

ISB-Darlehen Wohneigentum Universell (710)

Ein Programm der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)

Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) unterstützt Privatpersonen bei der Schaffung oder Modernisierung von Wohneigentum in Rheinland-Pfalz gemäß nachfolgender Richtlinie. Mit diesem Programm wird eine Fördermaßnahme im Bereich des Wohnungs- und Städtebaus im Rahmen der Aufgaben der ISB gemäß § 9 Abs. 1 Nr.3 ISBLG bzw. § 3 Abs. 1 lit c. der Satzung im staatlichen Auftrag umgesetzt. Es soll ein Beitrag dazu geleistet werden, den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten, hinzu kommt der Aspekt der Altersvorsorge.

1. Antragstellende

Antragsberechtigt sind Einzelpersonen, Eheleute sowie Partnerinnen und Partner von eingetragenen Lebenspartnerschaften sowie Partnerinnen und Partner von auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaften, die Wohneigentum in Rheinland-Pfalz schaffen oder als Eigentümer modernisieren möchten. Antragsteller ohne deutsche Staatsangehörigkeit können das ISB-Darlehen beantragen, wenn sie eine Niederlassungserlaubnis vorlegen können oder Staatsangehörige eines EU-Mitgliedstaates sind.

2. Finanzierungsvoraussetzungen

Finanziert wird der Ankauf, der Neubau oder die Modernisierung von Wohnraum in Rheinland-Pfalz, der zur Selbstnutzung durch die Antragstellerin oder den Antragsteller und deren oder dessen Haushaltsangehörige bestimmt ist. Ebenso können Herauszahlungsansprüche finanziert werden, sofern die Person, die die Herauszahlungsansprüche zu leisten hat, das Wohneigentum bereits oder künftig selbst nutzt.

3. Verwendungszweck

Finanziert werden kann

- 3.1 der Neubau,
- 3.2 der Ankauf, Herauszahlungsansprüche
- 3.3 und die Modernisierungsmaßnahme einer Bestandsimmobilie.

Nicht finanziert werden Zweitwohnungen, Ferienwohnungen sowie Modernisierungsmaßnahmen solcher Immobilien.

Von einer Finanzierung ausgeschlossen sind bereits begonnene Vorhaben, Umschuldungen bzw. Nachfinanzierungen sowie Anschlussfinanzierungen.

4. Kombination mit anderen Förder- und Finanzierungsprogrammen

Im Rahmen der Finanzierung des Vorhabens ist eine Kombination des ISB-Darlehens Wohneigentum Universell mit Förderprogrammen des Bundes bzw. der KfW möglich. Eine Kombination mit den Produkten der sozialen Wohnraumförderung für das gleiche Objekt ist nicht möglich. Ebenso kann keine Förderung durch das ISB-Darlehen Universell erfolgen, wenn noch eine Finanzierung des Objektes aus einem Wohneigentumsprogramm der sozialen Wohnraumförderung besteht.

5. Darlehensbetrag

Der Finanzierungsanteil durch das ISB-Darlehen Wohneigentum Universell beträgt mindestens 25.000 EUR und maximal 100.000 EUR. Es handelt sich um ein Direktdarlehen an den Endkunden, der Finanzierungsanteil der ISB darf jedoch immer nur einen Co-Finanzierungsanteil zu einem oder mehreren anderen Fremdmittelkredit(en) von Seiten Kreditinstituten/Versicherungen darstellen. Der Eigenkapitalanteil muss mindestens 10 % der Gesamtkosten betragen. Alternativ können Eigenkapitalersatzdarlehen berücksichtigt werden.

Bei der Festlegung des Finanzierungsbedarfs werden die Gesamtkosten der Maßnahme zu Grunde gelegt, diese sind wie folgt definiert:

- 5.1 bei Maßnahmen nach Nr. 3.1 die Kosten des Baugrundstücks und die Baukosten nach § 5 der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch

Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614). Sollten Abrisskosten entstehen, so können diese mit einbezogen werden.

5.2 bei Maßnahmen nach Nr. 3.2 der Kaufpreis und die Erwerbsnebenkosten (ggf. Makler, Notar, Grunderwerbsteuer). Bei Herauszahlungsansprüchen die Höhe der Herauszahlungsansprüche.

5.3 Bei Modernisierungsmaßnahmen nach Nr. 3.4 werden die durch die Kostenvoranschläge belegten Investitionskosten zur Festlegung des ISB-Darlehens herangezogen.

Entsprechende Nachweise, ggf. durch Bestätigung des Architekten oder durch Vorlage eines Kaufvertragsentwurfs, sind bei Antragstellung einzureichen. Selbsthilfe kann erbracht werden, kann aber nicht als Eigenkapital angesetzt werden.

