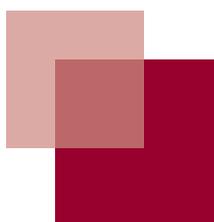


Objekt- und Markttrating



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |



HVB Expertise GmbH

Objekt- und Marktrating

HVB Expertise GmbH

Objekt- und Markttrating



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

Vorwort

Das nationale und internationale Immobilienfinanzierungsgeschäft steht vor großen Herausforderungen. Einerseits fordern Investoren kürzeste Reaktionszeiten und professionelles Management, andererseits sind die Banken an einer effizienten Bearbeitung der Kundenwünsche und schnellstmöglicher Beurteilung einzelner Immobilien oder ganzer Immobilienbestände interessiert.

Die im Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zusammengeschlossenen Institute haben sich diesen Herausforderungen gestellt und das Instrument des Objekt- und Marktratings entwickelt, welches sowohl den Transparenz- als auch den Effizienzanforderungen gerecht wird. Das Immobilienrating ermöglicht die standardisierte Beurteilung der Qualität von Immobilien, identifiziert Risiken und zeigt Chancen auf. Das Objekt- und Marktrating ist immer ein in die Zukunft gerichteter Beurteilungsprozess, der im Ergebnis einen Maßstab für die mittelfristige Verkäuflichkeit einer Immobilie darstellt und insofern für den Risikobeurteilungsprozess eine wichtige Aussage trifft.

Bei der Erarbeitung der detaillierten Messvorschriften und Gewichtungen, die zu den einzelnen Beurteilungskriterien entwickelt wurden, hat sich der vdp-Ausschuss für Bewertungsfragen an dem Bewertungsleitfaden „Property and Market Rating“ der europäischen Sachverständigenorganisation TEGoVA orientiert. Auf nationaler Ebene hat die HVB Expertise GmbH das Know-How aus dem von ihr entwickelten Produkt „MoriX, Immobilien Markt- und Objektrating“ eingebracht.

Mit der hier vorliegenden Publikation stellt der vdp ein standardisiertes Verfahren für die transparente Qualitätsbeurteilung von Immobilien vor. Für die praktische Anwendung des Ratings ist allerdings ein regelmäßiges Backtesting auf Basis von Institutsdaten sowie eine kontinuierliche Weiterentwicklung der Messkriterien erforderlich. Die Inhalte sollen sowohl der Ausbildung zum Immobiliengutachter CIS HypZert (R) als auch zur Information für die interessierte Fachöffentlichkeit dienen, die sich mit der Immobilienanalyse und -bewertung beschäftigt.

Wir danken insbesondere den Herren Lutz Bergemann, Wolfgang Crimmann, Christoph Kettel, Klaus Kunold und Raymond Trotz, die im Arbeitskreis Objekt- und Marktrating die detaillierten Messvorschriften erarbeitet haben und Herrn Dr. Dieter Bärwald für das Zusammentragen der vorhandenen Materialien.

Dr. Louis Hagen
Hauptgeschäftsführer

Achim Reif
Bereichsleiter
Immobilienwirtschaft, Bewertung

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
1 Das Rating in der Finanzwirtschaft	8
2 Grundlagen für das Immobilien Objekt- und Marktrating	10
2.1 Anforderungen	10
2.2 Einsatzgebiete	12
2.3 Definitionen	16
2.3.1 Rating von Bestandsobjekten	16
2.3.2 Rating von Projekten	17
2.4 Kategorisierung von Immobilien	19
2.5 Ratingskalen	22
3 Kriterien für das Raten von Immobilien	24
3.1 Kriteriengruppen	24
3.1.1 Markt	24
3.1.2 Standort	26
3.1.3 Objekt	28
3.1.4 Qualität des Objekt-Cashflows	29
3.1.5 Entwicklungsrisiken und -chancen	31
3.2 Kriterien für das Objekt- und Marktrating	32
3.2.1 Wohnen	33
3.2.2 Büro	37
3.2.3 Handel	41
3.2.4 Produktion/Lager/Logistik	45
3.2.5 Projekte	49
3.3 Berücksichtigung von Abteilung II-Rechten des Grundbuches	50

4 Messen	54
4.1 Bedeutung der Messstandards	54
4.2 Bezugsebene der Messstandards	55
4.3 Anwendung der Messstandards	59
5 Wichtung	62
5.1 Wichtung der Kriteriengruppen	62
5.2 Wichtung der Kriterien	64
5.3 Besonderheiten	70
6 Rating	72
6.1 Vom Rating der Kriterien zum Gesamtrating	72
6.2 Ratingblatt HVB-Expertise für Bestandsobjekte	74
6.3 Ratingblatt HVB-Expertise für Projekte	75
7 Beispiel	76
A. Objektbeschreibung	76
B. Marktwert	77
C. Objekt- und Markrating	79
Anhang: Messstandards für die Objektkategorien Wohnen, Büro, Handel und Lager	80
Literaturverzeichnis	122
Abbildungsverzeichnis	123
Stichwortverzeichnis	124

1

Das Rating in der Finanzwirtschaft

Strapazierter
Begriff

Rating ist ein in Deutschland derzeit häufig verwendeter, teilweise auch stark strapazierter Begriff. Dies hat sicherlich seinen Grund darin, dass zwar in allen großen Industrienationen Ratings bereits schon länger angewendet werden, in Deutschland deren Notwendigkeit aber erst im Zusammenhang mit den Regeln von Basel II erkannt wurde. Wegen dieser relativ neuen Materie herrscht noch Unsicherheit über Begriffe, Aufgaben und Anforderungen.

Abgrenzung
Bonitäts- und
Immobilienrating

In der Finanzwirtschaft wird mit dem Rating eine Beurteilung der voraussichtlichen (und damit zukünftigen) wirtschaftlichen Fähigkeit eines Kreditnehmers vorgenommen. Es ist letztendlich ein Bonitätsrating, das extern durch eine Ratingagentur bzw. intern durch das Kreditinstitut selbst vorgenommen wird. Es unterscheidet sich damit inhaltlich sehr deutlich von einem Immobilien Objekt- und Marktrating, bei dem die Bonität des Kreditnehmers bewusst keine Berücksichtigung findet.

Unterschiedliche
Qualifikations-
anforderungen

Die Beurteilung der Bonität eines Kreditnehmers bedarf der Beurteilung seines wirtschaftlichen Hintergrunds und seines künftigen wirtschaftlichen Erfolgs. Die Analyse und Beurteilung dieser Kriterien verlangt eine entsprechende Qualifikation derjenigen, die dieses Bonitätsrating in der täglichen Praxis durchführen. Sie unterscheidet sich erheblich von der Qualifikation derjenigen, die ein Immobilien Objekt- und Marktrating durchführen, bei der das Chancen- und Risikoprofil einer Immobilie und nicht die Bonität eines Unternehmens analysiert und beurteilt wird.

Transparenz
ist entscheidend

Auch Investoren, Finanzdienstleister oder Unternehmen benötigen im Rahmen der Risikobeherrschung und Steuerung ihres Immobilienportfolios systematisch aufbereitete und vergleichbare Chancen- und Risikoprofile zur aktuellen und zur künftigen Situation. Allgemeine Kommentare über Märkte, Lagen und Konkurrenzsituation reichen bei weitem nicht mehr aus.

Für die geforderte Transparenz, die entscheidend für ein effizientes und risiko- adäquates Agieren ist, ist ein System, mit dem der Immobilienmarkt und die Immobilie selbst erfasst und beurteilt wird, von hoher Bedeutung. Der Einsatz eines standar-

disierten Objekt- und Marktratings kann diese Forderung nach mehr Transparenz bei der Bewertung und Qualitätsbeurteilung von Immobilien erfüllen.

Auf europäischer Ebene wurde in einem international besetzten Arbeitskreis der TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) ein Property and Market Rating (PaM) entwickelt. Das Property and Market Rating wurde am 9. Oktober 2003 als europäischer Standard publiziert [1]. Schon im Jahr 2002 wurde von der TEGoVA eine Richtlinie herausgegeben, mit der die Bewertungs- und Ratingaufgaben im Rahmen der Securitisation (Forderungsverbriefung) festgeschrieben wurden [2]. Diese Vorgehensweise gewährleistet ein europaweit harmonisiertes Ratingsystem und die Etablierung eines anerkannten Standards in der Immobilienbranche.

Auch beim Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) – ehemals Verband Deutscher Hypothekenbanken (VDH) – wurde ein Arbeitskreis „Objekt- und Marktrating“ gebildet, dessen bisherige Arbeitsergebnisse in die vorliegende Publikation eingearbeitet wurden. Neben diesen Veröffentlichungen und den gegenwärtig laufenden Aktivitäten wurde von der HVB Expertise GmbH ein Buch „Immobilien – Markt- und Objekt- und Marktrating – Ein praxiserprobtes System für die Immobilienanalyse“ veröffentlicht, das das erste praxisorientierte Grundlagenwerk zum Thema darstellt [3].

Eng verbunden mit der Frage nach transparenten und akzeptierten Standards für das Objekt- und Marktrating ist natürlich auch die Frage nach der Qualifikation derjenigen, die das Objekt- und Marktrating in der täglichen Praxis anwenden. Vor diesem Hintergrund hat der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) auf Empfehlung seines Arbeitskreises „Objekt- und Marktrating“ die HVB Expertise beauftragt, auf der Basis ihres Buches diese Publikation zu erarbeiten.

Bonitätsrating und Immobilien Objekt- und Marktrating werden von unterschiedlichen Spezialisten und in der Regel auch in unterschiedlichen Bereichen des jeweiligen Kreditinstituts durchgeführt. Beide Ratingergebnisse sollten aber in die Beurteilung eines Engagements einfließen, insbesondere dann, wenn eine Immobilie als grundpfandrechtliche Sicherheit durch den Kreditnehmer angeboten wird, und erst recht, wenn diese den wirtschaftlichen Erfolg des Kreditnehmers maßgeblich bestimmt. Sind zum Beispiel der wirtschaftliche Hintergrund und der künftige Erfolg eines Kreditnehmers sehr vom Erfolg einer oder mehrerer Immobilien abhängig, gewinnt natürlich das Objekt- und Marktrating im Rahmen der Gesamtbeurteilung des Kreditengagements eine besondere Bedeutung.

Beiden gemeinsam ist, dass sie speziellen Mindestanforderungen genügen, dass sie über genau bezeichnete Ratingdefinitionen, Prozesse und Ratingkriterien verfügen, nachvollziehbar sind und regelmäßig überprüft werden müssen.

Vor diesem Hintergrund der allgemeinen Anforderungen an das Rating wird nachfolgend das Immobilien Objekt- und Marktrating des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) erläutert.

TEGoVA

PaM

vdp Arbeitskreis Objekt-
und Marktrating

HVB Expertise GmbH

2

Grundlagen für das Immobilien Objekt- und Marktrating

2.1 Anforderungen

10

Modellhaftes
Rating

Das Ergebnis aller bisherigen Veröffentlichungen zum Objekt- und Marktrating und die bisher gesammelten praktischen Erfahrungen zeigen, dass ein qualifiziertes Ratingergebnis nur dann erreicht werden kann, wenn die Durchführung des Ratings innerhalb eines Modells stattfindet. Das Objekt- und Marktrating muss demnach nachfolgenden Anforderungen genügen:

Anforderungen an das Objekt- und Marktrating

■ Frühzeitige Erkennung und Differenzierung von Risiken

Bei der ersten Analyse einer Immobilie müssen künftige, in der Immobilieninvestition begründete Risiken identifiziert werden können. Das System erfordert eine eindeutige Differenzierung der Risiken, um eventuell notwendige und zielgenaue Gegenmaßnahmen ergreifen zu können.

■ Gewährleistung der Vergleichbarkeit von Risikopositionen

Die Risikoausprägungen eines Kriteriums bei unterschiedlichen Immobilien sollen genauso miteinander verglichen werden können wie die Auswirkung von unterschiedlichen Kriterien auf das Gesamtrisiko.

■ Ganzheitlicher Ansatz: Markt, Standort, Objekt, Objekt-Cashflow

Alle Faktoren, die einen Einfluss auf die Immobilie haben, müssen im Ratingsystem

Modellanforderungen

erfasst werden können. Dies sind zum einen die vom Investor nicht beeinflussbaren Rahmenbedingungen als Vorgabe durch den Markt und den Standort. Zum anderen zählen dazu wertrelevante Parameter, die in der Immobilie selbst begründet sind (technischer und wirtschaftlicher Art) und, zumindest in Teilbereichen, vom Eigentümer beeinflussbar sind.

■ **Modularer Aufbau**

Aufgrund der unterschiedlichen Einsatzgebiete des Ratingsystems ist es notwendig, dass es sowohl eine isolierte Markt- und/oder Standortprognose als auch deren Integration in ein Gesamtrating ermöglicht. Dieser modulare Aufbau garantiert, je nach Einsatzgebiet des Ratings, ein optimales Verhältnis von Aufwand und Nutzen.

■ **Übersichtliche Darstellung**

Struktur und Form sollen so präsentiert werden, dass das Resultat des Ratings und dessen Herleitung nachvollziehbar bleiben. Ebenso muss die Antwort auf die Frage „Was wird gerated?“ erkennbar sein. Diese Anforderung zielt auf eine eindeutige Definition des Ratings und auf die Wahl einer für das Rating geeigneten Skala ab.

■ **Regelmäßigkeit**

Zur Beobachtung der Chancen und Risiken einer Immobilie über einen längeren Zeitraum wird gefordert, dass die in das Marktrating einfließenden Daten permanent fortschreibbar sind, um die Ableitung aktueller Prognosen durchführen zu können. Die Aktualisierung der standort- und objektspezifischen Daten ermöglicht so eine Fortschreibung der Ratingergebnisse.

■ **Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Indikatoren und Kriterien**

Damit ein Ratingsystem auf breiter Basis anerkannt wird, sollten die einzelnen Kriterien hinsichtlich ihrer Aussage, Beurteilung und ihres Anteils am Ratingergebnis für den Nutzer verständlich und eindeutig sein. Unterschiedliche Interpretationen der Kriterien und ihrer Einschätzung bei der Durchführung des Ratings werden ausgeschlossen. Diese Anforderungen werden durch die Einhaltung folgender Punkte erfüllt:

- klare Definition der verwendeten Daten,
- Ratings durch dafür ausgebildete und qualifizierte Fachleute,
- Anwendung von eindeutigen Messstandards.

■ **Auswertbarkeit**

Um die Risiken eines Portfolios im Hinblick auf bestimmte Parameter auswerten zu können, ist es erforderlich, dass der Immobilienbestand nach allen Merkmalen, die einer Immobilie zugeordnet sind, durchsucht werden kann. Beispielsweise sollte ein Cluster mit allen Immobilien in mäßigem Bauzustand oder mit guter Vermietbarkeit oder aus deren Kombination gebildet werden können.

■ Gewährleistung der Überprüfbarkeit

Die abgegebenen Ratingergebnisse müssen durch eine empirische Evaluierung (inklusive Backtesting) anhand von Marktentwicklungen sowie markt-, objektart- und objektbezogenen Erlösquoten überprüft werden können.

■ Akzeptanz und Harmonisierung

Für die Akzeptanz eines Ratingsystems im Kreis der international agierenden Investoren und Kapitalgeber ist dessen Harmonisierung, zumindest auf europäischer Ebene, von hoher Bedeutung.

2.2 Einsatzgebiete

Unterstützung durch
Objekt- und Marktrating

Ausgehend von der Forderung nach mehr Transparenz für ein effizientes und risiko- adäquates Agieren am Immobilienmarkt kann das Objekt- und Marktrating diese Forderung insbesondere in folgenden Einsatzgebieten unterstützen (vgl. auch [1] und [3]):

- Kreditanalyse bei der Gewährung von Immobiliendarlehen,
- Risikoanalyse von Portfolien im Rahmen von Securitisation (Forderungsverbriefung),
- Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen,
- Portfolioanalyse und -steuerung,
- Internal Ratings Advanced Approach nach Basel II,
- Marktwertermittlung gemäß IAS/IFRS.

1. Kreditanalyse bei der Gewährung von Immobiliendarlehen

Marktwertgutachten bzw. Markt- und Beleihungswertgutachten sind im Rahmen der Immobilienfinanzierung ein Baustein der Kreditentscheidung. Sie dienen der Feststellung risikoadäquater Zinskonditionen und im Rahmen der Gewährung von Deckungsdarlehen (Darlehen bis zu 60 Prozent des Beleihungswertes) zur Feststellung der Beleihungsgrenze und der damit verbundenen Refinanzierungskosten.

Ein zweiter Baustein ist das Objekt- und Marktrating, das mittelfristige Markt- und Objektrisiken (aber auch Chancen) für den Entscheidungsträger transparent macht. Zum einen werden hierdurch die Märkte selbst, zum anderen die Objekte innerhalb ihrer relevanten Märkte vergleichbarer. Dadurch kann zwar kein absolutes Risiko oder keine absolute Chance dargestellt werden, aber es wird die relative Position gegenüber vergleichbaren Immobilien aufgezeigt.

Das Ergebnis dieser Untersuchung kann dann zum Beispiel bei der Berechnung von Risikozuschlägen für die Preisgestaltung bei Immobilienkrediten verwendet werden.

Bausteine
der Kreditanalyse

2. Risikoanalyse von Portfolien im Rahmen von Securitisation

Die Securitisation, in Amerika ein schon seit den 60er Jahren genutztes Instrument zur Erweiterung der Finanzierungsmöglichkeiten, wird von deutschen Finanzinstituten erst seit relativ kurzer Zeit zur Ausplatzierung von Kreditrisiken angewendet. Bei der Verbriefung von Forderungen (Securitisation) werden bestimmte Gruppen von Kreditforderungen auf eine eigens für diesen Zweck gegründete Spezialgesellschaft (Special Purpose Vehicle = SPV) übertragen. Diese wiederum refinanziert sich durch die Ausgabe von Wertpapieren (Asset Backed Securities = ABS), die an institutionelle Anleger verkauft werden. Asset Backed Securities bedeutet soviel wie „durch Aktiva gedeckte Wertpapiere“. Eine Spezialform sind die Mortgage Backed Securities (MBS), durch Grundschulden gedeckte Wertpapiere.

■ Rating bei Securitisation gemäß TEGoVA

Um MBS im Markt platzieren zu können, muss die Transaktion durch eine Ratingagentur beurteilt werden, wobei sie sich unter anderem auf die Qualität der Sicherheiten konzentriert. Der Zusammenhang zwischen der Immobilienbewertung mit ihrem Rating und dem Rating der Agenturen im Rahmen der Securitisation ist in der von der TEGoVA 2003 veröffentlichten Broschüre „Europäische Verbriefung von Hypothekenforderungen: Ein Leitfaden für Gutachter“ [2] sehr gut dargestellt.

Demnach muss ein Rating zu folgenden Anlässen durchgeführt werden:

- zum Finanzierungszeitpunkt,
- zum Zeitpunkt des Transfers der Hypothekenforderungen an die SPV,
- laufende Überprüfung während der Ausplatzierung.

■ Blue Book, Richtlinie 14

In den europäischen Bewertungsstandards (European Valuation Standards, EVS) der TEGoVA, dem so genannten Blue Book, ist die Vorgehensweise für die Bewertung und für das Rating im Rahmen der Securitisation in der Richtlinie 14 aufgenommen [4]. Dadurch ist gewährleistet, dass der in Kapitel 1 angesprochene Harmonisierungsprozess in Europa auch in Bezug auf die Begleitung des Securitisation-Prozesses voranschreitet.

3. Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen

Mit Hilfe des Ratings kann zusätzlich zur Immobilienbewertung eine zweite wesentliche Information generiert werden. Während mit der Marktwertermittlung ein wahrscheinlich zu erzielender Preis für die Immobilie zum Wertermittlungstichtag ermittelt wird, liefert das Rating eine Aussage über die zukünftige Entwicklung der Immobilie gegenüber vergleichbaren Objekten. So können einzelne Kriterien untersucht werden und daraus Strategien für Investitionen bzw. Desinvestitionen abgeleitet werden. Diese Aussage dient einem Immobilieneigentümer

Ausplatzierung über
SPV und ABS bzw. MBS

Aussagen über zukünftige
Entwicklungen ...

... auch bei Projekt-
entwicklungen

Risikoaufldeckung
bei Portfolien

bei der Entscheidungsfindung über einen eventuellen Verkauf seiner Immobilie. Die gleiche Unterstützung bietet sich, bei Vorliegen von genügend Informationen, einem potenziellen Immobilienkäufer.

Mit der Ausweitung des Ratings auf den Bereich Projektentwicklung können auch geplante Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Chancen und Risiken optimal begleitet und überwacht werden.

4. Portfolioanalyse und -steuerung

Das Objekt- und Marktrating dient im Rahmen des Portfoliomanagements zum einen der Identifikation einer Strategie hinsichtlich der Investitionssteuerung, zum anderen ist es ein wirksames Instrument, um Risiken aufzudecken, die durch die Struktur des Portfolios entstanden sind.

Will man die Risiken in einem Portfolio im Hinblick auf bestimmte Parameter diversifizieren, so kann der Immobilienbestand nach allen Variablen, die einer Immobilie zugeordnet sind, durchsucht werden.

