



Wussten Sie eigentlich?

Aktuelles

- Kapitalbeschaffung Münchener Freiraum: max. 1 Mio. Euro, alle VWZ und Zinsbindungen, bis 117 % BLA, Wertermittlung zum Ist-Zustand, im Nachrang möglich; keine Einschränkungen der Beschäftigungsart
- Flexible Nachträge: 100 %-Finanzierung mit Vorlasten (Ansatz des nominalen Grundschuldbetrages)
- **KfW-Programme** 124, 261, 297, 298, 300, 308
- Darlehen 67+: max. 60 % BLA; 1 % Mindesttilgung; „Münchener Kapitalbeschaffer“ Kriterien beachten!
- Ansatz Kindesunterhalt bis zum 16. Geburtstag
- Ansatz Ausbildungsvergütung (mind. 3 Abrechnungen, Regeln wie bei Befristung) und Einkünfte von Studenten (mind. 6 Abrechnungen)
- Raten von Ratenkrediten: kein Ansatz, wenn Restlaufzeit < 12 Monate oder Nachweis EK in Höhe der Verbindlichkeiten
- Fiktive Raten bei Eigeleistungen und Vorsorgeaufwendungen für Selbstständige entfallen

Bonität

- Gehaltsansatz: Berücksichtigt wird das niedrigste Nettoeinkommen aus den letzten drei Abrechnungen (max. 13 Monatsgehälter)
- Mitverpflichtung Ehepartner nicht notwendig
- Elterngeld: Ansatz **nur** mit Vorlage Elterngeldbescheid; bei Restlaufzeit < 3 Monate: Nachweis über Wiedereintritt des bisherigen Arbeitgebers
- Rente: bis 44 Jahre Antragsalter negatives Rentenszenario prüfbar und /oder Beleihung einer 100 %igen Kapitalanlage

Produkt

- Grünes Darlehen und Familiendarlehen: jeweils 3 BP Abschlag
- Münchener Reverse: geleistete Sondertilgungen bis zu 3x wieder auszahlfar; 80 % Beleihungsauslauf
- Kaufpreisfinanzierungen (100 %-Finanzierungen): ohne Eigenkapital, Nebenkosten über Nachrangdarlehen finanzierbar
- Bis 80 % BLA auch 1 % anfängliche Tilgung möglich
- Sollzinsbindungen bis 40 Jahre möglich (Mindesttilgung beachten)
- Forward bis 66 Monate im Voraus (Sollzinsbindung 5-30 Jahre)



Bitte beachten

Objekt

- KfW 297 u. 298: „Aufschiebende Bedingung“ beachten
- Neubau: Einzelgewerkvergabe bei Werkvertrag möglich, wenn über den Werkvertrag die Außenhülle (Rohbau, Fenster, Türen, Dach) erstellt wird
- Modernisierungen > 50.000 Euro: Bauleitung und Kostenschätzung vom Sachverständigen
- Teilfläche noch nicht vermessen: Im KV muss der Vollzug der Vermessung und die Bildung des Einzelgrundbuchs für die Fälligkeit des Kaufpreises festgelegt sein
- Erbbaurecht: nur kirchlich oder öffentlich
- Personalisierter KV-Entwurf: Neubau, Familienverkauf und bei Darlehen > 600.000 Euro

Bonität

- Probezeit:
- Vorlage von Mindestens drei Gehaltsabrechnungen.
 - Bei nahtlosem Arbeitgeberwechsels: mindestens eine Abrechnung vom neuen Arbeitgeber (gesamt drei Abrechnungen) plus Arbeitsvertrag
 - Auszahlung nach Probezeitende

Prozess

- Nur Grundschulden zur Besicherung möglich
- Keine Finanzierungsbestätigungen: alternativ Bestätigung der Abtretung der Auszahlungsansprüche an die Baufirma möglich
- Ablösung von Volks- und Raiffeisenbanken: wenn bei Einreichung ein Schreiben der VR Bank beiliegt, aus dem das Einverständnis für die Ablösung durch die Münchener Hypothekenbank hervorgeht (bei Nichtvorlage: kein On-hold-Fall möglich, direkte Ablehnung)



Das geht leider nicht

Objekt

- Baugrundstücke
- Ferienimmobilien
- Verkäufer noch nicht Eigentümer
- Zu sanierende Objekte: > 30 % vom Verkehrswert
- Neubau mit Einzelgewerkvergabe (auch wenn vom Architekten begleitet)

Bonität

- Ansatz Ehegattenunterhalt
- Einmalprovisionen und Provisionen, die nicht monatlich gezahlt werden
- Ansatz Pflegegeld

Produkt

- Zwischenfinanzierung