

Highlights Münchener Hypothekenbank

Thomas Graml

30. Juni 2025

Münchener Hypothekenbank



Vorstellung



Thomas Graml
Regionaldirektor
Regionalbüro Nürnberg

Büro: 0911 / 2146-7510
Mobil: 0172 / 4813473
Thomas.Graml@mhb.de

Geschäftsfelder



IT-Mengen-Geschäft



- Rein und überwiegend wohnwirtschaftliche Objekte (wohnwirtschaftliche Fläche > 50 %)
- Natürliche Personen
- Bis max. € 2 Mio. je Darlehensnehmer
- Beleihungsauslauf bis einschl. 112 %
- Konditionierung und Beantragung über GENOPACE

SELECT-Geschäft



- Rein (Büro, Praxis, Handel) und überwiegend gewerblich genutzte Objekt (gewerbliche Fläche > 50 %)
- Natürliche Personen, inländische juristische Personen, Personengesellschaften
- Ab T€ 100 bis einschl. 2 Mio. €
- Beleihungsauslauf je nach Objektart
- Konditionierung über agree21
- Beantragung in Papierform mit üblichen Bonitäts- und Beleihungsunterlagen

INDIVIDUAL-Geschäft



- Wohnungs- und Gewerbebau (Büro, Praxis, Handel)
- Natürliche Personen, Inländische juristische Personen, Wohnungsunternehmen, Objektgesellschaften
- Ab 2 Mio. € Obligo
- Beleihungsauslauf bis einschl. 100 %
- Konditionierung über Regionalbüro
- Beantragung in Papierform über das Regionalbüro mit üblichen Bonitäts- und Beleihungsunterlagen



Highlights

Die Highlights auf einem Blick



**Kapitalbeschaffung
„Münchener
Freiraum“**

Nachrangfinanzierung

**DAS macht den
Unterschied**

alle
Verwendungszwecke
40 T Euro - 1 Mio. Euro

Beleihung bis
Marktwert

Laufzeiten bis
40 Jahre

unbeschränkte
Vorlasten

Beleihung bis
Marktwert

Kombinierbar mit
Kapitalbeschaffung

67+
bis 60% BA
ab 1% Tilgung

Azubigehalt /
Studentennebenjob

**Retail bis
2 Mio. €**

Münchener FreiRaum

Kapitalbeschaffung



Einfacher Auszahlungsprozess



Wohn- und nicht-wohnwirtschaftliche Verwendung



Bis 400 T€ Angabe des Verwendungszweckes, darüber hinaus einfacher Verwendungsnachweis



Keine Beschränkung auf 20 Jahre Laufzeit



Für alle Beleihungsausläufe



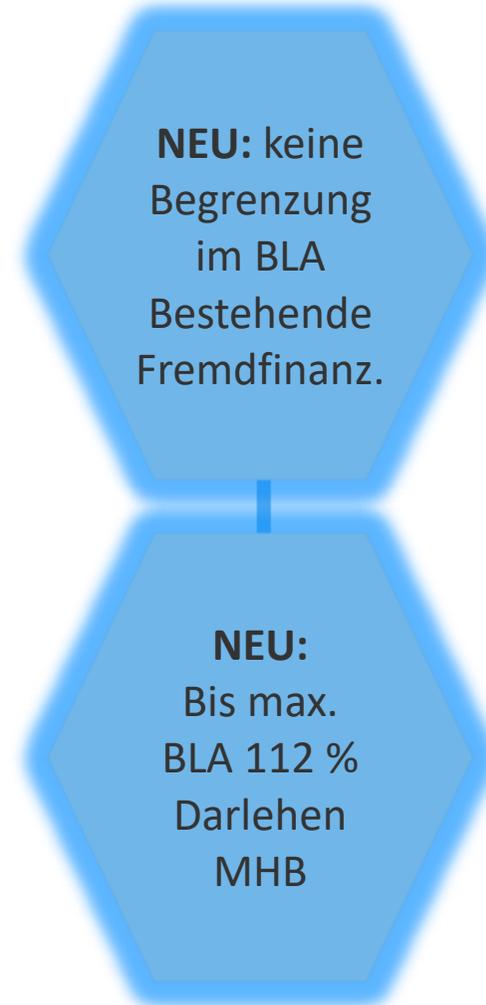
Haushaltsüberschuss von mindestens 200,00 EUR bei Beantragung