Für die Risikoanalyse und -steuerung kann beispielsweise untersucht werden, welche Klumpenrisiken eingegangen wurden bzw. eingegangen werden dürfen. Frühwarnsysteme können auf veränderte Risikosituationen aufmerksam machen, wenn zum Beispiel ein festgelegter Prozentsatz im Portfolio ein Mindestrating unterschreitet.

5. „Internal Ratings Advanced Approach“ nach Basel II

Da Kreditausfälle grundsätzlich die Sicherheit von Einlagen gefährden können, muss jedes Kreditinstitut bei der Vergabe von Krediten einen bestimmten Betrag an Eigenkapital vorhalten. Die Ermittlung des erforderlichen Eigenkapitals erfolgte bisher nach BASEL I weitgehend pauschal. Dies wird sich in den kommenden Jahren gravierend ändern. Dabei haben die Institute in Zukunft gemäß BASEL II grundsätzlich die Möglichkeit, zwischen verschiedenen Ansätzen zur Ermittlung der Eigenkapitalunterlegung zu wählen, nämlich zwischen dem Standardansatz und dem Internen Ratingansatz (IRB-Ansatz), wobei sich der letztgenannte in einen Basisansatz und einen fortgeschrittenen Ansatz aufteilt.

Wählt ein Institut zum Beispiel den fortgeschrittenen IRB-Ansatz, muss es für die Berechnung der Eigenkapitalanforderung unter anderem den erwarteten Verlust zum Zeitpunkt des Kreditausfalls (Loss Given Default, LGD) bestimmen.

Für die Bestimmung des LGDs muss der erwartete Marktwert bei Default ermittelt werden. Dieser Wert ergibt sich für die folgende Periode aus der Formel:

$$\text{Marktwert bei Default}_{t+1} = \text{Beleihungswert} + k \cdot (\text{Marktwert}_{t+1}^p - \text{Beleihungswert})$$

wobei der Ausdruck Marktwert_{t+1}^p den prognostizierten Marktwert symbolisiert. Für k gilt: $0 \leq k \leq 1$

Standard-und
IRB-Ansatz

Hieraus ist zu erkennen, dass sich der erwartete Marktwert bei Default aus dem Beleihungswert und dem prognostizierten Marktwert berechnet, wobei der k -Parameter den relativen Einfluss von Beleihungswert und erwartetem Marktwert festlegt. Je kleiner k ist, desto mehr strebt der erwartete Marktwert bei Default gegen den Beleihungswert, also umso konservativer fällt dieser Wert aus. Umgekehrt geht der erwartete Marktwert bei Default in den prognostizierten Marktwert über, wenn k den Wert 1 annimmt.

Es ist klar, dass der Parameter k grundsätzlich so einzustellen ist, dass zwischen dem tatsächlich erzielten Verkaufserlös bei Ausfall und dem erwarteten Marktwert bei Default eine gute Übereinstimmung erzielt wird. Hierzu kann das Objekt- und Marktrating einen wesentlichen Betrag leisten. Es misst die mittelfristige Verkäuflichkeit der Immobilie. Da definitionsgemäß zwischen der Verkäuflichkeit einer Immobilie und ihrem zukünftigen Verwertungserlös eine enge gleichgerichtete Beziehung existiert, ist auch davon auszugehen, dass zwischen den Ratingkennzahlen und den Erlösquoten eine hohe Rangkorrelation besteht. Je besser die Ratingnote ausfällt, umso besser ist die Verkäuflichkeit und desto höher ist auch die Erlösquote. Dieser Zusammenhang kann dazu verwendet werden, den k -Parameter genau für das einzelne Objekt einzustellen.

6. Marktwertermittlung gemäß IAS/IFRS

Ab 2005 müssen börsennotierte Unternehmen in der EU ihre Jahresabschlüsse nach den Regeln der International Accounting Standards (IAS) bzw. International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellen. Selbst genutzte und gleichzeitig drittverwendungsfähige Immobilien der bilanzierenden Unternehmen müssen nach IAS 16, als Investition gehaltene Immobilien nach IAS 40, entweder nach dem Anschaffungskostenmodell oder nach dem beizulegenden Zeitwert (= Marktwert), bewertet werden. Die Marktwerte sind jährlich zu überprüfen.

Würde bei der Marktwertermittlung gleichzeitig ein Objekt- und Marktrating erstellt, könnten daraus zwei Vorteile gezogen werden:

- Zum einen hätte man durch die systematische Aufnahme der Chancen und Risiken eine Informationsbasis zur Steuerung und Risikobeherrschung des Immobilienvermögens.
- Zum anderen erhielte man ein System, mit dem man bei kontinuierlicher Aktualisierung des Ratings einen Anlass zur Neubewertung identifizieren könnte.

Würden in dem für das beobachtete Objekt relevanten Markt signifikante Änderungen auftreten oder sich am Objekt selbst oder seine Lage beeinflussenden Parameter etwas verändern, wäre die Wahrscheinlichkeit, dass sich der Marktwert der Immobilie ändert, sehr hoch. Die Erfassung von Veränderungen dieser Merkmale wären mit Hilfe des Objekt- und Marktratings möglich.

2.3 Definitionen

2.3.1 Rating von Bestandsobjekten

Bestandsobjekte sind Grundstücke, die mit einem Gebäude bebaut sind. Die Immobilien müssen entweder ertragsbringend oder, im Falle eines Sachwertobjekts, in nutzbarem Zustand sein. So sind also Grundstücke mit nicht nutzbaren, sanierungsbedürftigen oder mit geplanten Gebäuden keine Bestandsobjekte in diesem Sinne.

Definition
Markt- und
Objektrating

Für das **Rating von Bestandsobjekten** gilt folgende Definition: Das Objekt- und Marktrating ist ein standardisiertes Verfahren, um die nachhaltige Qualität einer Immobilie in ihrem relevanten Markt darzustellen. Maßstab der Qualität ist die mittelfristige Verkäuflichkeit der Immobilie zu einem angemessenen Preis zwischen Experten, denen alle Markt- und Objektinformationen zur Verfügung stehen. Die Bonität des Mieters und des Darlehensnehmers sowie die Ausfallwahrscheinlichkeit des Kredits sind nicht Gegenstand des Objekt- und Marktratings.

Eine fast gleichlautende Definition ist in [1] und [3] veröffentlicht.

Erläuterungen zur Definition:

■ Standardisiertes Verfahren

Da das Rating von unterschiedlichen Anwendern durchgeführt wird, muss es sich, um vergleichbare Ergebnisse zu erzielen, um ein standardisiertes Verfahren handeln. Bei einem offenen System würden, insbesondere bei qualitativen Faktoren, aufgrund unterschiedlichster Interpretationen keine vergleichbaren Einstufungen vorgenommen.

■ Relevanter Immobilienmarkt

Das Ratingsystem kann die nachhaltige Qualität einer Immobilie nur in ihrem relevanten Markt darstellen. Für das Rating einer Eigentumswohnung wird sich der Blick des Gutachters in der Regel auf den Eigentumswohnungsmarkt des Stadtviertels bzw. der näheren Umgebung richten. Der relevante Markt für die Beurteilung eines Logistikzentrums kann hingegen den Logistik-Immobilienmarkt des gesamten Landes oder des Kontinents umfassen. Ein Großflughafen wird sich am weltweiten Markt der Großflughäfen messen lassen müssen. Würde man ein Einfamilienhaus im Investorenmarkt für Büroobjekte raten, würde man bestimmt ein unsinniges Resultat erhalten.

■ Mittelfristige Verkäuflichkeit

Da das Rating eine Aussage über die Zukunft trifft, wird beim Objekt- und Marktrating die in der Zukunft liegende, mittelfristige Verkäuflichkeit als Qualitätsmaßstab herangezogen. Die mittelfristige Verkäuflichkeit wird üblicherweise zwi-

Kein offenes
System

Abgrenzung
ist entscheidend

Prognosezeitraum
drei bis fünf Jahre

schen drei bis fünf Jahren liegen. Bei dieser Prognose gelten die üblichen Einschränkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen. Unvorhersehbare Ereignisse und deren Auswirkungen auf den jeweiligen Markt, wie zum Beispiel der 11. September 2001 in New York oder eine Naturkatastrophe, können naturgemäß nicht Bestandteil einer Prognose sein. Die aus derartigen Katastrophen gewonnenen Erkenntnisse können aber wichtig für künftige Prognosen sein.

■ **Angemessener Preis**

Das Rating beschreibt letztlich nur, inwieweit die betreffende Immobilie gegenüber Konkurrenzobjekten besser oder schlechter mittelfristig verkäuflich sein wird, und zwar zu einem angemessenen Preis und nicht zu irgendeinem exorbitanten oder besonders niedrigen Preis. Der Hinweis auf den „angemessenen Preis zwischen Experten, denen alle Markt- und Objektinformationen zur Verfügung stehen“, zielt auf die Nähe zur Marktwertdefinition ab.

■ **Bonität von Darlehensnehmer und Mieter**

Die Bonität des Darlehensnehmers und des Mieters können im Rahmen des Objekt- und Marktratings nicht geprüft werden. Beide Punkte sind zwar zum Beispiel bei einer Investitions- oder Finanzierungsentscheidung von hoher Bedeutung, aber sie werden nicht vom Gutachter, sondern von weiteren Fachleuten an anderer Stelle beurteilt. Die Bedeutung der Mieterqualität beim Rating und ihr Einfluss auf die Verkäuflichkeit werden in Absatz 3.1.4 beispielhaft erläutert.

Bonität wird nicht vom
Gutachter überprüft

2.3.2 Rating von Projekten

Auf dem Feld der „Projektentwicklungen“ agieren unterschiedliche Teilnehmerkreise mit verschiedenen Zielsetzungen. Die folgenden Definitionen grenzen die wichtigsten Teilnehmer voneinander ab:

■ **Aufteiler**

Aufteiler ist die Bezeichnung für ein Unternehmen, das Immobilien ankauft, nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) aufteilt und die einzelnen Einheiten verkauft. Vor dem Verkauf können bauliche Maßnahmen (Renovierung bis Sanierung) notwendig sein.

■ **Bauträger**

Bauträger ist die Bezeichnung für ein Unternehmen, das Grundstücke erwirbt, mit Gebäuden schlüsselfertig bebaut und die Immobilien Interessenten zum Kauf anbietet [5]. Der Bauträger ist in der Regel auf dem Gebiet des Wohnungsbaus tätig. Auf den von ihm nachgefragten Grundstücken besteht in der Regel Baurecht. Im Gewerbebau wird ein entsprechendes Unternehmen als Developer bezeichnet.

Definition
Projektentwicklung

■ Developer

Die Projektentwickler (Developer) treten auf dem Markt in unterschiedlichen Formen auf. Eine mögliche Unterscheidung wird anhand der von ihnen durchgeführten Projektphasen getroffen.

An erster Stelle stehen hier die Grundstücksentwickler. Sie betreiben die „Baureifmachung“ von noch nicht beplanten Flächen bzw. die Umnutzung von bereits bebauten Flächen (zum Beispiel Firmengelände, Konversionsflächen). Grundstücksentwicklung schließt die städtebauliche Planung, die Schaffung des Baurechts, die Parzellierung bzw. Neuordnung des Baulands und die Koordination der Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen ein.

Vergleichbar zum Bauträger gibt es auch für Gewerbeimmobilien Developer, die Grundstücke mit Baurecht erwerben, um sie mit Gebäuden zu bebauen. Die dritte Form von Developer ist eine Kombination aus den zwei bisher genannten Entwicklern. Sie führen das Projekt von seiner Initiierung bis zur Fertigstellung durch.

Ein weiteres Unterscheidungskriterium ist, ob der Developer auf eigene (als Investor) oder auf fremde (als Dienstleister für Dritte) Rechnung tätig ist. Außer bei einer Aufteilermaßnahme ist die Voraussetzung Baurecht für das jeweilige Grundstück.

Definition
Markt- und
Projekt-rating

Für das **Rating von Projekten** gilt folgende Definition (vgl. auch [1] und [3]): Das Markt- und Projekt-rating ist ein standardisiertes Verfahren, um die Qualität des Projekts in seinem relevanten Markt unter Berücksichtigung der nachhaltigen Qualität der fiktiv fertig gestellten Immobilie sowie der Entwicklungsrisiken und -chancen darzustellen. Maßstab der Qualität ist die Verkäuflichkeit des Projekts am Ratingstichtag zu einem angemessenen Preis zwischen Experten, denen alle Markt- und Projektinformationen zur Verfügung stehen. Die Bonität des Mieters, des Darlehensnehmers und der anderen am Projekt Beteiligten sowie die Ausfallwahrscheinlichkeit des Kredits sind nicht Gegenstand des Markt- und Projekt-ratings.

Erläuterungen zur Definition:

■ Standardisiertes Verfahren

Die Erläuterungen zum standardisierten Verfahren gelten analog Absatz 2.3.1.

■ Relevanter Markt

Auch beim Projekt-rating wird die Verkäuflichkeit eines Projekts in seinem relevanten Markt dargestellt. Der relevante Markt ist in diesem Fall der Teilmarkt der professionellen Aufteiler bzw. Bauträger.

■ Fiktiv fertig gestellte Immobilie

Am Ende eines Projekts steht, mit Ausnahme der für das eigene Portfolio realisierten Objekte, der Verkauf der Immobilie. Da wie überall im Wirtschaftsleben auch im Immobilienmarkt die Kaufentscheidungen durch die Erwartungen über

die weitere Entwicklung beeinflusst sind, macht der potenzielle Käufer seine Kaufabsichten unter anderem an der mittelfristigen Entwicklung des dann fertigen Objekts fest. Darum muss neben den im Projekt begründeten Risiken und Chancen auch die fiktiv fertig gestellte Immobilie geratet werden (siehe Absatz 2.3.1).

■ **Verkäuflichkeit am Tag des Ratings**

Da sich die Risiken und Chancen eines Projekts laufend entsprechend dem Durchführungsprozess (Genehmigungen, Teilrealisierungen etc.) ändern, wird die Veräußerbarkeit des Projekts zum Datum des Ratings geratet. Die Einschätzung der Zukunft steckt im Rating der fiktiv fertig gestellten Immobilie.

■ **Bonität und Ausfallwahrscheinlichkeit**

Die Erläuterungen zur Bonität und zur Ausfallwahrscheinlichkeit des Kredits gelten analog Absatz 2.3.1. Dabei wird der Kreis um die anderen am Projekt Beteiligten erweitert.

2.4 Kategorisierung von Immobilien

Die grösste Form der Kategorisierung von Immobilien für das Objekt- und Marktrating ist die nutzungsabhängige Gliederung in:

- wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien und
- gewerblich genutzte Immobilien.

Diese grobe Gliederung ist für ein qualifiziertes Objekt- und Marktrating aber nicht ausreichend. Hinter wohnwirtschaftlich und gewerblich genutzten Immobilien verbergen sich eine Vielzahl von Objektarten, die ihren speziellen, relevanten Markt haben und dementsprechend für das Objekt- und Marktrating definiert werden müssen. So lassen sich zum Beispiel im Bereich der wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien Villen nicht mit industriell gefertigten Mehrfamilienhäusern vergleichen, weil es sich hierbei um nicht miteinander konkurrierende Immobilien handelt.

Je feiner gegliedert wird, um so präziser kann – wenn eine genügend große Anzahl von Vergleichsobjekten zur Verfügung steht – auch das Rating durchgeführt werden. Dies entspricht dem Grundanliegen des Objekt- und Marktratings, nämlich der Beurteilung der mittelfristigen Veräußerbarkeit einer Immobilie in ihrem relevanten Markt, und je feiner dieser differenziert werden kann, um so besser ist die Aussagekraft des Ratings. Der Gliederungstiefe sind aber für die praktische Anwendung Grenzen gesetzt, die allerdings für die einzelnen Objektarten unterschiedlich ausfallen können.

Grobe Gliederung
ist nicht ausreichend

Grenzen der Unterteilung

In der praktischen Anwendung hat sich herausgestellt, dass für ein standardisiertes Objekt- und Marktrating bestimmte Objektarten zu Gruppen zusammengefasst und dann einer bestimmten Objektkategorie zugeordnet werden können, in der eine bestimmte Nutzungsart dominiert.

Optimale Zuordnung

Es gilt also eine Einteilung zu finden, die eine Zuordnung großer Mengen von Objektarten zu Objektkategorien ermöglicht, die die in der Immobilienwirtschaft gängigen Hauptnutzungsarten beschreiben. Spezialfälle (Spezialimmobilien), für die ein standardisiertes Rating schwierig ist und die in der Regel einer gesonderten Untersuchung bedürfen, werden hier vernachlässigt.

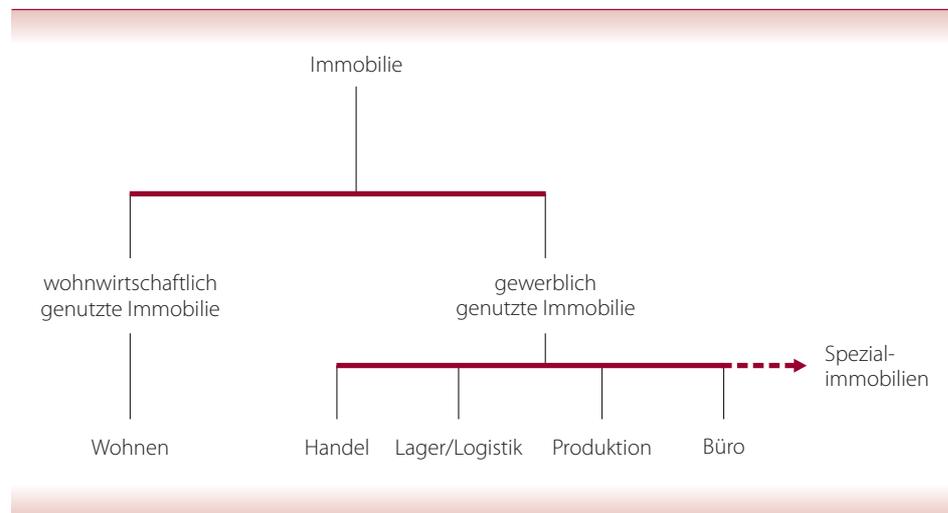


Abb. 1: Gliederung von Immobilien nach Objektkategorien

Objektkategorien mit standardisierten Verfahren

Für folgende Objektkategorien liegen derzeit standardisierte Verfahren mit entsprechend festgelegten Kriteriengruppen, deren Wichtung und Messung vor:

- Wohnen,
- Handel,
- Lager/Logistik/Produktion,
- Büro.

Diesen Objektkategorien lässt sich eine Vielzahl von Objektarten zuordnen, wie es in der nachfolgenden Abbildung beispielhaft an der Objektkategorie „Wohnen“ dargestellt wird.

Der Objektkategorie „Handel“ lassen sich diverse Handelsobjekte wie Läden, SB-Märkte, Supermärkte, Fachmärkte, Warenhäuser etc. zuordnen. Auch unter der Objektkategorie „Lager/Logistik/Produktion“ können differenziert unterschiedliche Objektarten (Produktionshallen, Lagerhallen etc.) mit einem Objekt- und Marktrating beurteilt werden.

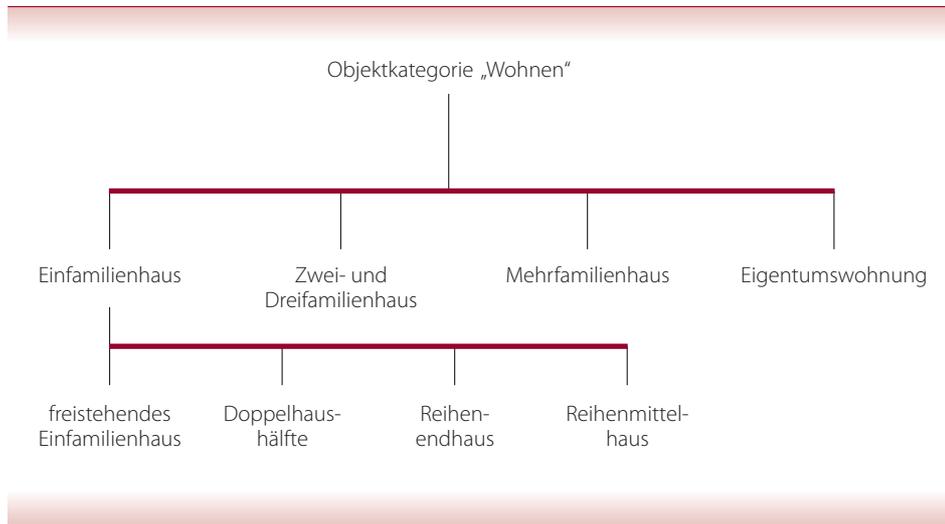


Abb. 2: Gliederungsmöglichkeit für die Objektkategorie „Wohnen“

In der Objektkategorie „Büro“ werden alle Flächen, auf denen ausschließlich, überwiegend oder zumindest maßgeblich Büroarbeiten innerhalb eines Gebäudes, einer Etage oder einer abgeschlossenen Einheit durchgeführt werden, zusammengefasst. Dieser Gruppe sind auch Arztpraxen und Kanzleien zuzuordnen.

