IB.SH
Ihre Förderbank

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

Allgemeine Hinweise und Erläuterungen für Partner (Stand 17.03.2025)

Wenn Sie die nachstehenden Hinweise für die beizufügenden Antragsunterlagen beachten, ermöglichen Sie Ihrem Kunden eine schnelle Entscheidung über seinen Finanzierungsantrag.

Bitte holen Sie von Ihrem Kunden eine unterschriebene Vollmacht über Ihre Vermittlungstätigkeit ein und fügen diese dem Finanzierungsantrag bei.

Grundsätzliches

- Die Selbstnutzung der Immobilie muss gegeben sein. Diese Voraussetzung wird erfüllt bei
  - einer Eigennutzung von mind. 50 % der Gesamtwohnfläche (z.B. Haus mit Einliegerwohnung) oder
  - dem Bezug der Wohnung durch den Darlehensnehmer innerhalb von 5 Jahren ab Antragstellung (z.B. ein geplanter Bezug im Rentenalter) oder
  - einer unentgeltlichen Überlassung an Dritte.
- Anträge können nur von natürlichen Personen gestellt werden. GbR sind im Eigentumsbereich von einer Antragstellung ausgeschlossen.
- Der Darlehensvertrag ist von allen Eigentümern und mithaftenden Ehegatten/Lebenspartnern der Immobilie als Darlehensnehmer zu unterzeichnen.
- Nicht-EU-Bürger müssen eine unbefristete Aufenthaltserlaubnis nachweisen.
- Bei Änderungen im Antragsformular (z.B. bei Kosten und/oder Finanzierung) sind die entsprechenden Seiten vom Kunden zu unterzeichnen und bei uns einzureichen.
- Bei Beantragung von KfW-Darlehen sind die erforderlichen (Online-)Bestätigungen stets zusammen mit dem Darlehensantrag einzureichen. Bitte beachten Sie die je nach Programm beizufügenden KfW-Formulare.
- Die Mindesttilgung beträgt 1,00 % bei allen Darlehen im Vorrang und bei den entsprechenden IB.SH Produkten. Verwandtendarlehen sind im Grundbuch im Range nach unseren Darlehen abzusichern.
- Besonderheiten zur sozialen Wohnraumförderung finden Sie in unserem Merkblatt → „Soziale Wohnraumförderung“.

Prüfung Kapitaldienstfähigkeit

Die Finanzierungsbelastung des Kunden, einschließlich der aus Privatkrediten, darf grundsätzlich nicht mehr als 45 % des Nettoeinkommens betragen. Nach Abzug der Finanzierungsbelastung müssen folgende monatliche Selbstbehalte verbleiben. Diese entsprechen dem 1,3fachen Regelbedarf nach dem Gesetz zur Ermittlung der Regelbedarfe nach § 28 Abs. 2 SGB XII sowie den darauf basierenden Fortschreibungsverordnungen.

Regelbedarfsstufe	Erläuterung	Betrag
Regelbedarfsstufe 1	Alleinstehende oder Alleinerziehende, auch wenn weitere Personen der Regelbedarfsstufe 3 im Haushalt leben.	731,90 EUR
Regelbedarfsstufe 2	Zusammenlebende Ehegatten oder Partner in eheähnlicher Gemeinschaft. Den bisherigen Ansatz für den Haushaltsvorstand gibt es nicht mehr.	657,80 EUR
Regelbedarfsstufe 3	Erwachsene Personen, die weder einen eigenen noch als Ehegatte oder Lebenspartner einen (gemeinsamen) Haushalt führen (z.B. Kinder ab 18 Jahre oder die Großmutter)	731,90 EUR
Regelbedarfsstufe 4	Jugendliche von 14 bis unter 18 Jahren	612,30 EUR
Regelbedarfsstufe 5	Kinder von 6 bis unter 14 Jahren	507,00 EUR
Regelbedarfsstufe 6	Kinder von 0 bis unter 6 Jahren	464,10 EUR

In der **allgemeinen Wohnraumförderung** gilt

für den Singlehaushalt ein Selbstbehalt von 850,00 EUR.

In der sozialen Wohnraumförderung muss bei Verzicht auf die Eigenbeteiligung mindestens ein Betrag i.H. des 1,5fachen Regelbedarfes nach dem Gesetz zur Ermittlung der Regelbedarfe nach § 28 Abs. 2 SGB XII sowie den darauf basierenden Fortschreibungsverordnungen verbleiben.

