20 barrierefreien Wohnungen nach DIN 18040-2 ist ein Gemeinschaftsraum obligatorisch.

3.2.3.2 Rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2R

Rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2R werden mit 14.000,- €/Wohnung und in der Regel anstelle eines Darlehens mit einem laufenden Zuschuss je m² förderfähiger Wfl. gefördert. Die Bemessung des laufenden Zuschusses wird von der IFB Hamburg im Bewilligungsverfahren festgelegt. Er verringert sich durch Förderabbau alle 2 Jahre um 0,20 €/m² Wohnfläche monatlich, ab dem 16. Jahr alle 2 Jahre um 0,10 €/m² Wohnfläche monatlich.

Bei Bauvorhaben in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf wird die förderfähige Wohnfläche für rollstuhlgerechte Wohnungen bei der Darlehensgewährung berücksichtigt. Die laufenden Zuschüsse sind von der Größe des Bauvorhabens abhängig.

Grundstückswert	für die ersten 1.300 m ² Fl.	ab 1.300 bis 3.500 m ² Fl.	ab 3.500 m ² Fl.
bis 400,- €/m ² Wfl.	1,90 €/m ² Wfl. mtl.	1,75 €/m ² Wfl. mtl.	1,60 €/m ² Wfl. mtl.

Die Anforderungen an diese Wohnungen ergeben sich aus den Vorgaben der DIN 18040-2R. Abweichungen, die den technischen Baubestimmungen der Freien und Hansestadt Hamburg entsprechen, sind zulässig.

Fördervoraussetzung ist die Zustimmung (bzgl. Wohnungsgröße und Standort) der zentralen Vermittlungsstelle für rollstuhlgerechten Wohnraum im Grundsicherungs- und Sozialamt Wandsbek.

3.2.4 Gemeinschaftsräume für Senioren, Behinderte und Rollstuhlnutzer

Die Errichtung von zusätzlichen Gemeinschaftsräumen wird durch einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 1.900,- €/m² förderfähiger Gemeinschaftsfläche gefördert.

Voraussetzung ist ein von der zuständigen Behörde (BASFI oder BGV) anerkanntes Betreuungskonzept.

Voraussetzung ist ein von der Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz (BGV/G22 – Seniorenarbeit und pflegerische Versorgungsstruktur) anerkanntes Betreuungskonzept.

Als förderfähige Flächen können anerkannt werden:

bis 60 WE	3,5 m ² /WE
bis 100 WE	3,0 m ² /WE
mehr als 100 WE	2,5 m ² /WE

3.2.5 Aufzugsanlagen

Aufzugsanlagen werden durch einmalige Zuschüsse gefördert:

für die ersten 3 Stationen	je 20.000,- €
für jede weitere Station	je 5.000,- €

Der Einbau einer Aufzugsanlage der Energieeffizienzklasse A oder B (nach VDI 4707) wird mit einem einmaligen Zuschuss von 2.000,- €/Anlage gefördert.

Es gelten folgende ergänzende Bedingungen für Aufzugsanlagen:

- Wenn die Eingangsebene und das erste Geschoss mit geförderten Wohnungen nicht auf gleicher Höhe liegen, werden für die Zuschussbemessung zwei Haltepunkte anerkannt. Zusätzlich erforderliche Haltepunkte aufgrund versetzter Geschossebenen werden nicht gefördert.
- Wenn geförderte Aufzüge auch gewerblich genutzte oder frei finanzierte Gebäudebereiche erschließen, wird die Fördersumme der Aufzugsanlage entsprechend den Flächenanteilen anteilig reduziert.
- Aufzugsanlagen müssen mindestens die Anforderungen der Energieeffizienzklasse C (VDI 4707) erfüllen.

3.2.6 Kfz-Stellplätze

Die Herstellung von Stellplätzen kann optional im Zusammenhang mit den geförderten Mietwohnungen auf Grundlage des bisherigen Stellplatzschlüssels durch eine Erhöhung des Grunddarlehens gefördert werden.

Stellplätze in Parkpaletten	5.500,- €/Stellplatz
Stellplätze in Tiefgaragen	12.000,- €/Stellplatz

Zum Bau von Stellplätzen im Zusammenhang mit geförderten Mietwohnungen über den Stellplatzschlüssel hinaus bietet die IFB Hamburg im Grundsatz unsubventionierte Darlehen als Annex-Förderung an.

3.2.7 Fahrrad-Stellplätze

Die Herstellung von eigenen Fahrrad- Stellplätzen innerhalb der Gebäudehülle, die im Zusammenhang mit den geförderten Mietwohnungen geplant sind, kann optional auf Grundlage des Stellplatzschlüssels für Fahrräder der Hamburgischen Bauordnung durch eine Erhöhung des Grunddarlehens gefördert werden. Fördervoraussetzung im individuellen Abstellraum, ist der Nachweis einer zusätzlichen Fläche von mindestens 1,5 m² je Stellplatz über die bauordnungsrechtlich geforderte Mindest-Abstellfläche hinaus.

Stellplätze innerhalb der Gebäudehülle im Fahrrad-Abstellraum 1.000,- €/Stellplatz
 Stellplätze innerhalb der Gebäudehülle im individuellen Abstellraum 500,- €/Stellplatz

Zum Bau von Fahrrad-Stellplätzen im Zusammenhang mit geförderten Mietwohnungen über den Stellplatzschlüssel hinaus bietet die IFB Hamburg im Grundsatz unsubventionierte Darlehen als Annex-Förderung an.

3.2.8 Kompaktwohnungen für 1-Personen-Haushalte

Der Bau besonders kleiner Wohnungen für 1-Personen-Haushalte wird durch pauschale Zuschüsse gefördert:

kleiner als 45 m² bis max.40 m²: 1.500,- € je WE
 kleiner als 40 m² bis max 35 m²: 3.000,- € je WE
 kleiner als 35 m² bis 30 m²: 4.500,- € je WE

3.2.9 Backsteinförderung bei Änderung von Gebäuden

Fördervoraussetzung ist ein vom Denkmalschutzamt oder im Rahmen der Baugenehmigung geforderter Erhalt von stadtbildprägenden Backsteinfassaden sowie die Beteiligung der Qualitätssicherung Backstein. Die Kosten für die Qualitätssicherung Backstein werden von der IFB Hamburg übernommen.

Der Mehraufwand für eine Backsteinverkleidung gedämmter Fassaden wird zusätzlich durch einmalige Zuschüsse gefördert. Der Erhalt von Backsteinfassaden durch eine Fugensanierung wird nur gefördert, wenn diese Maßnahme im Rahmen der Qualitätssicherung von Backsteinfassaden vereinbart oder von der für den Denkmalschutz zuständigen Behörde gefordert wurde.

Die Festlegung, ob es sich um einen normalen oder hohen Aufwand handelt, erfolgt im Rahmen der Qualitätssicherung Backstein.

	Fassade mit normalem Aufwand	Fassade mit hohem Aufwand	Einheit
Vollsteine	55,- € je m ²	65,- € je m ²	Bauteilfläche mit Vollsteinen
Klinkerriemchen	30,- € je m ²	40,- € je m ²	Bauteilfläche mit Klinkerriemchen
Fugensanierung	35,- € je m ²	45,- € je m ²	Bauteilfläche mit Fugensanierung

Ausnahmeregelung

Sollte es bei einer im Rahmen der Qualitätssicherung Backstein verpflichtenden Fassaden-erhaltung aus gestalterischen Gründen nicht möglich sein, die energetischen Anforderungen dieser Förderrichtlinie einzuhalten, ist eine Ausnahme möglich. In diesem Fall soll alternativ die energetisch effizienteste, den Gegebenheiten entsprechende bauliche Lösung zur Ausführung kommen und in die energetische Bilanzierung einfließen.

3.2.10 Fördermodul Wettbewerbe

Kosten für die Wettbewerbe, die von der Stadt gefordert sind, werden durch Zuschüsse gefördert. Gefördert werden 40 % der anerkannten und nachgewiesenen Verfahrenskosten für den Wettbewerb sowie für die Preisgelder, mit einem Zuschuss von maximal 50.000,- € je Wettbewerb. Die Förderung kann nur für öffentlich geförderte Wohnungen in Anspruch genommen werden. Bei gemischten Bauvorhaben (frei finanziert und öffentlich gefördert) werden die Flächen der geförderten Wohnungen anteilig anerkannt.

3.2.11 Neubau in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf

In Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf, in denen der Verkehrswert des Grundstücks bei Antragstellung 400,- €/m² Wfl. nicht überschreitet, kann der Bau von Wohnungen auf Wunsch des Investors zu besonderen Konditionen gefördert werden.

Der Zinssatz erhöht sich durch Förderabbau alle 2 Jahre um 0,10 €/m² förderfähiger Wohnfläche monatlich, ab dem 16. Jahr alle 2 Jahre um 0,05 €/m² Wohnfläche monatlich. Die Bindungslaufzeit beträgt 30 Jahre.

3.2.12 Integrationsleistungen

Maßnahmen zur Erweiterung des Wohnungsangebots für besonders bedürftige Zielgruppen werden durch eine Erhöhung der laufenden Zuschüsse gefördert.

3.2.12.1 Wohnungen für Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf

Werden Belegungsrechte einem sozialen Träger (Betreiber einer Wohneinrichtung i. S. v. § 2 Abs. 8 HmbWBG bzw. Träger privater Wohlfahrtspflege gem. § 549 Abs. 2 Nr. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)) übertragen und die geförderten Wohnungen an Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf vermietet, wird ein laufender Zuschuss in Höhe von 0,50 €/m² Wfl. gezahlt. Der Zuschuss wird so lange gewährt, wie die vertragliche Übertragung des Belegungsrechts besteht, bzw. solange das jeweilige Mietverhältnis für die Wohnung andauert, für die das Belegungsrecht übertragen wurde.

Zur Zielgruppe gehören u. a.:

- Menschen mit psychischen Erkrankungen bzw. seelischen oder geistigen Behinderungen, die ambulant betreut in der eigenen Wohnung leben möchten.
- Menschen, die – in der Regel aus stationärer Unterbringung kommend – besondere Hilfe nach §§ 67 und 68 Sozialgesetzbuch, Zwölftes Buch (SGB XII) benötigen und nach Abschluss stationärer Maßnahmen in eigenen Wohnraum ziehen können.
- junge Erwachsene unter 27 Jahre, die zum Teil noch in öffentlicher Unterbringung oder in betreuten Jugendwohnungen wohnen und auf Integration in eigenen Wohnraum angewiesen sind.

3.2.12.2 Wohnungen für vordringlich wohnungsuchende Haushalte (WA-Bindung)

Werden geförderte Wohnungen über einen Förderzeitraum von 15, 20 oder 30 Jahren an vordringlich wohnungsuchende Haushalte (Dringlichkeitsschein des Bezirksamts) vermietet, wird ein laufender Zuschuss in Höhe von 0,50 €/m² Wfl. über den gesamten Förderzeitraum gezahlt. Die WA-Bindung bleibt dabei über den gesamten Förderzeitraum bestehen.

3.2.13 Förderungsergänzende Finanzierungen

Zur Finanzierung sachlich begründeter und von der IFB Hamburg anerkannter Baukosten, die nicht im Rahmen der Pauschalförderung über IFB- bzw. KfW-Darlehen finanziert werden können, kann die IFB Hamburg ein Zusatzdarlehen gewähren. Dies gilt auch für die Mitfinanzierung von Einrichtungen mit rein sozialer Zielsetzung (z. B. Kindertageseinrichtungen oder Nachbarschaftstreffs), die jeweils im Verhältnis zum gesamten geförderten Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung sind. Näheres dazu findet sich in der Förderrichtlinie Förderungsergänzende Finanzierungen.

3.2.14 Laufender Zuschuss für Förderung ohne Darlehen

Anstelle von Darlehen können für einzelne Wohnungen in ansonsten frei finanzierten Bauvorhaben laufende Zuschüsse gewährt werden. Die Höhe der Zuschüsse bemisst sich nach unten stehender Tabelle. Die Auszahlung erfolgt bei Nachweis des Bezugs durch berechtigte Mieter. Der Betrag verringert sich durch Förderabbau alle 2 Jahre um 0,20 €/m² förderfähiger Wfl. mtl., in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf alle 2 Jahre um 0,10 €/m² förderfähiger Wfl. mtl. Bei 20- oder 30-jähriger Mietpreis- und Belegungsbindung halbiert sich der jeweilige monatliche Förderabbau ab dem 16. Jahr auf 0,10 €/m² bzw. 0,05 €/m².

Grundstückswert	
bis 400,- €/m ² Wfl.	2,40 €/m ² Wfl. mtl.
401,- bis 500,- €/m ² Wfl.	2,60 €/m ² Wfl. mtl.
501,- bis 600,- €/m ² Wfl.	2,80 €/m ² Wfl. mtl.
601,- bis 700,- €/m ² Wfl.	3,00 €/m ² Wfl. mtl.
ab 701,- €/m ² Wfl.	3,20 €/m ² Wfl. mtl.

3.3 Kombination mit anderen Förderprogrammen

3.3.1 Ergänzende energetische Fördermöglichkeiten

Auf Bundesebene im Rahmen der KfW und der BAFA Förderung für z. B.:

- Effizienzhausstandards
- Erzeugung regenerativer Energie (z. B. Photovoltaik)
- Einsatz energieeffizienter Gebäudetechnik (z. B. Wärmepumpen)

Unsere Kundenberater informieren Sie gerne auch über diese Förderbereiche. Sprechen Sie uns an: Telefonisch unter der 040/248 46-103 oder per E-Mail an energie@ifbhh.de

Unsere Förderlotsen Wirtschaft und Handwerk beraten Sie außerdem zu allen Förder- und Beratungsangeboten für Wirtschaft- und Innovationsinvestitionen in Hamburg sowie auf Bundes- und EU-Ebene (in Zusammenarbeit mit dem Enterprise Europe Network Hamburg – Schleswig-Holstein).

Sprechen Sie uns an: Telefonisch unter der 040/248 46-533 oder per E-Mail an foerderlotsen@ifbhh.de

3.3.2 Kumulierung / Kumulierungsverbot

Bei der Förderung nach dieser Richtlinie sind die für die geförderte Tätigkeit, das geförderte Vorhaben oder das geförderte Unternehmen insgesamt gewährten staatlichen Beihilfen zu berücksichtigen. Hiernach gilt für die Kumulierung insbesondere:

- Beihilfen nach dieser Richtlinie, bei denen sich die beihilfefähigen Kosten bestimmen lassen, dürfen kumuliert werden mit:
 - anderen staatlichen Beihilfen, sofern diese Maßnahmen unterschiedliche bestimmbar beihilfefähige Kosten betreffen;
 - anderen staatlichen Beihilfen für dieselben, sich teilweise oder vollständig überschneidenden beihilfefähigen Kosten, jedoch nur, wenn durch diese Kumulierung die in dieser Förderrichtlinie bestimmte jeweilige Beihilföhe (Subventionsbarwert Grundmodul bzw. Zusatzmodul) nicht überschritten wird.
- Mit De-minimis-Beihilfen für dieselben beihilfefähigen Kosten darf nur kumuliert werden, wenn durch diese Kumulierung die in dieser Förderrichtlinie bestimmte jeweilige Beihilföhe (Subventionsbarwert Grundmodul bzw. Zusatzmodul) nicht überschritten wird.

Hierzu hat der Investor auf entsprechendem Formblatt der IFB Hamburg sämtliche erforderlichen Angaben mitzuteilen und nachzuweisen.

3.4 Förderung im Überblick

Kapitel	Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg	Module	Darlehen		Zuschüsse			Förderabbau	Laufzeit Bindung
			Darlehen	Zinsen anfänglich	Einmal-zuschuss	Laufender Zuschuss	Laufzeit		
3.1	Grundmodule	X	je m ² Wfl.	%	je WE	je m ² /mtl.	Jahre	je m ² /mtl.	Jahre
3.1.1	Bei Grundstücken aus städtischem Grundeigentum		bis 480,- €	1,0					
	Bei privaten Grundstücken		bis 640,- €	1,0					
3.1.2	Neubau von Mietwohnungen zzgl. Grundstück		1.000,- €	1,0		1,60 bis 2,70 €	15 /20 /30	0,20 € 0,20 / 0,10 € 0,20 / 0,10 €	15 /20 /30
3.1.3	Änderung oder Erweiterung von Gebäuden einschl. Grundstück nach Wertgutachten		bis 1.600,- €	1,0		1,60 bis 2,70 €	15 /20 /30	0,20 € 0,20 / 0,10 € 0,20 / 0,10 €	15 /20 /30
3.1.4	Barrierereduzierte Grundausrüstung**				800,- €				
	Barrierereduzierte Grundausrüstung mit barrierefreiem Freisitz	O			1.800,- €				
3.2	Ergänzungsmodule	O							
3.2.1	Energiesparendes Bauen	O				je m ² Wfl.			
	IFB-Effizienzhaus 40					120,- €	10		
	IFB-Passivhaus					120,- €	10		
	IFB-Niedrigstenergie-Haus					130,- €	10		
3.2.2	Nachhaltiges Bauen	O			m ²				
	Zertifikat Nachhaltiges Bauen				20 bzw. 10,- €/m ² Wfl.				
	Nachhaltige Dämmstoffe				10,- €/m ² Bauteilfläche				
3.2.3	Barrierefreie Ausstattung nach DIN	O			je WE				
	Barrierefreie Wohnungen				5.300,- €				15/20/30
	Rollstuhlgerechte Wohnungen				14.000,- €	4,90 bis 5,70 €	30	0,20 €	30
3.2.4	Zusätzliche Gemeinschaftsräume	O			je m ² Wfl.				
	Zusätzliche Gemeinschaftsräume				1.900,- €/m ²				

3.2.5	Aufzugsanlagen	O						
	1. bis 3. Station je Station				20.000,- €			
	alle weiteren Stationen je Station				5.000,- €			
	Ab Energieeffizienzklasse B je Anlage				2.000,- €			
3.2.6	Stellplätze	O	je Platz					
	Kfz-Stellplätze auf Paletten		5.500,- €	1,0				
	Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen		12.000,- €	1,0				
3.2.7	Fahrrad-Stellplätze im Fahrrad-Abstellraum		1.000,- €	1,0				
	Fahrrad-Stellplätze im individuellen Abstellraum		500,- €	1,0				
3.2.8	Kompaktwohnungen				Je Wohnung			
	Kompaktwohnungen ab 45 m ² in Abhängigkeit von der Größe				1.500,- € bis 4.500,- €			
3.2.9	Backsteinförderung	O			je m ² Fassadenfläche			
	Backsteinförderung				30 bis 65,- €			
3.2.10	Fördermodul Wettbewerbe				Je Wettbewerb			
	40 % der anerkannten Verfahrenskosten.				Bis 50.000,- €			
3.2.11	Neubau in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf	O						
	Neubau in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf				1,60 bis 1,90 €	30	0,10 €	30
3.2.12	Integrationsleistungen	O			je m ² Wfl.			
	Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf				0,50 €			*
	vordringlich wohnungsuchende Haushalte				0,50 €			15/20/30

Legende: X = verpflichtend, O = Wahlmöglichkeit * Je nach Laufzeit ** siehe Anhang

4. Wie sind die Förderkonditionen?

Einzelheiten zu den Leistungen für das Darlehen und die Zuschüsse regeln die Förderzusage bzw. der Bewilligungsbescheid und der Darlehensvertrag.

4.1 Zinsen

Der Zinssatz beträgt anfänglich 1,0 % p. a.

Förderabbau

Der Zinssatz erhöht sich alle 2 Jahre um 0,20 €/m².

Beim Mietwohnungsneubau in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf erhöht sich der Zinssatz abweichend um 0,10 €/m² förderfähiger Wfl./mtl.

Bei 20- und 30-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindungen halbiert sich der Förderabbau ab dem 16. Jahr, der Zinssatz erhöht sich hierfür alle 2 Jahre um 0,10 €/m² bzw. in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf um 0,05 €/m².

4.2 Tilgung

Die Tilgung beträgt mind. 2,0 % p. a. zuzüglich ersparter Zinsen.

4.3 Beginn der Leistungen

Die Leistungen, bestehend aus Zins und Tilgung, beginnen mit dem Monatsersten des Quartals, in das die mittlere Bezugsfertigkeit fällt. Die mittlere Bezugsfertigkeit wird von der IFB Hamburg festgelegt.

4.4 Bereitstellungszinsen

Ab dem siebten Monat nach Vertragsabschluss werden für noch nicht abgerufene Teile des Darlehens Bereitstellungszinsen in Höhe von 0,25 % pro Monat erhoben.

4.5 Valutierungszinsen

Bis zum Beginn der regulären Leistungen für Zinsen und Tilgung werden auf das ausgezahlte Darlehen Valutierungszinsen in Höhe von 1,0 % p. a. erhoben.

4.6 Verwaltungsgebühr

Es wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 1 % auf den bewilligten Betrag gemäß Nr. 1 der Anlage zu § 1 der Gebührenordnung für die IFB Hamburg erhoben.

Die Gebühr wird in der Regel bei Erstauszahlung einbehalten.

4.7 Bereithaltung, Nichtabnahme

Für das Darlehen sind spätestens 18 Monate nach dem Datum der Förderzusage bzw. des Bewilligungsbescheids die Auszahlungsvoraussetzungen zu schaffen und das Darlehen ist vollständig abzunehmen. Unterbleibt die Auszahlung endgültig aus einem Grund, den die IFB Hamburg nicht zu vertreten hat, bleiben ihr alle vertraglichen und gesetzlichen Rechte, insbesondere das Recht, eine Nichtabnahmeentschädigung zu verlangen, vorbehalten.

4.8 Öffnungsbedingung bei 30-jähriger Bindung

Zum Schutz des Fördernehmers vor unerwünschten Effekten bei dauerhaft hoher Inflation ist es bei 30-jähriger Mietpreis- und Belegungsbindung mit Ablauf der ersten 15 Jahre der Bindung jährlich möglich, auf Veranlassung des Fördernehmers die subventionsbestimmenden

Förderbedingungen durch die IFB Hamburg überprüfen zu lassen. Voraussetzung hierfür ist, dass

- die jährliche Preisveränderung, gemessen am „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ des Statistischen Bundesamts, der letzten drei Kalenderjahre vor der jeweiligen Überprüfung („Betrachtungszeitraum“) im Durchschnitt bei mindestens 4,0 % jährlich lag sowie
- der Fördernehmer seine im jeweiligen Betrachtungszeitraum durch die höhere als gegenüber einer Entwicklung von 2,0 % jährlicher Preissteigerung entstandenen finanziellen Nachteile substantiiert darlegt.

Daraufhin wird die IFB Hamburg mit dem Fördernehmer Verhandlungen aufnehmen mit dem Ziel, diese finanziellen Nachteile zu Gunsten des Fördernehmers auszugleichen. Dabei steht es den Parteien frei, den Ausgleich durch eine Flexibilisierung der Miete oder durch andere Maßnahmen zu erreichen.

5. Welche Bindungen entstehen?

Die Mietpreis- und Belegungsbindungen beginnen mit dem Monatsersten des Quartals, das auf die von der IFB Hamburg festzustellende mittlere Bezugsfertigkeit folgt.

Die Laufzeit der Bindung beträgt 15 Jahre, optional kann eine 20- oder 30-jährige Laufzeit gewählt werden. In Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf und bei rollstuhlgerechten Wohnungen läuft die Bindung über 30 Jahre.

5.1 Belegungsbindungen

Innerhalb des Bindungszeitraums sind in der Regel nur Menschen bezugsberechtigt, die im Besitz einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung nach § 16 HmbWoFG oder vom zuständigen Bezirksamt als vordringlich wohnungsuchend anerkannt sind (WS-Bindung).

Die Einkommensgrenze nach § 8 HmbWoFG kann um bis zu 30 % überschritten werden.

Bei einer Änderung oder Erweiterung von Gebäuden bleiben die Wohnungen vorrangig den bisherigen Mietern vorbehalten. Bei Neuvermietungen gelten die allgemeinen Regelungen für den Neubau, dargestellt in dieser Förderrichtlinie.

25 % der Wohnungen für 3- und mehr-Personen-Haushalte erhalten eine WSH-Bindung. Diese Wohnungen sollen Ehepaaren oder Paaren nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz mit der Absicht, gemeinsam eine Familie zu gründen, vermietet werden. Gleichgestellt sind Familien, Alleinerziehenden-Haushalte / Lebensgemeinschaften mit einem oder mehreren Kindern. Die WSH-Bindung gilt für die Dauer von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit. Danach gilt die allgemeine Belegungsbindung für Wohnberechtigte mit Wohnberechtigungsschein nach § 16 HmbWoFG bzw. anerkannte vordringlich Wohnungsuchende.

5.1.1 Belegungsbindungen bei barrierefreien Wohnungen

5.1.1.1 Barrierereduzierte Grundausstattung

Es entstehen keine zusätzlichen Belegungsbindungen.