Bei der Objektkategorie wurde bewusst auf eine weitere Unterteilung zum Beispiel in Bürohochhaus, Büro im Teileigentum etc. verzichtet und eine Unterteilung in „ausschließlich“, „überwiegend“ oder „zumindest maßgeblich“ gewählt. Dieses Beispiel soll zeigen, dass der Immobilienmarkt nicht nur die „reine“ Nutzung kennt, sondern auch eine Vielzahl von Mischnutzungen aus Wohnen, Büro, Handel, Lager und Produktion bietet. Gerade die Büronutzung findet sich in fast allen Immobilienarten vom reinen Bürogebäude, dem Büro- und Geschäftshaus bis hin zur Spezialimmobilie. Der Anteil der Büronutzung kann aber in den einzelnen Objektarten sehr unterschiedlich sein.

Für Mischobjekte, in denen verschiedene Nutzungen vorhanden sind und keine dominant ist, erfolgt das Rating proportional zu den einzelnen Rohertragsanteilen, die die entsprechende Nutzung im Objekt generiert. Teilen sich zum Beispiel die Rohertragsanteile in einem Mischobjekt zu je einem Drittel aus Wohnen, Büro und Handel auf, so ermittelt sich das Gesamtrating für diese Objektart entsprechend den Rohertragsanteilen gewichtet, zu einem Drittel aus dem Rating für Wohnen, zu einem Drittel aus dem Rating für Büro und zu einem Drittel aus dem Rating für Handel (siehe auch Kapitel 5).

Zuordnung
zu Objektarten
anhand der Nutzung

Mischobjekte

Zur Ermittlung der einzelnen Rohertragsanteile für die einzelnen Nutzungen können die jeweiligen, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten herangezogen werden.

Mögliche Käufer/Investoren von gemischt genutzten Immobilien beurteilen die Chancen und Risiken dieser Immobilien in der Regel anhand der Nutzung bzw. der Nutzungen, die die höchsten Erträge aus dem Objekt generieren. Diese Überlegung kann auch für das Objekt- und Marktrating aufgegriffen werden.

Praktische Untersuchungen haben gezeigt, dass bei Vorliegen einer Hauptnutzung in einem gemischt genutzten Objekt, die mindestens zwei Drittel des Gesamtertrags umfasst, eine Zuordnung zu den Objektkategorien „Handel“, „Büro“, „Wohnen“, „Lager/Logistik/Produktion“ möglich ist und so auch im Rahmen des Objekt- und Marktratings beurteilt werden kann.

Beispiele

■ **Wohn- und Geschäftshaus**

Nutzung	Fläche		Miete	Rohertrag	Rohertragsanteil
Wohnen	300 m ²	x	6 €/m ²	1.800 €/m ²	74 %
Handel	80 m ²	x	8 €/m ²	640 €/m ²	26 %

Das Objekt- und Marktrating wird auf der Basis der Ratings für die Objektkategorie „Wohnen“ durchgeführt.

■ **Geschäfts- und Wohnhaus**

Nutzung	Fläche		Miete	Rohertrag	Rohertragsanteil
Wohnen	300 m ²	x	6 €/m ²	1.800 €/m ²	27 %
Handel	80 m ²	x	60 €/m ²	4.800 €/m ²	73 %

Das Objekt- und Marktrating wird auf der Basis des Ratings für die Objektkategorie „Handel“ durchgeführt.

2.5 Ratingskalen

Skalenbildung

Eine Skala ist die Einteilung eines Maßstabes zur Abbildung von beispielsweise Messergebnissen oder Benotungen. Die Aussage ist umso genauer, je feiner ihre Differenzierung ist. Beim Objekt- und Marktrating werden Immobilien und ihre relevanten Märkte beurteilt. Die Ratingskala dient in erster Linie der strukturierten Differenzierung von Urteilen und deren übereinstimmender Darstellung bzw. Vergleichbarkeit bei mehreren Anwendern.

Ähnlich einer Benotung wird für jede Immobilie auf der Basis von aktuellen Fakten und Prognosen eine Kennzahl ermittelt. Diese Kennzahl kann von 1 bis 10 vergeben

werden. Sie gibt die relative Erfüllung eines Kriteriums an, wobei die 1 eine höhere Erfüllung ausweist als die 2. Neben dem numerischen Rating über die Kennzahl ist jeder Notenwert zusätzlich verbal definiert.

Aus Gründen der Kompatibilität ist für das Objekt- und Marktrating in Anlehnung an die Skalen der Ratingagenturen bzw. an die typische interne Einstufung einer Bank die nachfolgend abgebildete Skala gewählt worden.

Anlehnung an bekannte Skalen

Aaa	Aa1 Aa2	Aa3 A1	A2 A3	Baa1 to Baa3	Ba1 to Ba3	B1 to B3	Caa1 to Ca	C		Moody's
AAA	AA+ AA	AA- A+	A A-	BBB+ to BBB-	BB+ to BB-	B+ to B-	CCC CC	3D/D		S & P's
excellent	very good	good	above average	average	below average	poor/ special men- tioned	very poor/ sub- standard	doubt- full	loss	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Markt- und Objektrating
excellent	sehr gut	gut	leicht über- durch- schnittlich	durch- schnittlich	leicht unter- durch- schnittlich	mäßig	schlecht	sehr schlecht	katastro- phal	

Abb. 3: Ratingskala

Die in der Abbildung 3 dargestellte Skala kann auch in Skalen mit weniger Stufen transferiert werden. Eine Transfertabelle könnte folgendermaßen aussehen:

	Zehnstufige Skala		Sechsstufige Skala
1 und 2	excellent/sehr gut	1	sehr gut
3 und 4	gut/leicht überdurchschnittlich	2	gut
5	durchschnittlich	3	durchschnittlich
6 und 7	leicht unterdurchschnittlich/mäßig	4	mäßig
8 und 9	schlecht/sehr schlecht	5	schlecht
10	katastrophal	6	katastrophal

3

Kriterien für das Raten von Immobilien

3.1 Kriteriengruppen

24

Fünf Kriterien-
gruppen

Mit Hilfe von vier Kriteriengruppen können alle Parameter, die die mittelfristige Verkäuflichkeit einer Immobilie beeinflussen, thematisch zugeordnet werden. Diese sind:

- Markt
- Standort
- Objekt
- Qualität des Objekt-Cashflows

Bei Projekten treten neben den Kriterien für das fiktive Bestandsobjekt noch die im Projekt selbst begründeten Chancen und Risiken als fünfte Kriteriengruppe

- Entwicklungsrisiken/-chancen
- in den Fokus des Ratings.

3.1.1 Markt

Internationales, nationales
und regionales Rating

Der Markt wird in einen nationalen und einen regionalen Teil segmentiert. Angesichts der hohen Internationalität eines Teils des Immobiliengeschäfts, der tief greifenden Veränderungen in der politischen Geographie sowie im institutionellen Gefüge der internationalen Wirtschaft ist es nicht zeitgemäß, ein rein national segmentiertes Markt-rating zu erstellen. Vielmehr erscheint es sinnvoll, einen Ansatz zu formulieren,

der die wesentlichen internationalen Immobilienmärkte unter Beachtung regionaler Strukturen in vergleichender Form darstellt. Dies geschieht in der Weise, dass zum einen die einzelnen Länder untereinander geratet werden. Zum anderen wird innerhalb des jeweiligen Landes jeder einzelne Regionalmarkt mit den übrigen Regionalmärkten verglichen. Auf diese Weise können alle Regionen innerhalb eines Landes und über die jeweilige Landesgrenze hinaus einander gegenübergestellt werden. Folglich setzt sich das Marktrating einer beliebigen Region in Europa aus einer nationalen und regionalen Komponente zusammen.

Die räumliche Bezugseinheit für den nationalen Markt ist der jeweilige Staat, zum Beispiel die Bundesrepublik Deutschland. Der regionale Teil bezieht sich im Fall von Deutschland auf die Landkreise und kreisfreien Städte. Für die Kreisabgrenzung spricht vor allem das Datenmaterial, das von der amtlichen Statistik erhoben und zusammengestellt wird. Gewöhnlich bezieht sich dieses Material auf politisch-administrative Grenzen – wie zum Beispiel Kreise – und nicht auf den Aktionsradius der Marktakteure. Beide räumlichen Bezugsgrößen werden anhand der folgenden Kriterien getrennt nach Objektarten statistisch erfasst und im Hinblick auf die Zielsetzung des Ratings analysiert:

Kriterien	Markt	
	national	regional
Höhere Gewalt	x	x
Soziodemographische Entwicklung	x	x
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und internationale Attraktivität	x	
Wirtschaftliches Umfeld und Attraktivität		x
Politische, juristische, steuer- und währungs-politische Rahmenbedingungen	x	
Immobilienmarkt	x	x

Der vorstehenden Darstellung ist zu entnehmen, dass die nationale Markteinschätzung auf fünf, die regionale Markteinschätzung auf vier Merkmalskomplexe aufbaut. Das Kriterium „Politische, juristische, steuer- und währungspolitische Rahmenbedingungen“ wird nur für die nationale Seite des Marktes verwendet. Die übrigen Kriterien werden grundsätzlich für beide Marktanteile, das heißt für die nationale und die regionale Seite des Marktes, herangezogen.

Vier bzw. fünf Merkmalskomplexe

3.1.2 Standort

Der Standort spielt bei sämtlichen Objektkategorien in Bezug auf die Verkäuflichkeit von Immobilien eine wichtige Rolle, da ein Standort nicht duplizierbar ist. Standorte werden sinnvollerweise zunächst in Makro- und Mikro-Standorte untergliedert, insbesondere, um Standortkriterien abzuleiten, die individuelle Beurteilungen ermöglichen.

Der Makro-Standort einer Immobilie kennzeichnet das großräumige Verflechtungsgebiet (Stadt, Gemeinde, Region), in dem sich das Grundstück befindet [6]. Der Mikro-Standort kennzeichnet die unmittelbare Umgebung eines Grundstücks, das heißt das Umfeld mit seinen Merkmalen wie Transportanbindung, Nutzerstruktur etc. Das Grundstück ist schließlich die kleinste Ebene der Standortsegmentierung, die geographisch durch den Zuschnitt und seine individuelle räumliche Lage charakterisiert ist [7]. Dieser Zusammenhang wird durch eine Abbildung verdeutlicht.

Makro-Standort,
Mikro-Standort und
Grundstück

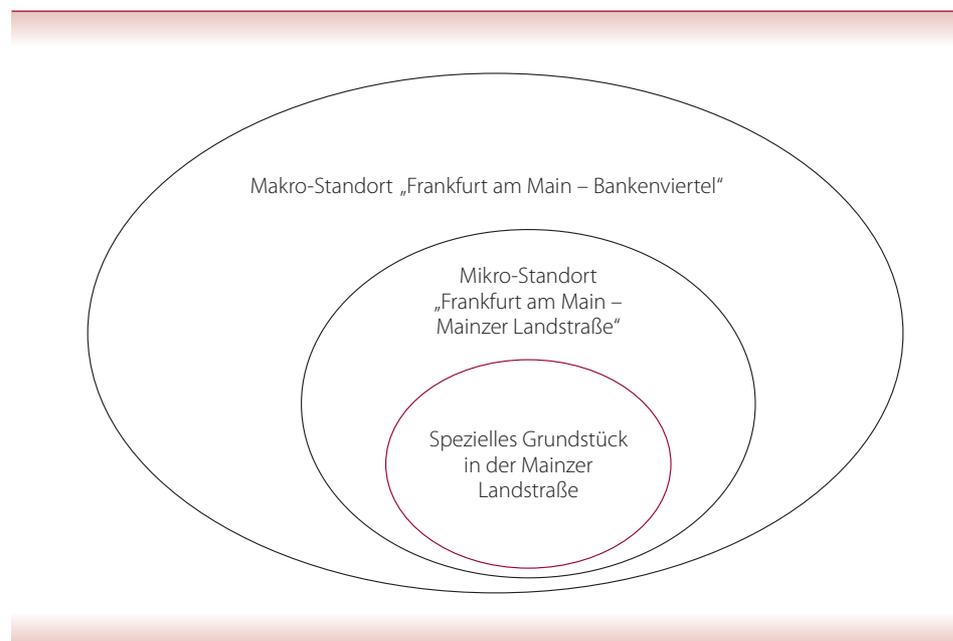


Abb. 4: Standort

Standorte werden für immobilienwirtschaftliche Zwecke auf Standortkriterien hin untersucht, um daraus Aufschluss über die Qualität für den Nutzer zu gewinnen. Die Qualität eines Standorts leitet sich folglich direkt aus den identifizierten Standortvor- und -nachteilen ab und beeinflusst die Verkäuflichkeit einer Immobilie.

Um ein Standortkriterium als Standortvor- oder -nachteil werten zu können, sind die Standortanforderungen für die jeweilige Objektart zu definieren. Dies soll anhand einiger Beispiele verdeutlicht werden:

Standortkriterien

Beispiel zur Identifikation von Standortkriterien

Grundstück gelegen an einem Autobahnkreuz am Stadtrand einer Großstadt mit schlechter Anbindung an den ÖPNV, Flughafenanbindung in ca. zehn Autominuten über die Autobahn stadtauswärts und ausreichender Anzahl von Stellplätzen an und auf dem Grundstück. Relativ starke Geräuschbelastung durch die Autobahn und mittelmäßige Belastung durch die Einflugschneise des Flughafens.

Die aufgezeigten beispielhaften Standortkriterien sind für die Objektarten „Wohnen“, „Büro“ und „Lager/Logistik“ wie folgt zu interpretieren:

Beispiel für Standortkriterien

Standortkriterien des Grundstücks	Wohnen	Büro	Lager und Logistik
Autobahnkreuz am Stadtrand	Negativ zu werten ▶ hohe Geräuschbelastung	Neutral zu werten ▶ zwar hohe Geräuschbelastung, aber auch wichtige individuelle überregionale Erreichbarkeit	Sehr positiv zu werten ▶ wichtige individuelle über-regionale Anfahrsmöglichkeit für Lkw
Schlechte Anbindung an den ÖPNV	Sehr negativ zu werten ▶ schlechte Erreichbarkeit ohne Auto	Tendenziell negativ zu werten ▶ Büronutzer haben eingeschränkte Möglichkeiten, den Standort zu erreichen	Neutral zu werten ▶ für Nutzer (Eigentümer, Mieter) ist ÖPNV kein Hauptkriterium bei der Standortwahl
Flughafen in zehn Autominuten	Relativ negativ zu werten ▶ mittelmäßige Geräuschbelastung, aber auch Flughafennähe, die unter Umständen für gewisse Einwohnergruppen wichtig ist (Arbeitsplatz Flughafen)	Tendenziell positiv zu werten ▶ zwar mittelmäßige Geräuschbelastung, aber Standortvorteil durch Flughafennähe, wichtig insbesondere für Unternehmensberatungen etc.	Sehr positiv zu werten ▶ wichtige Anbindung an den Flughafen zum nationalen und internationalen Transport; Geräuschbelastung ist für „Lager/Logistik“ unbedeutend
Ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf oder am Grundstück	Sehr positiv zu werten ▶ Abstellmöglichkeiten für Autos sind für Nutzer sehr wichtig, insbesondere bei schlechter ÖPNV-Anbindung	Sehr positiv zu werten ▶ Abstellmöglichkeiten für Autos sind für Nutzer sehr wichtig, insbesondere bei schlechter ÖPNV-Anbindung	Sehr positiv zu werten ▶ Abstellmöglichkeiten für Autos sind für Nutzer sehr wichtig, insbesondere bei schlechter ÖPNV-Anbindung
Ergebnis der Beurteilung der vier Standortkriterien	Tendenziell ungeeigneter Standort für Wohnimmobilien: Es wird sich vermutlich um eine einfache Wohnlage handeln.	Standortvor- und -nachteile gleichen sich annähernd aus. Diese Art von Bürostandort wird in der Regel als mittlere Lage für Büros klassifiziert.	Die Standortvorteile sind dominierend: Sehr guter Standort für Lager und Logistik.

Abb. 5: Interpretation der Standortkriterien

Dieses Beispiel stellt einen Teilausschnitt der Beurteilung von Standortkriterien dar. In der Praxis können selbstverständlich wesentlich mehr Standortkriterien von Bedeutung sein, die entsprechend gewürdigt werden müssten.

3.1.3 Objekt

Die dritte wichtige Kriteriengruppe zur Beurteilung der Verkäuflichkeit von Immobilien stellt, neben dem Markt und dem Standort, das Objekt dar. Mit Objekt ist im Folgenden ein Bestandsobjekt gemeint. Beim Rating von Projekten handelt es sich um ein „fiktives Bestandsobjekt“. Ähnlich der Beurteilung der Standortkriterien (Standortvor- und -nachteile) sind für Immobiliennutzer und -transakteure die Vor- und Nachteile von Objekteigenschaften die zentrale Entscheidungsgrundlage.

Relevanz der individuellen Objekteigenschaften

Da Immobilien in der Regel Unikate sind, weist jedes Objekt individuelle Objekteigenschaften auf. Eine allumfassende Auflistung und Analyse aller möglichen Kriterien kann hier nicht erfolgen und wäre auch für die Transparenz und Akzeptanz eines Ratings unzweckmäßig. Für ein Objektrating sind primär die technischen Eigenschaften der Immobilie (zum Beispiel Bauweise, Ausstattung und Zustand), die Wirtschaftlichkeit der Gebäudekonzeption (zum Beispiel Grundrisslösung und Achsenraster) und die Architektur als „soft fact“ von entscheidender Bedeutung.

Objekteigenschaften werden analysiert, indem einzelne Objektkriterien im Hinblick auf die Relevanz für mögliche Nutzer untersucht werden. Zusätzlich werden die Objektkriterien am für sie relevanten Teilmarkt gemessen, das heißt auf ihre relative Objekt-Wettbewerbsposition in Bezug auf konkurrierende Immobilien. Dies wird anhand eines Beispiels veranschaulicht:

Beispiel von Objekteigenschaften

Bürogebäude gelegen innerhalb eines etablierten Bürostandorts (sehr gute Lage) in einer Großstadt. Die Umgebungsbebauung ist durch überwiegend hochwertige Büroneubauten in moderner Bauweise und hochwertiger Ausstattung charakterisiert. Das Objekt ist 20 Jahre alt, verfügt über vier oberirdische Geschosse mit rund 4.000 m² Nutzfläche sowie 50 Tiefgaragen-Stellplätze. Es handelt sich um einen rechteckigen Stahlbeton-Skelettbau ohne besondere architektonische Gestaltungselemente. Die Grundrisskonzeption lässt aufgrund der Gebäudeabmessungen (ca. 12 m x 60 m) nur eine klassische Zellenbürolösung zu. Die Ausstattung ist unter anderem gekennzeichnet durch drei Personenaufzüge, abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung, zwei Sanitärbereiche pro Geschoss, PVC-Boden, Kabel in Brüstungskanälen, keine Klimaanlage, flexible Trennwände und repräsentativen Eingangsbereich. Der

Individuelle Objekt-
eigenschaften

Beispiel von Objekt-
eigenschaften

Zustand der Immobilie ist baujahrestypisch, das heißt, regelmäßige Instandhaltungen wurden durchgeführt. Ein Reparaturstau ist nicht vorhanden.

Eine Beurteilung wird beispielhaft anhand des folgenden Schemas grob durchgeführt:

Objekteigenschaft	Wertung in Bezug auf mögliche Nutzer	Wertung in Bezug auf Teilmarkt
Architektur	Tendenziell negativ zu werten ▶ Objekt ohne Repräsentationsfunktion, es handelt sich jedoch um einen etablierten Bürostandort, an dem architektonisch gestaltete Objekte nachgefragt werden.	Sehr negativ zu werten ▶ Das Objekt hebt sich negativ von seinem Umfeld ab und kann mit den umliegenden Bürogebäuden im Hinblick auf die äußere Gestaltung nicht konkurrieren.
Gebäudekonzeption und Ausstattung	Negativ zu werten ▶ Das Objekt erfüllt lediglich Anforderungen eines durchschnittlichen Büronutzers. Hochwertige Büronutzer werden dieses Objekt nicht nachfragen. Teilbarkeit der Flächen und geändertes Bürokonzept ist nicht umsetzbar.	Sehr negativ zu werten ▶ Das Objekt kann durch veraltete Gebäudekonzeption und eher mittelmäßige Ausstattung mit den konkurrierenden Büroneubauten nicht konkurrieren.
Zustand	Neutral zu werten ▶ Das Objekt ist voll funktionsfähig.	Neutral zu werten ▶ Das Objekt ist im Vergleich zu Objekten ähnlicher Bauweise, Architektur und Ausstattung sowie gleichen Baujahres in einem baujahrestypischen Zustand.

Abb. 6: Relevanz von Objekteigenschaften

3.1.4 Qualität des Objekt-Cashflows

Vor dem Hintergrund der Renditeorientierung von Immobilieninvestoren spielt der derzeitige respektive erwartete Cashflow aus der Anlage in Immobilien eine zentrale Rolle.

