

Bausparer Bausparvertrag

Nachname, Vorname Telefon Bausparer

Definition SIR-Kunde Kunden unterliegen dem SIR (Sparkassen-Immobilien-GeschäftsRating), wenn

- Kreditmittel für ganz/teilweise fremdgenutzte Objekte verwendet werden und
- LBS-Gesamtobligo > 750.000 € bei nicht bilanzierenden Kunden bzw. > 250.000 € bei bilanzierenden Kunden liegt und
- Kundeneinkünfte zu mehr als 50 % aus Vermietung und Verpachtung* oder bei nicht bilanzierenden Kunden zusätzlich aus Kapitalvermögen resultieren

* Nettokaltmieten ./. 15 % (SIR-Ansatz) > 50 % der Gesamteinkünfte

Zusätzliche Unterlagen Mieten- und Lastenaufstellung zu jedem Objekt (auch ETW, EFH, ZFH) – Formular 50 071

- für nicht bilanzierenden Kunden letzter Einkommensteuerbescheid nebst Einkommensteuererklärung

Angaben zu qualitativen Faktoren Nicht bilanzierende Kunden

– Wie beurteilen Sie die Informationsbereitschaft?

Sehr gut gut befriedigend ausreichend schlecht sehr schlecht

– Wie beurteilen Sie die Zuverlässigkeit und Vertrauenswürdigkeit?

Sehr gut gut befriedigend ausreichend schlecht sehr schlecht

Bilanzierende Kunden

– Wie beurteilen Sie die Managementqualität und Unternehmensstruktur?

Sehr gut gut befriedigend ausreichend schlecht sehr schlecht

– Wie beurteilen Sie die weitere Unternehmensentwicklung?

Sehr gut gut befriedigend ausreichend schlecht sehr schlecht

– Wie beurteilen Sie die Qualität der Planung und der damit verbundenen Controlling-Prozesse?

Sehr gut gut befriedigend ausreichend schlecht sehr schlecht

– Wie beurteilen Sie die getroffenen Kreditvereinbarungen (Covenants)?

Sehr gut gut befriedigend ausreichend schlecht sehr schlecht

oder

Covenants nicht vorhanden

Erläuterungen siehe Rückseite

Bitte informieren Sie den Kunden über die erforderliche jährliche Einreichung und Offenlegung der gesamten aktuellen Bonitätsunterlagen inkl. unterschriebener Selbstauskunft.

Unterschriften Name des Beraters Nr. des Beraters

Unterschrift und Stempel des LBS-Beraters

Datum

Für LBS
50 195 a 9/2023

Erläuterungen Nicht bilanzierende Kunden

- Wie beurteilen Sie die Informationsbereitschaft?
- Wie beurteilen Sie die Zuverlässigkeit und Vertrauenswürdigkeit?

Ausfüllhilfe

Note 2 (gut)

Frühzeitiges Einreichen von Unterlagen zur Bonitätsprüfung; bereitwillige, laufende Unterrichtung über rating-relevante Bereiche; Informationen bei Veränderungen; aussagefähige Unterlagen mit hohem Informationsgehalt; überdurchschnittliche Qualität der eingereichten Unterlagen in Bezug auf den Kunden selbst oder seine Unternehmen (hinsichtlich Größe, Komplexität)

Note 5 (schlecht)

Sporadisches Einreichen von Unterlagen zur Bonitätsprüfung nach mehrfacher Aufforderung; zurückhaltendes Informationsverhalten; nicht ausreichende, wenig aussagefähige Unterlagen; geringe Qualität der Unterlagen

Bilanzierende Kunden

- Wie beurteilen Sie die Managementqualität und Unternehmensstruktur?
- Wie beurteilen Sie die weitere Unternehmensentwicklung?

Ausfüllhilfe

Note 2 (gut)

Management: Ausgeprägtes strategisches Denken und Handeln, solide kaufmännische und bauspezifische Kenntnisse, angemessenes Planungssystem, verfügt bei seinen Kunden über einen guten Ruf, gut für die Bank nachvollziehbare Unterlagen, gutes Problemlösungsverhalten, insbesondere bei Einzelunternehmern ist die Vertretung/Nachfolge des Unternehmens angemessen geregelt. Unternehmensstruktur: Klare Zuständigkeiten und Organisationsstrukturen

Note 5 (schlecht)

Management: Wenig ausgeprägtes strategisches Denken und Handeln, mangelhafte (knappe) kaufmännische und bauspezifische Kenntnisse, am Markt kaum bekannt bzw. teilweise kritisch beurteilt, schwach ausgeprägtes Problemlösungsverhalten, nicht ausreichendes Planungssystem, unvollständige Unterlagen, Vertretung/Nachfolge ist i. W. ungeregelt. Unternehmensstruktur: Keine klaren Zuständigkeiten, keine erkennbaren verbindlichen Strukturen

- Wie beurteilen Sie die Qualität der Planung und der damit verbundenen Controlling-Prozesse?

Ausfüllhilfe

Note 2 (gut)

Vor- und Nachkalkulation auf Unternehmens- und Objektebene ist vorhanden, nachvollziehbar, angemessen zeitnah, auf Auffälligkeiten wird kurzfristig reagiert

Note 5 (schlecht)

Keine objektspezifische Vor- und Nachkalkulation vorhanden; Controlling vorhanden, besitzt aber im Unternehmen keinen Stellenwert

- Wie beurteilen Sie die getroffenen Kreditvereinbarungen (Covenants)?
(Covenants = Verpflichtungen des Kunden gegenüber Kreditgebern, z. B. in Form von Financial Covenants in Bezug auf einzuhaltende Quoten hinsichtlich Eigenkapital, Verschuldung, Ertrag und/oder Liquidität)