

## Kriterienkatalog für die gewerbliche Immobilienfinanzierung

Die Stuttgarter Lebensversicherung a.G. entscheidet jeweils nach konkretem Einzelfall über die angefragte gewerbliche Immobilienfinanzierung.

Folgende Eckdaten auf Machbarkeit dienen Ihnen für eine erste Einschätzung:

- Die Immobilie und der Darlehensnehmer müssen im Inland (Bundesrepublik Deutschland) liegen bzw. ihren ständigen Hauptwohnsitz bzw. Firmenstandort im Inland haben.
- Unser Fokus liegt auf Regionen, in denen ein funktionierender Sekundärmarkt existiert (Thema Wiederveräußerung der Immobilie).
- Wir finanzieren ausschließlich langfristig für das eigene Vermögen des Kunden (Bestandshalter), d.h. mit einer Zinsfestschreibung in der Regel von mindestens 10 Jahren. Gerne können nach individueller Prüfung auch Zinsfestschreibungen von bis zu 25 Jahren vereinbart werden.
- Der Beleihungsauslauf (Verhältnis zwischen aktuellem Marktwert der Immobilie und Höhe der Finanzierung) darf in Abhängigkeit zur Immobilienart maximal 70% des aktuellen Markt-/Verkehrswertes betragen. Hierfür ist die Vorlage eines aktuellen Verkehrswertgutachtens eines vereidigten bzw. Hyp-zertifizierten Gutachters der jeweiligen Region erforderlich.
- Der Kapitaldienstdeckungsgrad sollte sich nach 15% Bewirtschaftungskosten aus den regelmäßigen Objekteinnahmen mindestens auf 120 % belaufen.
- Eine Besicherung erfolgt über eine erstrangige Briefgrundschuld in Darlehenshöhe, sofort dinglich und persönlich in voller Höhe vollstreckbar.
- Die Konditionierung und Höhe der Tilgung wird in Anlehnung an die Risiken aus dem Objekt individuell ermittelt. Generell soll jedoch eine Rückführung des Darlehens innerhalb von ca. 20-25 Jahren erfolgen.
- **Nicht finanziert werden können:** Vorratsgrundstücke, Projekte, Bauträger- und Aufteilermaßnahmen mit Abverkauf, Betreiber- und nicht am Markt gängige Spezialimmobilien.