



 ImmobiliengeschäftsRating

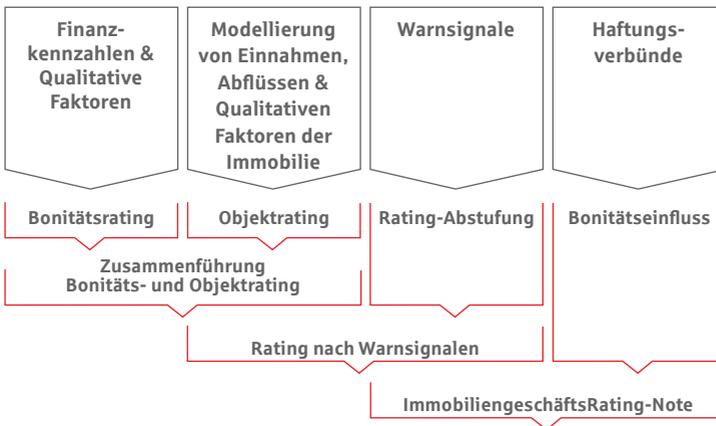


Sparkassen-Immobilien­geschäftsRating

Mit dem Sparkassen-Immobilien­geschäftsRating werden Kreditnehmer bewertet, die ihren überwiegenden Cashflow aus gewerblichen Immobilien erwirtschaften (Verkaufserlöse, Mieten oder Pachten). Dies können Bauträger, Investoren, Wohnungsunternehmen, Immobilienfonds, Objektgesellschaften und BGB-Gesellschaften sein. Das Sparkassen-Immobilien­geschäftsRating ermöglicht den Sparkassen/Landesbanken, ihre Kunden bestmöglich bei der Finanzierung von gewerblichen Immobilien zu begleiten.

Funktionsweise des Sparkassen-Immobilien­geschäftsRating

Beim Sparkassen-Immobilien­geschäftsRating steht/en die Immobilie(n) als einzige oder überwiegende Einkommensquelle des Kreditnehmers im Mittelpunkt der Betrachtung. In einem Prozess mit bis zu vier Stufen analysiert das Verfahren sowohl Risikoaspekte des Kreditnehmers als auch des Investitionsobjektes.



Ablauf des Sparkassen-Immobilien­geschäftsRating



1. Bonitätsrating: Eine umfassende Prüfung

Damit Sie als Kunde nicht in Schwierigkeiten durch eine Überlastung durch den Kredit geraten, findet im 1. Schritt eine Bonitätsbeurteilung auf Kundenebene statt. Diese setzt eine umfassende Betrachtung Ihrer Gesamtsituation voraus. Anhand von Einkommensunterlagen, Bilanzen und Selbstauskünften prüft das Institut, ob die gewünschte Finanzierung in einem angemessenen Verhältnis zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit steht.

Zudem gehen auch Erfahrungen der Sparkasse oder Landesbank zur bestehenden Kundenbeziehung in die Bewertung ein, z. B. Informationsbereitschaft und Zuverlässigkeit. Auch betriebswirtschaftliche Aspekte wie z. B. Management- und Vertriebsqualität spielen eine Rolle.

2. Objektrating: Die Immobilie im Fokus

Das Objektrating stellt das Kernstück des Immobiliengeschäfts-Rating dar. Für das Objektrating wird die finanzierte Immobilie bzw. das gesamte Immobilienportfolio individuell in Bezug auf die zukünftig geplante Nutzung betrachtet. Die Ertragsentwicklungen der einzelnen Immobilien werden unter Berücksichtigung makroökonomischer und immobiliespezifischer Einflussfaktoren für die kommenden 20 Jahre simuliert. Ergänzend dazu gehen auch qualitative Merkmale der Immobilie wie z. B. deren Lage in das Rating ein.

3. Warnsignale: Die Zeichen richtig deuten

Die 3. Stufe dient dem Schutz des Kunden vor einer Überlastung und zeitgleich dem Schutz des Instituts vor Zahlungsausfall. Hier kann es zu Abstufungen aufgrund von Warnsignalen kommen. Solche alarmierenden Anzeichen treten oft erst kurz vor einer Unternehmenskrise auf. Typische Warnsignale sind die Zustellung eines Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses, Scheckrückgaben mangels Kontodeckung oder nicht bezahlte Darlehensraten. Sind solche Warnsignale beim Kunden zu beobachten, wird die bis dahin ermittelte Rating-Note nach unten korrigiert.