5.1.1.2 Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2

Barrierefreie Wohnungen sind älteren und behinderten Menschen mit einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung innerhalb der jeweiligen Einkommensgrenzen vorbehalten.

Seniorenwohnungen nach DIN 18040-2

Die Wohnung ist bei Erst- und Folgebezügen ausschließlich an Haushalte zu vergeben, bei denen mindestens ein Haushaltsmitglied älter als 60 Jahre ist. Im Rahmen des nach § 16 Abs. 3 HmbWoFG möglichen Ermessensspielraums kann die Einkommensgrenze in der Regel um bis zu 50 % überschritten werden (BafreiSenW-Bindung).

Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2

Die Wohnung ist bei Erst- und Folgebezügen ausschließlich an Haushalte zu vergeben, bei denen mindestens ein Haushaltsmitglied die Notwendigkeit barrierefrei zu wohnen durch einen Schwerbehindertenausweis mit Merkzeichen erhebliche Gehbehinderung (G) oder außergewöhnliche Gehbehinderung (aG) oder ein ärztliches Attest nachweist, bzw. durch ein ärztliches Attest nachweisen kann, dass diese Notwendigkeit innerhalb des nächsten Jahres eintreten wird (Bafrei-Bindung).

5.1.1.3 Rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2R

Rollstuhlgerechte Wohnungen sind bei Erst- und Folgebezügen ausschließlich an Haushalte zu vergeben, die Inhaber eines sogenannten Dringlichkeitsscheines für eine solche Wohnung sind und in denen mindestens ein Haushaltsmitglied auf den Rollstuhl angewiesen ist bzw. durch ein ärztliches Attest nachweisen kann, dass diese Notwendigkeit innerhalb des nächsten Jahres eintreten wird (WA/BG-Bindung).

Das Benennungsrecht für diese Wohnungen obliegt der zentralen Vermittlungsstelle für rollstuhlgerechten Wohnraum im Grundsicherungs- und Sozialamt Wandsbek.

5.2 Mietpreisbindungen

Der Vermieter darf eine Wohnung innerhalb des Bindungszeitraums nicht gegen eine höhere als die höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen. Der Vermieter kann die Miete nach Maßgabe des allgemeinen Mietrechts und unter Beachtung der Bestimmungen in der Förderzusage erhöhen, jedoch nicht höher als bis zur höchstzulässigen anfänglichen Nettokaltmiete von 6,30 €/m² Wfl. mtl.

Stellplätze

Bei Stellplätzen, die gefördert wurden, beträgt die höchstzulässige monatliche Miete ohne umlagefähige Betriebskosten:

Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage	55,- €
Kfz-Stellplätze in einer Parkpalette	27,50 €
Fahrrad-Stellplätze im Fahrrad-Abstellraum	4,- €

Für Fahrrad-Stellplätze im individuellen Abstellraum darf keine Miete erhoben werden.

Diese Mietbegrenzung gilt auch bei ausschließlicher Förderung durch laufende Zuschüsse.

5.2.1 Mieterhöhungen

Die höchstzulässige Nettokaltmiete für Wohnungen darf wegen des Förderabbaus alle 2 Jahre erhöht werden, erstmals 2 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit. Dabei ist die Mietanhebung auf

bis zu 0,30 €/m² Wfl. mtl. begrenzt, in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf auf bis zu 0,15 €/m² Wfl. mtl.

Die höchstzulässige monatliche Miete für Stellplätze darf während des Förderzeitraums wie folgt erhöht werden:

Kfz-Stellplätzen in einer Tiefgarage jährlich um 1,- €
Kfz-Stellplätzen in einer Parkpalette jährlich um 0,50 €
Fahrrad-Stellplätze im Fahrrad-Abstellraum alle 5 Jahre um 0,30 Cent €
Im Modul Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf betragen die höchstzulässigen monatlichen Mieten 50 % dieser Beträge.

5.3 Weitere Regelungen

5.3.1 Umwandlungsverbot

Die geförderten Wohnungen dürfen für die Dauer der Bindung nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.

5.3.2 Mietvertragliche Regelungen

Die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557 a, 558 ff (BGB) sind zu beachten. Es gelten folgende Maßgaben:

- Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Ein Kündigungsausschluss ist nicht zulässig.
- Eine Staffelmiete darf nur insoweit vereinbart werden, als diese der höchstzulässigen Mietanhebung entspricht. Im Übrigen darf eine Staffelmiete nicht vereinbart werden.
- Der Vermieter hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag anzugeben.
- Der Verfügungsberechtigte verpflichtet sich, mietvertraglich sicherzustellen, dass Untervermietungen von mehr als der Hälfte der jeweiligen Wohnung untersagt sind. Die Höhe der Untermiete für den untervermieteten Teil der Wohnung darf die nach dieser Förderrichtlinie höchstzulässige Miete (€/m²) nicht überschreiten.

5.3.3 Kopplungsverbot für Stellplätze

Der Abschluss von Mietverträgen über Wohnungen darf nicht von dem Abschluss eines Vertrages über die Anmietung von Kfz- oder Fahrrad-Stellplätzen abhängig gemacht werden (sog. Kopplungsverträge). Geförderte Stellplätze sind vorrangig den Mietern der geförderten Wohnungen zu überlassen.

5.3.4 Einmalige und sonstige Nebenleistungen des Mieters

Finanzierungsbeiträge dürfen von Wohnungssuchenden für geförderte Wohnungen nicht gefordert und / oder entgegengenommen werden. Das Gleiche gilt für sämtliche Sonderleistungen, insb. Mietvorauszahlungen, Maklergebühren oder sonstige Geldbeträge, unabhängig von dem Zeitpunkt, zu dem sie entrichtet werden sollen.

Ausgenommen sind Genossenschaftsanteile (60,- €/m² Wfl. dürfen insgesamt nicht überschritten werden) und Sicherheitsleistungen. Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Die Sicherheitsleistung darf das Zweieinhalbfache der monatlichen Nettokaltmiete nicht überschreiten.

Bei Servicewohnanlagen (Objekten nach § 2 Abs. 2 HmbWBG) sind Betreuungszuschläge grundsätzlich zulässig, wenn die zuständige Behörde (BASFI oder BGV) zugestimmt hat.

5.3.5 Weitergabe der Bindungen

Der Investor ist verpflichtet, seine sich aus der Inanspruchnahme von Darlehen und / oder Zuschüssen ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass dieser wiederum gehalten ist, seine Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

5.3.6 Dauer der Bindungen bei vorzeitiger Rückzahlung des Baudarlehens

Vorzeitige Vollrückzahlungen des Baudarlehens verkürzen die Bindungsdauer bis zum Ablauf des 10. Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, sofern die vereinbarte Bindungsdauer den letztgenannten Zeitpunkt überschreitet (Nachwirkungsfrist).

Innerhalb der Nachwirkungsfrist bleiben die Bestimmungen über die Bindungen im Übrigen bestehen.

5.3.7 Rückkehroption von Mietern bei Ersatzneubauten

Mieter, die ihre Wohnungen abrißbedingt verlassen (Bestandsmieter) und nach Fertigstellung des Neubaus eine der neu errichteten Wohnungen beziehen möchten, werden bei der Vergabe dieser Wohnungen unabhängig vom Einkommen bevorzugt berücksichtigt. Dabei genießen Mieter mit gültigem Wohnberechtigungsschein (WBS) für den für die jeweilige Wohnung maßgeblichen Förderweg Priorität. Der Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, die Mieter über die Rückkehroption und die Priorität von Mietern mit WBS zu informieren.

6. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?

6.1 Anforderungen an den Investor

6.1.1 Eigenkapital

Zur Finanzierung des Bauvorhabens ist ein ausreichend hohes Eigenkapital erforderlich. Nach bankwirtschaftlichem Ermessen der IFB Hamburg ist in der Regel ein Eigenkapitaleinsatz von rund 20 % erforderlich.

6.1.2 Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit

Der Investor 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.

Auch nach Abschluss des Bauvorhabens hat der Investor der IFB Hamburg jährlich und auf Anforderung alle Auskünfte zur Beurteilung seiner Leistungsfähigkeit zu erteilen (§ 18 Kreditwesengesetz).

Die Finanzierung der Baumaßnahme ist insgesamt sicherzustellen und durch Unterlagen nachzuweisen, die aus Sicht der IFB Hamburg geeignet sind.

6.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück

6.2.1 Beginn des Bauvorhabens

Förderanträge sind vor Baubeginn einzureichen. Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn vor einer schriftlichen Zustimmung der IFB Hamburg mit Baumaßnahmen begonnen worden ist.

6.2.2 Grundstück / Erbbaurecht

Fördermittel können einem Eigentümer oder Erbbauberechtigten eines geeigneten Baugrundstücks in Hamburg bzw. demjenigen, der durch Vorlage eines beurkundeten Vertrags nachweist, dass der Erwerb eines Grundstücks oder Erbbaurechts gesichert ist, bewilligt werden. Bei städtischen Grundstücken genügt die Anhandgabe durch die Finanzbehörde / Immobilienmanagement.

Im Falle eines Erbbaurechts muss eine – nach Ansicht der IFB Hamburg – angemessene Restlaufzeit bestellt sein. Darüber hinaus muss ein Vorrang eingeräumt werden zu Gunsten der Rechte zur Sicherung der Fördermittel vor dem Erbbauzins, etwaigen Vormerkungen zur Sicherung von Erbbauzinserhöhungen und etwaigen Vorkaufsrechten des Erbbaurechtausgebers. Anstelle des Vorrangs der Fördermittel vor dem Erbbauzins und etwaigen Vormerkungen zur Sicherung von Erbbauzinserhöhungen können im Erbbaurechtsvertrag Vereinbarungen über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses nach § 9 Abs. 3 des Erbbaurechtsgesetzes getroffen werden.

Die Veräußerung nach angeordneter Zwangsversteigerung darf nicht von der Zustimmung eines Dritten (z. B. Erbbaurechtausgeber) abhängig sein.

6.2.3 Verkehrswert des Grundstücks

Die Höhe des Verkehrswerts eines Grundstücks bestimmt sich aus dem Bodenrichtwert des Gutachterausschusses oder anhand eines Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

6.2.4 Anforderungen an Planung und Ausführung

Die Anforderungen an Planung und Ausführung gem. der Förderrichtlinie müssen eingehalten und nachgewiesen werden. Die baurechtlichen Anforderungen bleiben davon unberührt. Bei Nichteinhaltung der Anforderungen können bereits gewährte Fördermittel widerrufen werden.

6.3 Allgemeine Bedingungen

6.3.1 Sicherung des Darlehens

Das Darlehen ist durch Eintragung einer Grundschuld mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung gem. Vordruck der IFB Hamburg im Grundbuch. Die IFB-Darlehen sind in der Regel vorrangig zu besichern.

6.3.2 Sperrfrist bei Antragsverzicht

Im Falle der Rücknahme eines Förderantrags oder des Verzichts auf eine Bewilligung kann für die gleiche Belegenheit ein neuer Antrag in diesem oder einem vergleichbaren Förderprogramm frühestens 6 Monate nach Eingang der Rücknahme bzw. des Verzichts bei der IFB Hamburg (Sperrfrist) gestellt werden. Hinsichtlich des neuen Förderantrags sind die Regelungen zum Vorhabensbeginn erneut zu beachten und zu erfüllen.

6.3.3 Prüfungsrecht

Die IFB Hamburg, die Behörden und der Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg sind berechtigt, die Verwendung der gewährten Fördermittel zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Antragsteller hat jederzeit auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht zu gewähren und die Unterlagen vorzulegen.

6.3.4 Ausnahmen

In Fällen besonderer städtebaulicher, wohnungs- oder sozialpolitischer Bedeutung kann von der Förderrichtlinie abgewichen werden. Die IFB Hamburg entscheidet im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen – Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (BSW / WSB).

6.3.5 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 Förderrichtlinien, die zum Zeitpunkt des Bewilligungsbeschlusses ungültig geworden sind, bzw. auf darauf beruhende Auskünfte, berufen. Änderungen bleiben vorbehalten.

6.3.6 Kein Rechtsanspruch

Es besteht weder ein Rechtsanspruch auf Gewährung noch auf Erhöhung bereits gewährter Fördermittel. Die IFB Hamburg entscheidet im Rahmen der verfügbaren Mittel.

7. Welche Rechtsgrundlage gilt?

Aufgrund von § 2 Abs. 4 HmbWoFG erlässt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) diese Förderrichtlinie für den Neubau von Mietwohnungen im 1. Förderweg in Hamburg.

Die Förderung erfolgt im Rahmen von Art. 2 lit c) des Beschlusses der Kommission vom 20.12.2011 über die Anwendung von Art. 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind, als soziale Wohnraumförderung nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 HmbWoFG.

Es handelt sich um Fördermittel i. S. d. § 3 HmbWoFG.

In Bezug genommene Gesetze und Verordnungen gelten in ihrer jeweiligen Fassung.

8. 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.

Hamburgische Investitions- und Förderbank
Besenbinderhof 31
20097 Hamburg
Tel. 040/248 46-0 | Fax 040/248 46-432
info@ifbhh.de | www.ifbhh.de

Beratungstermine – nur nach telefonischer Absprache – in der Zeit von:

Montag bis Donnerstag 08.00 – 18.00 Uhr
Freitag 08.00 – 16.00 Uhr

1. Wie ist das Verfahren?

Aufnahme in das Wohnungsbauprogramm

Um eine Aufnahme in das Wohnungsbauprogramm für das Objekt zu erhalten, sollten möglichst frühzeitig mit der IFB Hamburg Beratungs- und Abstimmungsgespräche über die planerischen, technischen sowie sozial- und wohnungspolitischen Anforderungen an das vorgesehene Bauvorhaben aufgenommen werden und in Abgleich mit den geplanten Maßnahmen und auf der Grundlage von genehmigungsfähigen Plänen erfolgreich abgeschlossen werden.

Nach Abschluss der Prüfung wird die Aufnahme in das Wohnungsbauprogramm mit den zugrunde liegenden Plänen schriftlich bestätigt.

Antragsstellung

Förderanträge sind auf Vordruck der IFB Hamburg vor Baubeginn bei der IFB Hamburg einzureichen.

Anträge, die unvollständig sind oder sonstige Mängel aufweisen, werden nur unter Vorbehalt der Ergänzung und Überarbeitung durch den Antragsteller entgegengenommen. Sofern sie nicht binnen 3 Monaten vollständig und mängelfrei bei der IFB Hamburg eingereicht worden sind, können sie abgelehnt werden.

Förderzusage / Bewilligungsbescheid

Im weiteren Verfahren wird ein vollständiger Finanzplan erstellt und die Finanzierung mit dem Antragsteller abgestimmt.

Bei Genehmigung des Antrags durch die IFB Hamburg wird eine Förderzusage bzw. ein Bewilligungsbescheid erteilt und ggf. ein Darlehensvertrag geschlossen.

Auszahlungen der Fördermittel

Auszahlungen erfolgen nach dem festgelegten Bauzeiten- und Finanzierungsplan und dem jeweiligen festgestellten Baufortschritt. Auszahlungen können erst dann erfolgen, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind.

Die laufenden Zuschüsse werden ab dem Monatsersten des Quartals, in das die von der IFB Hamburg festgestellte mittlere Bezugsfertigkeit fällt, in Vierteljahresraten ausgezahlt. Die Höhe und die Auszahlungsvoraussetzungen der Zuschüsse sind in der Förderzusage bzw. im Bewilligungsbescheid geregelt.

Anzeige der Bezugsfertigkeit und Schlussabrechnung

Nach Anzeige der Bezugsfertigkeit wird von der IFB Hamburg eine mittlere Bezugsfertigkeit ermittelt. Spätestens 6 Monate nach Bezugsfertigkeit ist die Schlussabrechnung bei der IFB Hamburg einzureichen.

2. Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden?

2.1 Wohnungsgrößen

Die Wohnungsgrößen müssen innerhalb der folgenden Flächenkorridore liegen:

Haushaltsgröße Zahl der Personen	förderfähige Wfl.
1	von 30 m ² bis 50 m ²
2	von 55 m ² bis 60 m ²
3	von 65 m ² bis 75 m ²
4	von 75m ² bis 90 m ²
5	von 90 m ² bis 105 m ²
6	von 105 m ² bis 120 m ²

Eine Überschreitung der Wohnfläche innerhalb einer Haushaltsgröße ist zulässig, wenn die zulässige Wohnfläche aller Wohnungen einer Haushaltsgröße in der Summe nicht überschritten wird.

Darüberhinausgehend sind begründete Wohnflächenabweichungen aus städtebaulichen oder baulich-konstruktiven Gründen im Einzelfall möglich. Die IFB Hamburg entscheidet darüber im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen – Amt für Wohnen Stadterneuerung und Bodenordnung (BSW / WSB).

Einer Überschreitung der oben genannten Wohnflächen von barrierefreien Wohnungen nach DIN wird bis zu folgender Höhe zugestimmt:

- barrierefrei nutzbare Wohnungen nach DIN 18040-2: bis zu 5 m²
- barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar nach DIN 18040-2R: bis zu 10 m²

2.2 Wohnungsgrundrisse

Folgende Anforderungen müssen bei der Grundrissgestaltung erfüllt werden. Ergänzend sind Anforderungen der IFB Hamburg-Baubeschreibung zu beachten. Die drei Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen dürfen nicht alle in einem Raum zusammengefasst werden. Gesetzliche Bestimmungen wie das Bauordnungsrecht gelten hiervon unabhängig und werden nicht dargestellt.

Wohnräume	<ul style="list-style-type: none">▪ Mindestmaße für einen gemeinsamen Wohnraum (Wohnzimmer):<ul style="list-style-type: none">– Breite 3,20 m, ab 3 Personen 3,50 m
Schlafräume	<ul style="list-style-type: none">▪ Mindestmaße für 1 Person:<ul style="list-style-type: none">– Fläche 10 m² / halbe Zimmer 8 m²▪ Mindestmaße für 2 Personen:<ul style="list-style-type: none">– Fläche 12,50 m²

Kinderzimmer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestmaße für 1 Person: <ul style="list-style-type: none"> – Fläche 10 m² / halbe Zimmer 8 m² ▪ Ab 5 Personen sind Kinderzimmer auch als Doppelzimmer mit mind. 16 m² zulässig .
Küchen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestmaße für 1 Person: <ul style="list-style-type: none"> – Fläche 4,50 m² ▪ Mindestmaße ab 2 Personen: <ul style="list-style-type: none"> – Fläche 6 m² – Küchen müssen natürlich belichtet sein
Freisitze	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindesttiefe 1,40 m ▪ Bis zu ¼ der Nutzfläche, maximal jedoch 5 % der beheizbaren Wohnfläche ist als Wohnfläche anrechenbar.
Reihenhäuser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ lichtet Innenmaß von mind. 4,30 m ▪ lichte Gebäudetiefe von max. 11,50 m

Begründete Abweichungen sind im Einzelfall möglich. Die IFB Hamburg entscheidet darüber im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen – Amt für Wohnen Stadterneuerung und Bodenordnung (BSW / WSB).

2.2.1 Zusätzliche Allgemeine Anforderungen

zusätzliche Gemeinschaftsräume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Raumhöhe min. 2,40 m ▪ natürlich belichtet ▪ Im oder in direkter Nähe zum Gemeinschaftsraum sind Toiletten und eine Teeküche vorzusehen. ▪ Die Vorgaben der DIN 18040-2 (barrierefrei) sind für Haupt- und Nebenräume einzuhalten. Soweit rollstuhlgerechte Wohnungen gefördert werden, sind die Vorgaben der DIN 18040-2R für die uneingeschränkte Nutzung mit einem Rollstuhl einzuhalten.
Sonstige Anforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bis zu 2 m² Abstellfläche je WE bzw. 1m² Abstellfläche je Person ist als Wohnfläche anrechenbar. ▪ Ein Waschmaschinenstandplatz ist innerhalb der Wohnung oder ebenengleich innerhalb der gedämmten Gebäudehülle nachzuweisen.
Fahrradstellplätze	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Leichter Zugang zum Stellplatz über Aufzug oder Rampe. Bei Rampen gilt dasselbe Steigungsverhältnis wie für PKW. ▪ Im Fahrrad -Abstellraum: Individuell zugeordnete Stellplätze mit ortsfester Möglichkeit zum Abstellen und Sichern des Fahrrades im Fahrrad-Abstellraum.

Begründete Abweichungen sind im Einzelfall möglich. Die IFB Hamburg entscheidet darüber im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen– Amt für Wohnen Stadterneuerung und Bodenordnung (BSW / WSB).

3. Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?

Der geförderte Neubau muss hinsichtlich des energetischen Standards mind. die gesetzlichen Anforderungen erfüllen. Maßgeblich sind die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Regelungen.

Optional kann einer der nachfolgend genannten erhöhten energetischen Standards umgesetzt werden, der zusätzlich bezuschusst wird.

3.1 Erhöhte energetische Standards

Die Einhaltung der jeweiligen Kennwerte ist durch eine auf Grundlage des Energiebedarfs aufgestellte Gebäude-Energiebilanz gem. EnEV nachzuweisen.

Die von der KfW vorgegebenen Einzelheiten zur Berechnung von Effizienzhäusern sind zu beachten.

IFB-Effizienzhaus 40

IFB-Effizienzhäuser 40 dürfen

- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p) von 40 % und
- einen spezifischen Transmissionswärmeverlust (H_T) von 55 % der nach Tabelle 1, Anlage 1 der EnEV errechneten Werte für das Referenzgebäude nicht überschreiten.

Gleichzeitig darf

- H_T nicht höher sein als nach Tabelle 2, Anlage 1 der EnEV bzw. nach § 2 Abs. 1 HmbKliSchVO zulässig (maßgeblich ist der schärfere Anforderungswert).

Eine ventilatorgestützte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung ist obligatorisch.

IFB-Passivhaus

IFB-Passivhäuser dürfen

- einen Jahres-Heizwärmebedarf (Q_H) von 15 kWh pro m² und Jahr Energiebezugsfläche und
- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p) von 40 kWh pro m² und Jahr Gebäudenutzfläche A_N nicht überschreiten.

Eine ventilatorgestützte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung ist obligatorisch. Die Werte sind mit der jeweils aktuellen Version des PHPP zu ermitteln. Dabei ist in Bezug auf die internen Wärmequellen mit Standardannahmen zu rechnen.

Die erforderlichen Kennwerte werden nur dann erreicht, wenn die technische Gebäudeausrüstung und die energetische Qualität der Gebäudehülle optimal aufeinander abgestimmt sind. Dies muss bereits bei der Planung des Gebäudes berücksichtigt werden. Es ist Aufgabe des autorisierten Qualitätssicherers, den Investor und den beauftragten Planer zu beraten und zu begleiten.

Energetische Standards mit Anrechnung selbst erzeugter, erneuerbarer Energie

Hinweis zur Realisierbarkeit

Für diese Gebäudestandards ist es unverzichtbar, bereits am Anfang des Planungsprozesses sorgfältig die Energieerzeugungspotentiale unter Berücksichtigung der Ausrichtung, Verschattung und insbesondere auch des Verhältnisses der Wohnfläche zu der für die Energieerzeugung nutzbaren Hüllfläche (Dach und ggf. Fassade) zu prüfen, da die Erzeugung

einer ausreichenden Menge erneuerbarer Energie eine große technische Herausforderung darstellt.

Ein IFB-Niedrigstenergie-Haus ist dann nachgewiesen, wenn die Menge der selbst erzeugten erneuerbaren Energie pro Jahr größer ist als 50 Prozent des rechnerisch ermittelten jährlichen Energiebedarfs für Heizung, Warmwasserbereitung, Haushalts- und Gemeinschaftsstrom. Dieser Nachweis muss für den Jahres-Primärenergiebedarf und für den Jahres-Endenergiebedarf geführt werden.

Ein Effizienzhaus-Plus ist dann nachgewiesen, wenn die Menge der selbst erzeugten erneuerbaren Energie pro Jahr größer ist als der rechnerisch ermittelte jährliche Energiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Haushalts- und Gemeinschaftsstrom. Dieser Nachweis muss für den Jahres-Primärenergiebedarf und für den Jahres-Endenergiebedarf geführt werden.

Ausgangsstandard ist ein IFB-Effizienzhaus 40 oder ein IFB-Passivhaus.

