Sie wollen eine Gewerbeimmobilie kaufen, bauen oder anschlussfinanzieren?

Wir vermitteln als ungebundener Vermittler mit Sitz in Rheinberg Darlehen für Gewerbeimmobilien bundesweit. Hier sehen Sie, wie Finanzierungsgeber Wert, Mieten und Sicherheiten beurteilen und was Sie dafür vorbereiten.

Stand 30.09.2026 ·

Wann eine vermittelte Immobilienfinanzierung zu Ihrem Vorhaben passt

Wir vermitteln Darlehen für Gewerbeimmobilien: Büro- und Praxisflächen, Logistik- und Gewerbehallen, Handelsimmobilien, Pflegeimmobilien sowie Wohn- und Geschäftshäuser. Finanziert werden Kauf, Neubau, Umbau und die Anschlussfinanzierung. Für individuell aufbereitete Vorhaben setzen wir ein Finanzierungsvolumen ab 200.000 Euro voraus.

PASST

Kauf für den eigenen Betrieb: Sie erwerben eine Halle, ein Büro- oder Geschäftshaus, das Ihr Unternehmen selbst nutzt, und wollen wissen, wie mehrere Häuser das Vorhaben einschätzen.

Kauf als Kapitalanlage: Sie übernehmen eine vermietete Gewerbe- oder gemischt genutzte Immobilie, deren Darlehen aus den Mieten bedient werden soll.

Neubau oder Umbau: Sie bauen eine Logistikfläche, erweitern Ihren Standort oder nutzen ein Ladenlokal um und brauchen eine Finanzierung, die nach Baufortschritt auszahlt.

Anschlussfinanzierung: Ihre Zinsbindung endet, und Sie wollen vor der Verlängerung prüfen lassen, wie andere Finanzierungsgeber Objekt und Unternehmen heute sehen.

Absage oder Teilzusage: Ihre Hausbank finanziert das Vorhaben nicht oder nur zum Teil, etwa weil es sich um eine Spezialnutzung wie eine Pflegeimmobilie handelt.

PASST EHER NICHT

Volumen unter 200.000 Euro: Schildern Sie uns Ihr Vorhaben trotzdem. Ob wir es begleiten, klären wir in der Ersteinschätzung.

Selbst bewohntes Eigenheim: Das ist eine private Baufinanzierung und folgt anderen Regeln als ein gewerbliches Darlehen.

Grundstück ohne dauernden Ertrag: Hypotheken an Grundstücken, die einen dauernden Ertrag nicht gewähren, schließt das Pfandbriefgesetz von der Deckung von Pfandbriefen aus (§ 16 Abs. 3 PfandBG).

Frage	Nur die Hausbank	Mit Vermittlung
Wie viele Angebote liegen am Ende vor?	Genau ein Angebot, das Sie annehmen oder nachverhandeln.	Sofern mehrere Häuser finanzieren wollen, mehrere vergleichbare Angebote.
Wer prüft das Vorhaben?	Ein Haus prüft und bietet sein eigenes Produkt an.	Mehrere Häuser mit unterschiedlicher Ausrichtung prüfen dasselbe Vorhaben.
Wer bereitet die Unterlagen auf?	Sie stellen die Unterlagen selbst zusammen und beantworten Rückfragen.	Wir bereiten die Anfrage so auf, dass ein Finanzierungsgeber entscheiden kann.
Was passiert nach einer Absage?	Sie suchen selbst nach einem weiteren Haus.	Wir kennen Häuser, die auch Vorhaben nach einer Absage prüfen.

Wie ein Finanzierungsgeber Ihre Gewerbeimmobilie betrachtet

Beteiligt sind Sie als Käufer, Bauherr oder Eigentümer, auch über eine eigene Objektgesellschaft, dazu die Finanzierungsgeber (Sparkassen, Genossenschaftsbanken, Privat- und Pfandbriefbanken, bei Förderdarlehen die Förderbanken im Hintergrund), ein Gutachter, der Notar und das Grundbuchamt. Wir

koordinieren diese Beteiligten für Sie, bundesweit, gleich wo Ihre Immobilie liegt. Wir bereiten Ihre Anfrage entlang von fünf Fragen auf.