Auf die einzelne Immobilie übertragen bedeutet dies, dass man zunächst die relevanten Ein- und Auszahlungen für das Objekt herausarbeiten muss. Bei vermieteten Immobilien stellen Mieterlöse die relevante Einzahlungsgröße dar. Sämtliche mit der Immobilie zusammenhängenden Bewirtschaftungskosten sind Auszahlungsgrößen für die Cashflow-Beurteilung. Die Differenz aus den aufgezeigten Objekteinzahlungen und -auszahlungen wird als Objekt-Cashflow bezeichnet.

Differenz aus Einzahlungen und Auszahlungen

Beispiel eines
Objekt-Cashflows

Beispiel Objekt-Cashflow

Ein Bürogebäude ist an vier Mieter vermietet. Der Eigentümer generiert 2003 eine Jahresnettomiete von 900.000 Euro. Für die kaufmännische Verwaltung des Objekts hat er einen Verwalter beauftragt. Dieser berechnet für die Verwaltungsleistung 18.000 Euro für das Jahr 2003. Davon sind gemäß Mietvertrag 50 Prozent auf die Mieter umlegbar. Insgesamt fallen 2003 Betriebskosten in Höhe von 54.000 Euro an. Diese Betriebskosten sind komplett von den Mietern zu tragen. Da das Objekt bereits 20 Jahre alt ist, wurde 2003 die Fassade renoviert, Kosten hierfür: 150.000 Euro.

Die vereinfachte Cashflow-Analyse der Immobilie für 2003 sieht wie folgt aus:

Zahlungsgrößen	Einzahlungen/ Auszahlungen	Ein-/Auszahlungen nach Mieterumlage	Erläuterung
Jahresnettomiete	+ 900.000 Euro	+ 900.000 Euro	
Verwaltungskosten	-18.000 Euro	-9.000 Euro	Verwaltungskosten in Höhe von 9.000 Euro sind auf die Mieter umlegbar.
Betriebskosten	- 54.000 Euro	0 Euro	Betriebskosten sind komplett auf die vier Mieter umlegbar.
Instandhaltung Fassade	-150.000 Euro	-150.000 Euro	
Objekt-Cashflow	(678.000 Euro)	741.000 Euro	

Abb. 7: Vereinfachte Cashflow-Analyse

Es ermittelt sich aus Sicht des Eigentümers ein positiver Cashflow für das Jahr 2003 von 741.000 Euro. Dieser Zahlungsmittelüberschuss steht dem Eigentümer zur Verfügung, um gegebenenfalls bei einer anteiligen Fremdfinanzierung den Kapitaldienst (Zins und Tilgung) zu bedienen, eventuell weitere Investitionen in die Immobilie zu tätigen und den eigenen Verzinsungsanspruch seines eingesetzten Eigenkapitals zu befriedigen.

Nachhaltigkeit des Cashflows

Die bloße quantitative Beurteilung dieses Cashflows ist jedoch nicht ausreichend, um sämtliche Facetten eines Immobilieninvestments in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit unter Risiko-/Renditegesichtspunkten und folglich die Verkäuflichkeit zu beurteilen. Das Objekt- und Marktrating hat als Ziel die Beurteilung der „mittelfristigen Verkäuflichkeit“, demzufolge nimmt die Beurteilung der Nachhaltigkeit der Cashflow-Größen eine entscheidende Rolle ein.

Die Qualität des Objekt-Cashflows wird durch die Nachhaltigkeit von Mieterlösen und Bewirtschaftungskosten sowie unter Umständen deren positiven oder negativen

Entwicklungsmöglichkeiten charakterisiert. Zur Qualität des Cashflows gehören auch die Qualität der Mieter, die Vertragsgestaltungen (Mietverträge, Facility-Management-Verträge, Verwalterverträge etc.), die Wiedervermietungschancen und -risiken, ein vorhandener oder zu erwartender Leerstand und die Drittverwendungsfähigkeit, das heißt die Anpassungsfähigkeit des Objekts an ein geändertes Nutzerverhalten.

3.1.5 Entwicklungsrisiken und -chancen

Für die Verkäuflichkeit von Projekten gibt es im Vergleich zur Verkäuflichkeit von Bestandsobjekten zusätzliche relevante Kriterien. Diese Kriterien sind die durch die Projektaktivitäten selbst begründeten Risiken bzw. Chancen. Eine Merkmalsausprägung kann ein Risiko in sich bergen, aber auch eine Chance bedeuten. Entsprechend kann auch bei einer Bauträger- oder Aufteilermaßnahme die Konstellation der relevanten Kriterien eine positive (Chance) oder eine negative (Risiko) Auswirkung auf das Projekt haben. Diese Konstellation kann durch das Rating folgender Kriterien erfasst werden:

- der Status der (Vor-)Vermietung und/oder des Verkaufs der zu realisierenden Immobilie,
- der Planungsprozess und die Genehmigungssituation,
- der Herstellungsprozess und die Kostensicherheit.

Zeitliche und sachliche Ebene

Die durch diese Kriterien begründeten Risiken und Chancen haben immer eine zeitliche und eine sachliche Ebene. Auf der zeitlichen Ebene werden Kriterien untersucht, die die Realisierung des Projekts je nach ihrer Ausprägung auf der Zeitachse nach vorne oder hinten verschieben können. Merkmale, die vor allem die Kosten (ohne verzögerungsbedingte Kosten), die Erlösseite und die Fertigstellung betreffen, werden auf der sachlichen Ebene betrachtet.

Es gibt aber auch Kriterien, die auf beiden Ebenen liegen. Das Vorhandensein von Altlasten im Baugrund führt zum Beispiel auf der zeitlichen Ebene zu einer möglichen Verschiebung des Bauzeitenplans und auf der sachlichen Ebene zur Kostenunsicherheit für ihre Beseitigung.

Während des Projektverlaufs nimmt die Kenntnis über die tatsächlich angefallenen und noch zu erwartenden Kosten zu und je weiter das Projekt in seiner Realisierung vorangeschritten ist, desto genauer kann die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme beurteilt werden.

Gleichzeitig nimmt aber mit dem Projektfortschritt die Beeinflussbarkeit der Wirtschaftlichkeit des Projekts ab. Dieser Zusammenhang ist in nachfolgender Abbildung vereinfacht dargestellt:

Zusätzliche
Projektkriterien

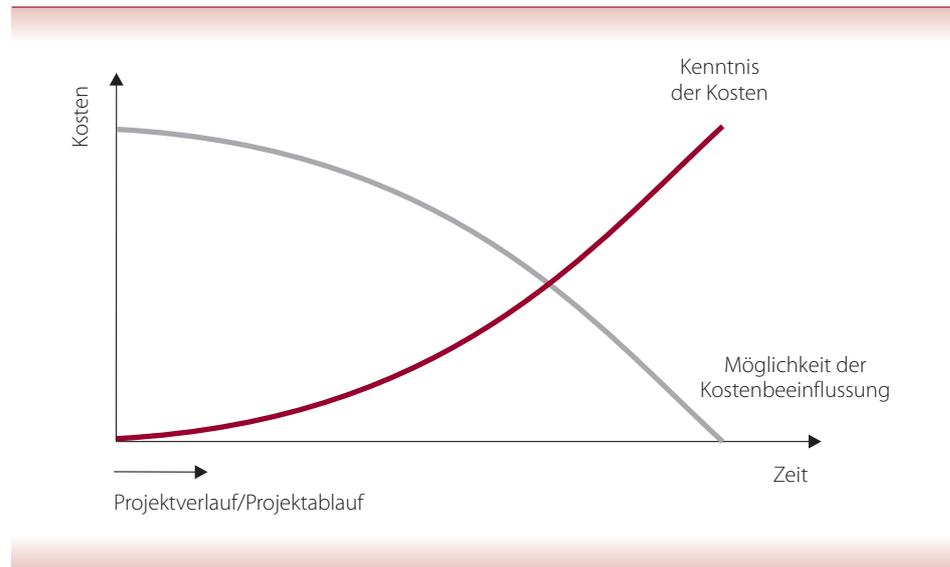


Abb. 8: Kostensicherheit und Kostenbeeinflussung

3.2 Kriterien für das Objekt- und Marktrating

Das Rating der zuvor vorgestellten einzelnen Kriteriengruppen basiert auf der Beurteilung einzelner Kriterien, die untereinander entsprechend ihrer Bedeutung gewichtet sind. Diese Kriterien können in:

- objektiv messbare Kriterien (zum Beispiel Kaufkraftkennziffern, Flächeneffizienz) und
- subjektive Kriterien (zum Beispiel politische Stabilität, Grundstückssituation) unterteilt werden.

Im Folgenden sind die einzelnen Kriterien, die zum Rating der jeweiligen Kriteriengruppe herangezogen werden, für Handels-, Wohn-, Büro- und Lager-/Logistik-/Produktionsimmobilien und damit für die häufigsten Immobilienarten aufgelistet. Das Gewicht eines Kriteriums an der Kriteriengruppe und deren Anteil am Gesamtrating ist ebenfalls dargestellt. Ausführlich wird das Thema „Wichtung“ in Kapitel 5 behandelt.

Auf die hier in Tabellenform aufgeführten Kriterien der verschiedenen Kriteriengruppen hat sich der Arbeitskreis Objekt- und Marktrating des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) verständigt. Sie entsprechen im Wesentlichen den Kriterien des Property and Market Rating der TEGoVA (vgl. [1]).

Ausführliche Erläuterungen zu den einzelnen, hier aufgeführten Kriterien sind am Beispiel der Objektkategorien „Wohnen“ und „Büro“ in [3] zu finden.

3.2.1 Wohnen
Objektkategorie: „Wohnen“
1. Kriteriengruppe „Markt“

	Kriterium	Wichtung		
		Kriterium	national/ regional	Kriterien- gruppe
1.1 national	1.1.1 Höhere Gewalt <ul style="list-style-type: none"> ■ Naturkatastrophen (Erdbeben, Hochwasser, Vulkanausbrüche, Klimaveränderungen, Waldbrandgefahren, Hurrikane, Tornado) ■ Technische Katastrophen ■ Immissionen 	5 %	20 %	Kriterien- gruppe 1
	1.1.2 Soziodemographische Entwicklung <ul style="list-style-type: none"> ■ Anzahl Einwohner ■ Einwohnerentwicklung ■ BIP je Einwohner (Kaufkraft) ■ Arbeitslosigkeit 	30 %		
	1.1.3 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und internationale Attraktivität <ul style="list-style-type: none"> ■ Wirtschaftswachstum ■ Preisentwicklung ■ Wechselkurs ■ Branchenstruktur ■ Attraktivität der Infrastruktur ■ Attraktivität für die Ansiedlung von Unternehmen 	15 %		
	1.1.4 Politische, juristische, steuer- und währungspolitische Rahmenbedingungen <ul style="list-style-type: none"> ■ Politische Stabilität ■ Steuerrecht/Steuersystem ■ Eigentumsrecht/Mietrecht/Transferkosten ■ Gefahrtragung bei Altlasten ■ Konvertibilität der Währung 	10 %		
	1.1.5 Allgemeine Immobilienmarkteinschätzungen <ul style="list-style-type: none"> ■ Preis-/Mietniveau ■ Preis-/Mietentwicklung/Marktphase ■ Neubau ■ Leerstand ■ Transaktionen ■ Gescheiterte Investments (Zwangsversteigerungen) 	40 %		
1.2 regional	1.2.1 Höhere Gewalt <ul style="list-style-type: none"> ■ Naturkatastrophen (Erdbeben, Hochwasser, Vulkanausbrüche, Klimaveränderungen, Waldbrandgefahren, Hurrikane, Tornado) ■ Technische Katastrophen ■ Immissionen 	5 %	80 %	
	1.2.2 Soziodemographische Entwicklung <ul style="list-style-type: none"> ■ Anzahl Einwohner ■ Einwohnerentwicklung ■ Kaufkraft ■ Arbeitslosigkeit 	35 %		
	1.2.3 Wirtschaftliches Umfeld und Attraktivität <ul style="list-style-type: none"> ■ Branchenschwerpunkte der Unternehmen ■ Attraktivität der Infrastruktur ■ Attraktivität für die Ansiedlung von Unternehmen 	15 %		
	1.2.4 Immobilienmarkteinschätzungen <ul style="list-style-type: none"> ■ Preis-/Mietniveau ■ Preis-/Mietentwicklung/Marktphase ■ Neubau ■ Leerstand ■ Transaktionen (Marktliquidität) ■ Gescheiterte Investments (Zwangsversteigerungen) 	45 %		
Ergebnis für das marktbezogene Rating			100 %	

Objektkategorie: „Wohnen“

2. Kriteriengruppe „Standort“

Kriterium	Wichtung	
	Kriterium	Kriteriengruppe
2.1 Eignung des Mikrostandorts für die Objektart und für die Nutzerzielgruppe <ul style="list-style-type: none"> ■ Entspricht die Umgebungsbebauung den Erwartungen/Anforderungen der Nutzerzielgruppe für das Objekt? ■ Wie wirkt sich die Umgebungsbebauung auf die Attraktivität des Objekts aus ? ■ Fügt sich das Objekt harmonisch in die Umgebungsbebauung ein (typischer Repräsentant für das Umfeld)? 	30 %	Kriteriengruppe 2 30 %
2.2 Image des Umfeldes <ul style="list-style-type: none"> ■ Entspricht das Image des Quartiers den Erwartungen/Anforderungen der Investoren und Nutzerzielgruppe? ■ Haben sich für die Nutzerzielgruppe relevante Namen (Firmen oder Privatpersonen) angesiedelt? ■ Wie ist die herrschende Marktmeinung bezüglich der Imageeinschätzung für das Umfeld? 	20 %	
2.3 Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Umfeld der Nutzerzielgruppe Qualität des nutzerspezifisch relevanten Anschlusses des Standorts bezüglich: <ul style="list-style-type: none"> ■ ÖPNV ■ Straße ■ Bahn ■ Flugzeug ■ Schiff 	15 %	
2.4 Qualität der Nahversorgung von Grundstück und Quartier für die Nutzerzielgruppe Wie stellt sich die nutzerrelevante Nahversorgung dar hinsichtlich der Versorgung mit: <ul style="list-style-type: none"> ■ Geschäften des täglichen Bedarfs ■ Zulieferern ■ Gastronomie und kulturellen Einrichtungen ■ Sozialen Einrichtungen (Schulen, Kindergärten etc.) ■ Dienstleistern (Banken, Ärzte, Post etc.) ■ Behörden etc. ■ Freizeiteinrichtungen 	15 %	
2.5 Höhere Gewalt <ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherheit des Standorts und der unmittelbaren Nachbarschaft (Grad der Belastung) in Bezug auf <ul style="list-style-type: none"> – Naturkatastrophen (Hochwasser, Bergschäden, Lawinen, Erdbeben, Waldbrand, Blitzschlag, Sturm) – ökologische Altlasten (Verunreinigung des Erdreichs und des Grundwassers) – Gefährdungspotenzial bezüglich technischer Katastrophen (Produktionsstätten, Lager, Energieversorger) ■ Grad von Immissionsbeeinträchtigungen durch <ul style="list-style-type: none"> – Schall (Flug-, Kfz-, Bahnverkehr, Industrie) – Staub (Produktionsstätten, Verkehr, Natur) – Geruch (Landwirtschaft, Deponie, Verkehr) – Sonstige Immissionen (Strahlung, Gas etc.) ■ Sicherheit des Standorts bezüglich allgemeiner Gewalteinwirkung (zum Beispiel kriminelles Umfeld) und terroristischer Aktivitäten (Objekt befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu religiösen oder politischen Einrichtungen und sonstigen Points of Interest) 	20 %	
Ergebnis für das standortbezogene Rating	100 %	

Objektkategorie: „Wohnen“

3. Kriteriengruppe „Objekt“

Kriterium	Wichtung	
	Kriterium	Kriteriengruppe
3.1 Architektur/Bauweise <ul style="list-style-type: none"> ■ Ist die Objektgestaltung nachhaltig akzeptabel? ■ Ist das Objekt städtebaulich eingebunden? ■ Handelt es sich um ein Landmark aus dem Gefahrenpotenzial herrührt? ■ Ist die Objektausrichtung und -gestaltung nutzungs- und umfeldadäquat? ■ Ist die Konstruktion nutzungs- und teilmarktadäquat? ■ Sind die Baustoffe nutzungs- und teilmarktadäquat? 	20 %	Kriteriengruppe 3 20 %
3.2 Ausstattung Ist die <ul style="list-style-type: none"> ■ bauliche Ausstattung ■ technische Ausstattung für Nutzung, Lage und Markt angemessen?	10 %	
3.3 Objektzustand Wie werden <ul style="list-style-type: none"> ■ der Bauwerkszustand, bezogen auf den Makromarkt ■ der Ausstattungszustand, bezogen auf den Makromarkt ■ der Ausstattungszustand, bezogen auf den Standort ■ der Zustand der Außenanlagen, bezogen auf den Standort bewertet? 	15 %	
3.4 Grundstückssituation Wie verhält sich <ul style="list-style-type: none"> ■ die Qualität des Grundstücks bezüglich der Nutzbarkeit (Ausstattung, Anbindung, Zuschnitt)? ■ die Angemessenheit der Stellplätze auf, am oder nahe dem Grundstück? 	25 %	
3.5 Umwelteinflüsse aus dem Objekt Wie ist <ul style="list-style-type: none"> ■ die ökologische Nachhaltigkeit bei der Herstellung/Verwertung des Gebäudes ■ die Freiheit von nutzungsrelevanten Schadstoffen im Gebäude ■ die Freiheit von Immissionen im Gebäude (Lärm, Gerüche) zu bewerten? 	10 %	
3.6 Wirtschaftlichkeit der Gebäudekonzeption Wie verhält sich <ul style="list-style-type: none"> ■ die Qualität der Grundrissgestaltung ■ die Flächeneffizienz im Vergleich zu national markttypischen Repräsentanten der Objektart? <ul style="list-style-type: none"> ■ die Anpassungsfähigkeit der Gebäudekonzeption an geändertes Nutzerverhalten? 	20 %	
Ergebnis für das objektbezogene Rating	100 %	

Objektkategorie: „Wohnen“

4. Kriteriengruppe „Qualität des Objekt-Cashflows“

Kriterium	Wichtung	
	Kriterium	Kriteriengruppe
4.1 Mieter-/Nutzersituation Wie ist <ul style="list-style-type: none"> ■ die Qualität der Mieter-/Nutzerstruktur (Mieter-/Nutzermix, Anzahl der Mieter/Nutzer) ■ die Struktur der Mietverträge (Fristigkeiten, Mietbindungen etc.) ■ rechtliche Eigentumssicherheit/Beeinträchtigung durch Rechte Dritter ■ und deren Entwicklung im Vergleich zu markttypischen Repräsentanten der Objektart zu bewerten? 	20 %	Kriteriengruppe 4 30 %
4.2 Miet- und Wertänderungspotenzial <ul style="list-style-type: none"> ■ Bietet die Relation von tatsächlicher Miethöhe zur durchschnittlichen Marktmiete realisierbares Steigerungs-/Verlustpotenzial? ■ Ist eine mittelfristige Wertsteigerung für das Objekt absehbar? 	30 %	
4.3 Wiedervermietbarkeit/Marktgängigkeit <ul style="list-style-type: none"> ■ Sind die Nutzflächen für die Nutzerzielgruppe ausreichend bedarfsgerecht, so dass mittelfristig eine Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit gegeben ist? ■ Wie wirkt sich die Konkurrenzsituation auf die mittelfristige Vermietbarkeit aus? ■ Hat das Objekt nicht versicherbare Risiken, die sich auf Vermietbarkeit auswirken? 	20 %	
4.4 Leerstand/Vermietungsstand <ul style="list-style-type: none"> ■ Welche Auswirkung haben die derzeitige und die erwartete Leerstandssituation auf die mittelfristige Cashflow-Entwicklung? ■ Hohe Fluktuation der Mieter? 	10 %	
4.5 Umlagefähige und nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten Wie verhält sich <ul style="list-style-type: none"> ■ die Höhe der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (vermieterseitiger Aufwand) ■ die Höhe der umlagefähigen Bewirtschaftungs- und Betriebskosten (mieterseitiger Aufwand) und <ul style="list-style-type: none"> ■ die Höhe der laufenden Kosten (nutzerseitiger Aufwand) im Vergleich zu markttypischen Repräsentanten der Objektart? 	10 %	
4.6 Drittverwendungsfähigkeit <ul style="list-style-type: none"> ■ Ist eine alternative Nutzbarkeit des Objekts vorstellbar? ■ Ist ein genügend großer Markt bei Beibehaltung der Nutzung vorhanden? 	10 %	
Ergebnis für das Rating der Qualität des Objekt-Cashflows	100 %	