Bilanzierung:

- Als Bilanzierungsgrenze gilt die Grenze des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet wird. Ausgenommen hiervon ist die Energieerzeugung aus Abwasserabwärme aus dem Sielnetz auf öffentlichen Grund.
- Bei der Nachweisführung ist für den Haushaltsstrombedarf ein pauschaler Wert von 37 kWh/m²a Wfl. anzusetzen.
- Alternativ können folgende Werte entsprechend der geplanten Haushaltsgröße pro Wohneinheit angesetzt werden:

1-Personen-Haushalt	1.200 kWh/a
2-Personen-Haushalt	2.100 kWh/a
3-Personen-Haushalt	2.550 kWh/a
4-Personen-Haushalt	3.000 kWh/a
5-Personen-Haushalt	3.550 kWh/a
- Der netzeingespeiste Strom ist mit dem Primärenergiefaktor des Verdrängungsstrommixes zu bewerten.
- Die Ertragsprognose für die generierte erneuerbare elektrische Energie ist auf Grundlage der DIN V 18599-9 zu berechnen.
- Um die Eigennutzung des regenerativ erzeugten Stroms zu erhöhen, wird die Installation eines stationären Batteriespeichersystems empfohlen (Empfohlene nutzbare Kapazität des Stromspeichers: Peakleistung der stromerzeugenden Anlage über zwei Stunden)
- Zur Visualisierung von Stromerzeugung und Stromverbrauch für die Nutzer wird empfohlen ein entsprechendes Benutzerinterface zu installieren.

3.2 Qualitätssicherung des energetischen Gebäudestandards

Die Gewährung von Fördermitteln setzt sowohl für den gesetzlich geforderten Standard als auch für die erhöhten energetischen Standards einen Nachweis über die Einhaltung der energetischen Anforderungen durch das Testat eines von der IFB Hamburg autorisierten Qualitätssicherers voraus.

Der Investor ist deshalb verpflichtet, einen autorisierten Qualitätssicherer zu beauftragen, dessen Aufgabe es ist, den Planungs- und Bauprozess zu begleiten.

Der Qualitätssicherer hat beratende und prüfende Funktionen. Er prüft die Entwurfs- und Ausführungsplanung sowie die Energiebedarfsberechnungen hinsichtlich der energetischen Anforderungen und unterbreitet dem Investor ggf. Verbesserungsvorschläge. Er begleitet und dokumentiert die fachgerechte Ausführung in der Bauphase und testiert dem Investor und der IFB Hamburg gegenüber die Einhaltung der Anforderungen bezogen auf den jeweiligen Standard.

Bei der Qualitätssicherung gilt das Vier-Augen-Prinzip, daher kann der autorisierte Qualitätssicherer nicht gleichzeitig mit Planungs- oder Werkleistungen für das zu prüfende Objekt beauftragt sein. Zu diesen Leistungen zählen auch das Erstellen der Bauvorlagen und das Aufstellen der bautechnischen Nachweise.

Der Investor beauftragt und vergütet die Leistungen der Qualitätssicherung. Zur Erlangung der Förderung ist dem Vertrag der QS-Leistungskatalog zugrunde zu legen. Dieser gliedert sich in die drei für die Gewährung der Förderung zwingend erforderlichen Stufen A, B und C. Bei der Qualitätssicherung des gesetzlichen energetischen Standards sind nur die Stufen B und C zwingend erforderlich. Weitergehende Leistungen dürfen frei vereinbart werden.

Bei Gebäuden,

- die nach dem Umweltzeichen HafenCity Gold vorzertifiziert sind und
- für die keine Zuschussförderung der IFB Hamburg für einen erhöhten energetischen Gebäudestandard in Anspruch genommen wird

entfällt die Verpflichtung, einen autorisierten Qualitätssicherer zu beauftragen.

Informationen zum vorgegebenen Verfahren der Qualitätssicherung:

www.ifbhh.de/downloads

Dort ist auch eine Übersicht der von der IFB Hamburg für die Stufen A, B und C ermittelten ortsüblichen Vergütung verfügbar. Es wird empfohlen, diese Vergütungen zu vereinbaren. Die IFB Hamburg ist zur stichprobenartigen Überprüfung der Qualitätssicherung berechtigt. Die IFB Hamburg und beauftragte Dritte sind berechtigt, Ortsbesichtigungen zur Qualitätssicherung durchzuführen.

3.3 Lüftungsanlagen

IFB-Mindeststandard

Sofern in IFB-geförderten Gebäuden im gesetzlichen Mindeststandard ventilatorgestützte Lüftungsanlagen eingebaut werden, müssen die folgenden Anforderungen eingehalten werden. Im gesetzlichen Mindeststandard muss die ventilatorgestützte Lüftungsanlage nicht mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet sein. Bei ausschließlich den Feuchteschutz sichernden Abluftsystemen darf die spezifische elektrische Leistungsaufnahme der Ventilatoren $P_{el,Vent}$ 0,20 Wh/m³ nicht überschreiten.

Erhöhte energetische Standards

IFB-geförderte Gebäude, die in einem der erhöhten energetischen Standards errichtet werden, müssen mit nutzerunabhängigen, ventilatorgestützten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung ausgestattet werden.

Anforderungen an nutzerunabhängige, ventilatorgestützte Lüftungsanlagen:

- Alle Räume einer Wohnung, die sich innerhalb der thermischen Gebäudehülle befinden, sind in das Lüftungskonzept einzubeziehen.
- Die Lüftungsanlagen sind für durchgehenden Betrieb vorzusehen.
- Für alle anderen Räume innerhalb der thermischen Gebäudehülle sind unter bauphysikalischen und hygienischen Aspekten geeignete Lüftungstechnische Maßnahmen zu ergreifen.
- Je Wohnung ist mindestens ein Frischluftbedarf von 30 m³ pro Stunde und Person zu berücksichtigen.
- Für Treppenträume ist ein Luftwechsel zwischen 0,15/h und 0,25/h sicherzustellen. Erfolgt in diesen Räumen keine Wärmerückgewinnung aus der Abluft, so ist dies in der Gebäudeenergiebilanz, die für die Förderung herangezogen wird, entsprechend zu berücksichtigen. Um übermäßige Lüftungswärmeverluste zu vermeiden, wird empfohlen Fenster ohne Kippfunktion einzubauen.
- Ventilatorgestützte Lüftungsanlagen für einzelne Räume oder Wohnungen müssen raum- oder wohnungsweise regelbar sein. Die Regelung des Luftvolumenstroms kann alternativ erfolgen, entweder:
 - bedarfsgeführt, im Bereich zwischen den Betriebsstufen "Feuchteschutzlüftung" und "Nennlüftung" nach DIN 1946-6, anhand mindestens einer geeigneten, unabhängig vom Benutzer wirkenden Führungsgröße (z. B. CO₂-Gehalt der Raumluft, Raumluftfeuchte) oder
 - manuell, mindestens zwischen den Betriebsstufen "Reduzierte Lüftung" und "Nennlüftung" nach DIN 1946-6
- Bei zentralen, dezentralen oder raumweisen Anlagen mit Wärmeüberträger und Volumenstrom kleiner als 600 m³/Stunde darf in der Betriebsstufe Nennlüftung die spezifische elektrische Leistungsaufnahme $P_{el, Vent}$ nicht höher als 0,40 Wh/m³ sein, ist der Volumenstrom größer als 600 m³/Stunde darf $P_{el, Vent}$ nicht höher als 0,50 Wh/m³ sein.
- Bedarfsgeregelte zentrale Abluftsysteme, die Feuchte-, CO₂- oder Mischgasgeführt sind, dürfen eine spezifische elektrische Leistungsaufnahme der Ventilatoren von $P_{el, Vent} \leq 0,20$ Wh/m³ nicht überschreiten.
- Lüftungsanlagen - mit Ausnahme von reinen Abluftanlagen - müssen in ihrer Ausführung die erforderlichen Eigenschaften für die Kennzeichnung E (Energieeffizienz) und H (Hygiene) sowie die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 1946-6 erfüllen. Reine Abluftanlagen müssen in ihrer Ausführung die erforderlichen Eigenschaften für die Kennzeichnung E (Energieeffizienz) sowie die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 1946-6 erfüllen und es ist mindestens in der Küchenabluft ein Filter vorzusehen.
- Bei Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung muss der Wärmebereitstellungsgrad η_{WBG} mind. 80 % betragen.
- Wird ein Lüftungskonzept gewählt, bei dem die zurückgewonnene Wärme nicht auf die Zuluft übertragen wird, muss sie stattdessen in vollem Umfang zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasserbereitung der Wohnungen genutzt werden.
- Außenwanddurchlässe müssen mit Sturmsicherungen ausgestattet sein.
- Der Einbau von Dunstabzugshauben sowie Wäschetrocknern mit Abluftführung in den Außenbereich ist nicht zulässig.
- Ein Nachweis der Vollständigkeit, Funktion und Einregulierung der Luftmengen gem. Anhang D der DIN 1946-6 ist in jedem Fall zu vereinbaren.

Empfehlung für den Einsatz von Lüftungsanlagen

- Zur Optimierung der Raumluftqualität und des Wärmebereitstellungsgrads wird der Einsatz eines Lüftungsgeräts mit Enthalpie-Wärmetauscher empfohlen. Der Vorteil eines solchen Wärmetauschers liegt neben einer höheren Wärmebereitstellung in der Fähigkeit, während der kalten Jahreszeit eine Feuchterückgewinnung aus der Abluft zu ermöglichen.
- Geräusche, die beim Normalbetrieb von Lüftungsanlagen und ihren Komponenten ausgehen, sollen subjektiv akustisch nicht auffällig sein. Deshalb wird empfohlen, auf Grundlage der DIN EN ISO 10052:10-2010, als akustische Anforderung für Wohn- und Schlafräume in der Betriebsstufe „Nennlüftung“ einen Standard-Schalldruckpegel von höchstens 25 dB(A) zwischen Investor und Planer zu vereinbaren. Die Nachweise sind unter Berücksichtigung der Vorgaben der DIN 45681, DIN 45680 und DIN 45645-1 zu erbringen.

3.4 Luftdichtheit

- Ein IFB-gefördertes Gebäude im Mindeststandard darf nach der Fertigstellung bei einem Differenzdruck von 50 Pascal einen 1,5-fachen Luftwechsel nicht überschreiten. Ein IFB-Effizienzhaus 40 bzw. IFB-Passivhaus darf einen 0,6-fachen Luftwechsel nicht überschreiten.
- Für den Nachweis der geforderten Luftdichtheit ist durch den Investor eine messtechnische Prüfung der Außenbauteile zu beauftragen. Es wird empfohlen, die Prüfung vor Abschluss des Innenausbaus durchzuführen, damit die Luftdichtheit ggf. durch nachträgliche Maßnahmen noch erhöht werden kann. In diesem Fall ist jedoch sorgfältig darauf zu achten, dass die luftdichtende Ebene bis zur Fertigstellung des Gebäudes unversehrt bleibt.
- Lüftungs- und Rauchabzugsöffnungen in Aufzugsschächten sind zur Begrenzung des Energieverlusts mit Klappen zu versehen, die eine bedarfsgesteuerte Öffnung ermöglichen.

Zur Durchführung der messtechnischen Prüfung sind berechtigt:

- Prüfer der Gebäude-Luftdichtheit im Sinne der Energieeinsparverordnung zertifiziert vom Fachverband Luftdichtheit im Bauwesen e. V. (FLiB): www.flib.de
- Unternehmen aus der „Hamburger Firmenliste Luftdichtheitsmessungen“: <http://www.hamburg.de/contentblob/2042466/data/luftdichtigkeitsmessung.pdf>

3.5 Wärmepumpen

Für Wärmepumpen (nach DIN V 4701-10), die in IFB-geförderte Gebäude eingebaut werden, gelten folgende Anforderungen an die Energieeffizienz:

- Bei Sole / Wasser- und Wasser / Wasser-Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mind. 3,8 nachzuweisen.
- Bei Luft / Wasser-Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mind. 3,5 nachzuweisen.
- Bei gasmotorisch angetriebenen Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mind. 1,3 nachzuweisen.
- Bei Luft / Luft-Wärmeübertragern und Abluftwärmepumpen sowie Luft / Luft / Wasser-Wärmepumpen ohne Luft-Luft-Wärmeübertrager – jeweils in Kompaktgeräten – ist eine Jahresarbeitszahl von mind. 3,5 nachzuweisen.
- Bei kombinierter Heizung und Warmwasserbereitung verringert sich die Anforderung an die Jahresarbeitszahl von Wärmepumpen um den Wert 0,2.
- Die Jahresarbeitszahl ist nach der dann geltenden Fassung der VDI 4650 unter Berücksichtigung der Jahresarbeitszahlen für Raumwärme und Warmwasser zu bestimmen. Sie entspricht der Gesamt-Jahresarbeitszahl der VDI 4650.

- Die Umwälzpumpen der Wärmepumpen müssen die Effizienzanforderung der Effizienzklasse A erfüllen.
- Der zur Berechnung der Jahresarbeitszahl benötigte COP-Wert ist mit einem Prüfzertifikat eines unabhängigen Prüfinstituts nachzuweisen. Der Nachweis des Wärmepumpen-Gütesiegels European Quality Label for Heat Pumps (EHPA) wird als gleichwertiger Nachweis anerkannt.
- Der COP-Wert elektrisch betriebener Wärmepumpen (sowie der Energiewirkungsgrad bei reversiblen Wärmepumpen) und die Jahresheizzahl bei Gasmotor- oder Gasabsorptionswärmepumpen müssen die Mindestwerte des europäischen Umweltzeichens „Euroblume“ einhalten. Diese Voraussetzung gilt auch dann als erfüllt, wenn die Wärmepumpe ab dem 01.01.2011 mit dem Wärmepumpen-Gütesiegel des EHPA ausgezeichnet wurde.

3.6 Heizung / Warmwasser

- Es sind ausschließlich zentrale Heizungsanlagen jeweils mit Warmwasserbereitung zulässig. Elektrische Heizungs- und / oder Warmwasseranlagen mit Ausnahme von Wärmepumpen sind ausgeschlossen. Die Anrechnung von Handtuchheizkörpern mit elektrischer Betriebsoption bei der Deckung der Heizlast ist nicht zulässig.
- Ein hydraulischer Abgleich des Heizungs- und Warmwassersystems ist in jedem Fall vorzunehmen. Er gewährleistet, dass die eingebauten Anlagen den möglichen hohen Wirkungsgrad erreichen.

Empfehlungen zur Heizung

- Zur Wärmeerzeugung wird die Nutzung regenerativer Energiequellen empfohlen.
- Zur Erhöhung der Nutzerzufriedenheit und des Wohnkomforts wird empfohlen, eine raumweise Temperaturregelung vorzusehen.
- Zur Reduzierung des Stromverbrauchs für die Mieter und zur Optimierung der Nutzung regenerativ gewonnener Wärme wird empfohlen, neben dem Kaltwasser- auch einen Warmwasseranschluß für einen Geschirrspüler und eine Waschmaschine pro Wohneinheit vorzusehen.
- Beim IFB-Effizienzhaus-Plus wird für den Gesamtwärmebedarf des Gebäudes ein Mindestdeckungsanteil von 35 % durch Solar-Thermie empfohlen, sofern die Dach und Fassendenflächen hierfür ausreichend Installationsfläche bieten.

3.7 Umweltfreundliche Baumaterialien

Bei der Bauausführung sind Materialien zu verwenden, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Entsorgung eine hohe Umweltfreundlichkeit aufweisen. In Innenräumen sind nur emissionsarme Baustoffe nach AgBB zugelassen.

Nicht verwendet werden dürfen:

- FCKW- und HFCKW-haltige Baustoffe,
- Isocyanat-haltige Baustoffe
- Dämmstoffe in Innenräumen, welche den Grenzwert für Formaldehydbelastung nach RAL-UZ 132 überschreiten. Für alle anderen Baustoffe in Innenräumen gilt dies entsprechend.
- Holzfenster oder -türen, sofern sie nicht das Siegel des Program for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC), des Forest Stewardship Council (FSC) oder des Malaysian Timber Certification Council (MTCC) tragen.
- Biozide (nach Definition der Biozid Richtlinie 98/8EG) in Putzen und Beschichtungen von Wärmedämmverbundsystemen (WDVS). Mittel zur Topfkonservierung sind entsprechend der Anlage 1 zur Vergabegrundlage RAL-UZ 102 zulässig.

Empfohlen wird:

Wärmedämmverbundsysteme mit dem Gütezeichen RAL-UZ 140 (Blauer Engel) zu verbauen, weil diese Systeme den Anforderungen an ein nachhaltiges WDVS-System entsprechen und bei den Unterhaltungskosten, der Umweltverträglichkeit und der Recyclingfähigkeit deutliche Vorteile gegenüber anderen WDVS-Systemen haben.

3.8 Weitere Anforderungen

- Zur Förderung von Gebäudebrütern (z. B. Mauersegler, Mehlschwalbe, Haussperling) und Fledermäusen sind bei Gebäuden in geeigneter Lage Nistmöglichkeiten und / oder Quartierangebote (z. B. in Form von Nist- / Fledermauskästen) zu installieren.
- Erfordernis, Umfang und Art der zu installierenden Quartierangebote werden von der IFB Hamburg in Absprache mit der BUE – Amt für Naturschutz, Grünplanung und Energie festgelegt.

4. Anforderungen an die barriere reduzierte Grundausstattung**Anforderungen an die Barriere reduzierte Ausstattung bis zur und in der Wohnung**

- Die Wohnungen müssen barrierefrei erreichbar sein.
- Alle Räume innerhalb der Wohnung sowie die zugehörigen Nebenräume wie Keller, Müllplatz, Stellplätze etc. müssen barrierefrei erreichbar sein.
- Lichte Breite von Haus- und Wohnungsfluren mind. 120 cm.
- Lichte Durchgangsbreite von Wohnungseingangs- und Hauseingangstüren mind. 90 cm.
- Lichte Durchgangsbreite von Innentüren mind. 80 cm. Diese Anforderung gilt nicht für das Gäste-WC und den Abstellraum.
- Türschwellen (bis zu 2 cm) sind aus technischen Gründen zulässig.

Anforderungen an die Aufzugsanlage

- Aufzugsanlagen müssen den Anforderungen der DIN EN 81-70:2005-09, Tabelle 1 für den Aufzugstyp 2 oder 3 entsprechen.
- Die Befehlsgeber müssen barrierefrei erreichbar sein.

Anforderungen an den Sanitärraum

- Nachweis einer Bewegungsfläche von 90 cm vor den Objekten
- Lichte Durchgangsbreite zur Dusche 90 cm zwischen den Objekten.
- Einbau einer barrierefreien Dusche mit einer Grundfläche von mindestens 1,0 m². Schwellen (bis zu 2 cm) sind aus technischen Gründen zulässig.
- In Wohnungen für zwei bis vier Personen kann eine Badewanne eingebaut werden. In diesem Fall ist planerisch nachzuweisen, dass die Nachrüstung mit einer barrierefreien Dusche im obigen Sinn mit geringem Aufwand möglich ist.
- Wände von Sanitäräumen müssen so ausgebildet werden, dass Halte- und Stützgriffe bei Bedarf ohne großen baulichen Aufwand nachträglich befestigt werden können.

Anforderungen an einen barrierefreien Freisitz (optional)

- Der Freisitz muss entsprechend der DIN 18040-2 barrierefrei nutzbar sein.
- Türschwellen (bis zu 2 cm) sind aus technischen Gründen zulässig.

Über Ausnahmen aus baulich konstruktiven Gründen entscheidet die IFB Hamburg im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen.

5. Anforderungen an unbetreute Seniorenwohnungen

Der gewählte Standort für die Seniorenwohnanlage muss für ältere Menschen geeignet sein. Dazu gehören eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie das Vorhandensein von Infrastrukturangeboten in der näheren Umgebung. Diese Angebote sollten u. a. umfassen: Arzt, Apotheke, Bank, Post und Lebensmittelladen. Öffentliche Verkehrsmittel sowie die wichtigsten Infrastrukturangebote sollten im Umkreis von max. 500 m erreichbar sein.

In einer Seniorenwohnanlage ab 20 Wohneinheiten müssen Gemeinschaftsflächen vorgehalten werden. Diese können helfen, die Kommunikation der Bewohner untereinander zu verbessern und Nachbarschaften aufzubauen. Es sollte den Bewohnern möglich sein, sich dort zu treffen und Veranstaltungen zu organisieren (z. B. Geburtstagsfeiern).

Der Vermieter sollte diese Aktivitäten fördern (z. B. Belegung des Raums organisieren, Schlüsselfragen regeln, regelmäßige Reinigung sicherstellen) und Selbsthilfeaktivitäten unterstützen (z. B. über den Hausmeister). Wünschenswert wäre es, wenn der Vermieter bzw. Träger eine ehrenamtliche Unterstützung für diese Aktivitäten gewinnen könnte, z. B. durch Angehörige, Nachbarn, Stiftungen etc.

Der Vermieter sollte Kontakt zu Dienstleistungsanbietern und Beratungsstellen halten und mit diesen kooperieren. Dabei kann es z. B. um die Beschaffung von Informationen und Adressen von wichtigen Ansprechpartnern (z. B. ambulante Dienste, Anbieter von Hausnotrufsystemen) gehen, die für die Bewohner von Interesse sind.

Diese Informationen müssen den Bewohnern über ein sichtbares Schwarzes Brett zur Kenntnis gebracht werden.

Wohnraumförderung

101-86500

Bereichssteuerung

19. Oktober 2016

Übersicht Energieeffizienz in der Wohnraumförderung

Basis Angaben der Förderinstitute im Rahmen des LAKRA-Erfahrungsaustausches

Bundesland	Energetischer Standard in der Wohnraumförderung	Nutzung des Angebots der KfW Globaldarlehen (EH 70) Förderdarlehen: Zinshöhe und Zinsbindung (im Eigenheim oder Mietwohnungsbereich) – Gründe gegen eine Nutzung	Förderangebote mit höheren energetischen Anforderungen vorhanden oder geplant	Einschätzung der Notwendigkeit einer weiteren Verschärfung der energetischen Anforderungen
Baden-Württemberg	Aktuell gültige EnEV ist ausreichend	Das Angebot der KfW mit Effizienzhaus 70 wird genutzt. Verbilligung auf 0,0% für 10, 15 oder 25 Jahre	-	Keinerlei Verschärfung notwendig, rege Nutzung des Angebots Effizienzhaus 70 oder Neubau nur nach EnEV
Bayern	Grundsätzlich EnEV, keine weiteren Vorgaben der BayernLabo, jedoch höhere Anforderungen an die Bauvorhaben durch städtebauliche Verträge möglich	Wird nicht in Anspruch genommen	Nein	Eine Verschärfung der energetischen Anforderungen über die EnEV hinaus ist nach Einschätzung der BayernLabo nicht erforderlich.
Berlin	Kein Kriterium	Nutzung zur Refinanzierung unseres Förderergänzungsdarlehens; Nachfrage gering, marktübliche Zinsen	Aktuell nicht	Nicht notwendig
Brandenburg	Einhaltung EnEV 2016 reicht in der sozialen Wohnraumförderung aus	Ja (Mietwohnungsbereich), KfW-Zinssätze gem. deren Programm	./.	Verschärfung nicht notwendig
Bremen	Mind. KfW Effizienzhaus 70	Nutzung Globaldarlehensvertrag auf Basis KfW-Programm Energieeffizient Bauen im Mietwohnungsneubau (EH 70) Zinssubvention 1.-10. Jahr bis zu 4%, 11.-20. Jahr bis zu 2% Zinsbindung 10 und 20 Jahre Zzt. Keine Eigentumsneubauförderung	Die Mietwohnraumförderung sieht eine Förderung bis Passivhaus-Standard vor; dann werden höhere Mietgrenzen zugrunde gelegt (s. Übersicht Mietwohnungsneubau)	Die Notwendigkeit einer Verschärfung wird nicht gesehen.
Hamburg	Einhaltung EnEV 2016 reicht in der sozialen Wohnraumförderung aus	Ja, alle möglichen Zinsvarianten (sowohl Höhe als auch Bindung) der KfW. Angebot richtet sich ausschließlich für den geförderten Mietwohnungsneubau (soziale Wohnraumförderung)	Ja, laufende Zuschüsse „Energiesparendes Bauen“ (jeweils verteilt über 10 Jahre) für IFB-Effizienzhaus 40 / IFB-Passivhaus in Höhe von 120 €/m², IFB-Niedrigstenergie-Haus in Höhe von	Die IFB Hamburg hat mit ihrem Angebot vielfältige Möglichkeiten, dass Investoren im Rahmen von Konzepten höhere energetische Standards nutzen können. 2012 wurde der Eingangsstandard auf das gesetzliche Niveau gesenkt, um den In-