1. Was ist die Immobilie auf Dauer wert?

Für die Sicherheit zählt nicht der Kaufpreis, sondern ein vorsichtig ermittelter Wert. Kreditinstitute dürfen nach Art. 229 der europäischen Kapitaladäquanzverordnung erwartete Preissteigerungen nicht in den Immobilienwert einbeziehen, Pfandbriefbanken ermitteln zusätzlich den Beleihungswert. Der Verkehrswert (Marktwert) ist nach § 194 Baugesetzbuch der Preis, der am Stichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre. Der Beleihungswert nach § 16 Abs. 2 Pfandbriefgesetz beruht auf einer vorsichtigen Bewertung der zukünftigen Verkäuflichkeit, lässt spekulative Elemente unberücksichtigt und darf den Marktwert nicht übersteigen. Wie er ermittelt wird, erklären wir im Beitrag Beleihungswert bei Gewerbeimmobilien.

2. Woraus wird das Darlehen bedient?

Als **Eigennutzer** bedienen Sie Zins und Tilgung aus dem Ergebnis Ihres Betriebs. Dafür zählen Jahresabschlüsse und aktuelle Zahlen. Als **Investor** tragen die Mieten den Kapitaldienst. Hier zählen Mietverträge, Restlaufzeiten, Mieterstruktur und Leerstand. Für den Beleihungswert darf nach § 10 Abs. 1 der Beleihungswertermittlungsverordnung nur der Ertrag berücksichtigt werden, den das Objekt jedem Eigentümer nachhaltig gewähren kann. Liegt die nachhaltige Miete über der vertraglich vereinbarten, ist im Regelfall die vertraglich vereinbarte Miete anzusetzen.

3. Lässt sich die Immobilie anders nutzen?

Für den Beleihungswert verlangt das Pfandbriefgesetz, auch mögliche anderweitige Nutzungen zu berücksichtigen. Das Gutachten muss sich nach § 5 Abs. 3 der Beleihungswertermittlungsverordnung auch damit auseinandersetzen, ob für das Objekt ein genügend großer potenzieller Käufer- und Nutzerkreis besteht. Bei Hotel-, Klinik- und Pflegeheimnutzung werden die Erträge aus vorsichtig angenommenen, erzielbaren Umsätzen pro Zimmer oder Bett hergeleitet (§ 10 Abs. 2 BelWertV).

4. Welche Sicherheit erhält der Finanzierungsgeber?

Sicherheit ist ein Grundpfandrecht im Grundbuch, etwa eine Grundschuld (§ 1191 BGB). Bei mehreren Rechten in derselben Abteilung des Grundbuchs bestimmt die Reihenfolge der Eintragungen den Rang (§ 879 BGB). In der Zwangsversteigerung ist für Rechte derselben Klasse dieses Rangverhältnis maßgebend (§ 11 ZVG), das vorrangige Recht wird also vor dem nachrangigen bedient. Ein erstrangiges Recht ist für den Finanzierungsgeber deshalb die stärkere Sicherheit.

5. Welche Offenlegung ist nötig?

Nach § 18 KWG muss sich ein Kreditinstitut bei Krediten über insgesamt 1.500.000 Euro die wirtschaftlichen Verhältnisse offenlegen lassen, insbesondere durch Jahresabschlüsse. Bei kleineren Instituten kann eine an ihr Kernkapital gekoppelte Grenze früher greifen. Diese Schwelle gilt seit dem 31. März 2026. Das Institut kann von der Offenlegung absehen, wenn sie im Hinblick auf die gestellten Sicherheiten offensichtlich unbegründet wäre. Für Kredite, soweit sie als Realkredit den Anforderungen des Pfandbriefgesetzes entsprechen, gilt § 18 KWG nach § 21 Abs. 3 KWG nicht. Auch dann legt jedes Haus selbst fest, welche Zahlen es für seine Prüfung sehen will.

Förderprogramme für Gewerbeimmobilien

Die NRW.BANK fördert mit NRW.BANK.Gründung und Wachstum kleine und mittlere Unternehmen auch bei Grunderwerbskosten und gewerblichen Baukosten, der NRW.BANK.Universalkredit lässt unter Bedingungen auch Fremdvermietungen und Umschuldungen zu. Die KfW fördert den klimafreundlichen Neubau von Nichtwohngebäuden (Programm 299) und deren energetische Sanierung (Programm 263). Der ERP-Förderkredit KMU schließt Wohngebäude und Umschuldungen aus. Die genannten Programme beantragen Sie über einen Finanzierungspartner, bei der KfW vor Beginn des Vorhabens. Mehr unter Förderprogramme.