MünchenerHyp, Regionalbüro Nürnberg

Chance in der Neukundengewinnung



Zielgruppe: Kunden mit Bestandsimmobilien und bestehenden Fremdfinanzierungen



„Hochausläufer“



Darlehen

- Beleihungsausläufe von 80 % bis 112 % des Beleihungswertes | max. 100 % des Marktwertes
- Darlehenshöhe mind. 40.000 Euro bis 2 Mio.
- Mindesttilgung lediglich 1,30 % p.a.

Objekt

- Für wohnwirtschaftlich genutzte Objekte und gemischt genutzte Objekte (Anteil Wohnen > 50 %)
- Objektbewertung – siehe Folie Vereinfachtes Verfahren

Konditionen

- VarioPricing – Konditionen bemessen sich an Parametern Wohnort, Beruf, Beschäftigt sei, Objektort, Baujahr, Objektart

Nicht möglich

- Darlehensnehmer/Objekteigentümer: juristische Personen, Personenhandelsgesellschaften, BGB-Gesellschaften, etc.
- Beleihungsobjekte: mit eingeschränkter Verwertbarkeit, im Gewerbegebiet, Betreutes Wohnen, in Gebieten mit Hochwassergefährdungsklasse 4, Holzhäuser, Ferienimmobilien, Sanierungsobjekte

Machbarkeiten im Vordergrund



... das macht nicht jede Bank!

Ansatz Ausbildungsvergütung und Studentenjobs
Ansatz Kindesunterhalt bis 16. Lebensjahr
Befristetes Arbeitsverhältnis oder Probezeit
Moderate Lebenshaltungskosten
Geringer Aufschlag für Selbständige
Akzeptanz von fremden Vorlasten
Beleihungsauslauf 112%, 100% Marktwert
Kapitalbeschaffung
1% anfängliche Tilgung
Zinsbindung bis Gesamtlaufzeit

Münchener Freiheit

Volle Flexibilität bei langfristiger Sollzinsbindung

- Bis zu 100% Sondertilgungsrecht ab dem 3. Jahr nach Vollauszahlung ohne Vorfälligkeitsentschädigung (Mindestbetrag 10.000 Euro)
- für alle Verwendungszwecke und Objektarten
- Sollzinsbindungen ab 10 Jahre
- Zinszuschlag aktuell: 0,50 %
- Für Darlehensnehmer, die:
 - eine Immobilien-Investition mit finanzieller Mobilität verbinden wollen
 - renditeorientierte Geldanlagen nicht für Ihre Finanzierung einsetzen wollen
 - in der Zukunft höhere Geldzuflüsse erwarten (LVs, Tantiemen, Hausverkauf etc.)
 - derzeit Ihr Eigenkapital noch in Immobilien gebunden haben
 - mittelfristig von fallendem Zinsniveau ausgehen



Münchener Freiheit – Wenn der Wind sich dreht

Bausteinpreis ab sofort auf 0,15 % reduziert

- Für alle, die Geldzuflüsse oder sinkende Zinsen erwarten – auch für anstehende Prolongationen nutzbar
- Bis zu 100% Sondertilgungsrecht ab dem 3. Jahr nach Vollauszahlung (mind. 10.000 Euro) ohne Vorfälligkeitsentschädigung
- Zinsbindung ab 10 Jahre für alle Verwendungszwecke
- Aktuell günstigerer Sollzins als vergleichbar kürzere Sollzinsbindungen

Wussten Sie schon?



Die Anzeige der offenen Unterlagen in agree21 unter „MHB-Darlehen bearbeiten“ kann auch für Bestandsvorgänge genutzt werden.