Bundesland	Energetischer Standard in der Wohnraumförderung	Nutzung des Angebots der KfW Globaldarlehen (EH 70) Förderdarlehen: Zinshöhe und Zinsbindung (im Eigenheim oder Mietwohnungsbereich) – Gründe gegen eine Nutzung	Förderangebote mit höheren energetischen Anforderungen vorhanden oder geplant	Einschätzung der Notwendigkeit einer weiteren Verschärfung der energetischen Anforderungen
			130 €/m ² und IFB-Effizienzhaus-Plus in Höhe von 140 €/m ² .	vestoren keine Grenzen in der Nutzung der Förderung zu setzen und damit die hohen Baubedarfe zu ermöglichen. Dies gilt weiter. Derzeit werden vermehrt Überlegungen zu energetischen Quartierskonzepten angestellt.
Hessen	Einhaltung EnEV 2016 reicht in der Wohnraumförderung des Landes Hessen aus	Globalvertrag mit der KfW wurde abgeschlossen, nur Mietwohnungsbau., Schwerpunkt: kommunale Gesellschaften oder Genossenschaften	Vorhanden Refinanzierung über KfW: a) Darlehen KfW EH 55 / KfW EH 40 / KfW EH 40 Plus (Neubau) b) Darlehen KfW EH 85 / KfW EH 70 / KfW EH 55 (Bestand) c) zusätzlicher Tilgungszuschuss des Landes Hessen zu o. g. Darlehen (Neubau: 3,5 % / Bestand: 5,0 % des Darlehensnominalbetrages)	Es wird keine Notwendigkeit einer weiteren Verschärfung gesehen.
Mecklenburg-Vorpommern	Einhaltung EnEV 2016 reicht in der sozialen Wohnraumförderung aus	Keine Nutzung des Globaldarlehensvertrages der KfW – Begründung: kein Konkurrenzprodukt zur bestehenden Förderung	nein	Verschärfung energetischer Anforderungen nicht notwendig, Schaffung bezahlbarer insbesondere barrierearmer/ barrierefreier Wohnraum steht im Vordergrund
Niedersachsen	Einhaltung EnEV in der jeweils geltenden Fassung	Derzeit kein Einsatz des Globaldarlehens. Nicht kompatibel zur sozialen Wohnraumförderung in Nds. Mögliche Konkurrenz nicht so ausschlaggebend für den Nichteinsatz. Seitens der NBank werden konzeptionelle Überlegungen angestellt, das Globaldarlehen für studentisches Wohnen und Wohnen für Werkarbeiter einzusetzen.	Derzeit sind keine Änderungen geplant.	EnEV wird als ausreichend erachtet, da weitere Einsparungen relativ kostenintensiv erkauf werden. Die NBank hält es für effizienter, bei gleichem Mitteleinsatz deutlich mehr Wohnraum zu sanieren bzw. zu erstellen, als dass die energetischen Anforderungen weiter angehoben werden.
Nordrhein-Westfalen	Einhaltung EnEV 2016 reicht in der sozialen Wohnraumförderung aus	Keine Nutzung des Globaldarlehensvertrages der KfW – Begründung: kein Konkurrenzprodukt zur bestehenden Förderung	Grundsätzliche Möglichkeit der Förderung des Passivhausstandards (Zusatzdarlehen 100 €/m ² bei 50 % Tilgungsnachlass)	Verschärfung energetischer Anforderungen nicht notwendig, eher strategischer quartiersbezogener Ansatz bzw. Verbesserung des lokalen Beratungsangebotes zur Nutzung bestehender Förderangebote

Bundesland	Energetischer Standard in der Wohnraumförderung	Nutzung des Angebots der KfW Globaldarlehen (EH 70) Förderdarlehen: Zinshöhe und Zinsbindung (im Eigenheim oder Mietwohnungsbereich) – Gründe gegen eine Nutzung	Förderangebote mit höheren energetischen Anforderungen vorhanden oder geplant	Einschätzung der Notwendigkeit einer weiteren Verschärfung der energetischen Anforderungen
Rheinland-Pfalz	Einhaltung EnEV 2016	Keine Nutzung des KfW-Angebots zur Vermeidung von Konkurrenzprodukten	Keine vorhanden, keine Planung bekannt	
Saarland	Einhaltung EnEV ausreichend	Grundsätzlich keine Globaldarlehen mit der KfW	nein	Keine Verschärfung der energetischen Anforderungen notwendig
Sachsen	RL Wohnraumförderung: energetische Anforderungen der einzelnen wohnwirtschaftlichen KfW-Programme müssen erfüllt werden Mietwohnungsbauprogramm – Entwurf (soziale Wohnraumförderung): Einhaltung EnEV 2016 reicht aus	Nutzung des Angebots der KfW Globaldarlehen (EH 70) zur Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum Förderdarlehen: Förderzins für die ersten 10 Jahre: 0,25 % Zinsbindung: 10 bzw. 20 Jahre	RL Wohnraumförderung: - EES – Förderung aller weiteren KfW-EH-Standards - EEB – beim Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum - EH 55 und besser	Verschärfung energetischer Anforderungen nicht notwendig
Sachsen-Anhalt	Einhaltung der EnEV 2016 reicht aus	Keine Nutzung des Globaldarlehensvertrages der KfW – Begründung: keine Förderung im Mietwohnungsbau	nein	Eine weitere Verschärfung der energetischen Anforderungen wird nicht gesehen, da Aufwand- /Nutzenverhältnis immer unausgeglichener wird
Schleswig-Holstein	<u>Mietwohnungsbau:</u> In der sozialen Wohnraumförderung Neubau Effizienzhaus _{SH} 70, bei Sanierung und Modernisierung mind. Effizienzhaus _{SH} 115. Im Programm „Erleichtertes Bauen“, mit einem abgesenkten Baustandard, reicht die Einhaltung der EnEV 2016 aus. <u>Eigentumsbereich:</u> Neubau mind. Effizienzhaus _{SH} 70 Bestand mind. Effizienzhaus _{SH} 115	In Vorbereitung für Mietwohnungsbau.	In Planung im Rahmen des Eigenvermögens der IB.SH Unterschreitung der EnEV 2016 um ca. 15%.	Aktuell nicht notwendig.
Thüringen	Es werden in den beiden Förderprogrammen keine Verschärfungen der EnEV vorgenommen	Nutzung des Globaldarlehensvertrages der KfW für die Programme 151/152 bis 31.12.2016: danach voraussichtlich keine Verlängerung	in den beiden Förderprogrammen des Landes werden Tilgungszuschüsse bis zu 10 % gewährt, bei einer Unterschreitung der Grenzwerte der EnEV um mind. 40 %	Verschärfung der energetischen Vorgaben nicht notwendig. Energetischer Standard (EnEV) befindet sich bereits auf einem hohen Niveau

**Richtlinien über
Einziehungs- und Vollstreckungsmaßnahmen
bei der Verwaltung von
Darlehen zur Förderung des Wohnungswesens
(Vollstreckungsrichtlinien)**

RdErl. des MS vom 04.09.2013; - 504-25110-4/1
VORIS 23400

Bezug:

RdErl. d. MS v. 16.05.2006; nicht veröffentlicht

Inhalt	Seite
1. Anwendungsbereich	2
2. Stundung	2
3. Befristete Niederschlagung	3
4. Unbefristete Niederschlagung; Ausbuchung der Forderung	3
5. Erlass	3
6. Vertragsänderung und Vergleich	4
7. Sanierung	5
8. Zwangsvollstreckung und Insolvenzverfahren	6
9. Verhalten in der Zwangsversteigerung	6
10. Notverkauf	7
11. Rettungserwerb	7
12. Weiterverfolgung des Anspruchs	8
13. Kosten der Rechtsverfolgung und für Sanierungsmaßnahmen	8
14. Berichterstattung	8
15. In-Kraft-Treten, Schlussbestimmungen	8

Verwendete Abkürzungen:

MS	- Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration
MF	- Niedersächsisches Finanzministerium
NBANK	- Investitions- und Förderbank Niedersachsen - NBank
LHO	- Niedersächsische Landeshaushaltsordnung
VV-LHO	- Verwaltungsvorschriften zur Landeshaushaltsordnung
InsO	- Insolvenzordnung
ZPO	- Zivilprozessordnung
ZVG	- Zwangsversteigerungsgesetz

1. Anwendungsbereich

(1) Die nachstehenden Richtlinien finden Anwendung auf die von der NBank verwalteten Darlehen oder Zuschüsse zur Förderung des Wohnungswesens. Darüber hinaus gelten die Vorschriften der LHO, insbesondere die §§ 58 und 59 LHO, sowie die hierzu ergangenen Verwaltungsvorschriften soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wird.

(2) Als Darlehen im Sinne des Absatzes 1 gelten insbesondere alle aus Mitteln des Landes Niedersachsen durch die NBank bzw. dessen Vorgängerinstituten bereitgestellten oder aber auch verbürgten Darlehen

- a) zum Wohnungsbau, einschließlich des erstmaligen Erwerbs des Wohnraums innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung (Ersterwerb),
- b) zur Modernisierung von Wohnraum,
- c) zum Erwerb bestehenden Wohnraums.

2. Stundung

(1) Für Stundungen von Ansprüchen gelten die Regelungen zu Nr. 1 der Verwaltungsvorschriften zu § 59 LHO.

(2) Die NBank ist zur Stundung im Einzelfall ermächtigt:

- für Beträge bis 300.000 EUR bis zu 18 Monaten,
- für Beträge bis 200.000 EUR bis zu 3 Jahren,
- für Beträge bis 100.000 EUR unbefristet.

(3) Anträge auf Stundung, die nicht nach Abs. 1 durch die NBank gewährt werden können, sind dem MS zur Zustimmung vorzulegen. Unbeschadet dessen bedarf es entsprechend Nr. 1.4 der Verwaltungsvorschriften zu § 59 LHO der Einwilligung des MF:

- für Beträge über 300.000,00 EUR,
- für Beträge über 200.000 EUR länger als 18 Monate,
- für Beträge über 100.000 EUR länger als 3 Jahre.

(4) Eine Entscheidung über die Stundung von Ansprüchen bedarf darüber hinaus auch dann der Einwilligung des MF, wenn es sich um einen Fall von grundsätzlicher Bedeutung handelt; dies ist insbesondere anzunehmen, wenn die Entscheidung über den Einzelfall hinaus präjudizielle Auswirkungen haben kann.

(5) Zahlungsverzögerungen innerhalb der üblichen Mahnfristen (bis zu zwei Monaten) gelten nicht als Stundungsvorgänge im Sinne des Absatzes 1.

(6) Die vorstehenden Regelungen gelten auch für Tilgungsaussetzungen und Tilgungsherabsetzungen.

3. Befristete Niederschlagung

(1) Für befristete Niederschlagungen von Ansprüchen gelten die Regelungen zu Nr. 2 der Verwaltungsvorschriften zu § 59 LHO.

(2) Von der Weiterverfolgung eines fälligen Anspruchs kann vorläufig abgesehen werden, wenn die Einziehung wegen der wirtschaftlichen Verhältnisse oder aus anderen Gründen vorübergehend keinen Erfolg haben würde und eine Stundung nicht in Betracht kommt. Die NBank hat zu dokumentieren, dass die Voraussetzungen für eine befristete Niederschlagung in angemessenen Zeitabständen überprüft wurden. Die Verjährung ist rechtzeitig zu unterbrechen.

(3) Entsprechend der Verwaltungsvorschriften zu § 59 LHO sind zu befristeten Niederschlagungen im Einzelfall ermächtigt:

- a) für Beträge bis zu 250.000 EUR die NBank;
- b) für Beträge über 250.000 EUR das MS im Einvernehmen mit MF.

(4) Eine Entscheidung über die befristete Niederschlagung von Ansprüchen bedarf darüber hinaus auch dann der Einwilligung des MF, wenn es sich um einen Fall von grundsätzlicher Bedeutung handelt; dies ist insbesondere anzunehmen, wenn die Entscheidung über den Einzelfall hinaus präjudizielle Auswirkungen haben kann.

4. Unbefristete Niederschlagung; Ausbuchung der Forderung

(1) Für unbefristete Niederschlagungen von Ansprüchen gelten die Regelungen zu Nr. 2 der Verwaltungsvorschriften zu § 59 LHO.

(2) Von der weiteren Verfolgung eines fälligen Anspruchs kann abgesehen werden, wenn anzunehmen ist, dass die Einziehung wegen der wirtschaftlichen Verhältnisse oder aus anderen Gründen dauernd ohne Erfolg bleiben wird oder die Kosten der Einziehung außer Verhältnis zur Höhe des Anspruchs stehen. Unbefristet niedergeschlagene Forderungen sind in den Büchern der NBank zu Lasten des Landes auszubuchen. In einem ggf. erforderlichen Antrag der NBank ist der Sachverhalt eingehend darzustellen und der auszubuchende Kapitalbetrag anzugeben.

(3) Entsprechend der Verwaltungsvorschriften zu § 59 LHO sind zu unbefristeten Niederschlagungen im Einzelfall ermächtigt:

- a) für Beträge bis zu 100.000 EUR die NBank;
- b) für Beträge über 100.000 EUR das MS im Einvernehmen mit MF.

(4) Eine Entscheidung über die unbefristete Niederschlagung von Ansprüchen bedarf darüber hinaus auch dann der Einwilligung des MF, wenn es sich um einen Fall von grundsätzlicher Bedeutung handelt; dies ist insbesondere anzunehmen, wenn die Entscheidung über den Einzelfall hinaus präjudizielle Auswirkungen haben kann.

5. Erlass

(1) Für den Erlass von Ansprüchen gelten die Regelungen zu Nr. 3 der Verwaltungsvorschriften zu § 59 LHO.

(2) Ein Erlass ist nur zulässig, wenn die Einziehung nach Lage des einzelnen Falles eine besondere Härte bedeuten würde. Das Gleiche gilt auch für die Erstattung oder Anrechnung von geleisteten Beträgen und für die Freigabe von Sicherheiten. Durch einen Erlass wird endgültig auf einen fälligen Anspruch verzichtet. Ein Erlass ist nur zulässig, wenn eine Stundung nicht in Betracht kommt.

(3) Entsprechend der Verwaltungsvorschriften zu § 59 LHO sind zum Erlass von Forderungen im Einzelfall ermächtigt:

- a) für Beträge bis zu 100.000 EUR die NBank;
- b) für Beträge über 100.000 EUR das MS im Einvernehmen mit MF.

(4) Im Rahmen der Rechnungsprüfung festgestellte Ansprüche dürfen nur nach Anhörung des Landesrechnungshofes erlassen werden. Dieser kann auf eine Anhörung verzichten.

(5) Eine Entscheidung über den Erlass von Ansprüchen bedarf darüber hinaus auch dann der Zustimmung des MF, wenn es sich um einen Fall von grundsätzlicher Bedeutung handelt; dies ist insbesondere anzunehmen, wenn die Entscheidung über den Einzelfall hinaus präjudizielle Auswirkungen haben kann.

6. Vertragsänderung und Vergleich

(1) Für Vertragsänderungen und Vergleiche gelten die Regelungen der zu § 58 LHO ergangenen Verwaltungsvorschriften.

(2) Unter einer Vertragsänderung sind nur Aufhebungen oder Änderungen zu verstehen, auf die kein Rechtsanspruch besteht, nicht aber Anpassungen an eine veränderte Rechtslage. Verträge dürfen gemäß § 58 Abs. 1 Nr. 1 LHO nur in besonders begründeten Ausnahmefällen zum Nachteil des Landes aufgehoben oder geändert werden. Dies ist insbesondere anzunehmen, wenn unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls ein Festhalten des Landes am Vertrag für die andere Vertragspartei unzumutbar wäre, weil sich dadurch ihre wirtschaftlichen Verhältnisse infolge ihr nicht zuzurechnender Umstände erheblich verschlechtern würden. Es ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu entscheiden, ob ein Nachteil des Landes entsteht. Ein Nachteil des Landes liegt nicht vor, wenn das Land durch eine Vertragsänderung unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls wirtschaftlich nicht schlechter gestellt ist als bei einem Festhalten an der Rechtsstellung aus dem nicht geänderten Vertrag. Die Bestimmungen des § 59 LHO sind anzuwenden, wenn die Vertragsänderung im Wesentlichen in einer Stundung oder dem Erlass des Anspruchs besteht.

(3) Entsprechend der Verwaltungsvorschriften zu § 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LHO sind zu Vertragsänderungen zum Nachteil des Landes (Mindereinnahmen oder Mehrausgaben) ermächtigt:

- a) bei Beträgen bis zu 100.000 EUR im Einzelfall oder 50.000 EUR p.a. bei fortdauernden Leistungen die NBank;
- b) bei Beträgen über 100.000 EUR p.a. im Einzelfall oder mehr als 50.000 EUR bei fortdauernden Leistungen das MS im Einvernehmen mit MF.

(3) Ein Vergleich ist eine gerichtliche oder außergerichtliche Vereinbarung, die einen Streit oder die Ungewissheit über ein Rechtsverhältnis oder die Unsicherheit der Verwirklichung eines Anspruchs im Wege des gegenseitigen Nachgebens beseitigt. Hierzu zählen auch gerichtliche und außergerichtliche Schuldenbereinigungen nach dem Neunten Teil der Insolvenzordnung in der jeweils geltenden Fassung. Ein Vergleich darf gemäß § 58 Abs. 1 Nr. 2 LHO nur abgeschlossen werden, wenn dies für das Land zweckmäßig und wirtschaftlich ist.

(4) Entsprechend der Verwaltungsvorschriften zu § 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LHO sind zum Abschluss eines Vergleichs mit einer Belastung des Landeshaushalts (Mindereinnahmen oder Mehrausgaben) ermächtigt:

- a) bei Beträgen bis zu 500.000 EUR p.a. die NBank;
- b) bei Beträgen über 500.000 EUR p.a. das MS im Einvernehmen mit MF.

(5) Einer Einwilligung des MF bedarf es darüber hinaus stets in Fällen von grundsätzlicher Bedeutung. Dies ist insbesondere anzunehmen, wenn die Entscheidung über den Einzelfall hinaus präjudizielle Auswirkungen haben kann. Führt eine Vertragsänderung oder ein Vergleich zu über- oder außerplanmäßigen Ausgaben oder Verpflichtungsermächtigungen, so ist zuvor zusätzlich über MS die Einwilligung des MF einzuholen.

7. Sanierung

(1) Wenn bei Kunden der NBank wirtschaftliche Schwierigkeiten bekannt werden - z.B. im Falle des Auftretens von Leistungsrückständen – ist zu prüfen, ob durch geeignete Maßnahmen eine Stabilisierung der finanziellen Lage der Betroffenen erreicht werden kann. Zur Abwendung eines drohenden Verlustes des Objektes durch Notverkauf oder Zwangsversteigerung kommen u. a. folgende Maßnahmen in Betracht:

- a) eine Umfinanzierung (Umschuldung vorhandener Verbindlichkeiten),
- b) eine Nachfinanzierung (Einsatz zusätzlicher Fremdmittel),
- c) eine Senkung des für die Fördermittel vereinbarten Zins- und/oder Tilgungssatzes,
- d) eine Stundung von Forderungen nach Maßgabe der Regelungen zu Nr. 2,
- e) ein Verzicht auf die Geltendmachung der nach den vertraglichen Vereinbarungen für den Fall der Kündigung zu entrichtenden erhöhten Kapitalzinsen,
- f) der Einsatz eines (zusätzlichen) Darlehens.

(2) Für Maßnahmen nach Absatz 1 Buchstabe f) kann die NBank im Rahmen eines vom MS in Abstimmung mit der NBank festzusetzenden Kontingents Mittel aus dem Wohnraumförderfonds einsetzen. Der Einsatz von Mitteln aus diesem Regulierungskontingent ist nur zulässig, wenn dies auch aus sozialen Gründen gerechtfertigt ist bzw. ein drohender Ausfall verhindert werden kann. Als soziale Gründe gelten insbesondere Arbeitslosigkeit, Trennung bzw. Scheidung und Erkrankung.

(3) Der Einsatz von Mitteln aus dem Regulierungskontingent kommt auch bei einem noch nicht geförderten Personenkreis in Betracht, wenn dies aus sozialen Gründen gerechtfertigt ist und dadurch ein drohender Verlust des Eigenheimes durch Notverkauf oder Zwangsversteigerung verhindert werden kann.

(4) Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung von Mitteln aus dem Regulierungskontingent besteht nicht; die NBank entscheidet hierüber nach pflichtgemäßem Ermessen.

(5) Die Konditionen für Darlehen aus dem Regulierungskontingent, wie z.B. Höhe oder Zins- und Tilgungssatz, sind den Notwendigkeiten des Einzelfalles anzupassen. Der Zinssatz soll in der Regel unter dem Kapitalmarktzinssatz, aber über dem Zinssatz für neu zu bewilligende Förderungsmittel liegen. Falls die wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmerin oder des Darlehensnehmers dies zulassen, ist nach Ablauf von fünf Jahren der Zinssatz dem Kapitalmarktzins anzupassen. Als Tilgung sind i. d. R. 3% p.a. zu vereinbaren; spätestens nach

Ablauf von 10 Jahren ist zu prüfen, ob das Darlehen durch Kapitalmarktmittel umgeschuldet werden kann.

(6) Regulierungsdarlehen sind grundsätzlich im gleichen Rang mit Baudarlehen aus Landesmitteln grundbuchlich zu sichern.

(7) Erstmals nach Ablauf von 5 Jahren nach Auszahlungsbeginn, danach im Abstand von 2 Jahren sind die wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmerin bzw. des Darlehensnehmers daraufhin zu überprüfen, ob der festgestellte Sanierungsbedarf gegeben ist oder ob anderenfalls – ggf. durch Änderung der Konditionen für die gewährten Darlehen – eine Kürzung oder eine Einstellung der Förderung erfolgen kann.

(8) Die NBank ist berechtigt, für gewährte Darlehen ein Bearbeitungsentgelt von bis zu 2% p.a. des bewilligten Nominalbetrages zu erheben. Daneben ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von jährlich 0,5% des Ursprungkapitals zu entrichten, und zwar ab Beginn der Auszahlung bis zur endgültigen Rückzahlung.

8. Zwangsvollstreckung und Insolvenzverfahren

(1) Zwangsvollstreckungsmaßnahmen werden eigenverantwortlich von der NBank veranlasst.

(2) Die von einem Insolvenzgläubiger im Insolvenzverfahren zu treffenden Entscheidungen trifft die NBank.

(3) Der Abschluss von Vergleichen im Rahmen von gerichtlichen und außergerichtlichen Schuldenbereinigungen nach dem Neunten Teil der Insolvenzordnung richtet sich nach Nr. 6.

9. Verhalten in der Zwangsversteigerung

(1) Nach Anordnung der Zwangsversteigerung trifft die NBank sämtliche das Verfahren betreffende Entscheidungen.

(2) Sofern die unter Nr. 7 beschriebenen Maßnahmen ausgeschöpft sind, die Durchführung der Zwangsversteigerung jedoch nicht abgewandt werden konnte, sind die Bemühungen darauf zu richten, eine volle Ausbietung des Darlehen oder die Übernahme des Darlehens durch die Erwerberin oder den Erwerber außerhalb der Versteigerung zu erreichen. Wenn es zur Vermeidung eines Ausfalls unumgänglich ist, kann dabei

- a) das Darlehen einer Erwerberin oder einem Erwerber auch dann belassen werden, wenn sie oder er die nach den Förderungsbestimmungen erforderlichen Voraussetzungen für die Übernahme nicht erfüllt;
- b) das Darlehen einer Erwerberin oder einem Erwerber auch zu Zins- und Tilgungsbedingungen belassen werden, die von den bisherigen Bedingungen abweichen;
- c) einer Erwerberin oder einem Erwerber ein Darlehen aus dem Regulierungskontingent gewährt werden (Nr. 7);
- d) gegenüber einer Erwerberin oder einem Erwerber auf die Geltendmachung der nach vertraglichen Vereinbarungen für den Fall der Kündigung zu entrichtenden erhöhten Kapitalzinsen verzichtet werden.

Die Entscheidung trifft die NBank.

(3) Ist mit einer vollen Ausbietung oder Übernahme des Darlehens nicht zu rechnen und hält die NBank einen Rettungserwerb (Nr. 11) aus wirtschaftlichen Gründen nicht für zweckmäßig

und daher den Ausfall der dinglichen Sicherheit des Darlehens für unabwendbar, so entscheiden über die Hinnahme des dinglichen Ausfalles

- a) für Beträge bis zu 100.000 EUR die NBank;
- b) für Beträge über 100.000 EUR das MS im Einvernehmen mit MF.

Bei der Ermittlung des Betrages ist der Ausfall bei der Kapitalforderung zugrunde zu legen. Die Zustimmung der Ministerien zu dem bevorstehenden Ausfall ist rechtzeitig einzuholen.

(4) In einzelnen Fällen wird sich erst im Zwangsversteigerungstermin zeigen, ob und ggf. in welcher Höhe das Darlehen von einer Interessentin oder einem Interessenten ausbezahlt wird. Kommen die Terminvertreterin oder der Terminvertreter der NBank nach sorgfältiger Prüfung der Wirtschaftlichkeit und Berücksichtigung aller übrigen Umstände des Einzelfalles zu dem Erkenntnis, dass ein Rettungserwerb nicht vertretbar und daher die Hinnahme des Ausfalls der dinglichen Sicherheit in einer Höhe von mehr als 100.000,00 EUR unabwendbar ist, so hat sie oder er im Termin bei der Anhörung nach § 74 ZVG zu beantragen, den Termin für die Verkündung des Zuschlags mindestens über eine Woche hinaus zu bestimmen. Das weitere Vorgehen ist dann unverzüglich mit MS/MF abzustimmen.