Tabelle zur Betriebs- und Instandhaltungskostenpauschale

In der sozialen und allgemeinen Wohnraumförderung gelten die folgenden Betriebs- und Instandhaltungskostenpauschalen:

Baujahr Hauptgebäude	Anzusetzende Pauschale pro m² Wohnfläche und Jahr
ab 01.01.2004	30,00 EUR
bis 31.12.2003	41,88 EUR

Fahrtkostenpauschale

Bei der Prüfung der Kapitaldienstfähigkeit wird eine monatliche Fahrtkostenpauschale in Höhe von 70,00 EUR berücksichtigt.

Tipps für die Anerkennung und die Einreichung von Nachweisen

Einkommen

- Wir akzeptieren grundsätzlich nur dauerhafte Einkommensverhältnisse. Befristete Arbeitsverhältnisse erkennen wir grundsätzlich nicht als nachhaltig gesichertes Einkommen an. Bei wiederkehrenden befristeten Verträgen entscheiden wir im Einzelfall über unsere Finanzierungsbeteiligung.
- Bei Kunden, die sich in der Probezeit befinden, sind mind. drei Einkommensnachweis (davon mind. ein Nachweis aus dem neuen und mind. ein Nachweis aus dem alten Arbeitsverhältnis) einzureichen. In Einzelfällen ist zusätzlich vor der ersten Auszahlung die Beendigung der Probezeit und die anschließende Übernahme in das Arbeitsverhältnis nachzuweisen. Der Zeitraum zwischen dem Wechsel vom alten zum neuen Arbeitgeber darf maximal drei Monate betragen.
- Überstunden und Spesen rechnen wir nicht als dauerhaftes Einkommen an.
- Reichen Sie uns bitte zusammen mit dem Darlehensantrag die folgenden Einkommensnachweise ein:

Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit	- die letzten drei Gehaltsabrechnungen - Abrechnung für Dezember des Vorjahres - bei freiwillig Versicherten: Nachweis über die Höhe der Krankenversicherungsbeiträge durch eine aktuelle Bestätigung des Versicherers oder einen aktuellen Kontoauszug des Kunden - bei befristeten Arbeitsverhältnissen ist immer die Dauer der Befristung anzugeben und durch entsprechende Unterlagen nachzuweisen
Einkünfte aus ▪ Land- und Forstwirtschaft ▪ Gewerbebetrieb ▪ selbstständiger Arbeit	- die Bilanzen der letzten drei Jahre mit Gewinn- und Verlustrechnung bzw. die Einnahmen- / Überschussrechnungen (ggf. mit Prognose Ihres Steuerberaters über die weitere Entwicklung) - bei Einreichungen von Anträgen ab dem 01.10. eines Jahresbenötigen wir den Jahresabschluss des jeweiligen Vorjahres - aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertungen - der letzte Steuerbescheid - Nachweis über die Beitragshöhe zur Kranken- / Pflege- / Rentenversicherung durch eine aktuelle Bestätigung des Versicherers oder einen aktuellen Kontoauszug des Kunden - Darlehens- / Leasingverträge bei bestehenden Unternehmensfinanzierungen Die Jahresabschlussunterlagen sind mit Angabe des Datums vom Kunden zu unterzeichnen. Ergänzend sind, sofern nicht aus den Unterlagen ersichtlich, Angaben zum Gegenstand des Unternehmens sowie Erläuterungen zu Besonderheiten in den Abschlüssen (einmalige Maßnahmen, Umsatzrückgänge, besondere Privatentnahmen, etc.) zu machen.
Einkünfte aus Kapitalvermögen	- aktuelle Konto- / Depotauszüge

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	Für vorhandenes Immobilienvermögen und neue Immobilien: - Kopie der Mietverträge - aktueller Grundbuchauszug - Kopie der Kreditverträge - Kopie Jahreskontoauszug
Weitere Einkünfte	- aktueller Rentenbescheid - Nachweis über Lohnersatzleistungen - Unterhaltsnachweise (bei geschiedenen Ehepartnern oder nicht verheirateten Lebenspartnern: Bestätigung des Rechtsanwaltes über die Höhe und Dauer der Leistungen für den Unterhaltsberechtigten, bei nicht verheirateten Lebenspartnern alternativ eine Bestätigung beider Partner über die Dauer der Zahlung sowie Kontoauszüge der letzten 3 Monate, bei Kindern: Titel oder Kontoauszüge der letzten 3 Monate)
Einkommensveränderung	- Nachweis über Höhe und Zeitpunkt
Werbungskosten, sofern diese die Pauschale übersteigen	- Kopie des letzten Steuerbescheides - Erläuterungen zur Art der Werbungskosten