Technische Erfassung des Münchener Freiheit



Annuitätendarlehen	Darlehensbetrag	Zinsbindung	Tilgungswunsch	Sondertilgung
	200.000 €	10 Jahre	1 % ▾	100 %

Annuitätendarlehen 200.000,00 €

Sollzins / Effektivzins	4,47 % / 4,58 %
Rate (monatlich)	911,67 €
Tilgungssatz	1 %
Zinsbindung	10 Jahre
Restschuld am Ende der Zinsbindung	174.839,95 €
Kalk. Laufzeit (ca.)	38 Jahre
Bereitstellungs-Zins	3 Monate kostenlos, ab dem 4. Monat 3 %
Auszahlungszeitpunkt	30.06.2023
Optionale Sondertilgung	100,00 %
Nettodarlehensbetrag (Auszahlungsbetrag)	200.000,00 €
Tilgungsbeginn	31.7.2023
Produktdetails	Sondertilgungsoptionen: - 5% - kostenfreie Sondertilgungsmöglichkeit ursprünglichen Darlehensbetrages pro Jahr Sonderzahlung unverändert. - 10% - kostenfreie Sondertilgungsmöglichkeit des ursprünglichen Darlehensbetrages pro nach Sonderzahlung unverändert. - 100% (MünchenerFreiheit) - kostenfreie Darlehens in beliebiger Höhe (ab EUR 10.000) bleibt nach Sonderzahlung unverändert. Objektbesichtigung: Aufgrund gesetzlicher Vorschriften muss

„Darlehen 67+“ – Die beste Zeit ist jetzt!

Gemeinsam Wünsche erfüllen – Ideen für den vertrieblichen Erfolg.

Münchener Hypothekenbank





Gesichter der Generation 67+

Träume, Wünsche und Ziele



Dirk

Mein Motto: Mein Leben – meine Freiheit.

Meine Ziele:

- Erfüllung von Träumen mit zusätzlicher Liquidität
- Reisen mit Wohnmobil/eigenem Boot
- Fokus auf die nächsten 10 aktiven Jahre



Jochen

Mein Motto: Geschaffenes erhalten.

Mein Ziele:

- Verbesserung der Wohnqualität und langfristiger Werterhalt
- Umbau energetisch und PV
- Immobilie (altersgerecht) sanieren



Cornelia

Mein Motto: Sozial sein – in die Zukunft investieren.

Mein Ziele:

- Unterstützung der Familie
- Kindern und Enkeln etwas gönnen/bieten
- Beim Immobilienerwerb unterstützen

Beraterinformationen

Alles auf einem Blick



MünchenerHyp

Ich mach was mir am Herzen liegt. Weil es mein Leben ist.

