Bad Zwischenahn den. 04.09.2024

Informationen zu Projektfinanzierungen .

Im besonderen für Hotel und Ferienanlagen.

Vollfinanzierung:

Wann Sie einen Kredit ohne Eigenkapital bekommen.

Wer eine Immobilie kauft, sollte generell einen möglichst großen Anteil eigener Ersparnisse einbringen. Doch häufig fragen potenzielle Käuferinnen und Käufer nach einer Vollfinanzierung, also einer Baufinanzierung ohne Eigenkapital. Lesen Sie, welche Vor- und Nachteile das hat – und welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen.

Viele Menschen träumen davon, ein Hotel, eine Ferienanlage oder einen Campingplatz zu kaufen. Oder ein anderes rentables Projekt zu starten.

Ein Blick auf die aktuellen Immobilienpreise kann jedoch ernüchternd sein. Empfehlenswert ist ein Eigenkapitalanteil von mindestens 20 Prozent. Optimal sind sogar 30 Prozent. Diese Summe können die wenigsten spontan aufbringen. Kein Wunder also, dass eine Vollfinanzierung reizvoll klingt. Ob diese tatsächlich sinnvoll ist, sollten Interessenten genau beleuchten. Dabei helfen wir Ihnen gerne.

Das Wichtigste in Kürze:

- In bestimmten Fällen ist jedoch eine Vollfinanzierung (auch als 110-Prozent-Finanzierung bekannt) möglich. Das bedeutet, dass der gesamte Kaufpreis plus Nebenkosten finanziert wird.
- Die Folge ist eine deutlich höhere monatliche Belastung des Immobilienkäufers oder der -käuferin, samt höherem Risiko. Ob das möglich, sicher und vor allem ratsam ist, hängt von verschiedenen Faktoren ab.

Vorteile einer Vollfinanzierung:

- Wer vollfinanziert, kann eine Immobilie kaufen, ohne eigene Ersparnisse einbringen zu müssen.
- Wer keine ausreichenden Ersparnisse hat, muss nicht erst lange warten und diese ansparen, sondern kann direkt sein Projekt Starten.
- Bei sehr niedrigem Zinssatz kann es finanziell günstiger sein, jetzt vorzufinanzieren, als erst

jahrelang Geld anzusparen. Vor allem wenn Immobilienpreise und Zinsen in Zukunft stark steigen sollten oder ein Schnäppchen angeboten wird.

- Wer seine Ersparnisse gewinnbringender anlegen kann als in Form des Eigenkapitalanteils, kann in Zeiten niedriger Zinsen von einer Vollfinanzierung möglicherweise finanziell profitieren – solange er oder sie die monatliche Rate gut stemmen kann.
- Ein Vorteil für alle, die Ihr Projekt nicht selbst betreiben wollen es nicht selbst nutzen wollen, sondern Ihre Immobilie als Geldanlage nutzen:
  Für Vermieterinnen und Vermieter steigt die Rendite, je weniger Eigenkapital sie für den Immobilienkauf einsetzen. Wichtig ist, dass die Mieteinnahmen höher sind als die Kosten für die Finanzierung.

Nachteile einer Vollfinanzierung:

- Die Zinsen sind in der Regel höher als bei einer Finanzierung mit Eigenkapital. So wird der Kauf von Projekten wie Hotel oder Ferienimmobilien teurer.
- Die monatliche Rate ist in der Regel höher als bei einer Finanzierung mit Eigenkapital.
- Eventuell muss der Kreditnehmer oder die Kreditnehmerin aufgrund der höheren Darlehenssumme eine längere Laufzeit wählen. Es dauert also länger, bis die Baufinanzierung abbezahlt ist.
- Verliert der Kreditnehmer oder die Kreditnehmerin in der Zukunft seine Einkünfte oder sinken die finanziellen Mittel aus anderem Grund, kann die durch die Vollfinanzierung höhere monatliche Rate unter Umständen zur Belastung werden.
- Bleibt am Ende der Zinsbindung eine Restschuld, besteht das Risiko einer Anschlussfinanzierung zu höheren Zinsen. Das gilt grundsätzlich bei einem Kredit; je höher dieser ist, desto länger kann es dauern, ihn zurückzuzahlen. Und umso eher bleibt eine Restschuld.
- Gerät der Kreditnehmer oder die Kreditnehmerin in finanzielle Schwierigkeiten, ist bei einer Vollfinanzierung aufgrund der höheren Darlehenssumme auch die Wahrscheinlichkeit höher, für sein Projekt im Fall eines Verkaufs kein Geld zurückzubekommen. Denn die Kreditgeber werden in einem solchen Fall zuerst bedient. Bei fallenden Immobilienpreisen und vor Tilgung der Kaufnebenkosten kann es im schlimmsten Fall passieren, dass Restschulden bleiben, nachdem die Immobilie zwangsversteigert wurde.
  Um dieses zu verhindern finanzieren wir alle Projekte durch eine für den Kunden gründeten Finanzierungsgesellschaft in den USA. (LLC in Delaware.)
- Durch diese Möglichkeit werden unsere Kunden durch die Haftung mit Ihrem Privaten Vermögen befreit. Dieses wird bei der Firmengründung in einen Memorandum geklärt. Bei Interesse bitte weitere Informationen anfordern.
- Für Selbstständige ist es oft schwieriger, eine Vollfinanzierung zu bekommen, weil sie ein höheres finanzielles Ausfallrisiko haben. Durch unser Finanzierungskonzept haben wir für unsere Kunden dieses Problem gelöst. (Nur das Projekt wird als Sicherheit genutzt. In schwierigen Fällen wird eine Restschuldversicherung abgeschlossen die Kosten können in der Regel mitfinanziert werden.)
- Eine Vollfinanzierung ist an bestimmte Voraussetzungen geknüpft gerne senden wir Ihnen unsere Bedingungen auf Anfrage.

Finanziert werden können alle Rentablen Projekte. Weiter Informationen finden Sie auf meiner Webseite: www.projektfinanzierungen.eu