6. Auszahlung

Die Auszahlung erfolgt

- bei Neubau: 50 % bei Baubeginn und 50 % bei Fertigstellung des Rohbaus, eine Finanzierung nur des Grundstücks ist ausgeschlossen
- bei Kauf: in einer Summe bei Fälligkeit des Kaufpreises,
- bei Modernisierungsvorhaben: 50 % im Voraus und 50 % nach Erreichen der Hälfte der Gesamtkosten.

7. Zinsfestschreibung

Die möglichen Zinsfestschreibungen betragen:

- 10 Jahre
- 15 Jahre
- 20 Jahre

8. Zinssatz

Der Programmzinssatz orientiert sich an der Entwicklung des Kapitalmarktes. Die Zinsfestschreibung erfolgt für die Dauer der Zinsbindung. Die Zinssatzfestlegung erfolgt am Tag der Darlehenszusage. Die aktuellen Konditionen werden auf der Homepage der ISB www.isb.rlp.de ausgewiesen. Die Zinsfestschreibung entspricht der gewählten Darlehenslaufzeitvariante.

9. Tilgung

Die Tilgung beträgt 2,5 % p.a. Bei Kreditnehmern, die das 55. Lebensjahr vollendet haben, beträgt die Tilgung 4 % p.a.. Es besteht die Möglichkeit, 10 % p.a. an Sondertilgung zu leisten. Sondertilgungen sind nur zum Monatsultimo möglich.

Die ISB behält sich vor, den Tilgungssatz im Einzelfall anzupassen.

10. Zins- und Tilgungsleistungen

Die Berechnung erfolgt nach der deutschen kaufmännischen Zinsmethode (30/360-Methode). Die Zins- und Tilgungsleistungen in Form einer Annuität sind zum jeweiligen Ultimo eines jeden Monats fällig. Außerplanmäßige Tilgungen des ausstehenden Kreditbetrages, die über die in Nr. 9 genannten 10% hinausgehen, sind während der Zinsfestschreibung durch den Endkreditnehmer gegen Zahlung einer Vorfalligkeitsgebühr zulässig.

11. Verwaltungsgebühr

Die ISB erhebt einmalig eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 1 % des Darlehensbetrages. Diese wird bei der ersten Auszahlung des Darlehens einbehalten. Die Erhebung erfolgt auch, wenn das Darlehen nicht zur Auszahlung kommt. Bei Ablehnung erfolgt keine Erhebung.

12. Bereitstellung/Bereitstellungszinsen

Bereitstellungsprovision: 0,25 % pro Monat. auf den noch nicht ausgezahlten Darlehensbetrag, Die bereitstellungszinsfreie Zeit beträgt 5 Monate nach der Förderzusage. Bei Neubauten 11 Monate nach der Förderzusage

13. Antragstellung

Das Antragsformular für dieses Darlehen findet sich auf der Homepage der ISB: www.isb.rlp.de.

14. Fristwahrung

Zum Zeitpunkt der Antragstellung (Eingang des Antrags bei der ISB) darf mit dem Vorhaben noch nicht begonnen worden sein. In Ankaufsfällen und in Fällen des Ersterwerbs vom Bauträger darf der notarielle Vertrag nicht länger als zwei Monate zurückliegen (Eingang des Antrags bei der ISB). Bei Baumaßnahmen gelten die Planung, Baureifmachung von Grundstücken und der Bauantrag nicht als Beginn des Vorhabens.

15. Sicherheiten

Das ISB-Darlehen wird durch eine sofort vollstreckbare Grundschuld an dem zu finanzierenden Objekt im Rang nach dem mitfinanzierenden Institut abgesichert. Eine gemeinsame Grundschuld ist ausgeschlossen. Zudem ist die Grundschulderklärung nach Vordruck vom Vorranggläubiger abzugeben.

16. Verwendungsnachweis

Die dem Endkreditnehmer gewährten Darlehensmittel dürfen nur für das im Darlehensangebot aufgeführte Vorhaben entsprechend dem dort angegebenen Verwendungszweck verwendet werden. Bei Abweichungen vom ursprünglichen Vorhaben ist die ISB zeitnah zu informieren. Die ISB behält sich vor, die Umsetzung der finanzierten Maßnahme und die damit verbundenen Kosten zu überprüfen.

17. Prolongation

Die ISB wird rechtzeitig vor Ablauf der Zinsfestschreibung ein Angebot zur Fortsetzung des Darlehens zu den dann gültigen Konditionen unterbreiten, wenn die Voraussetzungen zur Fortführung des Darlehens vorliegen.

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung des ISB-Darlehens Universell besteht nicht.

Diese Richtlinie gilt für Darlehensanträge ab dem 01.04.2022