

Hinweise zu Investorenfinanzierungen

Wie werden Investorenfinanzierungen definiert?

Eine Anfrage wird als Investorenfinanzierung definiert, wenn das Objekt über mehr als 3 Einheiten oder mehr als 30% gewerblichen Anteil verfügt.

Bitte beachten Sie, dass derzeit nur überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien (Gewerbeanteil nach Miete oder Fläche < 50 %) dargestellt werden können.

Welche Vorhaben können dargestellt werden?

- Mehrfamilienhäuser
- Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzung)

Welche Rahmenkriterien sind grundsätzlich noch zu beachten:

1. Bei 4-6 Wohneinheiten kann maximal die 12-fache Jahresnettokaltmiete bei vollständiger Fremdnutzung finanziert werden (bei teilweiser Eigennutzung gilt dieser Regelung nicht).
2. Ab 7 Wohneinheiten kann max. die 10-fache Jahresnettokaltmiete finanziert werden. Ausnahme: Bei einem Arbeitnehmer mit mindestens 60.000,-- Euro Jahresnettoeinkommen kann maximal die 12-fache Jahresnettokaltmiete finanziert werden.
3. Bei einem Kauf- oder Neubauvorhaben müssen Selbständige und Freiberufler mindestens 10% Eigenkapital zzgl. Nebenkosten in die Finanzierung einbringen.
4. Teilgewerblich genutzte Immobilien (Wohn- und Geschäftshäuser) können nur dargestellt werden, wenn der wohnwirtschaftliche Anteil (nach Miete und Fläche) überwiegt.
5. Die Gesamtverschuldung aller Darlehensnehmer darf die Gesamtjahresnettoeinkünfte aller Darlehensnehmer nicht um mehr als das 10-fache übersteigen.
6. Beim Kaufvorhaben dürfen die Sanierungs-/Modernisierungs-/Renovierungskosten maximal 20% des Kaufpreises betragen.

Beachten Sie bitte, dass bei Wohn- und Geschäftshäusern folgende Gewerbearten bzw. Konstellationen nachfolgender Objektarten nur sehr erschwert dargestellt werden können:

- Objekte für produzierendes Gewerbe
- Tankstellen oder Kfz-Werkstätten
- Spielhallen
- Fitnesscenter
- Objekte für betreutes Wohnen oder Alten- und Pflegeheime
- Hotels und Pensionen
- Diskotheken
- Lagerhallen
- Kinos
- Begegnungsstätten
- Gastronomie
- Unternehmensfinanzierungen
- Objekte, bei denen eine Totalsanierung notwendig ist