AKTUELLE KONDITIONEN DER FÖRDERKREDITE

- **ERP-Förderkredit KMU (365)**: Sollzins ab 4,43 % (effektiv ab 4,50 %), je nach Preisklasse bis 11,36 %

- **Effiziente Nichtwohngebäude, Sanierung (263)**: Sollzins ab 1,69 % (effektiv ab 1,70 %), je nach Preisklasse bis 10,31 %
- **Klimafreundlicher Neubau Nichtwohngebäude (299)**: Sollzins ab 2,91 % (effektiv ab 2,94 %), je nach Preisklasse bis 10,68 %
- **NRW.BANK.Gründung und Wachstum**: Sollzins ab 4,43 % (effektiv ab 4,50 %), je nach Preisklasse bis 11,28 %

Quelle KfW-Konditionenanzeiger (Stand 29.09.2026) und Konditionenübersicht der NRW.BANK, mehrmals täglich abgerufen. Die Spanne reicht von Preisklasse A bis I. Ihre Bank ordnet Sie nach Bonität und Sicherheiten ein und legt den Zins höchstens auf dem Wert Ihrer Preisklasse fest. Ihre Preisklasse berechnet der Zinsrechner.

Wovon die Kosten Ihrer Immobilienfinanzierung abhängen

Den Preis eines Darlehens für eine Gewerbeimmobilie bestimmt nicht eine einzelne Zahl, sondern das Zusammenspiel mehrerer Bestandteile.

- **Sollzins:** Er kann unter anderem abhängen von der Dauer der Zinsbindung, vom Verhältnis von Darlehen zu Beleihungswert, von der Tragfähigkeit aus Betrieb oder Mieten, vom Rang der Grundschuld und von der Drittverwendbarkeit des Objekts.
- **Bereitstellungszinsen:** Bei Neubau und Umbau kann nach Baufortschritt ausgezahlt werden. Je nach Vertrag fallen für zugesagte, noch nicht abgerufene Beträge Bereitstellungszinsen an. Ein realistischer Bauzeitenplan hält sie klein.
- **Gutachten und Nebenkosten:** Ob ein Haus Kosten für ein Wertgutachten weitergibt, ergibt sich aus seinem Angebot und gehört zum Angebotsvergleich. Vorformulierte laufzeitunabhängige Bearbeitungsentgelte in Unternehmerdarlehen hat der Bundesgerichtshof für unwirksam erklärt (Urteile vom 4. Juli 2017, XI ZR 562/15 und XI ZR 233/16).
- **Notar und Grundbuch:** Für die Bestellung und Eintragung der Grundschuld entstehen gesetzliche Gebühren, beim Kauf zusätzlich Grunderwerbsteuer. Die steuerliche Behandlung klären Sie mit Ihrem Steuerberater.
- **Vorzeitige Rückzahlung:** Wer ein grundpfandrechtlich gesichertes Darlehen mit fester Zinsbindung wegen eines berechtigten Interesses vorzeitig kündigt, etwa beim Verkauf, schuldet nach § 490 BGB eine Vorfälligkeitsentschädigung. Zehn Jahre nach vollständiger Auszahlung haben Sie ein gesetzliches Kündigungsrecht

mit sechs Monaten Frist. Vereinbaren Sie später eine neue Zinsbindung, beginnen die zehn Jahre mit dieser Vereinbarung neu (§ 489 BGB).

- **Unsere Vergütung:** Wir erhalten entweder eine Provision des Finanzierungsgebers oder ein vorab mit Ihnen vereinbartes Erfolgshonorar, nie beides, und nur im Erfolgsfall. Einzelheiten stehen in der Erstinformation.

Stellschraube	Welche Unterlage sie bewegt
Nachhaltiger Ertrag	Mietverträge mit Restlaufzeiten, Mieterliste, Nachweise über Mieteingänge
Wert und Zustand	Baubeschreibung, Nachweise über Instandhaltung und Modernisierung, Energieausweis
Tragfähigkeit als Eigennutzer	Jahresabschlüsse, aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertung, Planung
Eigenmittel	Nachweis über Eigenkapital oder vorhandenen Grundbesitz

Was Sie für die Anfrage vorbereiten

Für die Aufbereitung Ihrer Anfrage fragen wir diese Unterlagen zu Objekt und Unternehmen an. Welche Unterlagen ein Finanzierungsgeber zusätzlich verlangt, legt er selbst fest.

