

Info-Telegramm

Finanzierungsänderungen von Fremdmitteln

Hinweis:

Jede Änderung von vorrangig im Grundbuch gesicherten Fremdmitteln ist der Investitionsbank Berlin mitzuteilen und erst nach erfolgter Zustimmung vorzunehmen.

Konditionsanpassung

In der Regel werden 10 Jahre nach Vollauszahlung der Fremdfinanzierungsmittel die Konditionen neu vereinbart. Die IBB ist verpflichtet - insbesondere in der Eigenschaft als bürgschaftsverwaltende Stelle - anhand eines Angebotes der Bank die neuen Konditionen auf deren Marktüblichkeit zu prüfen und erteilt ggf. die Zustimmung hinsichtlich der Neukonditionierung.

Umfinanzierung mit einem anderen Gläubiger

Beabsichtigt der Investor eine Umfinanzierung auf einen neuen Gläubiger, ist von der IBB ebenfalls eine Zustimmung einzuholen.

In diesem Falle wird überprüft, dass

- der Darlehensbetrag die Restvaluta des bisherigen Darlehens nicht übersteigt,
- der Schuldner sich ggf. verpflichtet, die Kapitalkostenansätze für die planmäßig getilgten Beträge gegenüber den Mietern nicht geltend zu machen,
- die neuen Konditionen nicht ungünstiger sind als die bisherigen Konditionen,
- die Löschung des letztangigen Teilbetrages der eingetragenen Grundschulden erfolgt,
- der neue Gläubiger eine Abtretung und Verpflichtungserklärung abgegeben hat,
- der neue Gläubiger hinsichtlich des Ibb-Darlehens die Verpflichtungen aus dem Bürgschaftsverhältnis übernommen hat.

Achtung:

Ergeben sich aus der Konditionsanpassung / Umfinanzierung Einsparungen bei den Kapitalkosten, werden die Auswirkungen auf die Höhe der Fördermittel geprüft und ggf. angepasst.

Fördermittelanpassung

Ändert sich der Zinssatz für die im Finanzierungsplan ausgewiesenen Darlehen oder wird einer Umfinanzierung durch die IBB zugestimmt, so ist in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die nach diesem Zeitpunkt vom Eigentümer aufgestellt wird, gemäß Zweite Berechnungsverordnung der Zinssatz anzusetzen, der sich aufgrund der Änderung ergibt.

In Verbindung mit den Wohnungsbau-Förderbestimmungen in der jeweils geltenden Fassung bzw. der Richtlinien zur Anschlussförderung bedeutet dies für die Fördermittel, dass sie grundsätzlich in der Weise angepasst werden müssen, dass die Änderungen insgesamt mietneutral wirken. Bei Erhöhungen der Zinsleistungen erhöhen sich die Fördermittel jedoch nicht über den Rahmen der ursprünglichen Förderungshöhe hinaus.

Info-Telegramm

Finanzierungsänderungen von Fremdmitteln

Die Grundlage zur Bearbeitung der Finanzierungsänderungen bilden für die Wohnungsbau-Programme ab 1972 die einschlägigen Bestimmungen in den nachfolgend aufgeführten AnschlussförderungsRL.

WP 1972 - 1976: [Anschlussförderung RL 1988](#)

WP 1977 - 1981: [Anschlussförderung RL 1993](#)

WP 1982 - 1986: [Anschlussförderung RL 1996](#)

Eine Übersicht über die Anschlussförderungsrichtlinien entnehmen Sie dem Downloadcenter.