10. Notverkauf

In den Fällen, in denen eine Darlehensnehmerin oder ein Darlehensnehmer wegen wirtschaftlicher Schwierigkeiten sein Objekt veräußern will, um so eine sonst drohende Zwangsversteigerung zu vermeiden (Notverkauf), sind die Regelungen zu Nr. 9 Absatz 2 und 3 entsprechend anzuwenden.

11. Rettungserwerb

(1) Der Rettungserwerb eines Objektes

- a) durch die NBank selbst oder
- b) für Rechnung der NBank durch eine Dritte oder einen Dritten

kommt in Betracht, wenn aufgrund der Lage des Objektes und dessen Beschaffenheit, des Bauzustands und der allgemeinen Situation des örtlichen Wohnungsmarktes eine baldige Weiterveräußerung des Objektes zu einem Preis möglich erscheint, der nicht nur die in der Zwischenzeit anfallenden Aufwendungen (z.B. Zahlungen anlässlich der Ersteigerung, Grunderwerbsteuer, Zinsen, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Kosten der Instandsetzung oder Fertigstellung), sondern darüber hinaus zumindest teilweise auch das Darlehen deckt. Die Entscheidung über den Rettungserwerb trifft die NBank.

(2) Ersteigerte Objekte sind so bald wie möglich weiter zu veräußern. Dabei gilt Nr. 9 Abs. 2 entsprechend. Die Entscheidung über die Weiterveräußerung trifft die NBank. Falls eine Weiterveräußerung nur zu einem Preis möglich ist, der das Darlehen nicht in voller Höhe deckt, gelten die Regelungen zu Nr. 9 Absatz 3 entsprechend.

12. Weiterverfolgung des Anspruchs

(1) Eine Forderung, für die eine dingliche Sicherheit nicht mehr besteht, ist gegen die Schuldnerin oder dem Schuldner aus der persönlichen Schuldhaftung weiterzuverfolgen. Von der Geltendmachung der nach den vertraglichen Vereinbarungen für den Fall der Kündigung zu entrichtenden erhöhten Kapitalzinsen kann abgesehen werden.

(2) Schwebt ein Insolvenzverfahren, so ist die Ausfallforderung in diesem Verfahren geltend zu machen. Sind die Schuldnerin oder der Schuldner der persönlichen Forderung juristische Personen, über deren Vermögen das Insolvenzverfahren noch nicht eröffnet ist, so ist, falls keine andere Möglichkeit zur Beitreibung der Forderung besteht, das Insolvenzverfahren zu beantragen; Nr. 8 Abs. 3 ist zu beachten.

13. Kosten der Rechtsverfolgung und für Sanierungsmaßnahmen

Die NBank ist berechtigt, für die dingliche und persönliche Rechtsverfolgung sowie für Sanierungsmaßnahmen im Einzelfall Entgelte zu erheben, die über den jeweils gültigen Entgeltkatalog hinausgehen. Die Entgelthöhe wird nach Aufwand der Bearbeitung berechnet und beträgt je Stunde 65,00 EUR, mindestens 5,00 EUR und höchstens 1.300,00 EUR je Einzelfall.

14. Berichterstattung

Über

- in der Eigentumsförderung und in der Mietwohnungsbauförderung anfallenden Mahn- und Vollstreckungsfälle,
- die im einzelnen erteilten Stundungen, Niederschlagungen, und Erlasse von Forderungen und die Höhe der jeweiligen Beträge,
- die in diesem Zusammenhang anhängigen gerichtlichen und außergerichtlichen Insolvenzverfahren sowie
- den Einsatz von Förderungsmitteln aus dem Regulierungskontingent

erstattet die NBank dem MS quartalsweise Bericht.

15. In-Kraft-Treten, Schlussbestimmungen

(1) Die vorstehenden Richtlinien sind ab 01.04.2013 – auch auf bereits anhängige Einziehungs- und Vollstreckungsmaßnahmen – anzuwenden. Die Regelungen über Forderungen nach den Nummern 2 bis 5 gelten auch für die Fälle, in denen nach der Verwertung der Sicherheiten eine verbleibende Forderung gegen die Schuldnerin oder den Schuldner im Wege der persönlichen Schuldhaftung weiter verfolgt wird.

(2) Der Bezugserlass wird aufgehoben.

An die
-NBank

TOP 9 –Kostenmiete nach Modernisierung

Die Einschätzung, dass eine Eigenkapitalfinanzierung im Rahmen der Zustimmung nach § 11 II. BV nicht abgelehnt werden kann, wird geteilt. Die Zustimmung zur Modernisierung kann aber sehr wohl mit der Auflage versehen werden, dass nach der Modernisierung keine höhere als die für die Zielgruppe der Sozialmieter sozial verträgliche Miete erhoben wird und entsprechende dauerhafte Aufwendungsverzichte ausgesprochen werden.

In HH gibt es hierzu eine von der zuständigen Behörde (BSW) definierte Mietobergrenze nach einer Modernisierung, die nur in begründeten Ausnahmefällen überschritten werden darf. Die Mietobergrenze stellt sicher, dass die Wohnung für wohnberechtigte Mieter auch nach einer Modernisierung bezahlbar bleibt.

Zur Abmilderung der Mietsteigerungen gibt es zudem attraktive, auf Zuschussförderungen basierende Modernisierungsprogramme, hauptsächlich energetische Förderung und Verbesserung der Ausstattung (Balkone, Schallschutz, Gegensprechanlagen etc.), die zwischen 6 bis 9 Jahren degressive Zuschüsse gewährt, so dass z.B. eine Mieterhöhung um 1 €/qm im ersten Jahr auf 0,30 €, im zweiten auf 0,60 €, im dritten auf 0,90 € verringert wird. Dabei werden auch Instandsetzungsmaßnahmen gefördert, also die Behebung baulicher Mängel, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den Modernisierungsmaßnahmen stehen (FöRiLi: „Modernisierung von Mietwohnungen: Förderrichtlinie für energetische Modernisierung, Ausstattungsverbesserungen und umfassende Modernisierung von Mietwohnungen“).

Was die Höhe der zulässigen Eigenkapitalverzinsung anbetrifft, ist Situation in HH durch das HmbWoBindG auch etwas anders. In § 9 Abs. 1 HmbWoBindG ist geregelt, dass für eine nachträgliche Erhöhung der Eigenleistungen nach dem 1.1.2013 in der WB eine Verzinsung nur in Höhe des Basiszinssatzes gem. § 247 BGB zzgl. 1,75% angesetzt werden darf, mindestens jedoch 4%. Damit ist die Verzinsung derzeit auf 4% begrenzt, gleichwohl in dieser Höhe noch immer attraktiv.

Erfahrungsaustausch der Landeskreditanstalten und Landesförderinstitute
am 22. und 23. September 2016 in Münster

Stellungnahme zu TOP 18

Hannover

Kurzfassung der Frage

Öffentliches Vergabeverfahren

Werden öffentliche Ausschreibungen selbst durchgeführt oder durch einen Dienstleister?
Die NBank führt sämtliche Ausschreibungen selbst durch. Dienstleister werden sehr selten und dann auch lediglich beratend (z. B. bei Erstellung der Leistungsbeschreibung) beauftragt.

Wie viele öffentliche Ausschreibungen werden jährlich im Durchschnitt durchgeführt?
(Die Fragestellung bezieht sich auf Vergaben ab einem Schwellenwert von 209 TEUR. Daher gehen wir davon aus, dass sich die Bezeichnung „öffentliche Ausschreibung“ allgemein auf die Durchführung von Vergabeverfahren bezieht und nicht auf die typischen unter-schweligen öffentlichen Ausschreibungen im Sinne von VOL/A und VOB/A).

In 2014 wurden 25 Vergabeverfahren durchgeführt, davon 4 im überschwelligen Bereich,
In 2015 wurden 36 Vergabeverfahren durchgeführt, davon 4 im überschwelligen Bereich,
In 2016 wurden bis einschließlich August 32 Verfahren begonnen, davon 3 im überschwelligen Bereich.

Welche Erfahrungen wurden nach öffentlichen Ausschreibungen bei der Leistungserbringung gemacht (Gab es überraschende Anbieter? Wurden die Aufträge innerhalb des vorgegebenen Budgets und innerhalb der vorgegebenen Zeit erfüllt? Wurde die erwartete Qualität erreicht? ...)?

Je nach Auftragsgegenstand und Dienstleister haben wir unterschiedliche Erfahrungen gemacht. Es gibt sowohl positive als auch negative Erfahrungen, wobei insgesamt ein positiver Grundeindruck überwiegt:

Es kann immer wieder einmal passieren, dass sich Bieter beteiligen, von den man noch nie gehört hat oder bei denen man nicht mit einer Bewerbung gerechnet hat. Dies ist weder negativ noch positiv zu bewerten.

Bei der Frage nach der Budgetüberschreitung kann man differenzieren zwischen der Kostenschätzung und den abgegebenen Angeboten auf der einen Seite und dem Auftragswert und der tatsächlichen Kostenentwicklung im Laufe der Vertragsdurchführung auf der anderen Seite. In vielen Fällen kann man die Kosten gut kalkulieren. In der Regel halten sich die abgegebenen Angebote dann auch im Rahmen. Sobald die Kostenschätzung schwierig wird (z.B. bei Gutachten oder ähnlichem) kommt es auch schnell zu Angebotspreisen, die deutlich über dem Schätzwert liegen. Insgesamt aber dürfte der Wettbewerb zu angemessenen Preisen führen und im Unterschied zum Einkauf ohne Vergabeverfahren sogar etwas günstiger sein. Da die Preise durch den Zuschlag festgelegt sind, gibt es grundsätzlich keine Überschreitungen des Auftragswertes. Im Baubereich kommt dies wohl häufig vor, jedoch haben wir hiermit keine Erfahrungen, da wir keine Bauaufträge vergeben. Bei Rahmenverträgen, bei denen der Aufwand zum Zeitpunkt der Vergabe noch nicht feststeht, kann es zu Überschreitungen der geplanten Kosten kommen. Dies ist aber eine Entwicklung, mit der man rechnen kann und bei Rahmenverträgen in der Natur der Sache liegt.

Was die Einhaltung der vorgegebenen Zeit und die Einhaltung der erwarteten Qualität angeht, so kommt es durchaus in manchen Fällen zu Schlechtleistungen. Z.B. bestehen immer wieder Probleme mit dem Reinigungsunternehmen, da vorgegebene Leistungen nicht, zu spät oder nicht ordnungsgemäß erbracht werden. Dieses Problem besteht allerdings auch nach einem Wechsel des Dienstleisters fort. Ein Zusammenhang mit dem Vergaberecht ist hierbei somit nicht automatisch zu erkennen. Generell dürften Qualitätsprobleme ebenso bestehen, wenn die Leistungen ohne Vergabeverfahren eingekauft worden wären.

Durch eine gute Leistungsbeschreibung (z.B. mit Service Level Agreements) kann man allerdings Vieles regeln und in jedem Fall den Grundstein für eine gute Vertragsabwicklung legen.

Wir raten dazu, ein Vertragsmanagement einzurichten, um den Überblick zu behalten und zentral überwachen und steuern zu können.

BVerwG, Beschluss vom 25.07.2016 - 7 B 37.15**Titel:**

Kein Vorrang des Bankgeheimnisses vor Recht auf Informationszugang

Normenketten:

GG Art. 31, Art. 70 Abs. 1

NWIFG § 4 Abs. 1, Abs. 2 S. 1

Leitsätze:

1. Das Bankgeheimnis ist nicht als eine an öffentlich-rechtliche Kreditinstitute gerichtete Regelung des Informationszugangs iSd § 4 Abs. 2 S. 1 NWIFG zu verstehen. (redaktioneller Leitsatz)

2. Der Regelungsbereich des § 4 Abs. 2 S. 1 NWIFG überschneidet sich nicht mit dem des Bankgeheimnisses. (redaktioneller Leitsatz)

Rechtsgebiete:

Verwaltungsverfahren und -prozess, Sonstiges besonderes Verwaltungsrecht

Schlagworte:

Informationszugang, Bankgeheimnis, Kreditinstitut, Regelungsbereich

Vorinstanzen:

OVG Münster, *Urteil* vom 02.06.2015 - 15 A 1997/12

VG Düsseldorf, *Urteil* vom 06.07.2012 - 26 K 4363/11

ECLI:

ECLI:DE:BVERWG:2016:250716B7B37.15.0

BUNDESVERWALTUNGSGERICHT

BESCHLUSS

BVerwG 7 B 37.15

VG Düsseldorf - 06.07.2012 - AZ: VG 26 K 4363/11

OVG Münster - 02.06.2015 - AZ: OVG 15 A 1997/12

In der Verwaltungsstreitsache hat der 7. Senat des Bundesverwaltungsgerichts
am 25. Juli 2016

durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht Dr. Nolte
und die Richter am Bundesverwaltungsgericht Dr. Keller und Böhm
beschlossen:

Die Beschwerde der Beklagten gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 2. Juni 2015 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Wert des Streitgegenstandes wird für das Beschwerdeverfahren auf 5 000 € festgesetzt.

Gründe:

- 1 I Die Beklagte, ein Kreditinstitut in der Form einer rechtsfähigen Anstalt des öffentlichen Rechts, lehnte einen Antrag des Klägers nach dem Informationsfreiheitsgesetz Nordrhein-Westfalen (IFG NRW) auf Zugang zu Informationen im Zusammenhang mit der Gewährung von Wohnungsbauförderdarlehen unter anderem unter Berufung auf das Bankgeheimnis ab.
- 2 Das Verwaltungsgericht verpflichtete die Beklagte zur Beantwortung der vom Kläger gestellten Fragen. Das Oberverwaltungsgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Der Kläger habe einen Informationszugangsanspruch nach § 4 Abs. 1 IFG NRW. Das Bankgeheimnis sei - ungeachtet seines Geltungsgrundes - keine besondere Rechtsvorschrift im Sinne des § 4 Abs. 2 Satz 1 IFG NRW, die den Bestimmungen des Informationsfreiheitsgesetzes NRW vorgehe. Das Bankgeheimnis regle nicht bereichsspezifisch den Informationszugang außenstehender Dritter zu amtlichen Informationen, die öffentliche Kreditinstitute vorhielten. Unbeschadet dessen lasse sich zudem keine ständige und lang andauernde gewohnheitsrechtliche Übung dahingehend feststellen, dass das Bankgeheimnis den Informationszugang auch in öffentlich-rechtlichen Förderverhältnissen sperre, in die öffentlich-rechtliche Kreditinstitute als Darlehensgeber eingebunden seien. Daraus folge zugleich, dass das Bankgeheimnis die landesgesetzlichen Regelungen des Informationsfreiheitsgesetzes NRW nicht nach Art. 31 GG verdränge. Dem Land stehe die Gesetzgebungskompetenz nach Art. 70 Abs. 1 GG auch zu, soweit das Informationsfreiheitsgesetz NRW im Einzelfall Informationszugangsansprüche gegen öffentlich-rechtliche Kreditinstitute betreffen könne. Ablehnungsgründe stünden dem Anspruch des Klägers nicht entgegen.
- 3 Das Oberverwaltungsgericht hat die Revision gegen sein Urteil nicht zugelassen. Dagegen richtet sich die Beschwerde der Beklagten.
- 4 II Die auf die Zulassungsgründe des § 132 Abs. 2 Nr. 1 und 3 VwGO gestützte Beschwerde hat keinen Erfolg.
- 5 1. Die Revision ist nicht wegen grundsätzlicher Bedeutung (§ 132 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) zuzulassen.
- 6 Grundsätzlich bedeutsam ist eine Rechtssache nur dann, wenn in dem angestrebten Revisionsverfahren die Klärung einer bisher höchstrichterlich ungeklärten, in ihrer Bedeutung über den der Beschwerde zugrunde liegenden Einzelfall hinausgehenden klärungsbedürftigen Rechtsfrage des revisiblen Rechts (§ 137 Abs. 1 VwGO) zu erwarten ist. Die Rechtsfrage und der Klärungsbedarf müssen in der Beschwerdebegründung dargelegt werden (§ 133 Abs. 3 Satz 3 VwGO). Diesen Anforderungen wird die Beschwerdebegründung nicht gerecht.
- 7 a) Hinsichtlich der ersten von der Beklagten als grundsätzlich bedeutsam aufgeworfenen Frage,

ob das im Bundesrecht verankerte Bankgeheimnis einem landesgesetzlichen Informationszugangsanspruch entgegensteht, mit dem außenstehende Dritte bei öffentlich-rechtlich organisierten Kreditinstituten den Zugang zu amtlichen Informationen über Darlehensverhältnisse zwischen dem Kreditinstitut und seinen Darlehensnehmern begehren,

wird ein Klärungsbedarf nicht hinreichend dargelegt.

- 8** aa) Das Berufungsgericht geht davon aus, dass nur solche Vorschriften als besondere Rechtsvorschriften im Sinne von § 4 Abs. 2 Satz 1 IFG NRW gegenüber dem Informationsfreiheitsgesetz NRW vorrangig sind, die denselben Sachverhalt abschließend (identisch oder abweichend) regeln. Eine besondere Rechtsvorschrift liege dann vor, wenn ihr auf den Informationszugang bezogener Anwendungsbereich in sachlicher oder persönlicher Hinsicht beschränkt sei. Nur dann, wenn spezialgesetzliche Regelungen des Bundes- oder Landesrechts für einen gesonderten Sachbereich oder bestimmte Personengruppen einen begrenzten Informationsanspruch vorsähen, sei in einem zweiten Schritt - anhand des Schutzzwecks des Spezialgesetzes - zu prüfen, ob diese Grenzen auch für den Anspruch aus § 4 Abs. 1 IFG NRW bindend seien (UA S. 14 f.).
- 9** bb) Diese Auslegung von § 4 Abs. 2 Satz 1 IFG NRW durch das Berufungsgericht betrifft irrevisibles Landesrecht. Gegenstand revisionsgerichtlicher Prüfung kann allein die Auslegung der bundesrechtlichen Bestimmungen sein, die bei der Subsumtion unter den landesrechtlichen Begriff der besonderen Rechtsvorschrift zugrunde zu legen sind (BVerwG, Beschluss vom 14. Mai 2012 - 7 B 53.11 - Buchholz 404 IFG Nr. 8 Rn. 6 m.w.N.). Dies kann allenfalls zu der Frage führen, ob das bundesrechtliche Bankgeheimnis einen Informationszugangsanspruch Dritter abschließend regelt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20. Mai 2010 - 7 B 28.10 - juris Rn. 6 f.) und deswegen eine besondere Rechtsvorschrift im Sinne des § 4 Abs. 2 Satz 1 IFG NRW darstellt.
- 10** Das Berufungsgericht hat diese Frage mit der Begründung verneint, dass Inhalt des Bankgeheimnisses die Pflicht zur Verschwiegenheit über kundenbezogene Tatsachen und Wertungen sei; diese Pflicht beziehe sich ausschließlich auf das Verhältnis zwischen der Bank und ihrem Vertragspartner (UA S. 16 f.). Auch eine systematische Betrachtung des Informationsfreiheitsgesetzes NRW lasse erkennen, dass das Bankgeheimnis keine abschließende Spezialvorschrift über den Zugang zu amtlichen Informationen darstelle (UA S. 18 f.).
- 11** Einen hierauf bezogenen grundsätzlichen Klärungsbedarf zeigt die Beschwerde nicht auf. Sie beschränkt sich auf den Hinweis, dass das Bankgeheimnis den Informationszugang (auch) gegenüber öffentlich-rechtlichen Kreditinstituten "sperre", ohne darzulegen, weshalb es den Informationszugang Dritter zu amtlichen Unterlagen abschließend regeln und damit im Sinne einer "besonderen Rechtsvorschrift" eine von § 4 Abs. 1 IFG NRW abweichende bereichsspezifische Regelung darstellen könnte.
- 12** Anhaltspunkte hierfür lassen sich auch der von der Beschwerde in Bezug genommenen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht entnehmen. Danach hat das Bankgeheimnis einen "rein schuldrechtlichen Charakter" (BGH, Urteil vom 27. Februar 2007 - XI ZR 195/05 - BGHZ 171, 180 = juris Rn. 18). Im Hinblick auf die von der Beschwerde erwähnten markenrechtlichen Auskunftsansprüche hat der Bundesgerichtshof mittlerweile entschieden, dass ein generelles Recht eines Bankinstituts zur Auskunftsverweigerung unter Berufung auf das Bankgeheimnis nicht mit Unionsrecht vereinbar sei (BGH, Urteil vom 21. Oktober 2015 - I ZR 51/12 - ZIP 2016, 1185 Rn. 35). Eine Aussage über die abschließende Regelung von

Auskunftsansprüchen gegenüber öffentlich-rechtlichen Kreditinstituten treffen diese Entscheidungen nicht. Sie befassen sich vielmehr mit den aus dem Bankgeheimnis in bestimmten Rechtsverhältnissen abzuleitenden spezifischen Rechtsfolgen.

- 13** b) Im Hinblick auf die Frage,
ob das Bankgeheimnis den Informationszugang auch dann sperrt, wenn es sich um amtliche Informationen handelt, welche die Gewährung von Förderdarlehen betreffen, die das um Auskunft ersuchte öffentlich-rechtliche Kreditinstitut auf der Grundlage öffentlich-rechtlicher Förderzusagen der zuständigen Bewilligungsbehörden an die Zuwendungsempfänger gewährt hat,
zeigt die Beschwerde ebenfalls keinen grundsätzlichen Klärungsbedarf auf.
- 14** In diesem Zusammenhang führt das Berufungsgericht aus, es lasse sich keine gewohnheitsrechtliche Übung dahingehend feststellen, dass das Bankgeheimnis den Informationszugang auch in öffentlich-rechtlichen Förderverhältnissen sperre, in die öffentlich-rechtliche Kreditinstitute als Darlehensgeber eingebunden seien (UA S. 17 f.). Bei dem betreffenden Teil der Urteilsgründe handelt es sich, wie eingangs klargestellt und auch von der Beschwerde zugrunde gelegt wird, um eine selbständig tragende Begründung. Im Falle einer Mehrfachbegründung des Urteils kann die Revision jedoch nur zugelassen werden, wenn hinsichtlich jeder dieser Begründungen ein Zulassungsgrund geltend gemacht wird und vorliegt (BVerwG, Beschluss vom 20. Dezember 2010 - 7 B 67.10 - juris Rn. 8 m.w.N.). Letzteres ist nach den obigen Ausführungen nicht der Fall.
- 15** c) Die Frage,
ob die Gesetzgebungskompetenz des Landes nach Art. 70 Abs. 1 GG auch den Erlass von Regelungen über Informationszugangsansprüche gegen öffentlich-rechtliche Kreditinstitute umfasst, welche solche amtlichen Informationen betreffen, die dem Bankgeheimnis unterliegen,
würde sich in einem Revisionsverfahren nicht stellen.
- 16** Sie ist nicht entscheidungserheblich, weil das Bankgeheimnis nach der - wie bereits dargelegt - nicht zu beanstandenden Rechtsauffassung des Berufungsgerichts nicht als eine an öffentlich-rechtliche Kreditinstitute gerichtete Regelung des Informationszugangs im Sinne des § 4 Abs. 2 Satz 1 IFG NRW zu verstehen ist. Die von der Beschwerde erörterten kompetenzrechtlichen Fragen bedürfen daher mangels einer Überschneidung der Regelungsbereiche des § 4 Abs. 2 Satz 1 IFG NRW und des Bankgeheimnisses keiner Klärung. Im Übrigen schliesse eine dem Bundesrecht entstammende besondere Rechtsvorschrift schon nach dem in § 4 Abs. 2 Satz 1 IFG NRW zum Ausdruck kommenden Geltungsanspruch des Informationsfreiheitsgesetzes NRW einen Anspruch nach diesem Gesetz aus (vgl. BVerwG, Beschluss vom 15. Oktober 2007 - 7 B 9.07 - Buchholz 451.09 IHKG Nr. 20 Rn. 13).
- 17** 2. Die Revision ist nicht wegen eines Verfahrensfehlers (§ 132 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) zuzulassen.
- 18** Mit der Rüge, das Berufungsgericht habe das Vorliegen der tatsächlichen Voraussetzungen einer "gewohnheitsrechtlichen Übung" nicht durch ein Sachverständigengutachten aufgeklärt und damit gegen § 86 Abs. 1 VwGO verstoßen, dringt die Beschwerde nicht durch.
- 19** Die Aufklärungsrüge erfordert die substantiierte Darlegung, welche Tatsachen auf der Grundlage der materiell-rechtlichen Auffassung der Vorinstanz aufklärungsbedürftig

waren, welche Aufklärungsmaßnahmen hierfür in Betracht kamen, welche tatsächlichen Feststellungen dabei voraussichtlich getroffen worden wären und inwiefern diese Feststellungen nach der maßgeblichen Rechtsauffassung der Vorinstanz zu einer für den Kläger günstigeren Entscheidung hätten führen können. Weiterhin muss entweder dargelegt werden, dass bereits im Verfahren vor dem Tatsachengericht auf die Vornahme der Sachverhaltsaufklärung, deren Unterlassen nunmehr gerügt wird, hingewirkt worden ist oder aufgrund welcher Anhaltspunkte sich dem Gericht die bezeichneten Ermittlungen auch ohne ein solches Hinwirken hätten aufdrängen müssen (stRspr, vgl. BVerwG, Beschluss vom 19. August 1997 - 7 B 261.97 - Buchholz 310 § 133 <n.F.> VwGO Nr. 26 S. 14 f.).