3.2.2 Büro

Objektkategorie: „Büro“

1. Kriteriengruppe „Markt“

	Kriterium	Wichtung		
		Kriterium	national/ regional	Kriterien- gruppe
1.1 national	1.1.1 Höhere Gewalt <ul style="list-style-type: none"> ■ Naturkatastrophen (Erdbeben, Hochwasser, Vulkanausbrüche, Klimaveränderungen, Waldbrandgefahren, Hurrikane, Tornado) ■ Technische Katastrophen ■ Immissionen 	5 %	30 %	Kriterien- gruppe 1 20 %
	1.1.2 Soziodemographische Entwicklung <ul style="list-style-type: none"> ■ Anzahl Einwohner ■ Einwohnerentwicklung ■ BIP je Einwohner (Kaufkraft) ■ Arbeitslosigkeit 	10 %		
	1.1.3 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und internationale Attraktivität <ul style="list-style-type: none"> ■ Wirtschaftswachstum ■ Preisentwicklung ■ Wechselkurs ■ Branchenstruktur ■ Attraktivität der Infrastruktur ■ Attraktivität für die Ansiedlung von Unternehmen 	30 %		
	1.1.4 Politische, juristische, steuer- und währungspolitische Rahmenbedingungen <ul style="list-style-type: none"> ■ Politische Stabilität ■ Steuerrecht/Steuersystem ■ Eigentumsrecht/Mietrecht/Transferkosten/Baurecht ■ Gefahrtragung bei Altlasten ■ Konvertibilität der Währung 	15 %		
	1.1.5 Allgemeine Immobilienmarkteinschätzungen <ul style="list-style-type: none"> ■ Preis-/Mietniveau ■ Preis-/Mietentwicklung/Marktphase ■ Neubau ■ Leerstand ■ Transaktionen ■ Gescheiterte Investments (Zwangsversteigerungen) 	40 %		
1.2 regional	1.2.1 Höhere Gewalt <ul style="list-style-type: none"> ■ Naturkatastrophen (Erdbeben, Hochwasser, Vulkanausbrüche, Klimaveränderungen, Waldbrandgefahren, Hurrikane, Tornado) ■ Technische Katastrophen ■ Immissionen 	5 %	70 %	
	1.2.2 Soziodemographische Entwicklung <ul style="list-style-type: none"> ■ Anzahl Einwohner ■ Einwohnerentwicklung ■ Kaufkraft ■ Arbeitslosigkeit 	15 %		
	1.2.3 Wirtschaftliches Umfeld und Attraktivität <ul style="list-style-type: none"> ■ Branchenstruktur ■ Attraktivität der Infrastruktur ■ Attraktivität für die Ansiedlung von Unternehmen 	35 %		
	1.2.4 Immobilienmarkteinschätzungen <ul style="list-style-type: none"> ■ Preis-/Mietniveau ■ Preis-/Mietentwicklung/Marktphase ■ Neubau/Flächenausweisung ■ Leerstand ■ Transaktionen/Marktliquidität/Marktstabilität ■ Gescheiterte Investments (Zwangsversteigerungen) 	45 %		
Ergebnis für das marktbezogene Rating			100 %	

Objektkategorie: „Büro“

2. Kriteriengruppe „Standort“

Kriterium	Wichtung	
	Kriterium	Kriteriengruppe
2.1 Eignung des Mikrostandorts für die Objektart und für die Nutzerzielgruppe <ul style="list-style-type: none"> ■ Entspricht die Umgebungsbebauung den Erwartungen/Anforderungen der Nutzerzielgruppe für das Objekt? ■ Wie wirkt sich die Umgebungsbebauung auf die Attraktivität des Objekts aus? ■ Fügt sich das Objekt harmonisch in die Umgebungs(bebauung) ein (typischer Repräsentant für das Umfeld)? 	25 %	Kriteriengruppe 2 30 %
2.2 Image des Umfeldes <ul style="list-style-type: none"> ■ Entspricht das Image des Umfeldes den Erwartungen/Anforderungen der Nutzerzielgruppe? ■ Haben sich für die Nutzerzielgruppe relevante Namen (Firmen oder Privatpersonen) angesiedelt? ■ Wie ist die herrschende Marktmeinung bezüglich der Imageeinschätzung für das Umfeld? 	15 %	
2.3 Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Umfeld für die Nutzerzielgruppe Qualität des nutzerspezifisch relevanten Anschlusses des Standorts bezüglich: <ul style="list-style-type: none"> ■ ÖPNV ■ Straße ■ Bahn ■ Flugzeug ■ Schiff 	25 %	
2.4 Qualität der Nahversorgung von Grundstück und Umfeld für die Nutzerzielgruppe Wie stellt sich die nutzerrelevante Nahversorgung dar hinsichtlich der Versorgung mit: <ul style="list-style-type: none"> ■ Geschäften des täglichen Bedarfs ■ Zulieferern ■ Gastronomie und kulturellen Einrichtungen ■ sozialen Einrichtungen (Schulen, Kindergärten etc.) ■ Dienstleistern (Banken, Ärzte, Post etc.) ■ Behörden etc. 	15 %	
2.5 Höhere Gewalt <ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherheit des Standorts und der unmittelbaren Nachbarschaft (Grad der Belastung) in Bezug auf <ul style="list-style-type: none"> – Naturkatastrophen (Hochwasser, Bergschäden, Lawinen, Erdbeben, Waldbrand, Blitzschlag) – ökologische Altlasten (Verunreinigung des Erdreichs und des Grundwassers) – Gefährdungspotenzial bezüglich technischer Katastrophen (Produktionsstätten, Lager, Energieversorger) ■ Grad der von Immissionsbeeinträchtigungen durch <ul style="list-style-type: none"> – Schall (Flug-, Kfz-, Bahnverkehr, Industrie) – Staub (Produktionsstätten, Verkehr, Natur) – Geruch (Landwirtschaft, Deponie, Verkehr) – Sonstige Immissionen (Strahlung, Gas etc.) ■ Sicherheit des Standorts bezüglich allgemeiner Gewalteinwirkung (zum Beispiel kriminelles Umfeld) und terroristischer Aktivitäten (Objekt befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu religiösen oder politischen Einrichtungen und sonstigen Points of Interest) 	20 %	
Ergebnis für das standortbezogene Rating	100 %	

Objektkategorie: „Büro“

3. Kriteriengruppe „Objekt“

Kriterium	Wichtung	
	Kriterium	Kriteriengruppe
3.1 Architektur/Bauweise <ul style="list-style-type: none"> ■ Ist die Objektgestaltung nachhaltig akzeptabel? ■ Ist das Objekt städtebaulich eingebunden? ■ Handelt es sich um ein Landmark aus dem Gefahrenpotenzial herrührt? ■ Ist die Objektausrichtung und -gestaltung nutzungs- und umfeldadäquat? ■ Ist die Konstruktion nutzungs- und teilmarktadäquat? ■ Sind die Baustoffe nutzungs- und teilmarktadäquat? 	20 %	Kriteriengruppe 3 20 %
3.2 Ausstattung Ist die <ul style="list-style-type: none"> ■ bauliche Ausstattung ■ technische Ausstattung für Nutzung, Lage und Markt angemessen?	10 %	
3.3 Objektzustand Wie werden <ul style="list-style-type: none"> ■ der Bauwerkszustand, bezogen auf den Makromarkt ■ der Ausstattungszustand, bezogen auf den Makromarkt ■ der Ausstattungszustand, bezogen auf den Standort ■ der Zustand der Außenanlagen, bezogen auf den Standort bewertet? 	15 %	
3.4 Grundstückssituation Wie verhält sich <ul style="list-style-type: none"> ■ die Qualität des Grundstücks bezüglich der Nutzbarkeit (Ausstattung, Anbindung, Zuschnitt)? ■ die Angemessenheit der Stellplätze auf, am oder nahe dem Grundstück? 	25 %	
3.5 Umwelteinflüsse aus dem Objekt Wie ist <ul style="list-style-type: none"> ■ die ökologische Nachhaltigkeit bei der Herstellung/Verwertung des Gebäudes ■ die Freiheit von nutzungsrelevanten Schadstoffen im Gebäude ■ die Freiheit von Immissionen im Gebäude (Lärm, Gerüche) zu bewerten? 	10 %	
3.6 Wirtschaftlichkeit der Gebäudekonzeption Wie verhält sich <ul style="list-style-type: none"> ■ die Qualität der Grundrissgestaltung ■ die Flächeneffizienz im Vergleich zu national markttypischen Repräsentanten der Objektart? <ul style="list-style-type: none"> ■ die Anpassungsfähigkeit der Gebäudekonzeption an geändertes Nutzerverhalten? 	20 %	
Ergebnis für das objektbezogene Rating	100 %	

Objektkategorie: „Büro“

4. Kriteriengruppe „Qualität des Objekt-Cashflows“

Kriterium	Wichtung	
	Kriterium	Kriteriengruppe
4.1 Mieter-/Nutzersituation Wie sind <ul style="list-style-type: none"> ■ die Qualität der Mieter-/Nutzerstruktur (Mieter-/Nutzermix, Anzahl der Mieter/Nutzer) ■ die Struktur der Mietverträge (Fristigkeiten, Mietbindungen etc.) ■ rechtliche Eigentumssicherheit/Beeinträchtigung durch Rechte Dritter und deren Entwicklung im Vergleich zu markttypischen Repräsentanten der Objektart zu bewerten? 	20 %	Kriteriengruppe 4 30 %
4.2 Miet- und Wertänderungspotenzial <ul style="list-style-type: none"> ■ Bietet die Relation von tatsächlicher Miethöhe zur durchschnittlichen Marktmiete realisierbares Steigerungs-/Verlustpotenzial? ■ Ist eine mittelfristige Wertsteigerung für das Objekt absehbar? 	30 %	
4.3 Wiedervermietbarkeit <ul style="list-style-type: none"> ■ Sind die Nutzflächen für die Nutzerzielgruppe ausreichend bedarfsgerecht, so dass mittelfristig eine Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit gegeben ist? ■ Wie wirkt sich die Konkurrenzsituation auf die mittelfristige Vermietbarkeit/Verkäuflichkeit aus? ■ Hat das Objekt nicht versicherbare Risiken, die sich auf Vermietbarkeit/Verkäuflichkeit auswirken? 	20 %	
4.4 Leerstand/Vermietungsstand <ul style="list-style-type: none"> ■ Welche Auswirkung haben die derzeitige und die erwartete Leerstandssituation auf die mittelfristige Cashflow-Entwicklung? ■ Hohe Fluktuation der Mieter? 	10 %	
4.5 Umlagefähige und nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten Wie verhält sich <ul style="list-style-type: none"> ■ die Höhe der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (vermieterseitiger Aufwand) ■ die Höhe der umlagefähigen Bewirtschaftungs- und Betriebskosten (mieterseitiger Aufwand) und <ul style="list-style-type: none"> ■ die Höhe der laufenden Kosten (nutzerseitiger Aufwand) im Vergleich zu markttypischen Repräsentanten der Objektart?	10 %	
4.6 Drittverwendungsfähigkeit <ul style="list-style-type: none"> ■ Ist eine alternative Nutzbarkeit des Objekts vorstellbar? ■ Ist ein genügend großer Markt bei Beibehaltung der Nutzung vorhanden? 	10 %	
Ergebnis für das Rating der Qualität des Objekt-Cashflows	100 %	

3.2.3 Handel
Objektkategorie: „Handel“
1. Kriteriengruppe „Markt“

	Kriterium	Wichtung		
		Kriterium	national/ regional	Kriterien- gruppe
1.1 national	1.1.1 Höhere Gewalt <ul style="list-style-type: none"> ■ Naturkatastrophen (Erdbeben, Hochwasser, Vulkanausbrüche, Klimaveränderungen, Waldbrandgefahren, Hurrikane, Tornado) ■ Technische Katastrophen ■ Immissionen 	5 %		Kriterien- gruppe 1 20 %
	1.1.2 Soziodemographische Entwicklung <ul style="list-style-type: none"> ■ Anzahl Einwohner ■ Einwohnerentwicklung ■ BIP je Einwohner (Kaufkraft) ■ Arbeitslosigkeit 	20 %		
	1.1.3 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und internationale Attraktivität <ul style="list-style-type: none"> ■ Wirtschaftswachstum ■ Preisentwicklung ■ Wechselkurs ■ Branchenstruktur ■ Attraktivität der Infrastruktur ■ Attraktivität für die Ansiedlung von Unternehmen 	20 %	30 %	
	1.1.4 Politische, juristische, steuer- und währungspolitische Rahmenbedingungen <ul style="list-style-type: none"> ■ Politische Stabilität ■ Steuerrecht/Steuersystem/Abgabenlast ■ Eigentumsrecht/Mietrecht/Transferkosten/Baurecht ■ Gefahrtragung bei Altlasten ■ Konvertibilität der Währung 	15 %		
	1.1.5 Allgemeine Immobilienmarkteinschätzungen <ul style="list-style-type: none"> ■ Preis-/Mietniveau ■ Preis-/Mietentwicklung/Marktphase ■ Neubau ■ Leerstand ■ Transaktionen ■ Gescheiterte Investments (Zwangsversteigerungen) 	40 %		
1.2 regional	1.2.1 Höhere Gewalt <ul style="list-style-type: none"> ■ Naturkatastrophen (Erdbeben, Hochwasser, Vulkanausbrüche, Klimaveränderungen, Waldbrandgefahren, Hurrikane, Tornado) ■ Technische Katastrophen ■ Immissionen 	5 %		
	1.2.2 Soziodemographische Entwicklung <ul style="list-style-type: none"> ■ Anzahl Einwohner ■ Einwohnerentwicklung ■ Kaufkraft ■ Arbeitslosigkeit 	25 %		
	1.2.3 Wirtschaftliches Umfeld und Attraktivität <ul style="list-style-type: none"> ■ Branchenschwerpunkte der Unternehmen ■ Attraktivität der Infrastruktur ■ Attraktivität für die Ansiedlung von Unternehmen 	25 %	70 %	
	1.2.4 Immobilienmarkteinschätzungen <ul style="list-style-type: none"> ■ Preis-/Mietniveau ■ Preis-/Mietentwicklung/Marktphase ■ Neubau ■ Leerstand ■ Transaktionen (Marktliquidität) ■ Gescheiterte Investments (Zwangsversteigerungen) 	45 %		
Ergebnis für das marktbezogene Rating			100 %	

Objektkategorie: „Handel“

2. Kriteriengruppe „Standort“

Kriterium	Wichtung	
	Kriterium	Kriteriengruppe
2.1 Eignung des Mikrostandorts für die Objektart und für die Nutzerzielgruppe <ul style="list-style-type: none"> ■ Entspricht die Umgebungsbebauung den Erwartungen/Anforderungen der Nutzerzielgruppe für das Objekt? ■ Wie wirkt sich die Umgebungsbebauung auf die Attraktivität des Objekts aus ? ■ Fügt sich das Objekt harmonisch in die Umgebungsbebauung ein (typischer Repräsentant für das Umfeld)? 	30 %	Kriteriengruppe 2 30 %
2.2 Image des Umfeldes <ul style="list-style-type: none"> ■ Entspricht das Image des Umfeldes den Erwartungen/Anforderungen der Nutzerzielgruppe? ■ Haben sich für die Nutzerzielgruppe relevante Namen (Firmen oder Privatpersonen) angesiedelt? ■ Wie ist die herrschende Marktmeinung bezüglich der Imageeinschätzung für das Umfeld? 	20 %	
2.3 Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Umfeld für die Nutzerzielgruppe Qualität des nutzerspezifisch relevanten Anschlusses des Standorts bezüglich: <ul style="list-style-type: none"> ■ ÖPNV ■ Straße ■ Bahn ■ Flugzeug ■ Schiff 	15 %	
2.4 Qualität der Nahversorgung von Grundstück und Umfeld für die Nutzerzielgruppe Wie stellt sich die nutzerrelevante Nahversorgung dar hinsichtlich der Versorgung mit: <ul style="list-style-type: none"> ■ Geschäften des täglichen Bedarfs ■ Zulieferern ■ Gastronomie und kulturellen Einrichtungen ■ Sozialen Einrichtungen (Schulen, Kindergärten etc.) ■ Dienstleistern (Banken, Ärzte, Post etc.) ■ Behörden etc. 	15 %	
2.5 Höhere Gewalt <ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherheit des Standorts und der unmittelbaren Nachbarschaft (Grad der Belastung) in Bezug auf <ul style="list-style-type: none"> – Naturkatastrophen (Hochwasser, Bergschäden, Lawinen, Erdbeben, Waldbrand, Blitzschlag, Sturm) – ökologische Altlasten (Verunreinigung des Erdreichs und des Grundwassers) – Gefährdungspotenzial bezüglich technischer Katastrophen (Produktionsstätten, Lager, Energieversorger) ■ Grad der von Immissionsbeeinträchtigungen durch <ul style="list-style-type: none"> – Schall (Flug-, Kfz-, Bahnverkehr, Industrie) – Staub (Produktionsstätten, Verkehr, Natur) – Geruch (Landwirtschaft, Deponie, Verkehr) – Sonstige Immissionen (Strahlung, Gas etc.) ■ Sicherheit des Standorts bezüglich allgemeiner Gewalteinwirkung (zum Beispiel kriminelles Umfeld) und terroristischer Aktivitäten (Objekt befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu religiösen oder politischen Einrichtungen und sonstigen Points of Interest) 	20 %	
Ergebnis für das standortbezogene Rating	100 %	

Objektkategorie: „Handel“
3. Kriteriengruppe „Objekt“

Kriterium	Wichtung	
	Kriterium	Kriteriengruppe
3.1 Architektur/Bauweise <ul style="list-style-type: none"> ■ Ist die Objektgestaltung nachhaltig akzeptabel? ■ Ist das Objekt städtebaulich eingebunden? ■ Handelt es sich um ein Landmark aus dem Gefahrenpotenzial herrührt? ■ Ist die Objektausrichtung und -gestaltung nutzungs- und umfeldadäquat? ■ Ist die Konstruktion nutzungs- und teilmarktadäquat? ■ Sind die Baustoffe nutzungs- und teilmarktadäquat? 	20 %	Kriteriengruppe 3 20 %
3.2 Ausstattung Ist die <ul style="list-style-type: none"> ■ bauliche Ausstattung ■ technische Ausstattung für Nutzung, Lage und Markt angemessen?	10 %	
3.3 Objektzustand Wie werden <ul style="list-style-type: none"> ■ der Bauwerkszustand, bezogen auf den Makromarkt ■ der Ausstattungszustand, bezogen auf den Makromarkt ■ der Ausstattungszustand, bezogen auf den Standort ■ der Zustand der Außenanlagen, bezogen auf den Standort bewertet? 	15 %	
3.4 Grundstückssituation Wie verhält sich <ul style="list-style-type: none"> ■ die Qualität des Grundstücks bezüglich der Nutzbarkeit (Ausstattung, Anbindung, Zuschnitt)? ■ die Angemessenheit der Stellplätze auf, am oder nahe dem Grundstück? 	25 %	
3.5 Umwelteinflüsse aus dem Objekt Wie ist <ul style="list-style-type: none"> ■ die ökologische Nachhaltigkeit bei der Herstellung/Verwertung des Gebäudes ■ die Freiheit von nutzungsrelevanten Schadstoffen im Gebäude ■ die Freiheit von Immissionen im Gebäude (Lärm, Gerüche) zu bewerten? 	10 %	
3.6 Wirtschaftlichkeit der Gebäudekonzeption Wie verhält sich <ul style="list-style-type: none"> ■ die Qualität der Grundrissgestaltung ■ die Flächeneffizienz im Vergleich zu national markttypischen Repräsentanten der Objektart? ■ die Anpassungsfähigkeit der Gebäudekonzeption an geändertes Nutzerverhalten? 	20 %	
Ergebnis für das objektbezogene Rating	100 %	

Objektkategorie: „Handel“

4. Kriteriengruppe „Qualität des Objekt-Cashflows“

Kriterium	Wichtung	
	Kriterium	Kriteriengruppe
4.1 Mieter-/Nutzersituation Wie sind <ul style="list-style-type: none"> ■ die Qualität der Mieter-/Nutzerstruktur (Mieter-/Nutzermix, Anzahl der Mieter/Nutzer) ■ die Struktur der Mietverträge (Fristigkeiten, Mietbindungen etc.) ■ rechtliche Eigentumssicherheit/Beeinträchtigung durch Rechte Dritter und deren Entwicklung im Vergleich zu markttypischen Repräsentanten der Objektart zu bewerten?	20 %	Kriteriengruppe 4 30 %
4.2 Miet- und Wertänderungspotenzial <ul style="list-style-type: none"> ■ Bietet die Relation von tatsächlicher Miethöhe zur durchschnittlichen Marktmiete realisierbares Steigerungs-/Verlustpotenzial? ■ Ist eine mittelfristige Wertsteigerung für das Objekt absehbar? 	30 %	
4.3 Wiedervermietbarkeit <ul style="list-style-type: none"> ■ Sind die Nutzflächen für die Nutzerzielgruppe ausreichend bedarfsgerecht, so dass mittelfristig eine Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit gegeben ist? ■ Wie wirkt sich die Konkurrenzsituation auf die mittelfristige Vermietbarkeit/Verkäuflichkeit aus? ■ Hat das Objekt nicht versicherbare Risiken, die sich auf Vermietbarkeit/Verkäuflichkeit auswirken? 	20 %	
4.4 Leerstand/Vermietungsstand <ul style="list-style-type: none"> ■ Welche Auswirkung hat die derzeitige und die erwartete Leerstandssituation auf die mittelfristige Cashflow-Entwicklung? ■ Hohe Fluktuation der Mieter? 	10 %	
4.5 Umlagefähige und nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten Wie verhält sich <ul style="list-style-type: none"> ■ die Höhe der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (vermieterseitiger Aufwand) ■ die Höhe der umlagefähigen Bewirtschaftungs- und Betriebskosten (mieterseitiger Aufwand) und <ul style="list-style-type: none"> ■ die Höhe der laufenden Kosten (nutzerseitiger Aufwand) im Vergleich zu markttypischen Repräsentanten der Objektart?	10 %	
4.6 Drittverwendungsfähigkeit <ul style="list-style-type: none"> ■ Ist eine alternative Nutzbarkeit des Objekts vorstellbar? ■ Ist ein genügend großer Markt bei Beibehaltung der Nutzung vorhanden? 	10 %	
Ergebnis für das Rating der Qualität des Objekt-Cashflows	100 %	

