Individuelle Konzepte für Ihre Kundinnen und Kunden
BKM Immobilienfinanzierung

S 7539 – 3/2025

Kreditwürdigkeitsprüfung

Kreditgeber dürfen ein Immobiliardarlehen nur vergeben, wenn die Prüfung ergibt, dass die Kreditnehmer wahrscheinlich den Verpflichtungen vertragsgemäß nachkommen werden.

100 % Finanzierung

Finanzierung bis zu 100 % des festgelegten Beleihungswertes.

(künftige) Rentner und Pensionäre, Alter 55 +

Der Nachweis der Rentenvorausberechnung bzw. Vorlage der Renteninformation ist grundsätzlich erst ab dem Alter > 55 Jahre erforderlich.

Bei Laufzeitende des Darlehens nach Rentenbeginn: Überprüfung der Kapitaldiensttragfähigkeit ab Rentenbeginn. In der Bonitätsrechnung werden bei Rentnern 80 % der prognostizierten Bruttorente angesetzt.

Sofern Kapitaldiensttragfähigkeit ab Rentenbeginn nicht gewährleistet ist:

- Spätere Erben übernehmen Mithaft bereits bei Darlehensvergabe oder
- Der Darlehensnehmer weist bereits vorhandene oder nachweislich dauerhaft „im Aufbau befindliche Vermögenswerte“ nach, die bei Bedarf für eine Darlehensrückführung eingesetzt werden können oder
- Die BKM erhält eine Absichtserklärung des weiteren Mitschuldners bzw. Mithafters mit dem Inhalt, den Darlehensnehmer im Bedarfsfall mit Liquidität zu unterstützen. Die Absichtserklärung erfolgt mit einem speziellen BKM-Formular.

Kapitalanleger

Der nicht eigengenutzte bzw. fremdgenutzte Anteil beträgt mindestens 50 % oder mehr der Gesamtwohnfläche.

Eine Finanzierung ist möglich, wenn

- das Beleihungsrisiko höchstens 80 % (Beleihungsauslauf) des ermittelten Beleihungswertes beträgt und
- die Bonität des Antragstellers folgende Kriterien erfüllt:
  Das Bruttoeinkommen muss grundsätzlich – ohne die Berücksichtigung von Mieteinnahmen aus Objekten – mindestens 50.000 € p. a. betragen, damit mögliche Mietausfälle aus der Kapitalanlage mit dem laufenden Einkommen getragen werden können.

Nur für den internen Gebrauch!

BKM
Deine Bausparkasse.

Wir machen es uns nicht einfach.
Ihren Kundinnen und Kunden schon.

S 7539 – 3/2025

Lösungen bei negativer Bonitätshistorie und positiver Bonitätsprognose

Personengruppen mit Besonderheiten

Situation:

- Erledigte Negativmerkmale in der Schufa
- Offene Salden nicht > 1.000 €, vorgelegte Plausibilitätserklärung
- Schlechter Schufa-Scorewert („K“ bis „P“)
- Erteilte Restschuldbefreiung
- Befristetes Arbeitsverhältnis
- Selbstständige mit Sondersituationen:
  - etwa seit nur 2 Jahren in der Branche tätig oder
  - negative Ergebnisse mit Plausibilisierung

Lösung:

Eine Finanzierung ist möglich, wenn
- der **Beleihungsauslauf max. 70 % des festgelegten Beleihungswertes** beträgt.
- der **Baulandrichtwert mind. 75 €/m²** beträgt und
- das Objekt vor Auszahlung **besichtigt** wurde (BKM oder Fremdfirma, z. B. GSD)

Voraussetzungen:

- Der Kunde muss etwas „zu verlieren“ haben
- Deshalb max. 70 % vom festgelegten Beleihungswert
- Nur wohnwirtschaftlich genutzte Objekte
- Aktuell keine offenen Ratenrückstände und grundbuchlich gesichertes Darlehen ungekündigt

K.O. Kriterien: Nicht erledigte, harte Negativmerkmale in der Schufa!

Bei allen Darlehensgewährungen müssen wir eine positive Prognose der Kapitaldienstfähigkeit bis zur Schlusstilgung abgeben können!

Bei Rückfragen und für Voranfragen wenden Sie sich gerne an:

Armin Zahn
T 06131 303-761
armin.zahn@bkm.de

Stephan Beil
T 06131 303-765
stephan.beil@bkm.de

Joachim Bernd
T 06131 303-766
joachim.bernd@bkm.de

Steffen Müller
T 06131 303-774
steffen.mueller@bkm.de

Kathrin Friedrich
T 06131 303-771
kathrin.friedrich@bkm.de

Jörg Grübmeyer
T 06131 303-781
joerg.gruebmeyer@bkm.de

Andreas Knoblich
T 06131 303-779
andreas.knoblich@bkm.de

Hotline Kredit
T 06131 303-789
makler-kredit@bkm.de

Nur für den internen Gebrauch!