- 20** Daran fehlt es hier. Die Beschwerde beschränkt sich zur Begründung ihrer Annahme, dem Berufungsgericht habe sich die Einholung eines Sachverständigengutachtens aufdrängen müssen, auf den Hinweis, dass eine Aufklärung der Praxis der Darlehensvergabe durch öffentlich-rechtliche Kreditinstitute unterblieben sei. Diesen Ausführungen lässt sich nicht entnehmen, weshalb auf der Grundlage der im Rahmen der von der Beschwerde vermissten Beweisaufnahme zu erwartenden Feststellungen eine gewohnheitsrechtliche Anerkennung des Bankgeheimnisses als besondere Rechtsvorschrift im Sinne des § 4 Abs. 2 Satz 1 IFG NRW zu bejahen wäre.
- 21** Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1 und 3, § 52 Abs. 2 GKG.

Dr. Nolte

Dr. Keller

Böhmman

OVG Münster, Urteil vom 02.06.2015 - 15 A 1997/12**Titel:**

OVG Münster: Vermögensverwaltungsgesellschaft, IFG NRW, WfA, Bankgeheimnis, Kommanditist, Förderdarlehen, Bürgschaftsverpflichtung, Auszahlung, Informationsanspruch, Komplementärgesellschaft, Spruchkörper, Wohnungsbauförderungsanstalt, jeweiligen Auszahlung, Auszahlungsvoraussetzung, Begleitung, Rechtsvorgängerin, Bürgschaft, Wohnheitsrecht, Rechtsgrundlage, Ablehnungsgrund

Normenketten:

IFG NRW §§ 2 I 1, IV, 3 S. 1 u. 2, 4 I, II 1, 5 IV, 8, 9

GG Art. 31

Leitsatz:

1. Das Bankgeheimnis ist keine besondere Vorschrift i. S. v. § 4 Abs. 2 Satz 1 IFG NRW, die den Vorschriften des Informationsfreiheitsgesetzes NRW vorgeht. (amtlicher Leitsatz)

Rechtsgebiete:

Sonstiges besonderes Verwaltungsrecht, Verwaltungsverfahren und -prozess

Schlagworte:

Informationsanspruch, Bankgeheimnis, Gesetzgebungskompetenz, Informationszugang, Informationszugangsanspruch, Sperrwirkung, Auskunftserteilung, Informationsbegehren, , I

Vorinstanz:

VG Düsseldorf, *Urteil* vom 06.07.2012 - 26 K 4363/11

Nachinstanz:

BVerwG, *Beschluss* vom 25.07.2016 - 7 B 37/15

Rechtskräftig: unbekannt

Spruchkörper: 15. Senat

Hauptschlagwort: Informationsanspruch, Bankgeheimnis

Die Berufung wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in entsprechender Höhe leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

Der Kläger begehrt von der Beklagten eine Auskunftserteilung nach dem Informationsfreiheitsgesetz NRW.

- 1** Der Kläger - ein Steuerberater und Wirtschaftsprüfer - war von Dezember 2005 bis Dezember 2010 Kommanditist der N. erste Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH Co. KG und von November 2006 bis Dezember 2010 der N. zweite Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH Co. KG sowie der N. dritte Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH Co. KG. Von November 2004 bis Dezember 2010 war der Kläger Kommanditist der S. Immobilien GmbH Co. KG. Seit Dezember 2010 firmieren diese Gesellschaften als Ltd. Co. KG. Von Juni 2008 bis März 2011 war der Kläger zudem Geschäftsführer der Komplementärin der drei N. -Gesellschaften und von August 2008 bis März 2011 Geschäftsführer der früheren Komplementärgesellschaft der S. Immobilien, der S. Immobilien Verwaltungs GmbH.
- 2** Diesen Gesellschaften waren durch Bewilligungsbescheide der zuständigen kommunalen Behörden Wohnungsbaufördermittel zugewandt worden. Auf der Grundlage dieser Bewilligungsbescheide hatte die Wohnungsbauförderungsanstalt (WfA) - die Rechtsvorgängerin der beklagten NRW.Bank - Förderdarlehen gewährt. Wegen der Abwicklung und Begleitung des Förderrechtsverhältnisses hatte der Kläger jedenfalls seit Dezember 2005 bis zu seinem Ausscheiden als Kommanditist im Dezember 2010 für die Investoren Gespräche mit der WfA bzw. später der Beklagten über Förderrechtsangelegenheiten im Zusammenhang mit den Fördervorhaben geführt.
- 3** Zur Sicherung der Darlehensansprüche der WfA hatte der Kläger Bürgschaften gegenüber der WfA begeben. Aus diesen Bürgschaftsverpflichtungen nimmt ihn die Beklagte zivilrechtlich in Anspruch.
- 4** Am 12. Mai 2011 stellte der Kläger bei der Beklagten einen Antrag auf Auskunftserteilung gemäß § 4 IFG NRW. Die Beklagte sollte ihm u. a. folgende Informationen zur Verfügung stellen:
„1. Wann erfolgten die Auszahlungen der von der NRW.Bank gewährten Darlehen an die N. erste Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH Co. KG (jetzt firmierend als N. erste Vermögensverwaltungsgesellschaft Ltd. Co. KG), an die N. zweite Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH Co. KG (jetzt firmierend als N. zweite Vermögensverwaltungsgesellschaft Ltd. Co. KG), an die N. dritte Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH Co. KG (jetzt firmierend als N. dritte Vermögensverwaltungsgesellschaft Ltd. Co. KG) sowie an die S. Immobilien GmbH Co. KG (jetzt firmierend als S. Immobilien Ltd. Co. KG)?“
- 5** 2. Auf welcher öffentlich-rechtlichen Rechtsgrundlage erfolgte die jeweilige Auszahlung der in Ziffer 1 genannten Darlehen durch die NRW.Bank und wurden die jeweiligen Auszahlungsvoraussetzungen im Zeitpunkt ihrer jeweiligen Auszahlung durch die NRW.Bank auch eingehalten? ...“
- 6** Zur Begründung seines Antrags führte der Kläger aus, die Beklagte bzw. ihre Vorgängerin, die WfA, habe für Bauprojekte der in dem Antrag bezeichneten Gesellschaften Darlehen gewährt und ausgereicht. Er, der Kläger, werde von der Beklagten aus Bürgschaftsverpflichtungen im Hinblick auf diese Darlehen in Anspruch genommen. Er habe daher ein Interesse daran, die begehrten Auskünfte zu erhalten. Die Beklagte sei zu diesen nach § 4 IFG NRW verpflichtet.

- 7** Mit Bescheid vom 17. Juni 2011, zugestellt am 20. Juni 2011, lehnte die Beklagte die Auskunftserteilung u. a. zu den Fragen 1. und 2. aus dem Antrag vom 12. Mai 2011 ab. Zur Begründung führte sie aus, einer Auskunft zu dem Zeitpunkt der Auszahlungen der Förderdarlehen stehe das Bankgeheimnis entgegen. Das Bankgeheimnis sei als vorkonstitutionelles Gewohnheitsrecht Teil des Bundesrechts. Als solches genieße es gemäß Art. 31 GG Vorrang vor abweichendem Landesrecht. Unabhängig davon greife der Ablehnungsgrund des § 5 Abs. 4 Alt. 1 IFG NRW. Aufgrund seiner Tätigkeit als Geschäftsführer der in Rede stehenden Gesellschaften und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass er seit Dezember 2005 verantwortlicher Gesprächspartner der Beklagten für die Abwicklung des Förderrechtsverhältnisses gewesen sei, sei mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass der Kläger Informationen über den Zeitpunkt der Auszahlung der Darlehen an die Darlehensnehmer gehabt habe. Bei der ihm in seiner damaligen Funktion obliegenden Sorgfalt sei er zumindest verpflichtet gewesen, sich Kenntnis über die für die Abwicklung des Förderrechtsverhältnisses maßgeblichen Tatsachen zu verschaffen. Hierzu sei er aufgrund seiner beruflichen Qualifikation auch in der Lage gewesen. Das allgemeine öffentliche Interesse an einer Transparenz der Vorgänge der Verwaltung rechtfertige ein Informationsbegehren nicht, wenn der Antragsteller - wie hier - bereits über die begehrten Informationen verfüge. Dies gelte ungeachtet der Tatsache, dass der Verwaltungsaufwand im Zusammenhang mit der Auskunft über Daten der Auszahlung der Darlehensvaluta gering sein möge. Sehe man das Bankgeheimnis lediglich als vertragliche Verpflichtung der Beklagten an, wäre diese Verpflichtung hilfsweise bei der Ausübung des Ablehnungsermessens aus § 5 Abs. 4 IFG NRW zu berücksichtigen. Sollte der Kläger die ihm aus seiner früheren Tätigkeit bekannten Informationen nicht mehr in Händen halten, würde sich nichts anderes ergeben. Dem Auskunftsbegehren zu 2. stehe aus entsprechenden Erwägungen § 5 Abs. 4 Alt. 1 IFG NRW entgegen. Die Frage nach den jeweiligen Auszahlungsvoraussetzungen setze eine rechtliche Bewertung voraus und ziele daher nicht auf eine amtliche Information.
- 8** Der Kläger hat am 20. Juli 2011 Klage erhoben.
- 9** Zur Begründung hat er im Wesentlichen vorgetragen, die Beklagte könne sich gegenüber seinem Informationsanspruch nicht auf das Bankgeheimnis berufen. Das nur als Richterrecht existierende allgemeine Bankgeheimnis werde durch die spezialgesetzlichen Vorschriften des Informationsfreiheitsgesetzes NRW - wie dessen § 8 zum Schutz von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen - verdrängt. Eine ermessensfehlerfreie Ablehnung der beantragten Informationserteilung nach § 5 Abs. 4 Alt. 1 IFG sei nicht möglich. Es komme hierfür nicht darauf an, ob der Kläger - etwa aufgrund seiner Organstellung in der Vergangenheit - Kenntnis von den begehrten Informationen hätte haben müssen.
- 10** Im Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht am 6. Juli 2012 hat der Kläger die Klage zurückgenommen, soweit diese sich auf die Mitteilung der öffentlich-rechtlichen Rechtsgrundlage der Darlehensauszahlungen und die Einhaltung der jeweiligen Auszahlungsvoraussetzungen bezog.
- 11** Der Kläger hat daraufhin beantragt,
die Beklagte unter teilweiser Aufhebung ihres Bescheids vom 17. Juni 2011 zu verpflichten, folgende Auskünfte zu erteilen:
- 12** Wann erfolgten die Auszahlungen der von der NRW.Bank gewährten Darlehen an die N. erste Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH Co. KG (jetzt firmierend als N. erste

Vermögensverwaltungsgesellschaft Ltd. Co. KG), an die N. zweite Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH Co. KG (jetzt firmierend als N. zweite Vermögensverwaltungsgesellschaft Ltd. Co. KG), an die N. dritte Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH Co. KG (jetzt firmierend als N. dritte Vermögensverwaltungsgesellschaft Ltd. Co. KG) sowie an die S. Immobilien GmbH Co. KG (jetzt firmierend als S. Immobilien Ltd. Co. KG)?

- 13** Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.
- 14** Sie hat vorgetragen, das Informationsfreiheitsgesetz NRW könne das Bankgeheimnis nicht verdrängen. Es gelte die allgemeine Kollisionsregel des Art. 31 GG, derzufolge Bundesrecht Landesrecht breche. Auch das vorkonstitutionelle Bundesrecht unterfalle dieser Vorrangregel. Nach diesen Maßstäben werde das Informationsfreiheitsgesetz NRW gemäß Art. 31 GG durch das Bankgeheimnis verdrängt, das als vorkonstitutionelles Gewohnheitsrecht Teil des einfachen Bundesrechts sei. Das Bankgeheimnis untersage der Beklagten als von dessen Anwendungsbereich erfasstem Kreditinstitut die Herausgabe solcher Informationen, die im Zusammenhang mit den Geschäftsbeziehungen zum Kunden stünden. Auch die Regelungen des Informationsfreiheitsgesetzes NRW beträfen - soweit es um öffentlich-rechtliche Kreditinstitute gehe - solche dort vorhandenen Daten, die dem Bankgeheimnis unterlägen. Auch diese Daten erfüllten den Begriff der amtlichen Information. Damit läge eine Regelung des gleichen Gegenstands vor. Zwischen beiden Normen gebe es eine echte Kollision. Des Weiteren stehe dem Informationsanspruch § 5 Abs. 4 Alt. 1 IFG NRW entgegen. Der Kläger bestreite nicht, dass ihm die betreffenden Informationen als solche vorlägen, etwa weil sie ihm von dritter Seite zugänglich gemacht worden seien. Letzteres sei für die Anwendung des § 5 Abs. 4 Alt. 1 IFG ausreichend. Im Übrigen müsse sich der Kläger entgegenhalten lassen, die einmal erlangte Information verloren zu haben. Darauf lasse er sich bezeichnenderweise nicht ausdrücklich ein.
- 15** Mit Urteil vom 6. Juli 2012 hat das Verwaltungsgericht das Verfahren im Umfang der Klagerücknahme eingestellt und der Klage im Übrigen unter teilweiser Aufhebung des Ablehnungsbescheids vom 17. Juni 2011 stattgegeben. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, der Kläger habe einen Auskunftsanspruch aus § 4 Abs. 1 IFG NRW. Die Beklagte sei gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 IFG NRW auskunftspflichtige Stelle. Das Bankgeheimnis sei keine besondere Rechtsvorschrift i. S. d. § 4 Abs. 2 Satz 1 IFG NRW, die den Bestimmungen des Informationsfreiheitsgesetzes NRW vorgehe. §§ 8, 9 IFG NRW stünden dem Anspruch des Klägers nicht entgegen. Dasselbe gelte für § 5 Abs. 4 IFG NRW.
- 16** Das Verwaltungsgericht hat die Berufung zugelassen.
- 17** Die Beklagte hat am 24. August 2012 Berufung gegen das ihr am 25. Juli 2012 zugestellte Urteil eingelegt.
- 18** Zur Begründung ihrer Berufung wiederholt und vertieft die Beklagte im Wesentlichen ihr erstinstanzliches Vorbringen: Sie unterliege auch in der Rechtsform der rechtsfähigen Anstalt des öffentlichen Rechts den Anforderungen des Bankgeheimnisses. Die von dem Kläger begehrte Information über die Zeitpunkte der Auszahlungen der jeweiligen Darlehensvaluta falle in den Anwendungsbereich des Bankgeheimnisses. Das Bankgeheimnis genieße Vorrang gegenüber landesrechtlich begründeten Auskunftsansprüchen nach dem Informationsfreiheitsgesetz NRW. Als vorkonstitutionelles Bundesrecht verdränge das Bankgeheimnis das

Informationsfreiheitsgesetz NRW nach der grundgesetzlichen Kollisionsregel des Art. 31 GG. Dies habe das Verwaltungsgericht außer Acht gelassen, als es auf § 4 Abs. 2 Satz 1 IFG NRW abgestellt habe. Diese Vorschrift sei nicht einschlägig, weil ihr Zweck nur die Bestimmung des Verhältnisses verschiedener Informationszugangsrechte untereinander sei. Das Bankgeheimnis habe absoluten Verbotscharakter. Nur in Einzelfällen könne es im Wege der Interessenabwägung eingeschränkt werden. Es bestehe auch keine Gesetzgebungskompetenz des Landes zur Einschränkung des Bankgeheimnisses. Des Weiteren stehe dem streitigen Informationszugangsanspruch § 5 Abs. 4 Alt. 1 IFG NRW entgegen. Dem Kläger sei aufgrund seiner Tätigkeit als Gesellschafter der Komplementärgesellschaften der Darlehensnehmer im Zeitraum von Juni 2008 bis März 2011 und vor allem aufgrund der Tatsache, dass er seit 2005 als verantwortlicher Ansprechpartner der Beklagten die Verhandlungen und Gespräche über die Abwicklung des Förderrechtsverhältnisses geführt habe, mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bekannt gewesen, wann die Auszahlung der Darlehen an die Darlehensnehmer erfolgt sei. Dagegen habe sich der Kläger im Rahmen des erstinstanzlichen Verfahrens nicht gewandt. Ob die Kenntnis gerade durch die Beklagte vermittelt worden sei, sei nicht maßgeblich. Der Kläger habe die einmal erlangte Information aufbewahren müssen. Es könne nicht darauf abgestellt werden, ob der Kläger die Information nach Aufgabe der Geschäftsführerstellung habe zurücklassen müssen.

- 19** Die Beklagte beantragt,
das angefochtene Urteil zu ändern und die noch anhängige Klage abzuweisen.
- 20** Der Kläger beantragt,
die Berufung zurückzuweisen.
- 21** Er verteidigt das angefochtene Urteil und trägt ergänzend vor, das Verwaltungsgericht sei zu Recht davon ausgegangen, dass das Bankgeheimnis nicht als vorkonstitutionelles Gewohnheitsrecht Teil des einfachen Bundesrechts sei. Vielmehr handele es sich bei dem Bankgeheimnis um eine vertragliche Verpflichtung. Art. 31 GG komme nicht zum Tragen. Aus § 4 Abs. 2 Satz 1 IFG NRW folge, dass nur solche Vorschriften als vorrangig in Betracht zu ziehen seien, die denselben Sachverhalt abschließend regelten oder deren Schutzzweck einem umfassenden Informationsanspruch zuwiderlaufe. Das Bankgeheimnis sei auch kein absolutes Verbotsgesetz. Ein Betriebs- und Geschäftsgeheimnis der Beklagten i. S. v. § 8 IFG NRW werde nicht offenbart. § 9 IFG NRW und § 5 Abs. 4 IFG NRW griffen nicht zugunsten der Beklagten ein. Die maßgeblichen Gespräche mit der Beklagten habe seinerzeit federführend der Architekt G. geführt. Im Übrigen sei sein Beitrag im Zusammenhang mit der Finanzierung der Kommanditgesellschaften nur noch von untergeordneter Bedeutung gewesen.
- 22** Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie auf den Inhalt des von der Beklagten vorgelegten Verwaltungsvorgangs Bezug genommen.
Entscheidungsgründe:
- 23** Die Berufung der Beklagten ist zulässig, aber unbegründet.
- 24** Das Verwaltungsgericht hat der Klage im noch streitgegenständlichen Umfang zu Recht stattgegeben.
- 25** Der Bescheid der Beklagten vom 17. Juni 2011 ist rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO), soweit die Beklagte dem Kläger die mit

dem noch anhängigen Klageantrag begehrten Informationen zu den Zeitpunkten der Darlehensauszahlungen verweigert hat.

- 26** Der Kläger hat einen diesbezüglichen Anspruch auf Informationszugang gemäß § 4 Abs. 1 IFG NRW (dazu I.). Die Anwendung des § 4 Abs. 1 IFG NRW ist nicht durch das Bankgeheimnis ausgeschlossen (dazu II.). Ablehnungsgründe, die dem Informationsanspruch des Klägers entgegenstehen, liegen nicht vor (dazu III.).
- I.
- 27** Der Kläger kann den geltend gemachten Informationszugangsanspruch auf § 4 Abs. 1 IFG NRW stützen.
- 28** Nach dieser Vorschrift hat jede natürliche Person nach Maßgabe dieses Gesetzes gegenüber den in § 2 IFG NRW genannten Stellen Anspruch auf Zugang zu den bei der Stelle vorhandenen amtlichen Informationen.
- 29** Diese Voraussetzungen sind gegeben.
- 30** Die beklagte NRW.Bank ist eine anspruchspflichtige Stelle i. S. v. § 2 IFG NRW (dazu 1.). Das noch anhängige Informationsverlangen hinsichtlich der in dem Klageantrag bezeichneten Zeitpunkte bestimmter Darlehensauszahlungen betrifft amtliche Informationen i. S. d. § 3 Satz 1 IFG NRW (dazu 2.).
- 31** 1. Die beklagte NRW.Bank fällt in den von § 2 IFG NRW definierten Anwendungsbereich des Informationsfreiheitsgesetzes NRW.
- 32** § 2 Abs. 1 Satz 1 IFG NRW zufolge gilt dieses Gesetz für die Verwaltungstätigkeit der Behörden, Einrichtungen und sonstigen öffentlichen Stellen des Landes, der Gemeinden und Gemeindeverbände sowie der sonstigen der Aufsicht des Landes unterstehenden juristischen Personen des öffentlichen Rechts und deren Vereinigungen (öffentliche Stellen). Behörde im Sinne dieses Gesetzes ist jede Stelle, die Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahrnimmt (§ 2 Abs. 1 Satz 2 IFG NRW). Sofern eine natürliche oder juristische Person des Privatrechts öffentlich-rechtliche Aufgaben wahrnimmt, gilt sie als Behörde im Sinne dieses Gesetzes (§ 2 Abs. 4 IFG NRW).
- 33** Der Begriff der Verwaltungstätigkeit in § 2 Abs. 1 IFG NRW ist weit auszulegen. Er umfasst die Verwaltung im formellen und materiellen Sinn. Dies folgt aus dem Sinn und Zweck der Regelung. Zweck des Informationsfreiheitsgesetzes NRW ist es, staatliches Handeln transparent zu machen und durch den freien Zugang zu Informationen nicht nur die Nachvollziehbarkeit, sondern auch die Akzeptanz behördlicher Entscheidungen zu steigern. Dementsprechend war es Intention des Gesetzgebers, einen möglichst weiten und umfassenden Informationsanspruch zu schaffen und die Ausschlussgründe eng zu fassen.
- 34** Vgl. OVG NRW, Urteil vom 7. Oktober 2010 - 8 A 875/09 -, juris Rn. 30 f., unter Hinweis auf die Begründung des Gesetzentwurfs LT-Drs. 13/1311, S. 9 und S. 10.
- 35** Unter Verwaltung im formellen Sinn ist die gesamte Tätigkeit der Exekutive zu verstehen, unabhängig davon, ob es sich um eine Tätigkeit materiell verwaltender Art handelt. Entscheidend ist die Einordnung des Handelnden in den Staatsaufbau. Ausgehend davon liegt eine Verwaltungstätigkeit dann vor, wenn eine Stelle aus dem Bereich der Exekutive und nicht der Legislative oder Judikative tätig wird. Darüber hinaus erfasst § 2 Abs. 1 IFG NRW die Verwaltung im materiellen Sinn, wie sich aus der Behördendefinition in § 2 Abs. 1 Satz 2, Abs. 4 IFG NRW ergibt. Der materielle Verwaltungsbegriff knüpft an die ausgeübte Funktion bzw. den verfolgten Zweck der Tätigkeit an, unabhängig davon, wer sie ausübt. Maßgeblich ist, ob materielle

Verwaltungsaufgaben (in Abgrenzung zu Aufgaben der Legislative oder Judikative) wahrgenommen werden.