3.2.4 Produktion/Lager/Logistik
Objektkategorie: „Produktion/Lager/Logistik“
1. Kriteriengruppe „Markt“

	Kriterium	Wichtung		
		Kriterium	national/ regional	Kriterien- gruppe
1.1 national	1.1.1 Höhere Gewalt <ul style="list-style-type: none"> ■ Naturkatastrophen (Erdbeben, Hochwasser, Vulkanausbrüche, Klimaveränderungen, Waldbrandgefahren, Hurrikane, Tornado) ■ Technische Katastrophen ■ Immissionen 	5 %	30 %	Kriterien- gruppe 1 20 %
	1.1.2 Soziodemographische Entwicklung <ul style="list-style-type: none"> ■ Einwohnerdichte ■ Einwohnerentwicklung ■ BIP je Einwohner (Kaufkraft) ■ Arbeitslosigkeit 	15 %		
	1.1.3 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und internationale Attraktivität <ul style="list-style-type: none"> ■ Wirtschaftswachstum ■ Preisentwicklung ■ Wechselkurs ■ Branchenstruktur ■ Attraktivität der Infrastruktur ■ Attraktivität für die Ansiedlung von Unternehmen 	25 %		
	1.1.4 Politische, juristische, steuer- und währungspolitische Rahmenbedingungen <ul style="list-style-type: none"> ■ Politische Stabilität ■ Steuerrecht/Steuersystem ■ Eigentumsrecht/Mietrecht/Transferkosten 	15 %		
	1.1.5 Immobilienmarkt: Lager, Logistik und Produktion <ul style="list-style-type: none"> ■ Preis-/Mietniveau ■ Preis-/Mietentwicklung ■ Renditen ■ Räumliche Zentralität ■ Verkehrsinfrastruktur ■ Gescheiterte Investments (Zwangsversteigerungen) 	40 %		
1.2 regional	1.2.1 Höhere Gewalt <ul style="list-style-type: none"> ■ Naturkatastrophen (Erdbeben, Hochwasser, Sturmfluten) ■ Technische Katastrophen ■ Immissionen 	5 %	70 %	
	1.2.2 Soziodemographische Entwicklung <ul style="list-style-type: none"> ■ Einwohnerdichte ■ Einwohnerentwicklung ■ Kaufkraft ■ Arbeitslosigkeit 	20 %		
	1.2.3 Wirtschaftliches Umfeld und Attraktivität <ul style="list-style-type: none"> ■ Wirtschaftliche Diversifizierung ■ Attraktivität der Infrastruktur ■ Attraktivität für die Ansiedlung von Unternehmen 	30 %		
	1.2.4 Immobilienmarkt: Lager, Logistik und Produktion <ul style="list-style-type: none"> ■ Preis-/Mietniveau ■ Preis-/Mietentwicklung ■ Räumliche Zentralität 	45 %		
Ergebnis für das marktbezogene Rating			100 %	

Objektkategorie: „Produktion/Lager/Logistik“

2. Kriteriengruppe „Standort“

Kriterium	Wichtung	
	Kriterium	Kriteriengruppe
<p>2.1 Eignung des Mikrostandorts für die Objektart und die Nutzerzielgruppe</p> <p>Wie wird die objektspezifisch relevante Nähe zu</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ produzierenden Unternehmen und Handel als Quelle ■ produzierenden Unternehmen und Handel als Senke ■ anderen Logistikunternehmen ■ Ballungsgebieten bewertet? 	10 %	<p>Kriteriengruppe 2</p> <p>40 %</p>
<p>2.2 Nutzungsrelevante Rahmenbedingungen (Auflagen, Vorschriften etc.)</p> <p>Wie ist der Standort in Bezug auf</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Einschränkungen des An- und Abtransports ■ Einschränkungen des Betriebs ■ Umweltrechtliche Rahmenbedingung (Emissionsauflagen etc.) ■ sonstige administrative Einschränkungen zu beurteilen? 	25 %	
<p>2.3 Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Quartier</p> <p>Wie ist die nutzerspezifisch relevante Qualität des Verkehrsanschlusses in Bezug auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ den Autobahnanschluss und die Nähe zum nächsten Autobahnkreuz ■ den Bundesstraßenanschluss und den Kreisstraßenanschluss ■ den Bahnanschluss ■ lokale und internationale Flughäfen ■ Binnenhäfen und Seehäfen zu bewerten? 	40 %	
<p>2.4 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen des Standorts</p> <p>Wie ist die Situation</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ der kommunalen Steuern und Kosten ■ sonstiger möglicher standortspezifischer ökonomischer Rahmenbedingungen zu bewerten? 	20 %	
<p>2.5 Höhere Gewalt</p> <p>Sicherheit des Standorts und der unmittelbaren Nachbarschaft (Grad der Belastung) in Bezug auf</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Naturkatastrophen (Hochwasser, Bergschäden, Lawinen, Erdbeben, Waldbrand, Blitzschlag, Sturm) ■ ökologische Altlasten (Verunreinigung des Erdreichs und des Grundwassers) ■ Gefährdungspotenzial bezüglich technischer Katastrophen (Produktionsstätten, Lager Energieversorger) ■ Freiheit von Immissionsbeeinträchtigungen, außer diese sind objekt- und standort-typisch (Schall, Staub, Geruch, sonstige Immissionen) ■ Sicherheit des Standorts bezüglich Allgemeiner Gewalteinwirkung (zum Beispiel kriminelles Umfeld) und terroristischer Aktivitäten 	5 %	
Ergebnis des Standort-Ratings	100 %	

Objektkategorie: „Produktion/Lager/Logistik“**3. Kriteriengruppe „Objekt“**

Kriterium	Wichtung	
	Kriterium	Kriteriengruppe
3.1 Architektur/Bauweise <ul style="list-style-type: none"> ■ Ist die Objektgestaltung nachhaltig akzeptabel? ■ Ist die Objektausrichtung und -anordnung nutzungsadäquat? ■ Ist die Konstruktion nutzungs- und teilmarktadäquat? ■ Sind die Baustoffe nutzungs- und teilmarktadäquat? ■ Wie sind die Baustoffe in Bezug auf Rückbau und Entsorgung zu beurteilen? 	10 %	Kriteriengruppe 3 20 %
3.2 Ausstattung Ist die <ul style="list-style-type: none"> ■ bauliche Ausstattung ■ technische Ausstattung für Art und Nutzung der Immobilie in ihrem Makromarkt angemessen?	10 %	
3.3 Objektzustand Wie weit entsprechen <ul style="list-style-type: none"> ■ Bauwerkszustand ■ Ausstattungszustand den Anforderungen für Art und Nutzung der Immobilie in ihrem Makromarkt?	20 %	
3.4 Grundstücksituation Wie ist die <ul style="list-style-type: none"> ■ Lage, Größe und der Zuschnitt des Grundstücks ■ Expansionsmöglichkeit auf benachbarte Grundstücke ■ baurechtliche Situation zu beurteilen?	25 %	
3.5 Umwelteinflüsse in und aus dem Objekt Wie ist die <ul style="list-style-type: none"> ■ Altlastensituation des Grundstücks ■ Belastung des Objekts mit relevanten Schadstoffen ■ Immissions-/Emissionssituation zu beurteilen?	10 %	
3.6 Wirtschaftlichkeit der Gebäudekonzeption Entspricht <ul style="list-style-type: none"> ■ die Bauhöhe (zum Beispiel Hochregallager mindestens 12 m) ■ die Spannweite (zum Beispiel Hochregallager mindestens 25 m) ■ das Verhältnis Lager-/Servicefläche zu Lkw-/Pkw-Stellplätzen ■ das Verhältnis Lager-/Servicefläche zu Toren ■ das Verhältnis Lager-/Servicefläche zu Rampen ■ das Verhältnis Lager-/Servicefläche zu Bürofläche ■ die Teilbarkeit der Nutzflächen/Qualität der Gebäudekonzeption den Anforderungen von Art und Nutzung der Immobilie?	25 %	
Ergebnis des Objekt-Ratings	100 %	

Objektkategorie: „Produktion/Lager/Logistik“

4. Kriteriengruppe „Qualität des Objekt-Cashflows“

Kriterium	Wichtung	
	Kriterium	Kriteriengruppe
4.1 Mieter-/Nutzersituation Wie ist ■ die Qualität der Mieter-/Nutzerstruktur ■ die Struktur der Mietverträge ■ die rechtliche Eigentumssicherheit im Vergleich zu markttypischen Repräsentanten der Objektart zu bewerten?	20 %	Kriteriengruppe 4 20 %
4.2 Mietsteigerungspotenzial/Wertsteigerungspotenzial ■ Bietet die Relation von tatsächlicher Miethöhe zur durchschnittlichen Marktmiete realisierbares Steigerungspotenzial? ■ Ist eine mittelfristige Wertsteigerung absehbar?	25 %	
4.3 Wiedervermietbarkeit ■ Sind die Nutzflächen für die Nutzerzielgruppe ausreichend bedarfsgerecht, so dass mittelfristig eine Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit gegeben ist? ■ Wie wirkt sich die Konkurrenzsituation auf die mittelfristige Vermietbarkeit aus?	25 %	
4.4 Leerstand/Vermietungsstand ■ Wie wirkt sich die derzeitige Leerstandssituation auf die mittelfristige Cashflow-Entwicklung aus?	10 %	
4.5 Umlagefähige und nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten Wie verhält sich ■ die Höhe der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (vermieterseitiger Aufwand) ■ die Höhe der umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (mieterseitiger Aufwand) und ■ die Höhe der laufenden Kosten (nutzerseitiger Aufwand) im Vergleich zu markttypischen Repräsentanten der Objektart?	10 %	
4.6 Drittverwendungsmöglichkeit ■ Ist eine alternative Nutzbarkeit des Objekts vorstellbar? ■ Ist ein genügend großer Markt bei Beibehaltung der Nutzung vorhanden?	10 %	
Ergebnis des Objekt-Cashflow-Ratings	100 %	

3.2.5 Projekte
Kriteriengruppe „Entwicklungsrisiken und -chancen“ –
Bauträger- und Aufteilerobjekte

Kriterium	Wichtung	
	Kriterium	Kriteriengruppe
1.1 Vermietung und Verkauf <ul style="list-style-type: none"> ■ zeitlich <ul style="list-style-type: none"> – Auf welchem Niveau befindet sich die Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs oder der Vermietung? – Wie ist der Verkaufsstand, Vermietungs- bzw. Vorvermietungsstand hinsichtlich des Projektfortschritts zu beurteilen? – Wie ist der Projektfortschritt hinsichtlich der Verkäuflichkeit/Vermietbarkeit zu beurteilen? – Bei Aufteilung, Sanierung, Abbruch: Wie ist der Entmietungsstand? ■ sachlich <ul style="list-style-type: none"> – Wie ist die Vermietbarkeit/Verkäuflichkeit gegenüber Konkurrenzobjekten (Bestand und Planung) zu beurteilen? – Wie sind die steuerlichen Rahmenbedingungen für einen potenziellen Investor unter Berücksichtigung eventueller Änderungen zu beurteilen? – Wie ist die Wahrscheinlichkeit, dass die vom Entwickler kalkulierten Mieten/Erlöse erzielt werden, einzuschätzen? 	60 %	Gesamtrating von Projektentwicklungen siehe Ergebnismatrix (siehe Abschnitt 5.3.)
1.2 Planung und Genehmigung <ul style="list-style-type: none"> ■ zeitlich <ul style="list-style-type: none"> – Inwieweit entspricht das Projekt den Absichten der Gemeinde/Genehmigungsbehörde/Bürgergruppen? – Wie ist das gegenwärtige Baurecht (B-Plan, § 34) zu beurteilen? ■ sachlich: <ul style="list-style-type: none"> – Wie ist die Erschließungssituation? – Wie ist der Einfluss aus sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beurteilen? – Wie ist die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Maßnahme zu beurteilen? 	15 %	
1.3 Herstellung und Kosten <ul style="list-style-type: none"> ■ zeitlich <ul style="list-style-type: none"> – Wie ist die Kostensicherheit hinsichtlich der allgemeinen Baupreisentwicklung zu beurteilen? – Wie ist die Kostensicherheit aufgrund der Komplexität des Objekts zu beurteilen? – Wie ist das Zeitrisko aufgrund von Denkmälern und Bodendenkmälern (historische Funde) zu beurteilen? – Wie ist das Zeitrisko durch eventuelle Altlastenbeseitigung zu beurteilen? ■ sachlich <ul style="list-style-type: none"> – Wie ist die Kostensicherheit bezüglich besonderer Rahmenbedingungen der Baustelle zu beurteilen? – Wie ist die Kostensicherheit bezüglich der Beseitigung von Altlasten und Bestandsgebäuden zu beurteilen? – Wie ist die Sicherheit über Grundstückskosten zu beurteilen? – Wie ist die Kostensteuerung der Maßnahme einzuschätzen? – Wie ist die Sicherheit der Baukosten hinsichtlich des Stadiums der Kostenermittlung zu beurteilen? – Wie ist die Kostensicherheit hinsichtlich der Vergabe zu beurteilen? – Wie ist das Fertigstellungsrisiko zu beurteilen? – Wie ist die Wahrscheinlichkeit, dass die vom Entwickler kalkulierten Kosten ausreichen, zu beurteilen? 	25 %	
Ergebnis für das Rating Entwicklungsrisiken und -chancen	100 %	

3.3

Berücksichtigung von Abteilung II-Rechten des Grundbuches

Spezielle Rechte in Abteilung II des Grundbuches

Spezielle Rechte in Abteilung II des Grundbuches können die Verkäuflichkeit einer Immobilie und damit auch ihr Rating in unterschiedlicher Weise beeinflussen:

- Eine im Grundbuch abgesicherte Hochspannungsleitung in der unmittelbaren Nähe eines repräsentativen Einfamilienhauses mit villenähnlichem Charakter beeinflusst sicher die Marktgängigkeit einer derartigen Immobilie. Damit beeinflusst ein solches Recht die Eignung des Mikrostandorts (Kriteriengruppe 2 „Standort“) und ist auch beim Rating des Kriteriums Marktgängigkeit (Kriteriengruppe 4 „Qualität des Objekt-Cashflows“) zu berücksichtigen.
- Ein solches Hochspannungsleitungsrecht kann gleichzeitig auch die Nutzbarkeit des Grundstücks erheblich einschränken und ist dann entsprechend in der Kriteriengruppe 3 „Objekt“ beim Rating der Grundstückssituation zu berücksichtigen. Gleiches gilt zum Beispiel auch für eine Baubeschränkung oder andere Rechte, die die Bebaubarkeit bzw. das Baurecht an einem Grundstück beeinflussen.
- Ein Leitungsrecht für einen Energieversorger kann für ein bebautes Grundstück auch völlig unschädlich sein und beeinflusst in diesem Fall nicht das Ergebnis des Ratings.
- Ein Wohnungsbesetzungsrecht in Verbindung mit einer festgelegten Mietobergrenze beeinflusst das Mietsteigerungspotenzial und damit die Qualität des Objekt-Cashflows (Kriteriengruppe 4).
- Ein entgeltloses Wohnrecht an einer Wohnung in einem Dreifamilienhaus hat andere Auswirkungen auf die Qualität des Objekt-Cashflows (Kriteriengruppe 4) als das gleiche Recht in einem Mehrfamilienhaus mit zehn oder mehr Mietern.
- Ein Leibgeding/Altenrecht an einem Einfamilienhaus beeinflusst die Marktgängigkeit erheblich, ebenso ein Nießbrauch an einem mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück. Die Immobilie kann dadurch praktisch unverkäuflich werden.
- Die Auswirkung eines Leibgedinges oder eines entgeltlosen Wohnrechts hängt neben dem Umfang der vereinbarten Leistung auch vom Alter der Berechtigten ab, da bei der Bewertung dieser Rechte natürlich die Lebenserwartung der/des Berechtigten eine große Rolle spielt (Beispiel: Der Einfluss auf den Objekt-Cashflow ist bei einem 50-jährigen Berechtigten wesentlich gravierender als bei einem 95-jährigen).

- Ein Sanierungsvermerk wird in der Regel das Wertsteigerungspotenzial und die Wiedervermietbarkeit (Kriteriengruppe 4 „Qualität des Objekt-Cashflows“) mittelfristig positiv beeinflussen. (Während des Sanierungsverfahrens können allerdings negative Auswirkungen aus den gesetzlichen Genehmigungspflichten nicht ausgeschlossen werden – sie sind aber möglicherweise nicht relevant, da auf mittelfristige Sicht geratet wird.)
- Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle wird die Marktgängigkeit eines Einfamilienhauses geringfügig negativ beeinflussen. Im Vergleich zur Konkurrenz im relevanten Markt ist dies beim Rating entsprechend zu würdigen.
- Es gibt Rechte in Abteilung II des Grundbuches, die das Verfügungsrecht des Eigentümers gravierend beschränken (Beispiele sind: Auflassungsvormerkung, Enteignungsvermerk, Zwangsverwaltungs-/Zwangsvollstreckungsvermerk, Insolvenzvermerk u. a.). In der Regel bewirken diese Rechte eine „Grundbuchsperr“. Ohne eine positive „Erledigung“ dieser Verfügungsbeschränkung im Verkaufs-/Kaufprozess ist ein Eigentumsübergang grundsätzlich gar nicht möglich. Diese Rechte sind beim Rating nicht zu berücksichtigen, da ihre Löschung beim Eigentumsübergang angenommen werden kann.
- Bei einem Erbbaurecht beeinflusst die Höhe des Erbbauzinses die Qualität des Objekt-Cashflows (Kriteriengruppe 4). Zusätzlich sind Beschränkungen aus dem Erbbaurechtsvertrag für den Erbbauberechtigten zu erwarten. Das Ausmaß dieser Beschränkungen aber auch die Laufzeit des Erbbaurechtes beeinflussen zum Beispiel die Marktgängigkeit und eventuell auch die Wiedervermietbarkeit sowie Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie und sind deshalb auch beim Rating in der Kriteriengruppe 4 „Qualität des Objekt-Cashflows“ zu würdigen.

Diese Aufzählung von Nutzungsrechten (Dienstbarkeiten), Erwerbsrechten und Reallasten kann die Vielfalt dieser Rechte, ihre Ausgestaltung und damit ihre unterschiedlichen Auswirkungen auf die Immobilie nur ansatzweise darstellen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Sofern bei ausländischen Immobilien entsprechende Rechte bestehen, müssen diese analog im Rating berücksichtigt werden.

Eintragungsbewilligung

Wie stark die einzelnen Rechte Einfluss auf das Ratingergebnis haben, kann in den seltensten Fällen allein aus der Grundbucheintragung festgestellt werden. Es müssen Umfang und Ausgestaltung des einzelnen Rechtes recherchiert werden. Dies wird durch Einsicht in die jeweilige Eintragungsbewilligung möglich.

Nur ansatzweise
Darstellung möglich

Laufzeit des Rechtes

Neben der Ausgestaltung des Rechtes und dem damit verbundenen Einfluss auf die Verkäuflichkeit der Immobilie hat natürlich auch die Laufzeit des Rechtes Einfluss auf das Ratingergebnis. Bei Zeitrenten ist zum Beispiel der Ablauf des Rechtes genau definiert und damit kann die Wirkung dieses Rechtes auch aus mittelfristiger Sicht ganz konkret eingeschätzt werden. Die Beurteilung des Einflusses einer Leibrente ist wesentlich schwieriger. Die statistisch abgeleitete Lebenserwartung der/des Berechtigten gibt durchaus Auskunft über den Umfang der durchschnittlichen Beeinflussung. Die Praxis zeigt aber auch, dass der Einzelfall deutlich vom statistisch ermittelten Durchschnitt abweichen kann. Dieses Risiko ist auch beim Rating entsprechend zu würdigen.

Beim Rating ist nahe
Zukunft ausschlaggebend

Beim Rating wird ein Zeitraum untersucht, der in der näheren Zukunft liegt. Bei der Berücksichtigung von Rechten aus Abteilung II des Grundbuches ist zu beachten, dass eine Vielzahl von Rechten ihre Bedeutung und damit ihren Einfluss auf das Rating mit der zeitlichen Entwicklung verlieren. Das gilt insbesondere für Zeitrenten. Unter Umständen stellen sie mittelfristig gar keine Belastung mehr dar und es fällt nur noch der Aufwand ihrer Löschung an.