Zum Objekt

- Aktueller Grundbuchauszug und Flurkarte
- Exposé oder Kaufvertragsentwurf, Grundrisse, Schnitte, Flächenberechnung, Fotos
- Baubeschreibung, Baujahr, durchgeführte Modernisierungen, Energieausweis
- Bei Vermietung: Mieterliste, alle Mietverträge mit Nachträgen, Nebenkostenregelung
- Bei Neubau und Umbau: Baugenehmigung oder Bauantrag, Kostenschätzung nach Gewerken, Bauzeitenplan

- Bei Anschlussfinanzierung: bestehender Darlehensvertrag, aktueller Saldo, Unterlagen zur eingetragenen Grundschuld

Zum Unternehmen, nach Rechtsform

Rechtsform	Unterlagen
Einzelunternehmen und Freiberufler	Einnahmenüberschussrechnungen oder Jahresabschlüsse der letzten Jahre, Einkommensteuerbescheide, Selbstauskunft mit Vermögensaufstellung
GbR, OHG, KG, GmbH & Co. KG	Jahresabschlüsse, aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertung, Gesellschaftsvertrag, Handelsregisterauszug, Selbstauskünfte der haftenden Gesellschafter
GmbH und UG	Jahresabschlüsse, aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertung mit Summen- und Saldenliste, Gesellschaftsvertrag, Gesellschafterliste, Handelsregisterauszug
Objektgesellschaft neben Betriebsgesellschaft	Unterlagen beider Gesellschaften und der Mietvertrag zwischen ihnen, weil der Betrieb die Miete trägt

Ob Ihre Unterlagen vollständig sind, prüfen Sie vorab mit dem Unterlagen-Check.

In fünf Schritten zur Auszahlung

01 **Anfrage und Ersteinschätzung**

Sie schildern Objekt und Vorhaben über das Formular. Sie erhalten eine erste Einschätzung per E-Mail mit einem Link zum kostenlosen Erstgespräch am Telefon oder per Video.

`Ersteinschätzung binnen eines Werktags`

02 **Unterlagen**

Sie erhalten eine genaue Liste für Objekt und Unternehmen und stellen die Unterlagen zusammen. Wir bereiten die Anfrage so auf, dass ein Finanzierungsgeber über Wert, Tragfähigkeit und Sicherheit entscheiden kann.

03 **Gezielte Auswahl der Häuser**

Wir wählen die Häuser, die strukturell zu Objektart, Region und Volumen passen, und stellen ihnen eine vorbereitete Anfrage. Auf Wunsch gehört Ihre Hausbank dazu.

04 **Verhandlung und Begleitung**

Wir führen die Gespräche, begleiten Besichtigung und Gutachten, beantworten Rückfragen und erläutern Ihnen die Angebote Punkt für Punkt. Sie entscheiden, welches Angebot Sie annehmen.

05 **Abschluss und Auszahlung**

Nach der Zusage folgen Darlehensvertrag, Grundschuldbestellung beim Notar und die Auszahlungsvoraussetzungen, bei Bauvorhaben je nach Vertrag nach Baufortschritt. Wir begleiten Sie, bis das Geld ausgezahlt ist.

Häufige Fragen zu Gewerbeimmobilie

Ab welchem Volumen vermitteln Sie Finanzierungen für Gewerbeimmobilien?

Individuell aufbereitete Vorhaben setzen ein Finanzierungsvolumen ab 200.000 Euro voraus. Schildern Sie uns kleinere Vorhaben trotzdem. Ob wir sie begleiten, klären wir in der Ersteinschätzung.

Warum finanziert die Bank nicht einfach den Kaufpreis?

Der Kaufpreis ist ein Preis am Stichtag. Für die Sicherheit setzen Kreditinstitute einen vorsichtig ermittelten Wert an: Nach Art. 229 der europäischen Kapitaladäquanzverordnung dürfen erwartete Preissteigerungen nicht einfließen, und der Wert darf den Marktwert, falls dieser bestimmbar ist, nicht übersteigen. Pfandbriefbanken ermitteln zusätzlich den Beleihungswert nach dem Pfandbriefgesetz. Was ein Finanzierungsgeber auf dieser Grundlage nicht finanziert, schließen Sie mit Eigenmitteln oder weiteren Sicherheiten.

Welche Rolle spielen die Mietverträge bei einer vermieteten Immobilie?

Sie sind die Grundlage für den Ertrag, aus dem das Darlehen bedient wird. Für den Beleihungswert darf nach der Beleihungswertermittlungsverordnung nur der Ertrag berücksichtigt werden, den das Objekt jedem Eigentümer nachhaltig gewähren kann. Liegt die nachhaltige Miete über der vertraglich vereinbarten, ist im Regelfall die vertraglich vereinbarte Miete anzusetzen. Das Gutachten nimmt auch zur Vermietbarkeit des Objekts Stellung.

