

## IB.SH Immoflex

Mit diesem Darlehen ergänzen wir Ihre Immobilienfinanzierung. Das jährliche Sondertilgungsrecht ermöglicht eine kurzfristige Rückzahlung.

### Was sind Ihre Vorteile?

- jährliches Sondertilgungsrecht
- grundbuchliche Absicherung des IB.SH-Darlehens im Nachrang ermöglicht günstigere Konditionen bei der mitfinanzierenden Bank

### Wer wird gefördert?

- Privatpersonen als Eigentümer einer selbst genutzten Immobilie
- Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze sind von der Förderung ausgenommen.

### Was wird gefördert?

- Neubau, Kauf oder Modernisierung von Immobilien in Schleswig-Holstein

### Wie wird gefördert?

- durch ein Darlehen mit monatlich gleichbleibenden Zins- und Tilgungsraten
- Sondertilgungsrecht: kostenfrei in Höhe von jährlich 10 % des Darlehensbetrages in maximal zwei Zahlungen
- Darlehensbetrag: mindestens 15.000 Euro
- **Auszahlung:**
  - bei Neubau: 50 % bei Baubeginn (oder Grundstückskauf) und 50 % bei Fertigstellung des Rohbaus
  - bei Kauf: in einer Summe bei Fälligkeit des Kaufpreises
  - bei reiner Modernisierung
    - bis 250.000 EUR Antragsobligo: in maximal 2 Raten
    - über 250.000 EUR Antragsobligo: jeweils 1/3 bei Erreichen des jeweiligen Bautenstandes
- Zinsbindung: abhängig von der gewählten Variante zwischen 5 und 15 Jahren
- Bereitstellungszinsen: ab dem 7. Monat nach Darlehenszusage 3 % pro Jahr
- Tilgungssatz: 1 % und 2 % pro Jahr
- Eigenbeteiligung: 7,5 % der Gesamtkosten in Form von Eigenkapital und/oder Arbeitsleistung an der zu fördernden Immobilie (Dies gilt nur bei Neubau und Kauf.)

- Besicherung: durch eine Grundschuld im Rang nach dem Finanzierungspartner

## Was ist noch wichtig?

- Zins- und Tilgungsraten werden nachträglich am letzten Tag des Kalendermonats abgebucht.
- Nach Auszahlung des ersten Teilbetrages bis zur Vollauszahlung fallen zunächst nur Zinsen an. Die Tilgung des Darlehens beginnt im Folgemonat nach Vollauszahlung, spätestens aber 24 Monate nach Darlehenszusage. Die Darlehensrate setzt sich dann aus Zinsen und Tilgung zusammen.
- Von einer Förderung ausgeschlossen ist die Installation eines eigenständigen, ausschließlich mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkessels.

## Konditionen IB.SH Immoflex

Zinsbindung in Jahren	5	5	10	10	15	15
Tilgung %	Sollzins	Effektivzins	Sollzins	Effektivzins	Sollzins	Effektivzins
1,00	4,58 %	4,72 %	4,92 %	5,08 %	5,17 %	5,34 %
2,00	4,58 %	4,74 %	4,90 %	5,07 %	5,13 %	5,32 %

Stand: 07.04.2026 – alle Konditionen sind freibleibend!

## Finanzierungsbeispiel

### Darlehensbetrag

50.000,00 EUR

### Sollzinssatz

4,92 % fest für 10 Jahre

### Tilgungssatz

1,00 %

### Monatliche Rate

246,67 EUR

### Anzahl der Raten

439

### Zurückzahlender Gesamtbetrag

Nettodarlehensbetrag:	50.000,00 EUR
+ Sollzinsen:	57.823,64 EUR
= Gesamtbetrag:	107.823,64 EUR

Dieser Gesamtbetrag hat lediglich Beispielcharakter und kann sich insbesondere verändern, wenn nach Ablauf der Sollzinsbindung ein neuer Sollzinssatz vereinbart werden sollte.

## Details zum effektiven Jahreszins

- Der effektive Jahreszins beträgt 5,06 % und entspricht den Gesamtkosten des Darlehens, ausgedrückt als jährlicher Prozentsatz. Dieser berücksichtigt neben dem Sollzinssatz die Gebühr für die Eintragung der Grundschuld ins Grundbuch in Höhe von 165,00 Euro.
- Prämien für eine von der IB.SH verlangte Wohngebäudeversicherung sind nicht in die Berechnung des effektiven Jahreszinses einbezogen, da der IB.SH die Höhe der Prämien nicht bekannt ist.
- Bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses und der Anzahl der Raten wird davon ausgegangen, dass der Sollzinssatz während der gesamten Vertragslaufzeit gleich bleibt. Wird nach Ende der Sollzinsbindung ein veränderter Sollzinssatz vereinbart, können der tatsächliche effektive Jahreszins sowie die Anzahl der Raten von den angegebenen Werten abweichen.
- Im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag können Kosten entstehen, die nicht in den effektiven Jahreszins einzubeziehen sind, z.B. Notarkosten und Gerichtsgebühren für die Eintragung der Eigentumsübertragung ins Grundbuch.

Stand: 07.04.2026 – alle Konditionen sind freibleibend!

## Ihre Beraterinnen und Berater

### Christiane Grotkop

Finanzierungsberaterin Direktkundengeschäft Wohneigentum  
Telefon: 0431 9905-4500  
E-Mail: kiel@ib-sh.de

### Jan Lorenzen

Finanzierungsberater Direktkundengeschäft Wohneigentum  
Telefon: 0431 9905-4500  
E-Mail: kiel@ib-sh.de

### Dirk Nienburg

Finanzierungsberater Direktkundengeschäft Wohneigentum  
Telefon: 0431 9905-4500  
E-Mail: kiel@ib-sh.de

### Wiebke Raben

Finanzierungsberaterin Direktkundengeschäft Wohneigentum  
Telefon: 0431 9905-4500  
E-Mail: kiel@ib-sh.de

## Jessica Thiesen

Finanzierungsberaterin Direktkundengeschäft Wohneigentum

Telefon: 0431 9905-4500

E-Mail: [kiel@ib-sh.de](mailto:kiel@ib-sh.de)

Zur Helling 5-6, 24143 Kiel

Telefon: 0431 9905-4500

(für Direktkunden des Bereiches Wohneigentum)

E-Mail: [kiel@ib-sh.de](mailto:kiel@ib-sh.de)

## Zur Produkt-Webseite

<https://www.ib-sh.de/produkt/ibsh-immoflex/>