Herrschervermerke

Für das Objekt- und Marktrating sind also Eintragungen aller Rechte und Belastungen in der Abteilung II und ihr Einfluss auf die Immobilie zu prüfen. Das gilt aber auch für Herrschervermerke bzw. Eintragungen in Abteilung II anderer Grundbücher, die zu Gunsten der zu beurteilenden Immobilie eingetragen sind. Bei Herrschervermerken kann nicht in allen Fällen davon ausgegangen werden, dass sie das Rating nur positiv beeinflussen. Einige Herrschervermerke sichern das Baurecht für ein bereits vorhandenes Gebäude oder auch für dringend benötigte Stellplätze auf einem anderen Grundstück. Auch hier muss untersucht werden, ob aus einem Herrschervermerk laufende finanzielle Verpflichtungen zu Lasten der zu beurteilenden Immobilie entstehen, die wiederum die Qualität des Objekt-Cashflows (Kriteriengruppe 4) beeinflussen könnten.

Es wird deutlich, dass Rechte in Abteilung II des Grundbuches sowohl bei nur einem Kriterium als auch bei mehreren Kriterien bzw. Kriteriengruppen Berücksichtigung finden können. Der Einfluss dieser Rechte bzw. Belastungen wird speziell im Objektrating in den Kriteriengruppen

- Standort
- Objekt
- Qualität des Objekt-Cashflows

erfasst. Auf das Marktrating (Kriteriengruppe 1) haben Rechte in Abteilung II des Grundbuches keinen Einfluss.

Baulastenverzeichnis

Neben den dinglich gesicherten Rechten in Abteilung II des Grundbuches werden in fast allen deutschen Bundesländern Baulastenverzeichnisse geführt, in denen die auf öffentlichem Recht beruhenden Baulasten festgehalten werden. Baulasten stellen Beschränkungen in der Grundstücksnutzung dar und dienen in erster Linie der Sicherung des öffentlichen Baurechtes (zum Beispiel Nachweis bzw. Sicherung von Abstandsflächen oder von Pkw-Stellplätzen etc.).

Sie werden unbeschadet Rechte Dritter mit ihrer Eintragung wirksam und wirken auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Damit sind auch Baulasten beim Objekt- und Markttrading zu berücksichtigen, da auch sie mittelfristig die Verkäuflichkeit einer Immobilie beeinflussen können.

4

Messen

4.1 Bedeutung der Messstandards

54

Individuelle
Gutachten

Traditionell beschreibt ein Gutachter in seinem Markt- oder Beleihungswertgutachten das zu bewertende Objekt (Projekt), seine technischen, wirtschaftlichen Eigenschaften, seine Einordnung in den Markt etc. Dies erfolgt häufig verbal, Gliederungen sind uneinheitlich, jeder Gutachter schreibt in seinem persönlichen Stil. Eine EDV-mäßige Auswertung dieser oft sehr unterschiedlich gegliederten Texte ist schwer möglich, eine Standardisierung kaum vorstellbar.

Standardisiertes
Verfahren

Mit dem Objekt- und Marktrating wird nun erstmals allen Lesern bzw. Nutzern des Gutachtens ein standardisiertes nachvollziehbares Verfahren vorgestellt, das alle relevanten Einflussfaktoren auf den Wert und die nachhaltige Qualität einer Immobilie in ihrem relevanten Markt darstellt und Veränderungen dieser Einflussfaktoren auswertbar historisiert.

Zur Etablierung eines einheitlichen Verständnisses wurden Messstandards für das Objektrating entwickelt, die einen gezielten Fragenkatalog mit ausgearbeiteten Ratingbeispielen verbinden und dem Gutachter eine Leitlinie und konkrete Hilfestellung an die Hand geben.

Das Marktrating erfolgt auf der Basis der nationalen und regionalen Marktindikatoren. Es werden die einzelnen regionalen Einheiten untereinander und in Relation zum OECD- bzw. Kreisdurchschnitt eingeschätzt. Spezielle Messstandards für die Anwendung durch den Gutachter sind hier nicht dargestellt, da die Ergebnisse des Marktratings durch EDV-gestützte Expertensysteme geliefert werden (vgl. auch [3]).

In Summe werden so standardisierte, reproduzierbare und nachvollziehbare Ratingergebnisse erzielt.

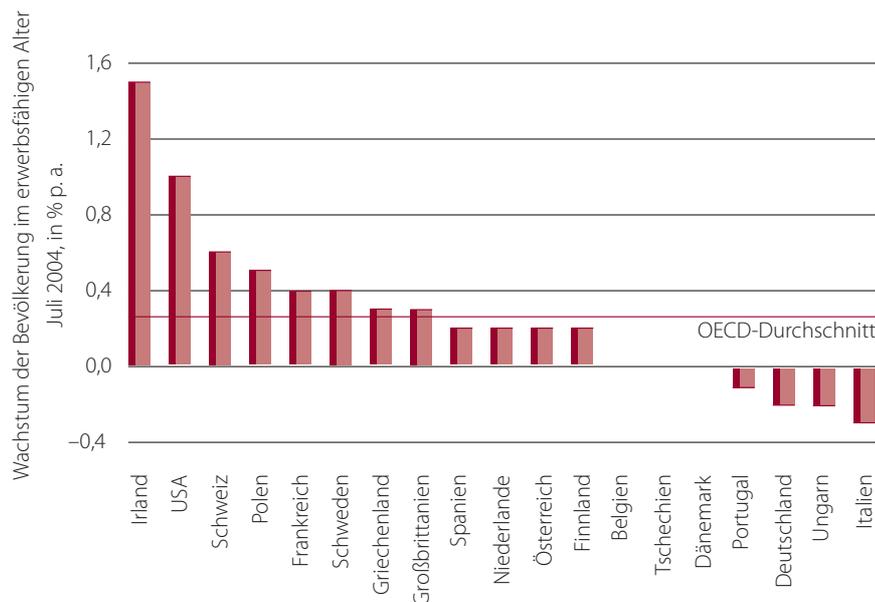
4.2 Bezugsebene der Messstandards

Mit der Festlegung einer Ratingnote für ein Kriterium beurteilt der Gutachter die Auswirkung des Kriteriums auf die Verkäuflichkeit des Objekts im Vergleich zu einem durchschnittlichen Objekt- bzw. Marktstandard. Ausschlaggebend ist hierbei natürlich die Bezugsebene des Vergleichs sowohl in regionaler als auch in objektartspezifischer Hinsicht. Für die jeweiligen Kriteriengruppen lassen sich unterschiedliche Bezugsebenen identifizieren:

Unterschiedliche
Bezugsebenen

Kriteriengruppe 1: Markt

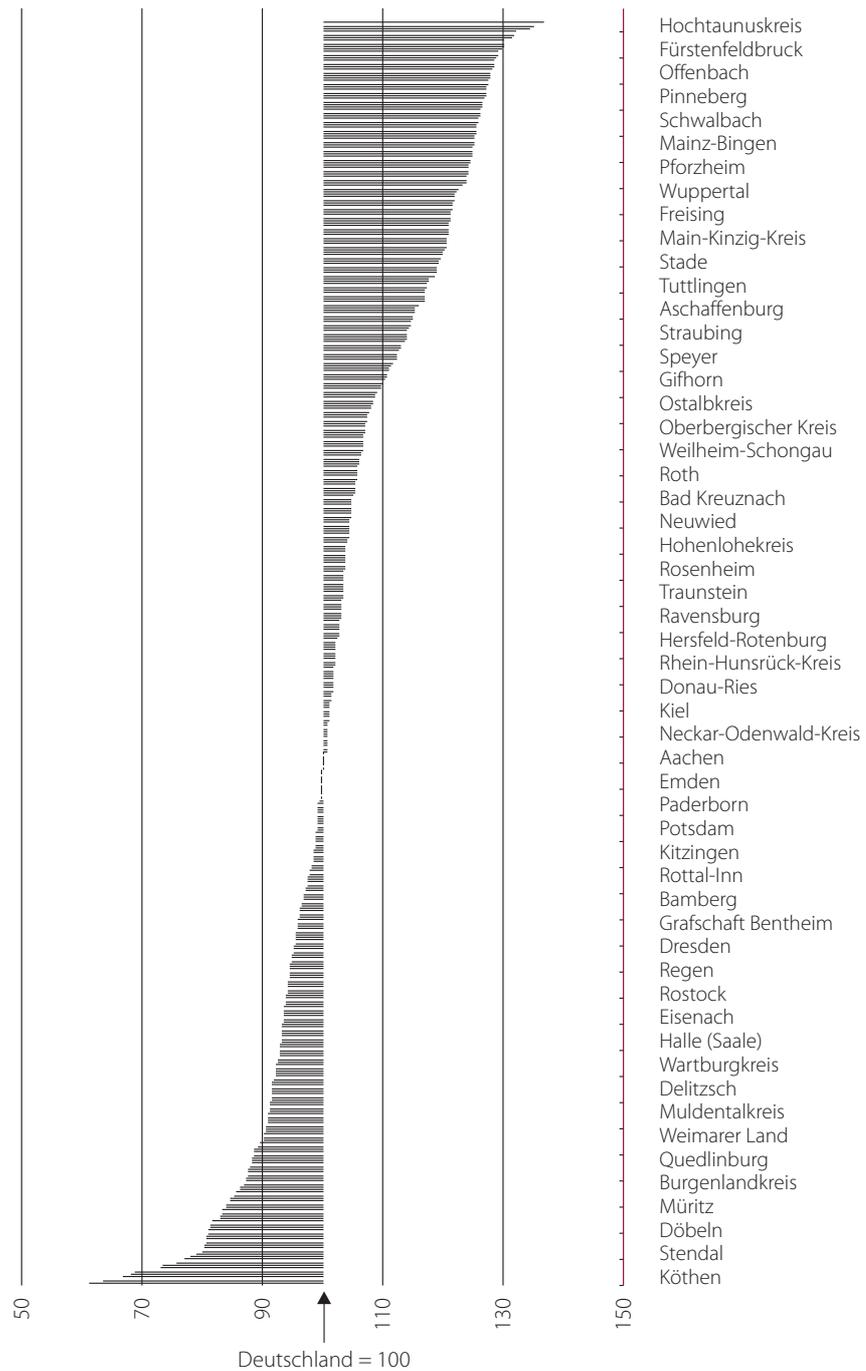
Als Bezugspunkt für das Rating der Kriterien in der Kriterien(sub)gruppe „Nationaler Markt“ dient der jeweilige Durchschnitt der Kriteriumsausprägung innerhalb ausgewählter OECD-Länder. Die ersten vier Kriterien der Kriterien(sub)gruppe „Nationaler Markt“ („Höhere Gewalt“, „Soziodemographische Entwicklung“, „Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und internationale Attraktivität“, „Politische, juristische, steuer- und währungspolitische Rahmenbedingungen“) setzen die wirtschaftlichen und soziodemographischen Rahmenparameter der betrachteten Volkswirtschaft in Bezug zu einem hypothetischen OECD-Durchschnittsland. Einer der relevanten Indikatoren ist beispielsweise das Wachstum der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter:



Quelle: OECD, United Nations Population Division

Abb. 9: Prognostiziertes Wachstum der erwerbsfähigen Bevölkerung, 2004–2007

Die Betrachtung des Kriteriums „Immobilienmarkt“ geht im Ländervergleich gezielt auf die gesamtwirtschaftliche Angebots- und Nachfrageentwicklung der zu beurteilenden Objektkategorie ein.



Quelle: Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK)

Abb. 10: Kaufkraftkennziffer je Einwohner, 2003

Entsprechend der Vorgehensweise in der Gruppe „Nationaler Markt“ werden die Kriterien der Subgruppe „Regionaler Markt“ für Deutschland auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte miteinander verglichen und gegenüber dem Landesdurchschnitt beurteilt. Einer der in diesem Zusammenhang relevanten Indikatoren ist beispielsweise die Kaufkraft je Einwohner (vgl. Abb. 10).

Kriteriengruppe 2: Standort

■ Rating der „Höheren Gewalt“ im Top-down-Verfahren

Die Festlegung der Ratingnote für „Höhere Gewalt“ im Standortrating ist lagespezifisch zu treffen und folgt folgender Systematik, die anhand eines Beispiels näher erläutert wird:

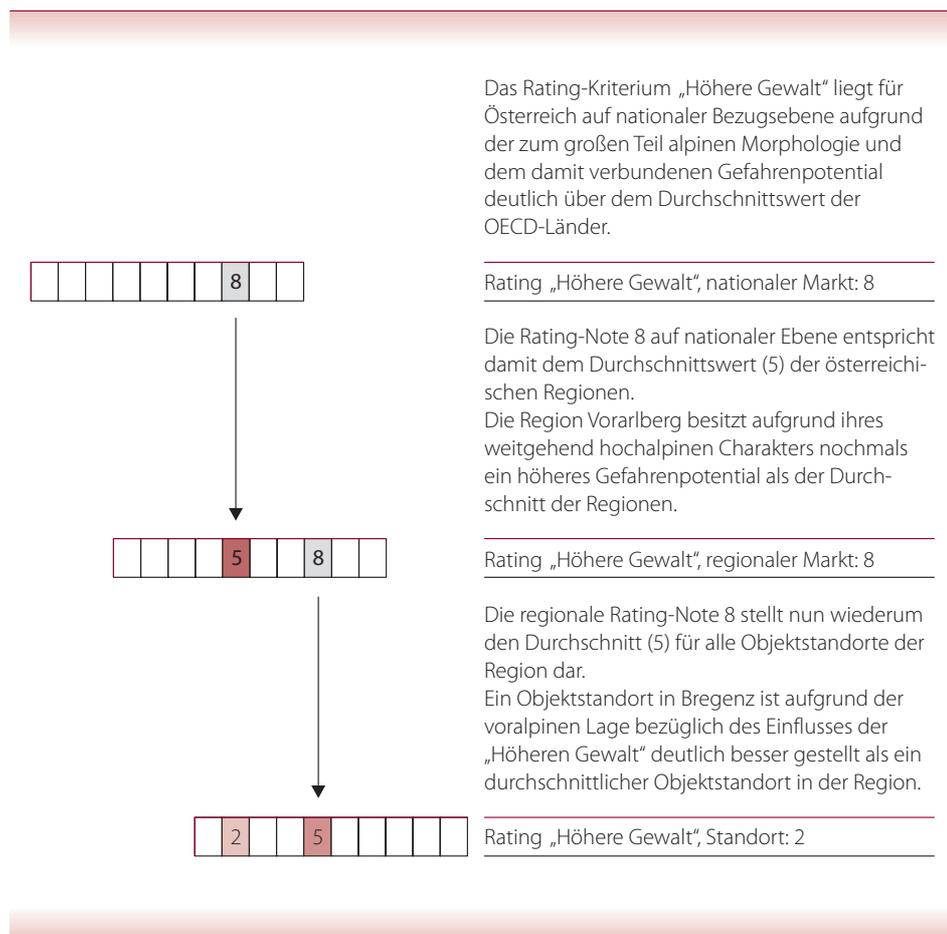


Abb. 11: Topdown-Rating der „Höheren Gewalt“

Zusammengefasst bedeutet dies, die Einschätzung des nationalen Ratings für das Kriterium bildet den Mittelwert für die regionalen Ratings. Das regionale Ratingergebnis bildet wiederum den Ausgangsmittelwert für das Standortrating in der betreffenden Region.

■ Rating der übrigen Standortkriterien

Die Bewertung der Qualität von Verkehrsanbindung und Nahversorgung hat der Gutachter gemäß seiner Erfahrung direkt als Endergebnis im Rahmen eines landesweiten Vergleiches im Standortrating zu leisten. Dies sei am Rating der Verkehrsanbindung und Nahversorgung einer Büroimmobilie in einer kleinen abgelegenen Ortschaft verdeutlicht: Das besagte Bürogebäude ist, trotz der auf den Standort bezogenen, relativ verkehrsgünstigen Lage der Immobilie im Zentrum der Ortschaft, insgesamt deutlich schlechter angebunden und versorgt, als die durchschnittliche deutsche Büroimmobilie. Der Gutachter würde Verkehrsanbindung und Nahversorgung für die Immobilie, aufgrund der schlechten überregionalen Anbindung, bestenfalls als „mäßig“ beurteilen. Im Rating würde diese Immobilie daher für die genannten Kriterien eine 7 zugeordnet bekommen. Auch die Kriterien „Eignung des Mikrostandorts für die Objektart und Nutzerzielgruppe“ und „Image des Quartiers und der Adresse“ folgen in der Beurteilung der soeben beschriebenen Vorgehensweise. Die Messstandards geben hier konkrete Anhaltspunkte.

Kriteriengruppe 3: Objekt

Die Beurteilung der Nachhaltigkeit der architektonischen Gestaltung einer Immobilie wird nicht ohne Würdigung der nationalen und regionalen Gepflogenheiten vorgenommen werden können. Während für Büroobjekte ein weitgehender Konsens über die nachhaltige architektonische Gestaltung auf nationaler Ebene besteht, tritt für Wohnimmobilien die regionale Geschmackskomponente in den Vordergrund. So hat ein reetgedecktes, verklinkertes Einfamilienwohnhaus an sich einen Vermarktungsvorteil, sofern dieses etwa in den nördlichen Bundesländern und nicht im bayerischen Oberland errichtet wird.

Die anderen Kriterien, insbesondere das Rating von „Ausstattung“ und „Objektzustand“ entziehen sich dem unmittelbaren Lagebezug. Nachdem diese Kriterien nicht – wie zum Beispiel das Kriterium „Höhere Gewalt“ – im regionalen und nationalen Maßstab voreingestellt werden, sind sowohl die Ausstattungsqualität als auch der Objektzustand objektiv und anhand eines nationalen Vergleichsmaßstabes standortneutral zu prüfen. Anhaltspunkte für die Beurteilung der Ausstattungsqualität geben hier zum Beispiel die NHK 2000 [9], die zumindest für die meisten Gebäudetypen, unterteilt nach Kostengruppen, eine grobe Klassifizierung in einfachen, mittleren und gehobenen Ausstattungsstandard bieten.

Dies gilt auch für die Beurteilung der Kriterien „Umwelteinflüsse aus dem Objekt“ und „Wirtschaftlichkeit der Gebäudekonzeption“, für deren Wertung ein nur auf den Regionalmarkt angelegter Vergleichsmaßstab unsinnig wäre, da zum Beispiel eine übergebürliche Schadstoff- oder Lärmemission aus dem Gebäude sowohl in Nord- als auch in Süddeutschland als gleichermaßen abträglich empfunden wird.

Kriteriengruppe 4: Qualität des Objekt-Cashflows

Wie die Kriterien der Kriteriengruppe „Objekt“ entziehen sich hier die bestimmenden Beurteilungsfaktoren einer regionalen Differenzierung. Die Mietersituation, das Mietsteigerungspotenzial, die Wiedervermietbarkeit, die Leerstandssituation, die Entwicklung der Bewirtschaftungskosten und die Drittverwendungsmöglichkeit sind objekt-spezifisch zu prüfen und den für die Objektart spezifischen, landesweiten Durchschnittswerten gegenüberzustellen.

Keine regionale
Differenzierung

4.3 Anwendung der Messstandards

Aus der Analyse des Marktes, des Standorts, des Objekts und der Qualität des Objekt-Cashflows werden zum Zeitpunkt der Erstellung des Ratings für einen definierten, mittelfristigen Betrachtungszeitraum

- sowohl die mit einer „gewissen Wahrscheinlichkeit“ eintretenden Ereignisse erfasst und beurteilt
 - als auch mögliche Entwicklungen prognostiziert,
- um am Ende dieses Betrachtungszeitraumes die Verkäuflichkeit zu einem dann (heute noch nicht bekannten Transaktionszeitpunkt) angemessenen Preis zu ermitteln.

Mittelfristiger
Betrachtungs-
zeitraum

Zeithorizont für das Rating

Als mittelfristiger Horizont für die Transaktion wird ein Zeitfenster von drei bis fünf Jahren angenommen. Im mittelfristigen Betrachtungszeitraum werden die Potenziale, die im Markt, im Standort, im Objekt und im Objekt-Cashflow liegen, im Vergleich zu konkurrierenden Immobilien in ihrem jeweiligen relevanten Markt untersucht und beurteilt.

Die in diesem Zeitraum zu erwartenden zukünftigen Ereignisse, die sehr nahe am Ratingzeitpunkt liegen und deren Eintritt mit einer sehr hohen Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann, beeinflussen das Ratingergebnis in der Regel stärker als Ereignisse, die am Ende des mittelfristigen Betrachtungszeitraumes liegen und deren Beurteilung wesentlich schwieriger und risikobehafteter ist.

Beispiel
mittelfristiger
Betrachtungen

Ein in einem Ballungszentrum befindliches Bürogebäude ist zum Ratingzeitpunkt nur mit dem Bus an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Im Vergleich mit Konkurrenzobjekten im untersuchten relevanten Markt ist dies eine nur mäßig zu bewertende Anbindung. Es ist bekannt, dass

- dieser Standort in spätestens zwei Jahren an das regionale S-Bahnnetz angeschlossen wird, der Bau der Strecke schon begonnen hat und die Fertigstellung in zwei Jahren sehr wahrscheinlich ist. Damit wird der Standort im Rating deutlich besser beurteilt als der heutige Ist-Stand eingeschätzt wird.
- die Planungen für einen S-Bahnanschluss beginnen werden und die Fertigstellung in fünf Jahren angedacht ist. Der Eintritt dieses „Ereignisses“ ist jedoch noch sehr vage und risikobehaftet (zum Beispiel sind Einsprüche von Bürgerinitiativen zu erwarten). Dieses Szenario wird in das Ratingergebnis nicht mit dem gleichen Gewicht eingehen wie die zuvor beschriebene Situation. Das Ratingurteil für dieses Teilkriterium wird aber trotzdem besser ausfallen als das Urteil zur heutigen Ist-Situation.
- auch mittelfristig die Verkehrsanbindung so bleiben wird. Das Ratingurteil stimmt dann mit der Beurteilung der Situation zum Ratingzeitpunkt überein.
- die Verkehrsanbindung an einem unmittelbar konkurrierenden Standort in den nächsten zwei Jahren deutlich verbessert wird, so dass der zu beurteilende Standort mit seiner heute mäßigen Anbindung sich gegenüber der Konkurrenz im relevanten Markt noch weiter verschlechtern wird. Das Ratingurteil zur Qualität der Verkehrsanbindung wird also schlechter ausfallen als bei der Beurteilung der gegenwärtigen Situation.

