

Investoren-Darlehensgeschäft

Mit dieser Übersicht erhalten Sie einen ersten Eindruck unserer Beleihungsrichtlinien bezüglich Finanzierung von Investoren-Darlehensgeschäft.

Da es sich im Bereich des Investoren-Darlehensgeschäftes in vielen Fällen um individuelle Finanzierungs-konstellationen handelt, können Sie uns gerne zur ersten Einschätzung hinsichtlich der generellen Machbarkeit anonymisierte Objektunterlagen zusenden, auch wenn die Finanzierungsanfrage eventuell in 1-2 Punkten von den nachfolgenden Kriterien abweicht.

Darlehensnehmer/in

- Juristische Person mit Sitz in Deutschland
- Bei ausländischen Gesellschaften: Deutsche Zweckgesellschaft (d. h. Objektgesellschaft/SPV) als Darlehensnehmerin, die das Beleihungsobjekt/ die Beleihungsobjekte hält

Darlehensverwendung

(auch als Forward-Darlehen möglich)

- Kauf
- Neubau
- Projektierungen
- Modernisierung/Sanierung/Umbau
- Umschuldung von Baufinanzierungsdarlehen

Beleihungsgrenzen

- 100,00 % des Beleihungswertes und
- 80,00 % des Verkehrs-/Marktwertes nach Sachwertverfahren bzw.
- 90,00 % des Verkehrs-/Marktwertes nach Ertragswertverfahren

Bei Erbbaurechten dürfen das Darlehen und der Kapitalwert eines im Range vorgehenden Erbbauzinses zusammen nicht die Beleihungsgrenze überschreiten.

Grundsätzlich immer zu stellende Sicherheiten

- Erstrangige Briefgrundschuld mit Vollstreckungsunterwerfung in Höhe der Darlehenssumme
- Abtretung der Rückgewähransprüche
- Realrechtsbescheinigung
- Forderungsabtretung

Weitere Besonderheiten

- Die Vertragssprache ist deutsch
- Zahlungen erfolgen nur auf deutsche Konten
- Es muss eine gültige Baugenehmigung vorliegen

Beleihbare Immobilienarten

- Eigentumswohnungen
- Ein-/Zwei-/Mehrfamilienhäuser
- Reihemittelhaus, Reiheneckhaus, Doppelhaushälfte
- Gemischt genutzte Objekte (Wohn- u. Geschäftshaus, etc.)
- Gewerbeobjekte (Büros, Praxen, Läden, Supermärkte namhafter Supermarktketten, etc.)
- Immobilien für soziale u. karitative Zwecke (Kindergärten, Altenheime, Krankenhäuser, etc.)
- Baureife Grundstücke (Bebauungsplan liegt vor, Erschließungsarbeiten werden zeitig begonnen)

unter den grundbuchlichen Rechtsformen

- Grundstück
- Wohnungs- u. Teileigentum
- Erbbaurecht (Restlaufzeit mindestens 60 Jahre)
- Wohnungs- u. Teilerbbaurecht (Restlaufzeit mindestens 60 Jahre)

Der Bodenrichtwert muss im Bereich der Millionendarlehen mindestens 100 EUR/m² betragen.

Grundsätzlich ausgeschlossene Finanzierungen (Objektbezogen)

- Sonnen- und Fitnessstudio, Tankstellen, Spielhallen, Videotheken, Trinkhallen
- Lager-/Eventhallen / Produktionsstätten / Kfz-Werkstätten
- Cafés, Gaststätten, Restaurants
- Zwangsversteigerungsobjekte
- Erbbaurecht: Erbbaurecht-Mindestlaufzeit < 60 Jahre

Grundsätzlich ausgeschlossene Finanzierungen (Darlehensnehmerbezogen)

- Nicht ansetzbare Einkünfte u. a. aus den Branchen: Sonnen- und Fitnessstudio, Tankstellen, Spielhallen, Videotheken, Cafés, Gaststätten, Restaurants, Trinkhallen, Kiosk
- Bilanzielle Hintergründe, wie z. B. Bilanzverlust, Liquiditätsunterdeckung in der Bilanz, negatives Eigenkapital, etc.
- Keine Personalunion (Eigentümer muss Darlehensnehmer/in sein)
- Negative Skyfinder-/Bürger-/SCHUFA-Auskunft