Darlehen 67+

Flexibilität im besten Alter genießen

Kunde	Darlehensnehmer: natürliche Personen, mindestens ein Darlehensnehmer ist mindestens 67 Jahre Einkünfte: hauptsächlich Renteneinkünfte – Einkommen aus abhängiger Beschäftigung, Vermietung und Verpachtung oder selbständiger Tätigkeit sind ebenfalls möglich
LHK-Pauschale	Bei einem mtl. Nettohaushaltseinkommen aller haftenden Darlehensnehmer < € 4.200 → 30% pauschaler Abzug für LHK, mind. € 1.000 + je € 200 für jede weitere Person im Haushalt Bei einem mtl. Nettohaushaltseinkommen aller haftenden Darlehensnehmer > € 4.200 → 35% pauschaler Abzug für LHK + je € 200 für jede weitere Person im Haushalt Kapitaldienstfähigkeit aller DN muss nachhaltig gegeben sein.
Mindesttilgung	<ul style="list-style-type: none"> • Annuitätendarlehen mit 1,0% Tilgung p.a., zuzüglich ersparter Sollzinsen • Tilgung des Darlehens innerhalb Restnutzungsdauer des Beleihungsobjekts
Sondertilgung	max. 5% p.a., frühestens 1 Jahr nach Vollvalutierung oder 10% p.a. ab dem 6. Jahr, mehrere Zahlungen pro Jahr möglich, Mindestzahlung € 200,- Sondertilgungen bis zu 100% möglich (ab dem 3. Jahr nach Vollvalutierung), muss aber vorab als Münchener Freiheit vereinbart werden
Tilgungssatz Wechselmöglichkeit	optional 3x möglich zwischen 1% und 5%, frühestens 6 Monate nach Auszahlung
Verwendungszweck <small>(Ohne Nachweis bis < 1€ 400, darüber hinaus Nachweis erforderlich)</small>	Wohnwirtschaftliche Verwendung: Neubau, Kauf, Modernisierung, energetische Sanierung, altersgerechter/barrierefreier Umbau Kapitalbeschaffung: Reise, Wohnmobil, Möbel, PKW etc.
Objektart	EFH (RH, DHH), ZFH, ETW > 40 qm, MPH → Wertermittlung durch sachverständige Mitarbeiter der Partnerbank nach den Vorschriften der BelWertV Objekte mit gewerblicher Fläche < 50% ETW < 40 qm nur in Ballungszentrum (Wertung Ertragswert)
Ausschluss	Seniorenwohnungen mit Belegungsrecht, nicht eigennutzungsfähige ETW's und Ferienhäuser im reinen Feriengebiet
Restnutzungsdauer	Darlehenslaufzeit < RND, RND mind. 30 Jahre bei Erbbau-Objekten Rückzahlung bis 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts
Beleihung	max. 60% des BW bei Schufa Score bis L

WohnRaum oder WohnTraum für jedes Alter - für Ihre Kunden 67+



- **Mindesttilgung 1,00 % p.a.***
- Flexible Rückzahlungsmöglichkeiten
- Alle bekannten Sonderausstattungen wählbar
- Grundbuchliche Besicherung
- **Kapitaldienstfähigkeit aller Darlehensnehmer muss gegeben sein**

* Abhängig von der Restnutzungsdauer des Objekts



Erhaltung der Immobilie durch energetische Modernisierung



Das Leben auch im Alter genießen



Regelwerk im Überblick



NEU: Keine Beschränkung auf 20 Jahre Laufzeit bei **nicht** wohnwirtschaftlicher Verwendung

		Alle Darlehensnehmer im Alter unter 67 Jahre	Mind. ein Darlehensnehmer ab 67 Jahre
Verwendungszweck	Wohnwirtschaftliche Verwendung	Neubau, Kauf, Modernisierung, Sanierung, energetische Maßnahmen, etc.	
	Nicht wohnwirtschaftliche Verwendung	Reisen, Wohnmobil, Kapitalbeschaffung etc.	
Beleihungsauslauf		Max. 112 % (max. 100 % des Marktwertes)	Max. 60 %
Mindesttilgung <small>*ggf. abweichend in Abhängigkeit von der RND des Beleihungsobjektes</small>	BLA ≤ 60 %	1,00 % p.a.*	
	BLA ≤ 80 %	1,00 % p.a.*	./.
	BLA > 80 %	z. Zt. 1,30 % p.a.*	./.
Beleihungsobjekt	Vereinfachtes Verfahren	überwiegend wohnwirtschaftlich (Anteil Wohnen > 50 %)	überwiegend wohnwirtschaftlich (Anteil Wohnen > 50 %)
	Nicht Vereinfachtes Verfahren	auch überwiegend gewerblich genutzte Objekte	

Für jeden Darlehensnehmer unter 67 Jahre ist weiterhin die Beurteilung und Dokumentation der Kapitaleinstellungsfähigkeit zum Rentenbeginn nach den Kriterien der Münchener Hypothekenbank erforderlich. Die Übersendung des Vordrucks „**Kreditwürdigkeitsprüfung zum Renteneintritt (Rentenszenario)**“ ist ab sofort nicht mehr erforderlich.



MünchenerHyp



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 Eigenleistungen 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 auszahlfähig; 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)



MünchenerHyp



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

Stand 03 | 2025

BackUp

Münchener Hypothekenbank



„Darlehen 67+“ – Die beste Zeit ist jetzt!