4. Haftungsverbund: Unterstützung in Sicht?

Das Rating bewertet entsprechend den Anforderungen der Bankenaufsicht immer die kleinste rechtliche Einheit, also jedes Unternehmen für sich. In dieser letzten Stufe wird jedoch berücksichtigt, ob sich ein Unternehmen innerhalb einer Konzernstruktur befindet. Im Rating-Prozess wird die Art der Verflechtung zwischen den Unternehmen innerhalb einer Konzernstruktur bewertet – und damit die Wirkung auf die Bonität des Unternehmens.



Was ist Rating und wozu dient es?

Der Begriff „Rating“ stammt aus dem angloamerikanischen Wortschatz und bedeutet in etwa Maßstab oder Verhältnis. Ein Rating dient als Messinstrument und soll eine Bonitätsaussage zu einem Kunden treffen. Es wird geprüft, ob wirtschaftlich stabile Verhältnisse sowohl heute als auch in der Zukunft vorliegen werden. Für den Kunden hat das den Vorteil, dass er nicht Gefahr läuft, durch einen Kredit überlastet zu werden.

Das Rating erfolgt mithilfe mathematisch-statistischer Methoden durch Referenzgruppen. Es gibt die Wahrscheinlichkeit an, mit der ein Kunde seine monatlichen Raten nicht mehr bedienen kann.

Weiterhin gewährleistet das Rating individuelle, objektive und somit faire Konditionen für den Kreditnehmer.

Welche Daten werden ausgewertet?

Jedem Kreditwunsch eines Kunden geht eine Kreditwürdigkeitsprüfung voraus. Dabei wird jedes Unternehmen, also jede „rechtliche Einheit“, separat geprüft. Betrachtet wird ausschließlich die betriebliche Sphäre. Im Anschluss werden weitere Aspekte zu einem Gesamteindruck verdichtet, der die Grundlage für die abschließende Kreditentscheidung bildet. Das kann zum Beispiel das Privatvermögen des Unternehmers sein, wenn es als Sicherheit für den Kredit vorgehalten werden soll.

Aber welche Daten werden hier eigentlich ausgewertet?

In erster Linie werden Finanzkennzahlen analysiert. Neben qualitativen Faktoren zum Unternehmen und zum Unternehmer fließen sowohl das Kontoverhalten als auch etwaige Warnsignale mit in die Analyse ein. Ebenso werden vorliegende Haftungsverbände oder Informationen über bereits vorliegende Kreditausfälle berücksichtigt.





Kann ich mein Rating beeinflussen?

Ja! Vereinbaren Sie am besten gleich einen Gesprächstermin mit Ihrem Berater. Erarbeiten Sie gemeinsam einen Plan, damit Sie und Ihr Unternehmen bestens für das Rating gerüstet sind.

Auf Ihr Rating-Gespräch können Sie sich ganz einfach vorbereiten:

1. Gehen Sie rechtzeitig vor einem Kreditwunsch auf Ihren Kundenbetreuer zu und informieren Sie sich.
2. Erfragen Sie die notwendigen Unterlagen bei Ihrer Sparkasse/Landesbank. Jedes Institut benötigt bestimmte Unterlagen und Informationen für eine Kreditentscheidung.
3. Informieren Sie Ihren Kundenbetreuer über Ihre Erfolge, verschweigen Sie aber auch nicht die Misserfolge.
4. Überprüfen Sie Ihre Kreditlinie auf eine ausreichende Liquiditätsvorsorge, um unnötige Überziehungen zu vermeiden.

Rating-Skala der Sparkassen und Landesbanken

Rating-Klasse	Ausfallwahrscheinlichkeit (%)
1 (AAAA)	0,00
1 (AAA)	0,01
1 (AA+)	0,02
1 (AA)	0,03
1 (AA-)	0,04
1 (A+)	0,05
1 (A)	0,07
1 (A-)	0,09
2	0,12
3	0,17
4	0,26
5	0,39
6	0,59
7	0,88
8	1,32
9	1,98
10	2,96
11	4,44
12	6,67
13	10,00
14	15,00
15	20,00
16	Ausfall
17	Ausfall
18	Ausfall

Die Rating-Klasse gibt die Ausfallwahrscheinlichkeit eines Kundenkredits innerhalb der nächsten 12 Monate an. Eine Ausfallwahrscheinlichkeit von 2% bedeutet zum Beispiel, dass innerhalb des nächsten Jahres 2 von 100 Kunden zahlungsunfähig werden.

 Rating und Risikosysteme GmbH
Leipziger Straße 51, 10117 Berlin
Telefon 030 20672-0
Telefax 030 20672-440
info@s-rating-risikosysteme.de
www.s-rating-risikosysteme.de