- 36** Vgl. OVG NRW, Urteile vom 7. Oktober 2010 - 8 A 875/09 -, juris Rn. 33 ff., und vom 17. Mai 2006 - 8 A 1642/05 -, NWVBl. 2006, 292 = juris Rn. 34, Beschlüsse vom 31. Januar 2005 - 21 E 1487/04 -, NJW 2005, 2028 = juris Rn. 9, und vom 19. Juni 2002 - 21 B 589/02 -, NVwZ-RR 2003, 800 = juris Rn. 12; ebenso zu § 1 Abs. 1 Satz 1 IFG Bund: BVerwG, Urteile vom 15. November 2012 - 7 C 1.12 -, NVwZ 2013, 431 = juris Rn. 22, und vom 3. November 2011 - 7 C 3.11 -, BVerwGE 141, 122 = DVBl. 2012, 176 = juris Rn. 11.
- 37** Gemessen an diesen Maßstäben ist die beklagte NRW.Bank in formeller wie in materieller Hinsicht eine Stelle, die i. S. v. § 2 Abs. 1 Sätze 1 und 2 IFG NRW Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahrnimmt und als solche aufgrund des Informationsfreiheitsgesetzes NRW in Anspruch genommen werden kann.
- 38** Dass die NRW.Bank bereits formell als öffentliche Stelle i. S. d. § 2 Abs. 1 Satz 1 IFG NRW qualifiziert werden kann, ergibt sich aus ihrer (öffentlich-rechtlichen) Konstruktion nach dem Gesetz über die NRW.Bank vom 16. März 2004 (GV. NRW. S. 126; im Folgenden: NRW.Bank-G).
- 39** Vgl. im Übrigen für die öffentlich-rechtlich organisierten Sparkassen- und Giroverbände: Franßen/Seidel, IFG NRW, 2007, § 2 Rn. 152.
- 40** Nach dessen § 1 ist die NRW.Bank ein Kreditinstitut in der Rechtsform einer rechtsfähigen Anstalt des öffentlichen Rechts. Gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 NRW.Bank-G steht sie unmittelbar unter der staatlichen Aufsicht des Innenministeriums, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung im Einvernehmen mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium ausgeübt wird (§ 11 Abs. 1 Satz 2 NRW.Bank-G). Gewährträger der NRW.Bank ist gemäß § 4 Abs. 1 NRW.Bank-G das Land Nordrhein-Westfalen. Dieses stellt sicher, dass die NRW.Bank ihre Aufgaben erfüllen kann und trägt solchermaßen die Anstaltslast (§ 4 Abs. 2 NRW.Bank-G).
- 41** Auch materiell kommt die NRW.Bank öffentlichen Verwaltungsaufgaben nach. Dies schreibt § 3 Abs. 1 Satz 1 NRW.Bank-G fest. Er bestimmt, dass die NRW.BANK den staatlichen Auftrag hat, das Land und seine kommunalen Körperschaften bei der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben, insbesondere in den Bereichen der Struktur-, Wirtschafts-, Sozial- und Wohnraumpolitik, zu unterstützen und dabei Fördermaßnahmen im Einklang mit den Beihilfevorschriften der Europäischen Gemeinschaft durchzuführen und zu verwalten.
- 42** 2. Mit seinem noch anhängigen Klagebegehren, von der Beklagten die Auszahlungszeitpunkte bestimmter Darlehen zu erfahren, zielt der Kläger auf eine amtliche Information i. S. d. § 3 Satz 1 IFG NRW.
- 43** § 3 Satz 1 IFG NRW definiert Informationen im Sinne dieses Gesetzes als alle in Schrift-, Bild-, Ton- oder Datenverarbeitungsform oder auf sonstigen Informationsträgern vorhandenen Informationen, die im dienstlichen Zusammenhang erlangt wurden.
- 44** Auch der hiermit verwendete Begriff der Information soll nach dem Willen des Gesetzgebers eine möglichst offene und umfassende Auslegung des Informationsfreiheitsgesetzes NRW sicherstellen.
- 45** Vgl. OVG NRW, Urteil vom 6. Mai 2015 - 8 A 1943/13 -, juris Rn. 45, unter Hinweis auf die Begründung des Gesetzentwurfs LT-Drs. 13/1311, S. 10.
- 46**

Ein dienstlicher Zusammenhang der Information ist jedenfalls zu bejahen, wenn die Unterlagen dienstlichen Zwecken dienen, also dazu bestimmt sind, zu einem (Verwaltungs-)Vorgang zu gehören. Mit den dienstlichen Zwecken sind die von der öffentlichen Stelle zu erfüllenden Aufgaben gemeint. Erfasst sind jedenfalls Informationen, die von einer öffentlichen Stelle in Ausübung ihrer Verwaltungstätigkeit zielgerichtet erlangt wurden und die daher einen inhaltlichen Bezug zu der Verwaltungstätigkeit aufweisen.

47 Vgl. Franßen/Seidel, IFG NRW, 2007, § 3 Rn. 354 f.; siehe dazu außerdem OVG NRW, Urteil vom 6. Mai 2015 - 8 A 1943/13 -, juris Rn. 49.

48 Legt man diese Begriffsbestimmung zugrunde, ist die von dem Kläger beanspruchte Auskunft über den Auszahlungszeitpunkt bestimmter Darlehen, welche die Beklagte gewährt hatte, eine amtliche Information im Verständnis des § 3 Satz 1 IFG NRW. Die Beklagte bewilligte diese Darlehen im Rahmen der Erfüllung der ihr zugewiesenen öffentlichen Aufgabe der Wohnungsbauförderung. Mit dieser Aufgabenwahrnehmung steht der Zeitpunkt der Darlehensauskehrung in einem unmittelbaren dienstlichen Zusammenhang.

II.

49 Die Anwendung des § 4 Abs. 1 IFG NRW ist nicht durch das Bankgeheimnis ausgeschlossen. Das Bankgeheimnis ist weder eine besondere Vorschrift i. S. v. § 4 Abs. 2 Satz 1 IFG NRW, die den Vorschriften des Informationsfreiheitsgesetzes NRW vorgeht (dazu 1.), noch verdrängt es die landesgesetzlichen Regelungen des Informationsfreiheitsgesetzes NRW gemäß Art. 31 GG (dazu 2.).

50 1. Das Bankgeheimnis ist keine besondere Vorschrift i. S. v. § 4 Abs. 2 Satz 1 IFG NRW, die den Vorschriften des Informationsfreiheitsgesetzes NRW vorgeht.

51 Soweit besondere Rechtsvorschriften über den Zugang zu amtlichen Informationen, die Auskunftserteilung oder die Gewährung von Akteneinsicht bestehen, gehen sie gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 IFG NRW den Vorschriften dieses Gesetzes vor.

52 Wie das Tatbestandsmerkmal „soweit“ zeigt, zieht § 4 Abs. 2 Satz 1 IFG NRW nur solche Vorschriften als vorrangig in Betracht, die denselben Sachverhalt bereichsspezifisch abschließend - sei es identisch, sei es abweichend - regeln. Konkurrenzfragen sind in jedem konkreten Einzelfall durch eine systematische, an Sinn und Zweck des Gesetzes orientierte Auslegung der jeweiligen Informationszugangsrechte zu klären. Um die Bestimmung des Verhältnisses verschiedener Informationszugangsrechte untereinander vornehmen zu können, müssen vor allem deren jeweilige Regelungsmaterien berücksichtigt werden. Eine Vorrangigkeit im Sinne einer Ausschließlichkeit ist nur dort anzunehmen, wo die jeweiligen Rechte die gleichen Anliegen verfolgen und/oder identische Zielgruppen erfassen. Eine besondere Rechtsvorschrift i. S. v. § 4 Abs. 2 Satz 1 IFG NRW liegt daher nur dann vor, wenn ihr Anwendungsbereich in sachlicher Hinsicht wegen spezifischer Anforderungen an die Informationen, die der Rechtsvorschrift unterfallen, und/oder in persönlicher Hinsicht wegen spezifischer Anforderungen an die Personen, auf welche die Rechtsvorschrift Anwendung findet, beschränkt ist.

53 Vgl. OVG NRW, Urteile vom 6. Mai 2015 - 8 A 1943/13 -, juris Rn. 54 ff., und vom 15. Juni 2011 - 8 A 1150/10 -, DVBl. 2011, 1162 = juris Rn. 29, Beschlüsse vom 31. Januar 2005 - 21 E 1487/04 -, NJW 2005, 2028 = juris Rn. 14 ff., und vom 19. Juni 2002 - 21 B 589/02 -, NVwZ-RR 2003, 800 = juris Rn. 20.

54

Wenn spezialgesetzliche Regelungen - des Bundes- oder des Landesrechts - für einen gesonderten Sachbereich oder für bestimmte Personengruppen einen begrenzten Informationsanspruch vorsehen, ist deshalb in jedem konkreten Einzelfall zu untersuchen, ob diese Grenzen auch für den Anspruch aus § 4 Abs. 1 IFG NRW bindend sind. Das ist anzunehmen, wenn ein umfassender Informationsanspruch dem Schutzzweck des Spezialgesetzes zuwider laufen würde. Lässt sich derartige nicht feststellen, gelangt der Anspruch aus § 4 Abs. 1 IFG NRW zur Anwendung.

55 Vgl. OVG NRW, Urteil vom 15. Juni 2011 - 8 A 1150/10 -, DVBl. 2011, 1162 = juris Rn. 29, Beschluss vom 31. Januar 2005 - 21 E 1487/04 -, NJW 2005, 2028 = juris Rn. 16 ff; siehe außerdem die Begründung des Gesetzentwurfs LT-Drs. 13/1311, S. 11.

56 Daran gemessen ist das Bankgeheimnis keine besondere Vorschrift i. S. d. § 4 Abs. 2 Satz 1 IFG NRW. Dies gilt losgelöst davon, ob das Bankgeheimnis als vorkonstitutionelles Gewohnheitsrecht im Rang eines Bundesgesetzes steht oder bloß als (AGB-)vertragliche Verpflichtung gilt.

57 Offen gelassen von BGH, Vorlagebeschluss vom 17. Oktober 2013 - I ZR 51/12 -, juris Rn. 22 (mit lediglich mittelbarer Bezugnahme auf § 383 Abs. 1 Nr. 6 ZPO), Urteile vom 27. Oktober 2009 - IX ZR 225/08 -, BGHZ 183, 60 = NJW 2010, 361 = juris Rn. 18, und vom 27. Februar 2007 - IX ZR 195/05 -, BGHZ 171, 180 = NJW 2007, 2106 = juris Rn. 23; gesetzliches Gewohnheitsrecht verneinen ausdrücklich OLG Naumburg, Urteil vom 15. März 2012 - 9 U 208/11 -, juris Rn. 24, und OLG Köln, Urteil vom 15. September 2005 - 8 U 21/05 -, NJW-RR 2006, 263 = juris Rn. 26; mit Tendenz zur AGB-rechtlichen Verortung OLG Stuttgart, Urteil vom 13. Dezember 2005 - 6 U 119/05 -, juris Rn. 93; auch für eine rechtsgeschäftliche Qualifikation Cahn, WM 2004, 2041, 2042 (mit Hinweisen auf entgegengesetzte Literaturstandpunkte); Klüwer/Meister, WM 2004, 1157, sprechen von einer gewohnheitsrechtlichen Anerkennung; ebenso Toth-Fehrer/Schick, ZIP 2004, 491, 493.

58 Ebenso kann dahinstehen, ob als „besondere Vorschriften“ nur positivrechtliche Bestimmungen in Betracht kommen, offen gelassen von OVG NRW, Urteil vom 15. Juni 2011 - 8 A 1150/10 -, DVBl. 2011, 1162 = juris Rn. 29, zu denen das Bankgeheimnis mangels Kodifizierung nicht zählt.

59 Jedenfalls regelt das Bankgeheimnis nicht bereichsspezifisch den Informationszugang außenstehender Dritter zu amtlichen Informationen, die öffentlich-rechtliche Kreditinstitute vorhalten. Es scheidet daher als besondere Vorschrift nach dem Verständnis des § 4 Abs. 2 Satz 1 IFG NRW aus.

60 a) Inhalt des Bankgeheimnisses ist die Pflicht eines Kreditinstituts zur Verschwiegenheit über kundenbezogene Tatsachen und Wertungen, die ihm aufgrund, aus Anlass oder im Rahmen der Geschäftsverbindung zum Kunden bekannt geworden sind und die der Kunde geheim zuhalten wünscht. Erforderlich ist, dass ein innerer Zusammenhang zwischen der Kenntniserlangung von dem Geheimnis durch das Kreditinstitut und dem Bestehen der Geschäftsverbindung gegeben ist. Die Verpflichtung zur Wahrung des Bankgeheimnisses ist eine besondere Ausprägung der allgemeinen Pflicht der Bank, die Vermögensinteressen des Vertragspartners zu schützen und nicht zu beeinträchtigen.

61 Vgl. BGH, Urteile vom 27. Februar 2007 - IX ZR 195/05 -, BGHZ 171, 180 = NJW 2007, 2106 = juris Rn. 23, und vom 24. Januar 2006 - XI ZR 384/03 -, BGHZ 166, 84 = NJW 2006, 830 = juris Rn. 35.

62

Das Bankgeheimnis betrifft damit weder ausdrücklich noch konkludent - und auch nicht mittelbar über das Zeugnisverweigerungsrecht aus § 383 Abs. 1 Nr. 6 ZPO - das Bestehen eines Informationszugangsanspruchs gegenüber öffentlich-rechtlich organisierten Kreditinstituten. Es bezieht sich lediglich auf das Pflichtenverhältnis zwischen der Bank und ihrem Vertragspartner. Seine Verletzung kann zu zivilrechtlichen Schadensersatzansprüchen führen, vgl. insofern wiederum BGH, Vorlagebeschluss vom 17. Oktober 2013 - I ZR 51/12 -, juris Rn. 22 (auch zu § 383 Abs. 1 Nr. 6 ZPO), Urteile vom 27. Februar 2007 - IX ZR 195/05 -, BGHZ 171, 180 = NJW 2007, 2106 = juris Rn. 18 und Rn. 32, und vom 24. Januar 2006 - XI ZR 384/03 -, BGHZ 166, 84 = NJW 2006, 830 = juris Rn. 34 ff., oder in Zivilprozessen in das besagte Zeugnisverweigerungsrecht von Bankmitarbeitern aus Gründen ihres Gewerbes münden. In Ermangelung einer entsprechenden Regelungsaussage kann es aber nicht das Regime öffentlich-rechtlicher Informationszugangsgesetze sperren.

- 63** b) Unbeschadet dessen lässt sich zudem keine ständige und langandauernde gewohnheitsrechtliche Übung dahingehend feststellen, dass das Bankgeheimnis den Informationszugang auch in öffentlich-rechtlichen Förderrechtsverhältnissen sperrt, in die öffentlich-rechtliche Kreditinstitute als Darlehensgeber eingebunden sind. WfA bzw. heute NRW.Bank nehmen bei der Vergabe von Wohnungsbauförderdarlehen öffentliche Aufgaben wahr. Sie unterliegen dabei besonderen Transparenzanforderungen. Die Darlehensvergabe stellt in dieser Konstellation allein die Umsetzung eines vorgeschalteten behördlichen Zuwendungsbescheids dar, aufgrund dessen der Zuwendungsempfänger erhöhten öffentlich-rechtlichen Bindungen bei der Inanspruchnahme und Verwendung der Förderung unterliegt. Da der Zuwendungsempfänger der Förderbank, die gleichsam als verlängerter Arm der Bewilligungsbehörde handelt, somit nicht als gewöhnlicher Bankkunde im allgemeinen Geschäftsverkehr gegenübertritt, der die Entgegennahme eines Darlehens zu bestimmten Konditionen annehmen oder ablehnen kann, kann er in dieser besonderen Situation auch nicht darauf vertrauen, dass die Umstände der Darlehensauskehr und -abwicklung, soweit sie - wie hier - amtliche Informationen i. S. v. § 3 Satz 1 IFG NRW sind, ohne Weiteres geheim bleiben.
- 64** c) Gegen ein Verständnis des Bankgeheimnisses als „besondere Vorschrift“, welche die Anwendung des Informationsfreiheitsgesetzes NRW vollständig blockiert, spricht außerdem, dass das Informationsfreiheitsgesetz NRW im Hinblick auf das grundlegende Verhältnis zwischen Informationszugangsanspruch und etwaigen Ausschlussstatbeständen aus Gründen des Geheimnisschutzes einen integrativen Ansatz verfolgt.
- 65** Das Informationsfreiheitsgesetz NRW hat den Anspruch, den Informationszugang ohne Bedingungen für die Bürgerinnen und Bürger des Landes Nordrhein-Westfalen umfassend sowie verfahrensunabhängig auszugestalten. Ziel des Gesetzes ist es, ein allgemeines Informationszugangsrecht als Jedermanns-Recht zu eröffnen. Ein rechtliches oder berechtigtes Interesse ist nicht nachzuweisen. Ausnahmeklauseln sollen entsprechend der Bedeutung des Informationszugangsanspruchs eng interpretiert und nur für bestimmte Ausnahmefälle vorgesehen werden.
- 66** Vgl. die Begründung des Gesetzentwurfs LT-Drs. 13/1311, S. 2 und S. 9.
- 67** Diese Absicht des Gesetzgebers findet sich unmittelbar im Gesetz wieder. § 4 Abs. 1 IFG NRW formuliert einen allgemeinen Informationszugangsanspruch, dem bei einem - wie oben unter I. 1. gezeigt - weiten Begriffsverständnis öffentliche Stellen des Landes i. S.

d. § 2 IFG NRW im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit ausgesetzt sind. Die Ausnahmen von dem Informationszugangsanspruch bilden namentlich § 6 IFG NRW (Schutz öffentlicher Belange und der Rechtsdurchsetzung), § 7 IFG NRW (Schutz des behördlichen Entscheidungsprozesses), § 8 IFG NRW (Schutz von Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse) und § 9 IFG NRW (Schutz personenbezogener Daten) ab. Zum Rangverhältnis des Informationsfreiheitsgesetzes NRW zu Spezialvorschriften über den Zugang zu amtlichen Informationen äußert sich die den Ausschlussgründen vorgelagerte Subsidiaritätsklausel des § 4 Abs. 2 Satz 1 IFG NRW.

- 68** Aus dieser Systematik ergibt sich, dass ein etwaiger Ausschluss des Anspruchs aus § 4 Abs. 1 IFG NRW zum Schutz des Bankgeheimnisses erst innerhalb des Informationsfreiheitsgesetzes NRW nach Maßgabe der Ausschlussgründe der §§ 6 ff. IFG NRW zu beurteilen ist. In diese ist das Bankgeheimnis genauso wie das Zeugnisverweigerungsrecht aus § 383 Abs. 1 Nr. 6 ZPO - soweit methodisch möglich - informationsfreiheitsrechtlich zu integrieren.
- 69** So auch mit Blick auf das Steuergeheimnis des § 30 AO: OVG NRW, Urteil vom 15. Juni 2011 - 8 A 1150/10 -, DVBl. 2011, 915 = juris Rn. 72, ebenso zu §§ 421 ff. ZPO: OVG NRW, Beschluss vom 19. Juni 2002 - 21 B 589/02 -, NVwZ-RR 2003, 800 juris Rn. 21 ff.
- 70** Nicht hinnehmbare Geheimnisschutzlücken sind dadurch nicht zu befürchten. Die Einschränkungen, denen der Zugangsanspruch nach dem Informationsfreiheitsgesetz NRW durch die in §§ 6 ff. IFG NRW getroffenen Regelungen unterliegt, stellen hinreichend sicher, dass private Belange der am Verwaltungsverfahren Beteiligten oder unbeteiligter Dritter, die einer Offenbarung des Akteninhalts oder Teilen von diesem entgegenstehen, in gleich effektiver Weise wie durch das Bankgeheimnis selbst geschützt werden.
- 71** Vgl. insofern wiederum OVG NRW, Urteil vom 15. Juni 2011 - 8 A 1150/10 -, DVBl. 2011, 915 = juris Rn. 65, Beschluss vom 31. Januar 2005 - 21 E 1487/04 -, NJW 2005, 2028 = juris Rn. 26.
- 72** d) Diese Lesart wird durch einen Blick auf das vergleichbar strukturierte Informationsfreiheitsgesetz des Bundes gestützt.
- 73** Das Informationsfreiheitsgesetz des Bundes implementiert gleichfalls ein umfassendes Regelungskonzept. Es bringt das Auskunftsinteresse und Belange des Daten- und Geheimnisschutzes zueinander in Ausgleich. Die Informationsfreiheitsgesetze der Länder wurden bei seiner Erarbeitung ausgewertet. Soweit sich für vergleichbare Sachverhalte eine einheitliche Begriffsbestimmung gebildet hat, wurde diese übernommen.
- 74** Vgl. die Begründung des Gesetzentwurfs BT-Drs. 15/4493, S. 7.
- 75** Diese gesetzgeberische Grundidee spiegelt sich in den einzelnen Bestimmungen des Informationsfreiheitsgesetzes des Bundes wider. § 1 Abs. 1 IFG Bund gewährt einen freien (voraussetzungslosen) Informationszugangsanspruch für jedermann gegenüber den Behörden des Bundes. Der Informationszugang ist lediglich ausgeschlossen, wenn im Einzelfall einer der im Informationsfreiheitsgesetz des Bundes vorgesehenen Versagungsgründe - § 3 IFG Bund (Schutz von besonderen öffentlichen Belangen), § 4 IFG Bund (Schutz des behördlichen Entscheidungsprozesses), § 5 IFG Bund (Schutz personenbezogener Daten) sowie § 6 IFG Bund (Schutz des geistigen Eigentums und von Betriebsgeheimnissen) - eingreift. Diese Ausnahmetatbestände sind konkret und präzise. Nach den üblichen Auslegungsregelungen sind sie eng zu verstehen.
- 76**

Vgl. die Begründung des Gesetzentwurfs BT-Drs. 15/4493, S. 9; das Gebot einer engen Auslegung der Ausnahmetatbestände des § 3 IFG Bund betonen daran anschließend BVerwG, Urteil vom 15. November 2012 - 7 C 1.12 -, NVwZ 2013, 431 = juris Rn. 39, Beschluss vom 9. November 2010 - 7 B 43.10 -, NVwZ 2011, 235 = juris Rn. 12; OVG NRW, Urteil vom 19. März 2013 - 8 A 1172/11 -, DVBl. 2013, 981 = juris Rn. 52.

- 77** Spezialgesetzliche Geheimhaltungsvorschriften, die als Ausschlussgründe gegen einen Anspruch auf Informationszugang in Frage kommen, sperren daher nach der Systematik des Informationsfreiheitsgesetzes des Bundes dessen Anwendbarkeit nicht von vornherein und pauschal. Sie können aber in das Informationsfreiheitsgesetz integrierte Ausschlussgründe darstellen bzw. zu solchen werden, soweit sie von einem der Versagungsstatbestände der §§ 3 ff. IFG Bund in Bezug genommen werden oder in diesem sachlich aufgehen.
- 78** Vgl. insofern BVerwG, Urteil vom 27. November 2014 - 7 C 18.12 -, ZIP 2015, 496 = juris Rn. 40 (zu § 9 Abs. 1 KWG und § 3 Nr. 4 IFG Bund); OVG NRW, Urteil vom 15. Januar 2014 - 8 A 467/11 -, NWVBl. 2014, 267 = juris Rn. 79 (zu § 97 Abs. 7 Satz 7 SGB V und § 3 Nr. 4 IFG Bund); Schoch, IFG, 2009, § 3 Rn. 147 und Rn. 152 (zum Bankgeheimnis und §§ 3 Nr. 4, 6 Satz 2 IFG Bund).
- 79** Diesen integrativen Befund unterstreicht die Vorrangregel des § 1 Abs. 3 IFG Bund, die § 4 Abs. 2 Satz 1 IFG NRW auf der Ebene des Bundesrechts entspricht.
- 80** § 1 Abs. 3 IFG Bund zufolge gehen dem Informationsfreiheitsgesetz des Bundes (nur) Regelungen in anderen Rechtsvorschriften über den Zugang zu amtlichen Informationen mit Ausnahme des § 29 VwVfG und des § 25 SGB X vor.
- 81** Eine (Komplett-)Sperrwirkung gegenüber dem Informationsfreiheitsgesetz des Bundes kann demnach nur eine fachgesetzliche Spezialnorm entfalten, die einen mit dem Informationsanspruch nach dem Informationsfreiheitsgesetz identischen sachlichen Regelungsgegenstand hat und die sich als spezialgesetzliche Bestimmung im Verhältnis zu dem Informationsfreiheitsgesetz als abschließend versteht. Auch im Bereich des Informationsfreiheitsgesetzes des Bundes sind Konkurrenzfragen in jedem konkreten Einzelfall durch eine systematische, an Sinn und Zweck des Gesetzes orientierte Auslegung der jeweiligen Informationszugangsrechte zu klären.
- 82** Vgl. dazu BVerwG, Urteile vom 15. November 2012 - 7 C 1.12 -, NVwZ 2013, 431 = juris Rn. 46, und vom 3. November 2011 - 7 C 4.11 -, DVBl. 2012, 180 = juris Rn. 9; OVG NRW, Urteil vom 26. Oktober 2011 - 8 A 2593/10 -, DVBl. 2012, 365 = juris Rn. 169.
- 83** Eine derartige fachgesetzliche Spezialnorm ist das Bankgeheimnis losgelöst von seiner normativen Verortung aber - wie dargelegt - nicht, so dass insoweit auch bundesrechtlich kein anderes Ergebnis erzielt würde als unter dem Regime des § 4 Abs. 2 Satz 1 IFG NRW.
- 84** Dass das Bankgeheimnis keine umfassende Sperrwirkung in Relation zu dem Informationsfreiheitsgesetz des Bundes entfalten kann, lässt sich schließlich auch exemplarisch aus seiner informationsfreiheitsrechtlich orientierten Gegenüberstellung mit einer vergleichbaren Geheimhaltungsnorm wie § 9 Abs. 1 Satz 1 KWG ableiten. Dieses Ergebnis ist wegen der Funktionsparallelität von § 1 Abs. 3 IFG Bund und § 4 Abs. 2 Satz 1 IFG NRW auf das Landesrecht übertragbar.
- 85** In ähnlicher Weise wie das Bankgeheimnis regelt § 9 Abs. 1 Satz 1 KWG, dass u. a. die bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht beschäftigten Personen, soweit

sie zur Durchführung dieses Gesetzes tätig werden, die ihnen bei ihrer Tätigkeit bekanntgewordenen Tatsachen, deren Geheimhaltung im Interesse des Instituts oder eines Dritten liegt, insbesondere Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse, nicht unbefugt offenbaren oder verwerten dürfen, auch wenn sie nicht mehr im Dienst sind oder ihre Tätigkeit beendet ist.