Muss ich als Eigennutzer meine Jahresabschlüsse vorlegen?

Rechnen Sie damit, denn der Kapitaldienst kommt aus Ihrem Betrieb. Gesetzlich verlangt § 18 KWG die Offenlegung bei Krediten über insgesamt 1.500.000 Euro. Für Kredite, soweit sie als Realkredit den Anforderungen des Pfandbriefgesetzes entsprechen, gilt § 18 KWG nach § 21 Abs. 3 KWG nicht. Darüber hinaus legt jedes Haus selbst fest, welche Zahlen es für seine Prüfung sehen will.

Kann ich meine Anschlussfinanzierung bei einem anderen Haus abschließen?

Ja. Endet die Zinsbindung vor der vollständigen Rückzahlung, können Sie nach § 489 BGB mit einer Frist von einem Monat zum Ende der Zinsbindung kündigen und das Angebot eines anderen Finanzierungsgebers annehmen. Ob die eingetragene Grundschuld übertragen oder gelöscht und neu bestellt wird, wirkt auf die Notar- und Grundbuchkosten nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz und gehört deshalb in den Vergleich.

Gibt es Förderkredite für Gewerbeimmobilien in NRW?

Ja, je nach Vorhaben. Die NRW.BANK fördert kleine und mittlere Unternehmen auch bei Grunderwerb und gewerblichen Baukosten, die KfW den klimafreundlichen Neubau und die energetische Sanierung von Nichtwohngebäuden. Die genannten Förderkredite beantragen Sie über einen Finanzierungspartner, bei der KfW vor Beginn des Vorhabens.

Entscheiden Sie über die Finanzierung?

Nein. Wir bereiten die Anfrage auf, sprechen die passenden Häuser an und begleiten Sie. Die Entscheidung über Zusage und Bedingungen trifft immer der Finanzierungsgeber, die Entscheidung über die Annahme treffen Sie.

QUELLEN UND STAND 30.09.2026 –

- Pfandbriefgesetz (PfandBG), § 14 Beleihungsgrenze, Stand: zuletzt geändert durch Art. 23 G v. 25.3.2026 I Nr. 81
- Pfandbriefgesetz (PfandBG), § 16 Beleihungswertermittlung
- Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV), § 5 Gutachten, Stand: zuletzt geändert durch Art. 5 V v. 4.10.2022 I 1614

- Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV), § 10 Rohertrag
- Baugesetzbuch (BauGB), § 194 Verkehrswert
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), § 879 Rangverhältnis mehrerer Rechte
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), § 1191 Gesetzlicher Inhalt der Grundschuld
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG), § 11
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), § 489 Ordentliches Kündigungsrecht des Darlehensnehmers
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), § 490 Außerordentliches Kündigungsrecht
- Kreditwesengesetz (KWG), § 18 Kreditunterlagen
- Kreditwesengesetz (KWG), § 21 Begriff des Kredits für die §§ 15 bis 18
- Bankenrichtlinienumsetzungs- und Bürokratieentlastungsgesetz (BRUBEG) vom 25.3.2026, BGBl. 2026 I Nr. 81 (Art. 1 Nr. 25, Art. 29 Inkrafttreten)
- Deutsche Bundesbank, Monatsbericht April 2026: Das Bankenrichtlinienumsetzungs- und Bürokratieentlastungsgesetz (BRUBEG)
- Verordnung (EU) 2024/1623 zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (CRR), Art. 1 Nr. 135: Art. 229 Bewertung von Immobilien
- Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG), § 1 Geltungsbereich
- Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), § 1 Erwerbsvorgänge
- Bundesgerichtshof, Pressemitteilung Nr. 104/2017 vom 4.7.2017 zu XI ZR 562/15 und XI ZR 233/16
- NRW.BANK, Förderprodukt NRW.BANK.Gründung und Wachstum
- NRW.BANK, Förderprodukt NRW.BANK.Universalkredit
- NRW.BANK, Merkblatt NRW.BANK.Universalkredit, Fassung 07/26
- KfW, Merkblatt Kredit Nr. 299 Klimafreundlicher Neubau Nichtwohngebäude, Stand 07/2026
- KfW, Merkblatt Kredit Nr. 263 BEG Nichtwohngebäude Kredit, Stand 07/2026
- KfW, Merkblatt Kredit Nr. 365 ERP-Förderkredit KMU, Stand 10.12.2025

Keine Rechts- oder Steuerberatung.