

Info-Telegramm

Umschuldung von Fremdmitteln Verfahren im geförderten Wohneigentum

Allgemeines

Bevor Sie eine Umschuldung von vorrangig im Grundbuch gesicherten Fremdmitteln vornehmen können, ist die Zustimmung der Investitionsbank Berlin einzuholen.

Antrag

Wir bitten um Mitteilung, welches Darlehen von der Umschuldung betroffen ist, der aktuellen Restvaluta des bisherigen Darlehens und um Einreichung des vorläufigen Darlehensangebotes für die neue Finanzierung mit Angabe der Konditionen und der Laufzeit. Bei Bausparfinanzierungen benötigen wir zusätzlich den vorläufigen Zuteilungsbescheid für das Bauspardarlehen.

Verfahren und Bedingungen

Möglichst schon im Vorfeld sollte genau geklärt werden, an welcher Stelle im Grundbuch die neuen Darlehen gesichert werden sollen und ob eine Abtretung oder Wiederausnutzung von Grundpfandrechten erfolgen soll.

Nicht mehr benötigte Anteile der Grundpfandrechte müssen gelöscht werden.

Grundsätzlich gilt:

Die Umschuldung von vorrangigen Fremdmitteln ist maximal nur bis zur Höhe der planmäßigen Valuta zugelassen.

Tilgungsaussetzung

Bei bisher ausgesetzter Tilgung gegen Abtretung einer Lebensversicherung oder eines Bausparvertrages ist der dadurch aufgelaufene Betrag aus Eigenmitteln oder Guthaben aus Ansparverträgen zu entrichten. Dieser Betrag darf nicht Bestandteil der Umfinanzierung sein.

Laufzeit

Die Tilgungsrate muss so gestaltet sein, dass die Laufzeit des neuen Darlehens die des umzuschuldenden Darlehens nicht oder nur unwesentlich überschreitet. Eine Überschreitung muss mit der Investitionsbank Berlin abgestimmt werden. Sollte eine Zwischenfinanzierung notwendig sein, gilt dieses auch für die Laufzeit des endgültigen Darlehens.

Einfluss auf Förderkonditionen

Oft hat eine Umschuldung Einfluss auf die Höhe der Subventionsmittel und die Förderkonditionen.

Hinweis

Bei Wohneigentum, zu dessen Förderung die Bewilligungsbescheide mit einem Kürzungsvorbehalt versehen sind, kann die Umschuldung aufgrund der Kapitalkostensenkung eine Unterschreitung der Mindestbelastung und somit eine Anpassung der Förderung nach sich ziehen.

Nach Einreichung der Unterlagen werden wir eine eventuell erforderliche Anpassung der Fördermittel prüfen.