- 86** § 9 Abs. 1 Satz 1 KWG verriegelt indessen nicht den Anwendungsbereich des Informationsfreiheitsgesetzes des Bundes als Ganzes. Vielmehr beinhaltet er eine erst namentlich im Rahmen von § 3 Nr. 4 IFG Bund bzw. ggf. von § 6 Satz 2 IFG Bund beachtliche Verschwiegenheitspflicht. Wie das generelle Bankgeheimnis erschöpft er sich nicht in einer formellen Verschwiegenheitspflicht, sondern umschreibt die Geheimhaltungsbedürftigkeit zugleich nach materiellen Kriterien, was seine informationsfreiheitsrechtliche Eingliederung in den Katalog der Ausschlussgründe der §§ 3 ff. IFG NRW sowohl ermöglicht als auch gebietet.
- 87** Vgl. insoweit BVerwG, Urteil vom 27. November 2014 - 7 C 18.12 -, ZIP 2015, 496 = juris Rn. 40.
- 88** 2. Aus den vorstehenden Ausführungen folgt zugleich, dass das Bankgeheimnis - selbst wenn es sich um Gewohnheitsrecht im Rang eines Bundesgesetzes handelt - die landesgesetzlichen Regelungen des Informationsfreiheitsgesetzes NRW nicht gemäß Art. 31 GG verdrängt.
- 89** Gemäß Art. 31 GG bricht Bundesrecht Landesrecht.
- 90** Art. 31 GG regelt als eine grundlegende Vorschrift des Bundesstaatsprinzips die Lösung von Widersprüchen zwischen Bundes- und Landesrecht. Er bestimmt das Rangverhältnis für alle Arten von Rechtssätzen jeder Rangstufe. Art. 31 GG löst die Kollision von Normen und setzt daher zunächst voraus, dass die Regelungen des Bundes- und Landesrechts auf denselben Sachverhalt anwendbar sind und zu unterschiedlichen Rechtsfolgen führen. Können die sich in ihrem Regelungsbereich überschneidenden Normen bei ihrer Anwendung zu verschiedenen Ergebnissen führen, bricht Bundesrecht jeder Rangordnung eine landesrechtliche Regelung auch dann, wenn sie Bestandteil des Landesverfassungsrechts ist.
- 91** Vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 10. Juni 2009 - 1 BvR 198/08 -, NVwZ 2009, 1426 = juris Rn. 26, Urteil vom 30. Juli 2008 - 1 BvR 3262/07, 1 BvR 402/08, 1 BvR 906/08 -, BVerfGE 121, 317 = NJW 2008, 2409 = juris Rn. 99, Beschlüsse vom 5. Juni 1998 - 2 BvL 2/97 -, BVerfGE 98, 145 = NJW 1999, 1095 = juris Rn. 49, und vom 15. Oktober 1997 - 2 BvN 1/95 -, BVerfGE 96, 345 = NJW 1998, 1296 = juris Rn. 62.
- 92** Nach diesen Grundsätzen verdrängt das Bankgeheimnis § 4 Abs. 1 IFG NRW auch nach Art. 31 GG nicht, wobei es wiederum nicht auf die genaue normative Klassifikation des Bankgeheimnisses ankommt. Art. 31 GG hat keinen anderen Regelungsgehalt als § 4 Abs. 2 Satz 1 IFG NRW, weswegen dieser als einfachgesetzliche (landesrechtliche) Entsprechung der verfassungsrechtlichen Kollisionsnorm angesehen werden kann.
- 93** Vgl. dazu auch OVG NRW, Beschluss vom 19. Juni 2002 - 21 B 589/02 -, NVwZ-RR 2003, 800 = juris Rn. 20.
- 94** Beide Kollisionsregeln gelangen zu demselben Resultat, weil das Bankgeheimnis, auch wenn es sich um ein Bundesgesetz handelte, keine Sperrwirkung entfaltet. Insoweit wird auf die der Sache nach deckungsgleichen Ausführungen unter II. 1. verwiesen.
- 95** Im Anschluss daran kann auch kompetenzrechtlich keine Konfliktlage zwischen dem Bundes(Verfassungs-)recht und dem Informationsfreiheitsgesetz NRW bestehen.

- 96** Dem Land Nordrhein-Westfalen steht für den Erlass seines Informationsfreiheitsgesetzes eine Gesetzgebungskompetenz nach Art. 70 Abs. 1 GG auch insoweit zu, als das Gesetz im Einzelfall Informationszugangsansprüche gegen öffentlich-rechtliche Kreditinstitute betreffen kann, die sich auf das Bankgeheimnis berufen. Es handelt sich bei dem Informationsfreiheitsrecht auch in dieser Hinsicht nicht um in die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz des Bundes fallendes Recht der Wirtschaft nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG.
- 97** Der Bund hat sich beim Erlass des Informationsfreiheitsgesetzes auf seine Annexkompetenz für das Verwaltungsverfahren im Zusammenhang mit den ihm zugewiesenen Sachkompetenzen gestützt. Nur soweit der Zugang zu amtlichen Informationen gegenüber den Behörden des Bundes geregelt wird, ist eine Bundeskompetenz gegeben.
- 98** Vgl. die Begründung des Gesetzentwurfs BT-Drs. 15/4493, S. 7, sowie BVerwG, Beschluss vom 15. Oktober 2007 - 7 B 9.07 -, NWVBl. 2008, 59 = juris Rn. 8 ff.; OVG NRW, Urteil vom 9. November 2006 - 8 A 1679/04 -, NWVBl. 2007, 187 = juris Rn. 74 ff.; siehe darüber hinaus BVerwG, Urteil vom 20. Februar 2013 - 6 A 2.12 -, BVerwGE 146, 56 = DVBl. 2013, 1118 = juris Rn. 17 ff (keine Gesetzgebungskompetenz der Länder für eine Verpflichtung des Bundesnachrichtendienstes zu Auskünften nach einem Pressegesetz des Landes).
- 99** Im Übrigen, soweit es um den Informationszugang zu öffentlichen Stellen eines Landes geht, zu denen auch öffentlich-rechtliche Kreditinstitute zählen, liegt die Gesetzgebungskompetenz bei den Ländern. Diese reichern insofern ihr Verwaltungsverfahrenrecht aufgrund von Art. 70 Abs. 1 GG mit materiellen Informationszugangsansprüchen an. Sie gestalten diese Ansprüche aus, treffen dabei aber keine Regelungen zu Inhalt und Reichweite des Bankgeheimnisses als solchem. Dieses kommt informationsfreiheitsrechtlich - wie dargestellt - erst und nur im normativen Rahmen der §§ 6 ff. IFG NRW zur Geltung, was kompetenzrechtlich bedenkenfrei ist.
- 100** Vgl. in diesem Kontext nochmals BVerwG, Beschluss vom 15. Oktober 2007 - 7 B 9.07 -, NWVBl. 2008, 59 = juris Rn. 8 ff.; OVG NRW, Urteil vom 9. November 2006 - 8 A 1679/04 -, NWVBl. 2007, 187 = juris Rn. 74 ff.
- 101** Unabhängig davon könnte der Bundesgesetzgeber zwar etwa Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG heranziehen, um das Bankgeheimnis in Gesetzesform zu gießen. Er hat von dieser Kompetenz aber für die hier in Rede stehende Konstellation (Förderbank) bislang keinen Gebrauch gemacht (s. dazu 1a) und b)).
- 102** III. Dem Anspruch des Klägers aus § 4 Abs. 1 IFG NRW stehen keine Ablehnungsgründe entgegen. Die Versagungstatbestände aus § 8 Satz 1 IFG NRW (dazu 1.), aus § 9 IFG NRW (dazu 2.) und aus § 5 Abs. 4 IFG NRW (dazu 3.) greifen nicht ein. Andere Ausschlussgründe kommen nicht in Betracht und werden von der Beklagten auch nicht angeführt.
- 103** 1. Die Beklagte kann sich gegenüber dem Informationszugangsanspruch des Klägers nicht erfolgreich auf § 8 Satz 1 IFG NRW berufen.
- 104** § 8 Satz 1 IFG NRW bestimmt, dass der Antrag auf Informationszugang abzulehnen ist, soweit durch die Übermittlung der Information ein Betriebs- oder Geschäftsgeheimnis offenbart wird und dadurch ein wirtschaftlicher Schaden entstehen würde.
- 105**

Geschäftsgeheimnisse in diesem Sinne betreffen den kaufmännischen Teil eines Gewerbebetriebes, der nur einem begrenzten Personenkreis bekannt ist und mit Blick auf die berechtigten wirtschaftlichen Interessen nach dem Willen des Unternehmers geheim gehalten werden sollen. Hierzu zählen Preiskalkulationen, Bezugsquellen, Ertragslage, Kreditwürdigkeit, Geschäftsverbindungen, Marktstrategien sowie Kundenlisten.

- 106** Vgl. OVG NRW, Urteil vom 17. Mai 2006 - 8 A 1642/05 -, NWVBl. 2006, 292 = juris Rn. 64; zum bundesrechtlichen Begriff des § 6 Satz 2 IFG Bund: OVG NRW, Urteil vom 19. März 2013 - 8 A 1172/11 -, DVBl. 2013, 981 = juris Rn. 125 ff.
- 107** Erfasst ist davon prinzipiell auch das Bankgeheimnis mit dem oben skizzierten Inhalt als Grundlage des Geschäftsmodells „Bank“, das auf der Vertraulichkeit der Geschäftsbeziehung zwischen Bankkunde und Bank beruht, mag diese im Einzelfall auch öffentlich-rechtlichen Charakter tragen.
- 108** Die Beklagte erfüllt aber die zusätzliche Voraussetzung des § 8 Satz 1 IFG NRW nicht, dass ihr durch die Übermittlung der Information ein wirtschaftlicher Schaden entstehen würde.
- 109** Ein wirtschaftlicher Schaden ist anzunehmen, wenn die in Anspruch genommene öffentliche Stelle konkret und substantiiert deutlich macht, dass sich ihre Wettbewerbssituation durch die Offenbarung des Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses nachhaltig verschlechtern wird.
- 110** Vgl. Franßen/Seidel, IFG NRW, 2007, § 8 Rn. 878 f.
- 111** Diese Voraussetzung ist im konkreten Fall nicht gegeben.
- 112** Die Beklagte hat nicht hinreichend substantiiert und es ist auch sonst nicht ersichtlich, dass die Offenbarung der in dem noch anhängigen Klageantrag bezeichneten Auszahlungszeitpunkte bestimmter Darlehen ihr oder dem Darlehensnehmer einen wirtschaftlichen Schaden zufügen würde. Allein der Umstand, dass die Beklagte dem Kläger die verlangte - im konkreten Einzelfall sehr eingegrenzte und spezifische - Auskunft erteilt, die überdies eine unmittelbare sachliche Beziehung zu der früheren Tätigkeit des Klägers als Geschäftsführer der Komplementärgesellschaften der (Förder-) Darlehensnehmer und als Bürge für diese Darlehen hat, verschlechtert ihre Wettbewerbsposition als Bank absehbar nicht. Im Zuge einer zivilrechtlichen Inanspruchnahme des Klägers durch die Beklagte aus der übernommenen Bürgschaft müsste die Beklagte zu der Auszahlung der Darlehen und zu dem Auszahlungszeitpunkt ohnehin vortragen, um einen Anspruch aus §§ 765 ff. BGB gegen den Kläger schlüssig zu machen. Deswegen ist auch kein Wertungswiderspruch zwischen der Bejahung eines Informationszugangsanspruchs des Klägers und einem Zeugnisverweigerungsrecht aus § 383 Abs. 1 Nr. 6 ZPO zu erkennen, das im Zusammenhang mit dem Bankgeheimnis bestehen kann. Überdies ist in Förderrechtsverhältnissen, die der Umsetzung eines vorgeschalteten Zuwendungsbescheids dienen, eine solche Verschlechterung der Marktposition der Beklagten nicht denkbar. Dies zieht zusätzlich die Schutzwürdigkeit der Angaben über die Auszahlungszeitpunkte in Zweifel.
- 113** Soweit man für den wirtschaftlichen Schaden i. S. v. § 8 Satz 1 IFG NRW (auch) auf die Darlehensnehmer abstellt, ergibt sich nichts anderes. Es ist gleichfalls nicht ersichtlich, dass diesen oder ihren Rechtsnachfolgern aus der Offenlegung der Auszahlungszeitpunkte der Darlehen gegenüber dem Kläger ein wirtschaftlicher Schaden erwachsen kann. Es ist insbesondere nicht zu ersehen, dass deren Kreditwürdigkeit

wegen dieser speziellen Information, die aus einem öffentlich-rechtlichen Förderrechtsverhältnis stammt, Schaden nimmt.

- 114** 2. Im Weiteren steht dem streitgegenständlichen Anspruch des Klägers aus § 4 Abs. 1 IFG NRW nicht der Ausschlussgrund des § 9 IFG NRW entgegen.
- 115** Der Antrag auf Informationszugang ist gemäß § 9 Abs. 1 Hs. 1 IFG NRW abzulehnen, soweit durch das Bekanntwerden der Information personenbezogene Daten offenbart werden und keine der in § 9 Abs. 1 Hs. 2 IFG NRW aufgezählten Ausnahmen vorliegt.
- 116** Der Begriff der personenbezogenen Daten des § 9 Abs. 1 Hs. 1 IFG NRW entspricht dem in § 3 Abs. 1 BDSG verwendeten. Diesem zufolge sind personenbezogene Daten Einzelangaben über persönliche oder sachliche Verhältnisse einer bestimmten oder bestimmbaren natürlichen Person.
- 117** Vgl. OVG NRW, Beschlüsse vom 28. April 2015 - 15 A 2342/12 -, und vom 27. Januar 2010 - 8 A 203/09 -, juris Rn. 9.
- 118** Danach ist § 9 Abs. 1 IFG NRW nicht einschlägig, weil die im Streit befindlichen Informationen keine natürliche Person und damit keine personenbezogenen Daten betreffen. Es ist auch nicht zu erkennen, dass durch die Bekanntgabe der Auszahlungszeitpunkte konkrete Rückschlüsse auf die persönlichen Verhältnisse der hinter den Gesellschaften stehenden natürlichen Personen möglich werden.
- 119** Eine mit Blick auf Art. 2 Abs. 1 GG i. V. m. Art. 1 Abs. 1 GG verfassungskonforme Erweiterung des Schutzbereichs des § 9 Abs. 1 IFG NRW auf juristische Personen wie die Darlehensnehmer der Beklagten ist nicht geboten. Deren Geschäftsgeheimnisse, denen das Bankgeheimnis informationsfreiheitsrechtlich grundsätzlich zugeordnet werden kann, werden - wie ausgeführt - grundsätzlich durch § 8 Satz 1 IFG NRW hinreichend geschützt.
- 120** 3. Zuletzt greift der Ausschlussgrund des § 5 Abs. 4 IFG NRW nicht zugunsten der Beklagten ein.
- 121** Nach dieser Vorschrift kann der Antrag auf Informationszugang abgelehnt werden, wenn die Information der Antragstellerin oder dem Antragsteller bereits zur Verfügung gestellt worden ist oder wenn sich die Antragstellerin oder der Antragsteller die Information in zumutbarer Weise aus allgemein zugänglichen Quellen beschaffen kann.
- 122** § 5 Abs. 4 IFG NRW liegt die Erwägung zugrunde, dass die Beschränkung des Informationszugangs sachgerecht ist, wenn der Zugang zu den gewünschten Informationen in den in der Norm genannten Fällen im Ergebnis gewährleistet ist.
- 123** Vgl. die Begründung des Gesetzentwurfs LT-Drs. 13/1311, S. 12.
- 124** § 5 Abs. 4 Alt. 1 IFG NRW ist bei teleologischer Betrachtung dahingehend zu verstehen, dass es für eine Ablehnung des Informationsbegehrens ausreichen kann, dass der Antragsteller tatsächlich - aus welchen Gründen auch immer - über die Information verfügt. Sie muss ihm also nicht gerade durch eine öffentliche Stelle zur Verfügung gestellt worden sein. Für diese Auslegung spricht der Sinn und Zweck der Regelung, bei Wahrung des Informationszugangs unnötigen Aufwand für die öffentlichen Stellen zu vermeiden. Insofern ist § 5 Abs. 4 Alt. 1 IFG bis zur Schwelle der Unverhältnismäßigkeit auch Ausdruck einer Obliegenheit des Antragstellers, sich die Kenntnis von einmal erlangten Informationen im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren im eigenen Interesse dauerhaft zu erhalten.
- 125** Vgl. Franßen/Seidel, IFG NRW, 2007, § 5 Rn. 650 f.

- 126** Eine allgemeine Pflicht, sich die amtlichen Informationen selbst zu beschaffen, statuiert § 5 Abs. 4 IFG NRW indes nicht. Dies gilt - wie § 5 Abs. 4 Alt. 2 IFG NRW klarstellt - allenfalls für die Konstellation, dass sich die Information aus allgemein zugänglichen Quellen gewinnen lässt.
- 127** Stützt sich die Behörde auf den in ihrem Ermessen stehenden Versagungstatbestand aus § 5 Abs. 4 IFG NRW, muss sie bei ihrer Ermessensausübung konkret und substantiiert darlegen, dass dessen Voraussetzungen gegeben sind. Nur unter dieser Bedingung ist es bei der - oben angesprochen - gebotenen engen Auslegung der informationsfreiheitsrechtlichen Ausnahmetatbestände gerechtfertigt, aus Gründen der Vermeidung von Verwaltungsaufwand den (erneuten) Informationszugang abzulehnen.
- 128** Vgl. dazu auch OVG NRW, Urteil vom 15. Juni 2011 - 8 A 1150/10 -, DVBl. 2011, 915 = juris Rn. 81; OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 21. April 2015 - OVG 12 N 88.13 -, juris Rn. 11; OVG Rh.-Pf., Urteil vom 23. April 2010 - 10 A 10091/10 -, juris Rn. 34 (jeweils zu § 9 Abs. 3 IFG Bund).
- 129** Ausgehend davon kann die Beklagte ihre Ablehnungsentscheidung nicht erfolgreich mit dem Verweis auf § 5 Abs. 4 Alt. 1 IFG NRW begründen.
- 130** Die Beklagte hat nicht hinreichend substantiiert, dass der Kläger in der Vergangenheit entgegen seinem Vortrag Kenntnis von den Zeitpunkten der Darlehensauszahlungen hatte. Die Beklagte legt nicht dar, wer konkret dem Kläger diese Informationen wann und unter welchen Umständen zur Verfügung gestellt haben soll. Dass der Kläger für die Darlehensnehmer mit der WfA bzw. der Beklagten Gespräche über die Abwicklung des Förderverhältnisses geführt hat, reicht dafür nicht. Der Kläger hat in seiner Berufungserwiderung bestritten, dabei eine federführende Rolle eingenommen zu haben. Dagegen, dass der Kläger über die Informationen verfügt, spricht zudem maßgeblich das vorliegende Verfahren selbst. Der Kläger würde diese Klage mit ganz überwiegender Wahrscheinlichkeit nicht anstrengen und weiterverfolgen, wenn er diese Informationen schon hätte.
- 131** Da es an der Substantiierung der (vormaligen) Kenntnis des Klägers von den Informationen über die Zeitpunkte der Darlehensauskehrungen durch die Beklagte fehlt, kommt es nicht darauf an, ob der Kläger diese Informationen womöglich sorgfaltswidrig wieder verloren hat.
- 132** Selbst wenn dies zu bejahen wäre, hätte die Beklagte, um den Ablehnungsgrund des § 5 Abs. 4 Alt. 1 IFG NRW auszufüllen, zusätzlich auf Ermessensseite plausibilisieren müssen, warum es für sie einen unverhältnismäßigen Verwaltungsaufwand darstellt, dem Kläger die Auszahlungszeitpunkte nochmals mitzuteilen. Dies hat die Beklagte aber nicht getan. Vielmehr hat sie in ihrem Ablehnungsbescheid vom 17. Juni 2011 eingeräumt, dass der Verwaltungsaufwand, der erforderlich ist, um das klägerische Begehren zu erfüllen, gering ist.
- 133** Da die Zeitpunkte der Darlehensvaluierungen nicht anhand allgemein zugänglicher Quellen i. S. d. § 5 Abs. 4 Alt. 2 IFG NRW ermittelbar sind, traf den Kläger schließlich keine anspruchvernichtende Pflicht, sich die Informationen selbst zu beschaffen.
- 134** Um zu der vorstehenden Überzeugung zu gelangen, ist die von Beklagtenseite schriftsätzlich angeregte Beteiligtenvernehmung des Klägers nach § 96 Abs. 1 Satz 2 VwGO nicht geboten.
- 135** Wie sich § 98 VwGO i. V. m. § 450 Abs. 2 ZPO entnehmen lässt, ist die Beteiligtenvernehmung auch im Verwaltungsprozess lediglich nachrangig zulässig. Sie

dient als letztes Hilfsmittel zur Aufklärung des Sachverhalts, wenn trotz Ausschöpfen aller anderen Beweismittel noch Zweifel verbleiben. Es muss weiterhin eine gewisse Wahrscheinlichkeit für (oder gegen) die unter Beweis gestellte Behauptung des Beteiligten bestehen.

- 136** Vgl. etwa BVerwG, Beschlüsse vom 12. März 2014 - 5 B 48.13 -, NVwZ-RR 2014, 660 = juris Rn. 17, vom 5. Juni 2013 - 5 B 11.13 -, juris Rn. 11, und vom 21. Juni 2007 - 2 B 28.07 -, juris Rn. 12 f.
- 137** Nach diesen Grundsätzen war eine förmliche Beteiligtenvernehmung des Klägers nicht angezeigt. Wie ausgeführt, fehlen hinreichende Anhaltspunkte dafür, dass der Kläger über die beanspruchten Informationen verfügt oder verfügt hat.
- 138** Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO.
- 139** Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i. V. m. §§ 708 Nr. 10, 709 Satz 2, 711 ZPO.
- 140** Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision nach § 132 Abs. 2 VwGO liegen nicht vor. Insbesondere hat die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung gemäß § 132 Abs. 2 Nr. 1 VwGO.
- 141** Zwar können das Verständnis und die Auslegung der bundesrechtlichen Bestimmungen, die bei der Subsumtion unter den landesrechtlichen Begriff der „besonderen Rechtsvorschrift“ i. S. v. § 4 Abs. 2 Satz 1 IFG NRW zugrunde zu legen sind, Gegenstand revisionsgerichtlicher Prüfung sein.
- 142** Vgl. BVerwG, Beschluss vom 14. Mai 2012 - 7 B 53.11 -, DVBl. 2012, 970 = juris Rn. 6.
- 143** Allerdings kommt der Frage, ob das Bankgeheimnis unter § 4 Abs. 2 Satz 1 IFG NRW zu subsumieren ist und eine „Vollsperrung“ des Informationsfreiheitsgesetzes NRW nach sich ziehen kann, auch dann keine grundsätzliche Bedeutung zu, wenn man das nicht kodifizierte Bankgeheimnis als revisibles Recht begreift. Diese Frage lässt sich auf der Basis des Informationsfreiheitsgesetzes NRW und der zugehörigen Gesetzesmaterialien sowie der einschlägigen Rechtsprechung ohne Weiteres im oben genannten Sinn beantworten, ohne dass ein weitergehender Klärungsbedarf erkennbar wird. Dasselbe gilt für die Anwendung und Reichweite von Art. 31 GG und für die Frage der Gesetzgebungskompetenz des Landesgesetzgebers für das Informationsfreiheitsgesetz NRW in Angelegenheiten, die in einem Sachzusammenhang mit dem Bankgeheimnis und öffentlich-rechtlichen Kreditinstituten stehen.
- 144** Vgl. insofern zu § 30 AO: BVerwG, Beschluss vom 14. Mai 2012 - 7 B 53.11 -, DVBl. 2012, 970 = juris Rn. 7 ff.