Zahlungsverpflichtungen

- Bei allen bestehenden Kreditverpflichtungen ist die Höhe der Darlehensraten durch eine Kopie des Kreditvertrages nachzuweisen. Auch für vorhandenes Immobilienvermögen, Rahmenkredite o.ä. sind Nachweise vorzulegen.
- Der Nachweis über die Ablösung von Fremdverbindlichkeiten muss immer vor der Antragsentscheidung geführt sein, wenn davon die Tragbarkeit der Belastung abhängig ist.
- Sind Unterhaltsverpflichtungen durch ein Urteil festgesetzt, benötigen wir eine Kopie dieses Urteils. Sind Unterhaltsverpflichtungen nicht durch ein Urteil begründet, ist deren Höhe durch Girokontoauszüge des Kunden für die letzten drei Monate nachzuweisen.

Eigenbeteiligung

Die Eigenbeteiligung muss grundsätzlich mindestens 7,5 % der Gesamtkosten betragen. In der sozialen Wohnraumförderung ist eine Ausnahme möglich, wenn die Kapitaldienstfähigkeit unter Anrechnung des 1,5fachen Regelbedarfs gegeben ist. Der Nachweis kann durch folgende Unterlagen erbracht werden:

- Bargeld oder Guthaben können durch eine Bestätigung des Kreditinstituts, aktuelle Konto- oder Depotauszüge o.ä. nachgewiesen werden. Aus den Auszügen muss der Kreditnehmer als Kontoinhaber ersichtlich sein. Ist in den letzten sechs Monaten vor Darlehensbeantragung eine Bareinzahlung von mehr als 10.000,00 EUR vorgenommen worden und wird dieser Betrag benötigt, um die Eigenkapitalquote zu erreichen, sind Nachweise über die Mittelherkunft erforderlich.
- Die Ansparsumme bei der Bausparkasse wird durch Bestätigung oder Kontoauszug der Bausparkasse nachgewiesen.

- Bei Schenkung von Bargeld benötigen wir neben der Schenkungserklärung den Nachweis über das Eigengeld des/der Schenkenden sowie eine Kopie der Ausweispapiere des/der Schenkenden. Eine Legitimation ist nicht erforderlich.
- Eigengeld aus dem Verkauf einer Immobilie ist durch Vorlage des abgeschlossenen Kaufvertrages bzw. durch geeignete Unterlagen des erwarteten Kaufpreises (z. B. Exposé, Gutachten), einen aktuellen Grundbuchauszug, aktuellen Saldenbestätigungen sowie Berechnungen zur Vorfälligkeitsentschädigung der Gläubiger zu belegen.
  Bei Neubauvorhaben ist für die Zeit, in der das Eigenkapital aus dem Verkauf der Immobilie noch nicht zur Verfügung steht, ein Zwischenkreditvertrag einzureichen.
- Das bezahlte Grundstück wird durch Vorlage des Kaufvertrages einschließlich Finanzierungsnachweis und aktuellem Grundbuchauszug bzw. Schenkungsvertrag o.ä. nachgewiesen.
- Selbsthilfeleistungen ab einem Betrag von mehr als 25.000,00 EUR sind gesondert nach Gewerken, Beträgen und auszuführenden Personen mit Berufsangabe und Unterschrift bei den einzelnen Positionen auf dem dafür vorgesehenen Formular aufzuschlüsseln. Der Bauherr muss diese Angaben bestätigen. Wir akzeptieren maximal 50.000,00 EUR als Selbsthilfeleistung. Je Gewerk wird maximal ein Drittel der vom Kunden und seinen Helfern geplanten Gesamtkosten als Arbeitsleistung anerkannt. Der in der Aufstellung der Selbsthilfeleistungen angegeben Wert der Arbeitsleistung ist im Finanzierungsplan unter Eigenbeteiligung anzugeben.