Gemeinsam Wünsche erfüllen – Ideen für den vertrieblichen Erfolg.

Vorname Nachname

00. Monat 2025

Münchener Hypothekenbank





Gesichter der Generation 67+

Träume, Wünsche und Ziele



Dirk

Mein Motto: Mein Leben – meine Freiheit.

Meine Ziele:

- Erfüllung von Träumen mit zusätzlicher Liquidität
- Reisen mit Wohnmobil/eigenem Boot
- Fokus auf die nächsten 10 aktiven Jahre



Jochen

Mein Motto: Geschaffenes erhalten.

Mein Ziele:

- Verbesserung der Wohnqualität und langfristiger Werterhalt
- Umbau energetisch und PV
- Immobilie (altersgerecht) sanieren



Cornelia

Mein Motto: Sozial sein – in die Zukunft investieren.

Mein Ziele:

- Unterstützung der Familie
- Kindern und Enkeln etwas gönnen/bieten
- Beim Immobilienerwerb unterstützen

Beraterinformationen

Alles auf einem Blick



MünchenerHyp

Ich mach was mir am Herzen liegt. Weil es mein Leben ist.

Darlehen 67+

Flexibilität im besten Alter genießen

Kunde	Darlehensnehmer: natürliche Personen, mindestens ein Darlehensnehmer ist mindestens 67 Jahre Einkünfte: hauptsächlich Renteneinkünfte – Einkommen aus abhängiger Beschäftigung, Vermietung und Verpachtung oder selbständiger Tätigkeit sind ebenfalls möglich
LHK-Pauschale	Bei einem mtl. Nettohaushaltseinkommen aller haftenden Darlehensnehmer < € 4.200 → 30% pauschaler Abzug für LHK, mind. € 1.000 + je € 200 für jede weitere Person im Haushalt Bei einem mtl. Nettohaushaltseinkommen aller haftenden Darlehensnehmer > € 4.200 → 35% pauschaler Abzug für LHK + je € 200 für jede weitere Person im Haushalt Kapitaldienstfähigkeit aller DN muss nachhaltig gegeben sein.
Mindesttilgung	<ul style="list-style-type: none"> • Annuitätendarlehen mit 1,0% Tilgung p.a., zuzüglich ersparter Sollzinsen • Tilgung des Darlehens innerhalb Restnutzungsdauer des Beleihungsobjekts
Sondertilgung	max. 5% p.a., frühestens 1 Jahr nach Vollvalutierung oder 10% p.a. ab dem 6. Jahr, mehrere Zahlungen pro Jahr möglich, Mindestzahlung € 200,- Sondertilgungen bis zu 100% möglich (ab dem 3. Jahr nach Vollvalutierung), muss aber vorab als Münchener Freiheit vereinbart werden
Tilgungssatz Wechselmöglichkeit	optional 3x möglich zwischen 1% und 5%, frühestens 6 Monate nach Auszahlung
Verwendungszweck <small>(Ohne Nachweis bis < 1€ 400, darüber hinaus Nachweis erforderlich)</small>	Wohnwirtschaftliche Verwendung: Neubau, Kauf, Modernisierung, energetische Sanierung, altersgerechter/barrierefreier Umbau Kapitalbeschaffung: Reise, Wohnmobil, Möbel, PKW etc.
Objektart	EFH (RH, DHH), ZFH, ETW > 40 qm, MPH → Wertermittlung durch sachverständige Mitarbeiter der Partnerbank nach den Vorschriften der BelWertV Objekte mit gewerblicher Fläche < 50% ETW < 40 qm nur in Ballungszentrum (Wertung Ertragswert)
Ausschluss	Seniorenwohnungen mit Belegungsrecht, nicht eigennutzungsfähige ETW's und Ferienhäuser im reinen Feriengebiet
Restnutzungsdauer	Darlehenslaufzeit < RND, RND mind. 30 Jahre bei Erbbau-Objekten Rückzahlung bis 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts
Beleihung	max. 60% des BW bei Schufa Score bis L