

Hinweise zu Investorenfinanzierungen

Wie werden Investorenfinanzierungen definiert?

Eine Anfrage wird als Investorenfinanzierung definiert, wenn das Objekt über mehr als drei Einheiten und/oder mehr als 30% gewerblichen Anteil verfügt.

Welche Vorhaben können dargestellt werden?

- Mehrfamilienhäuser
- Wohn- und Geschäftshäuser
- Büroeinheiten
- Arztpraxen
- Verbrauchermärkte (Mietvertragsrestlaufzeit mindestens fünf Jahre)
- Einzelhandel im Wohn- und Geschäftshaus (Mietvertragsrestlaufzeit mindestens fünf Jahre; Teilung nach WEG: ausgenommen Betriebs- oder Unternehmensfinanzierungen)

Beachten Sie bitte, dass nachfolgende Objektarten derzeit **nicht** dargestellt werden können:

- Objekte für produzierendes Gewerbe
- Tankstellen
- KFZ-Werkstätten
- Spielhallen
- Fitnesscenter
- Objekte für betreutes Wohnen
- Alten-/Pflegeheime
- Hotels und Pensionen
- Diskotheken
- Lagerhallen
- Kinos
- Begegnungsstätten
- Gastronomie (Ausnahme: finanzierbar bis max. 20% Mietanteil im Wohn- und Geschäftshaus)
- Unternehmensfinanzierungen (eine Gewerbeeinheit, die durch den Gewerbebetrieb des Darlehensnehmers genutzt wird)
- Objekte bei denen eine Totalsanierung notwendig ist

Welche Rahmenkriterien sind grundsätzlich noch zu beachten:

1.

Bei vier bis sechs Wohneinheiten kann maximal die zwölfwache Jahresnettokaltmiete bei vollständiger Fremdnutzung finanziert werden (bei teilweiser Eigennutzung gilt diese Regelung nicht).

2.

Ab sieben Wohneinheiten kann max. die zehnfache Jahresnettokaltmiete finanziert werden.

Ausnahme: Bei einem Arbeitnehmer mit mindestens 60.000,- Euro Jahresnettoeinkommen kann maximal die zwölfwache Jahresnettokaltmiete finanziert werden.

3.

Bei einem Kauf- oder Neubauvorhaben müssen Selbständige und Freiberufler mindestens 10% Eigenkapital zzgl. Nebenkosten in die Finanzierung einbringen.

4.

Bei einem Kauf- oder Neubauvorhaben mit einer Gewerbeeinheit und einem gewerblichen Anteil - anhand der Mieten und/oder Flächen - von 50% und mehr müssen Darlehensnehmer mindestens 20% Eigenkapital zzgl. Nebenkosten in die Finanzierung einbringen.

5.

Finanzierungen ab zwei Gewerbeeinheiten werden nur bis maximal 50% gewerblichen Anteil anhand der Mieten und/oder Flächen finanziert.

6.

Die Gesamtverschuldung aller Darlehensnehmer darf die Gesamtjahresnettoeinkünfte aller Darlehensnehmer nicht um mehr als das Zehnfache übersteigen.

7.

Beim Kaufvorhaben dürfen die Sanierungs-/Modernisierungs-/Renovierungskosten maximal 50.000 Euro (bei KP \leq 250.000 Euro) oder maximal 20% des Kaufpreises (bei KP $>$ 250.000 Euro) betragen.

Bitte beachten Sie, dass Investorenfinanzierungen zu abweichenden Provisionsvereinbarungen führen können.