Objekt

- Der technische Bogen muss grundsätzlich vollständig ausgefüllt und unterzeichnet sein und bildet den Zustand nach einer eventuell erfolgten Modernisierungs- oder Umbaumaßnahme ab. Handelt es sich bei dem Beleihungsobjekt um ein Erbbaugrundstück, ist vor einer Kreditentscheidung eine Kopie des Erbbaurechtsvertrages (bzw. der Entwurf) nebst allen Nachtragsverhandlungen einzureichen.
  Vorab sollte mit dem Erbbaurechtsausgeber die Belastungs- und Veräußerungsgenehmigung besprochen werden, damit es später nicht zu Verzögerungen bei der Darlehensauszahlung bzw. u.U. zu einer Rückabwicklung kommt. Eine Veräußerungsbeschränkung muss die Zustimmung des Grundstückseigentümers bei einer Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung ausschließen.

  Ist ein entsprechender Ausschluss nicht geregelt, ist es erforderlich, dass der Erbbaurechtsausgeber nachträglich eine Zustimmungserklärung auf einem Formular der IB.SH abgibt.

Für **Neubau/Ersterwerb eines Neubaus** gilt:

- Der Name und die Anschrift der Baufirma/des Bauträgers sind anzugeben.
- Der technische Bogen wird grundsätzlich vom Kunden/Bauherrn sowie dem Bauvorlageberechtigten oder Architekten ausgefüllt und unterzeichnet.
- In der sozialen Wohnraumförderung (Neubau und Neubaukauf) ist die Einhaltung des Effizienzhaus SH-Standards auf einem gesonderten Formular zu bestätigen.
- Beim Darlehen IB.SH Immo Effizienzhaus ist die Einhaltung der energetischen Mindestanforderungen auf einem gesonderten Formular zu bestätigen.

Für den **Erwerb einer Gebrauchtimmobilie** gilt:

- Der technische Bogen wird nur von den Erwerbern ausgefüllt und unterzeichnet.
- Beim Darlehen IB.SH Immo Effizienzhaus ist die Einhaltung des energetischen Standards KfW-Effizienzhaus 100 auf einem gesonderten Formular zu bestätigen.
- Bitte reichen Sie Farbfotos der Immobilie (Innen- und Außenansichten) ein.

Für die **Modernisierung einer Immobilie** gilt:

Zusätzlich zu den unter „Erwerb einer Gebrauchtimmobilie“ genannten Unterlagen sind bei Beantragung von Modernisierungsdarlehen einzureichen:

- ein einfacher Grundbuchauszug aktuellen Datums (nicht erforderlich bei Beantragung von Darlehen von max. 15.000 EUR)
- Kopien bestehender Darlehensverträge nebst Nachweisen über die Restkapitalstände (z.B. aktueller Jahresauszug)
- bei aufwändigen Modernisierungen (ab einem Betrag von 80.000 EUR) eine von einem Sachverständigen (z. B. Architekt oder Ingenieur) unterzeichnete Kostenaufstellung bzw. Kostenangebote

Besondere Antragsunterlagen bei sozialer Wohnraumförderung

Für die Prüfung der Antragsvoraussetzungen sind im Einzelfall diese Nachweise bei Antragseinreichung vorzulegen:

- Kopie des Schwerbehindertenausweises bzw. Nachweis über die Pflegestufe
- Nachweis über bestehende Schwangerschaft

Gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen kann eine Förderung versagt werden, wenn sie offensichtlich nicht gerechtfertigt ist und die Antragsteller aufgrund ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse in der Lage sind, sich selbst den angemessenen Wohnraum zu beschaffen. Die Grenze für den möglichen Haushaltsüberschuss liegt bei 1.000 EUR. Dabei werden private Verbindlichkeiten nicht berücksichtigt.

Abschließend noch eine Bitte an Sie:

Kommunizieren Sie Ihrem Kunden möglichst einen angemessenen Bearbeitungszeitraum bei der IB.SH. Für dinglich zu sichernde Darlehen sind bis zur Auszahlung in der Regel 4-6 Wochen realistisch.

Wir glauben, dass Ihnen unsere Hinweise und Erläuterungen helfen werden, Ihre Kunden noch erfolgreicher zu beraten. Sollten Sie dazu Wünsche oder Anregungen haben, informieren Sie bitte Ihren zuständigen Partnerbetreuer bei der IB.SH.

Wir freuen uns auf eine gute und effektive Zusammenarbeit mit Ihnen.

Ihre IB.SH