Ratingergebnis als relatives Urteil

Das Ratingergebnis selbst ist ein relatives Urteil, inwieweit sich eine Immobilie in einem mittelfristigen Zeitraum besser, schlechter oder gleich dem Durchschnitt entwickelt und dann am Ende des Betrachtungszeitraumes im Vergleich zum Durchschnitt besser oder schlechter verkäuflich ist.

Beispiel
für relative Urteile

1. Bei der Beurteilung des Leerstandes in einem Objekt kommt es nicht in erster Linie auf seine absolute Höhe an, sondern darauf, wie sich dieser Leerstand mittelfristig auf den Cashflow des Objekts auswirkt. So wird der Leerstand in einem Objekt in einem boomenden Markt zu einem positiven Ratingergebnis führen, während die gleiche Leerstandsquote in einem Objekt in einem sehr schwachen Markt zu einem schlechteren Ratingergebnis führen wird.

2. Befindet sich eine Immobilie in einem regionalen Markt, der durch Erdbeben gefährdet ist, so ist der entsprechend erdbebengefährdete Standort mit „durchschnittlich“ zu beurteilen. Der spezielle Standort in diesem erdbebengefährdeten Gebiet kann bezüglich dieser Gefährdung nie besser oder schlechter als der „Durchschnitt“ bewertet werden. Hier ist es auch unerheblich, wann und wie stark das letzte Erdbeben in der Region gewesen ist und welche Standorte der Region stärker bzw. schwächer betroffen waren.

Benchmarks für das Rating

In den Messstandards zum Objekt- und Marktrating selbst wird für jedes einzelne Kriterium der Durchschnitt (Rating 5) als Maßstab definiert. An diesem Durchschnitt, der als Benchmark für das entsprechende Kriterium zu verstehen ist, werden die Chancen und Risiken der Immobilie sowie ihre mittelfristige Entwicklung gemessen.

Es reicht ein bestimmtes Urteil zu einem Sachverhalt innerhalb eines Kriteriums aus, um das ganze Kriterium entsprechend zu beurteilen:

Ein stark durch Lawinen gefährdeter Standort (Rating 9) wird das Rating für das Kriterium „Höhere Gewalt“ so stark beeinflussen, dass zum Beispiel die völlige Freiheit von Immissionsbeeinträchtigungen (Lärm, Staub, Geruch etc.) an diesem Standort nicht zu einer Verbesserung des Ratingurteils für dieses Kriterium führen wird. Das Kriterium wird in diesem speziellen Fall insgesamt mit Rating 9 beurteilt.

Umgang mit den Messstandards

Diese Beispiele verdeutlichen, dass neben der Definition einer entsprechenden Benchmark für ein Kriterium diverse weitere Kenntnisse erforderlich sind. In den Messstandards wird auf ganz spezielle Kenntnisse zur Beurteilung der jeweiligen Kriterien einer Kriteriengruppe verwiesen. Beim Umgang mit den Messstandards wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass der Gutachter selbst ein wesentlich weiter führendes und umfassenderes Wissen in der Analyse, in der Beurteilung und beim Rating von Immobilien besitzt. Dieses Wissen kann aufgrund seines Umfangs und seiner Vielfalt nicht in den speziell für das Objekt- und Marktrating entwickelten Messstandards abgebildet werden. Die Messstandards beschreiben beispielhaft einen bestimmten Sachverhalt und seine Entwicklung in einem definierten (mittelfristigen) Zeitraum.

Durchschnitt
als Benchmark

Beispiel

Spezielles Wissen
notwendig

5 Wichtung

5.1 Wichtung der Kriteriengruppen

Nach umfassender Diskussion im Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) hat sich der Arbeitskreis „Objekt- und Marktrating“ auf folgende Wichtung der Kriteriengruppen verständigt:

a) Bestandsobjekte der Objektkategorien Wohnen, Büro und Handel: vier Kriteriengruppen

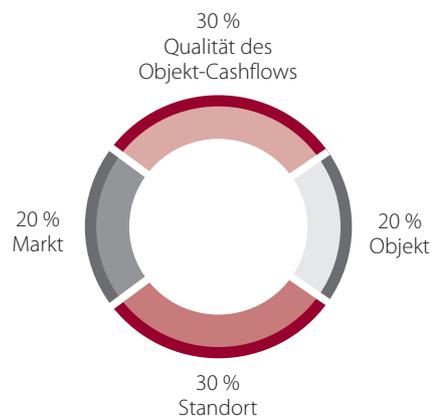


Abb. 12: Wichtung der Kriteriengruppen für Wohnen, Büro und Handel

Die Prozentangaben stellen das Gewicht der Kriteriengruppe an der Verkäuflichkeit dar.

Geringfügige Abweichungen in der Wichtung ergeben sich nur für die Objektkategorie „Lager/Logistik/Produktion“. Bei dieser Objektkategorie nimmt der Standort eine dominantere Rolle als bei den anderen Objektkategorien zu Lasten der Qualität des Objekt-Cashflows ein.

Abweichungen bei „Lager/Logistik/Produktion“

	Büro-/Handels-/Wohnimmobilien	Lager-/Logistik-/Produktionsimmobilien
Marktfaktoren	20 %	20 %
Standortfaktoren der Immobilie	30 %	40 %
Objektqualität	20 %	20 %
Qualität des Objekt-Cashflows	30 %	20 %

Abb. 13: Wichtungsverhältnisse der Kriteriengruppen in Abhängigkeit von der Objektkategorie

Differenzierte Betrachtung des Marktes

Für das Marktumfeld hat sich eine differenzierte Betrachtung des nationalen Marktes im internationalen Kontext und der Regionalmärkte im nationalen Vergleich als sinnvoll herausgestellt.

Eine variable Wichtung der beiden Kriterien(sub)gruppen erlaubt es, der Investorensicht Rechnung zu tragen, je nachdem, ob es sich bei dem Ratingobjekt um eine Wohnimmobilie für rein lokale Interessenten handelt oder um einen für einen international agierenden Investor geeigneten Bürokomplex.

Das Wichtungsverhältnis von Regionalmarkt zu nationalem Markt wurde aufgrund von umfangreichen Tests objektspezifisch folgendermaßen festgelegt:

Variable Wichtung

	Nationaler Markt	Regionaler Markt
Wohnimmobilien	20 %	80 %
Büroimmobilien	30 %	70 %
Handelsimmobilien	30 %	70 %
Lager/Logistik/Produktion	30 %	70 %

Abb. 14: Ratinganteile von nationalem und regionalem Markt in Abhängigkeit von der Objektkategorie

b) Kategorie Projekte: Vier Kriteriengruppen + Entwicklungsrisiken und -chancen

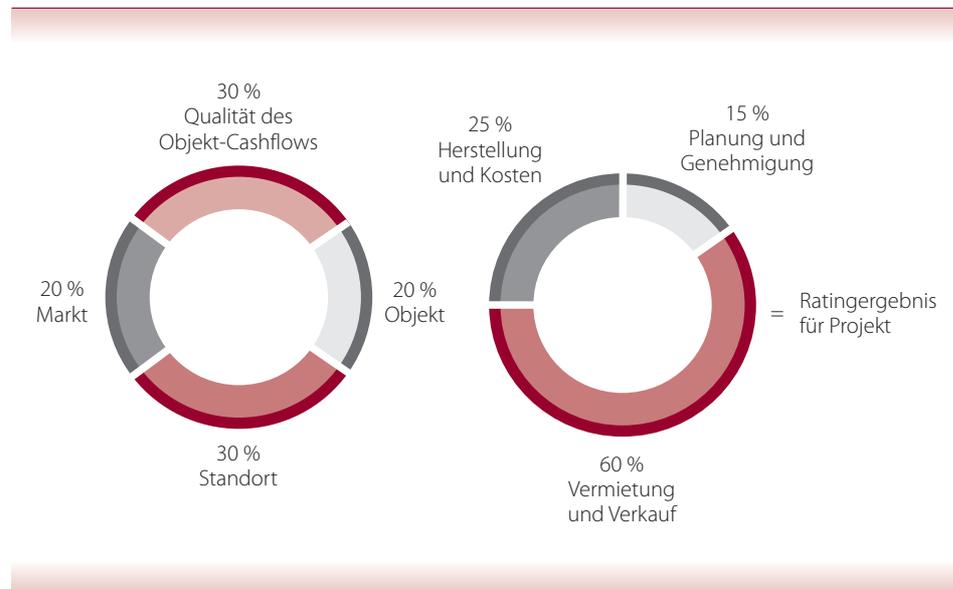


Abb. 15: Wichtung der Kriteriengruppen für Projekte Wohnen, Büro und Handel

Die untereinander gewichteten Entwicklungsrisiken und -chancen führen zusammen mit dem Rating des fiktiven Bestandsobjekts zum Rating des Projekts.

Diese Wichtung entspricht auch den Veröffentlichungen der TEGoVA in [1].

5.2 Wichtung der Kriterien

Relatives Gewicht
der Kriterien

a) Die Grundwichtung der Kriterien

Nicht alle Kriterien wirken sich gleichermaßen auf die Verkäuflichkeit einer Immobilie aus. Zudem sind die unterschiedlichen Kriterien nicht für alle betrachteten Immobilienarten gleichermaßen relevant. So stellt zum Beispiel ein Logistikzentrum deutlich höhere Ansprüche an eine gute Verkehrsanbindung als ein Einfamilienhaus.

Die folgenden Abbildungen zeigen die im Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) abgestimmte Grundwichtung der einzelnen Kriterien für Büroimmobilien, wie sie auch die TEGoVA in [1] veröffentlicht hat und die in [3] ausführlich erläutert werden.

Markt	Ausprägung										Kriterienwichtung
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
national					5						30 %
Höhere Gewalt					5						5 %
Soziodemographische Entwicklung					5						10 %
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und internationale Attraktivität					5						30 %
Politische, juristische, steuer- und währungspolitische Rahmenbedingung					5						15 %
Immobilienmarkt					5						40 %
regional					5						70 %
Höhere Gewalt					5						5 %
Soziodemographische Entwicklung					5						15 %
Wirtschaftliches Umfeld und Attraktivität					5						35 %
Immobilienmarkt					5						45 %
Rating der Kriteriengruppe 1					5						20 %

Abb. 16: Grundwichtung im Marktrating für Büroimmobilien

Standort	Ausprägung										Kriterienwichtung
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Eignung des Mikrostandorts für die Objektart und die Nutzergruppe					5						25 %
Image des Quartiers und der Adresse					5						15 %
Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Quartier					5						25 %
Qualität der Nahversorgung von Grundstück und Quartier für Nutzerzielgruppe					5						15 %
Höhere Gewalt					5						20 %
Rating der Kriteriengruppe 2					5						30 %

Abb. 17: Grundwichtung im Standortrating für Büroimmobilien

Objekt	Ausprägung										Kriterienwichtung
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Architektur/Bauweise					5						20 %
Ausstattung					5						10 %
Objektzustand					5						15 %
Grundstückssituation					5						25 %
Umwelteinflüsse aus dem Objekt					5						10 %
Wirtschaftlichkeit der Gebäudekonzeption					5						20 %
Rating der Kriteriengruppe 3					5						20 %

Abb. 18: Grundwichtung im Objektrating für Büroimmobilien

Qualität des Objekt-Cashflows	Ausprägung										Kriterienwichtung
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Mietersituation/ Nutzersituation					5						20 %
Mietsteigerungspotenzial/ Wertsteigerungspotenzial					5						30 %
Wiedervermietbarkeit					5						20 %
Leerstand/ Vermietungsstand					5						10 %
Umlagefähige und nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten					5						10 %
Drittverwendungsmöglichkeit					5						10 %
Rating der Kriteriengruppe 4					5						30 %

Abb 19: Grundwichtung der Qualität des Objekt-Cashflows für Büroimmobilien

■ **Wichtung der Projektkriterien**

Auch die Projektkriterien „Vermietung und Verkauf“, „Planung und Genehmigung“ sowie „Herstellung und Kosten“ verfügen über eine Grundwichtung, die deren Relevanz für die Verkäuflichkeit des Projekts widerspiegelt.

Entwicklungsrisiken/ -chancen	Ausprägung										Kriterienwichtung
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Vermietung und Verkauf					5						60 %
Planung und Genehmigung					5						15 %
Herstellung und Kosten					5						25 %
Rating der Kriteriengruppe 5					5						

Abb. 20: Grundwichtung der Entwicklungsrisiken/-chancen

Tests haben ergeben, dass die festgesetzten Grundwichtungen ein sehr konfidentes Gesamtbild liefern, solange sich die Merkmalsausprägungen zwischen „gut“ (3) und „mäßig“ (7) bewegen. Lagen einzelne Kriterien-Bewertungen jedoch bei den Extremwerten, so fand dies nach sachverständiger Meinung nicht deutlich genug ihren Niederschlag im Rating der Kriteriengruppe.

b) Korrekturfaktoren

Der Tendenz, dass Kriterien für die Kaufentscheidung umso wichtiger werden, je deutlicher sie in ihrer Ausprägung vom Mittelwert abweichen, wird mit der Überlagerung der Grundwichtung durch einen von den Ratingnoten abhängigen **Korrekturfaktor** (Abb. 21) Rechnung getragen.

Nähe zum
Mittelwert
relevant

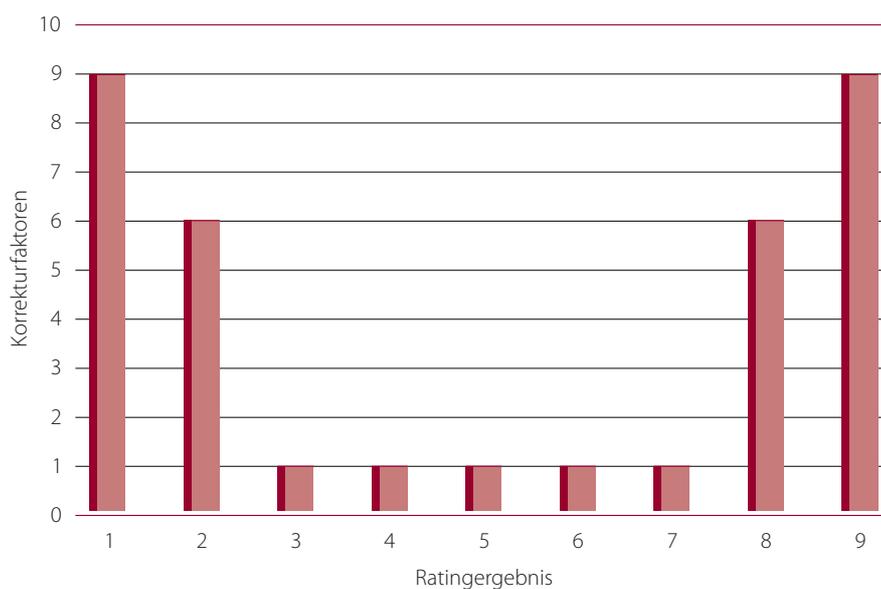


Abb. 21: Abhängigkeit der Höhe des Korrekturfaktors vom Ratingergebnis

Dynamische
Anpassung

Im Endergebnis führt dies zu einer dynamischen Anpassung der prozentualen Wichtungsverhältnisse in der Kriteriengruppe. Die Auswirkung bei Vergabe eines „katastrophalen“ Ratings ist am Ende dieses Absatzes beschrieben.

Befindet sich zum Beispiel ein Bürogebäude in einem Umfeld, das von sozialen Spannungen geprägt ist, so erhöht sich aufgrund des „schlechten“ Ratingurteils für die Beurteilungskriterien „Image des Quartiers und der Adresse“ und „Höhere Gewalt“ deren Relevanz für die Objektverkäuflichkeit auf Kosten der übrigen, als „durchschnittlich“ beurteilten Kriterien (Abb. 22 und 23).

Standort	Ausprägung										Kriterienwichtung
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Eignung des Mikrostandorts für die Objektart und die Nutzergruppe					5						25 %
Image des Quartiers und der Adresse					5						15 %
Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Quartier					5						25 %
Qualität der Nahversorgung von Grundstück und Quartier für Nutzerzielgruppe					5						15 %
Höhere Gewalt					5						20 %
Rating der Kriteriengruppe 2					5						30 %

Abb. 22: Grundwichtung im Standortrating für Büroimmobilien

Standort	Ausprägung										Kriterienwichtung
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Eignung des Mikrostandorts für die Objektart und die Nutzergruppe					5						9 %
Image des Quartiers und der Adresse								8			33 %
Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Quartier					5						9 %
Qualität der Nahversorgung von Grundstück und Quartier für Nutzerzielgruppe					5						5 %
Höhere Gewalt								8			44 %
Rating der Kriteriengruppe 2							7				30 %

Abb. 23: Änderung der Kriterienwichtungen aufgrund „schlechter“ Bewertung zweier Kriterien

■ Berechnungsverfahren

Die Berechnung folgt dabei folgendem Schema:

Kriterium	Ratingnote	Grundwichtung (W1) aus Abb. 22	Korrekturfaktor (W2) aus Abb. 21	Berechnung (W1 x W2)	Kriterienwichtung
2.1	5	25 %	1	0,25	$0,25/2,75 = 9\%$
2.2	8	15 %	6	0,90	$0,90/2,75 = 33\%$
2.3	5	25 %	1	0,25	$0,25/2,75 = 9\%$
2.4	5	15 %	1	0,15	$0,15/2,75 = 5\%$
2.5	8	20 %	6	1,20	$1,20/2,75 = 44\%$
		100 %		2,75	100 %

Abb. 24: Berechnungsverfahren

Eine Anpassung der Grundwichtung über Korrekturfaktoren findet nur auf Kriterien-ebene und nicht noch ein zweites Mal auf Kriteriengruppenebene statt.

■ Extremfall „katastrophales Rating“

Im Extremfall kann ein Kriterium zum alleinigen Entscheidungsmerkmal für die gesamte Kriteriengruppe werden. Liegt zum Beispiel der Standort eines Objekts im Lawenstrich eines Alpentales, so sind die anderen Beurteilungskriterien für den Standort irrelevant. Die Kriteriengruppe Standort wird mit der Ratingnote 10 (Abb. 25) belegt.

Standort	Ausprägung										Kriterienwichtung	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Eignung des Mikrostandorts für die Objektart und die Nutzergruppe			3									0 %
Image des Quartiers und der Adresse		2										0 %
Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Quartier							7					0 %
Qualität der Nahversorgung von Grundstück und Quartier für Nutzerzielgruppe						6						0 %
Höhere Gewalt										10		100 %
Rating der Kriteriengruppe 2										10		30 %

Abb. 25: Standortrating für ein Objekt im Lawenstrich

5.3 Besonderheiten

Besonderheit
Mischobjekte

Interpolierte Wichtungsverhältnisse für Mischobjekte

Für Mischobjekte mit diversen Ertragsanteilen zum Beispiel aus den Nutzungen Wohnen/Büro/Handel ergibt sich das Wichtungsverhältnis interpoliert, in direkter Proportionalität zu den Ertragsanteilen der Nutzungsarten (Abb. 26).

- Beispiel: Wohn- und Geschäftshaus mit folgender Ertragssituation

Ertrag aus	Ertragsanteil	Wichtung nationaler Markt	Wichtung regionaler Markt
Ladennutzung EG	30 %	$0,3 \times 30 \% = 9 \%$	$0,3 \times 70 \% = 21 \%$
Büronutzung 1. OG	20 %	$0,2 \times 30 \% = 6 \%$	$0,2 \times 70 \% = 14 \%$
Wohnungen 2.–4. OG	50 %	$0,5 \times 20 \% = 10 \%$	$0,5 \times 80 \% = 40 \%$
Wichtungsanteile		25 %	75 %

Abb. 26: Berechnung der Wichtungsanteile für das Kriterium „Markt“ bei Mischobjekten

Die Interpolation der Wichtungsanteile für Mischobjekte gilt ebenso für die anderen Kriterien und Kriteriengruppen.

Wichtung der Kriteriengruppen bei Projekten

Besonderheit
Projekte

Beim Rating eines Projekts ergibt sich das Gesamtrating aus dem Ratingergebnis für das fiktiv fertig gestellte Objekt (Kriteriengruppen 1–4) mit der Überlagerung des Ratings der Entwicklungschancen und -risiken in der Projektphase (Kriteriengruppe 5). Dabei lassen die Wechselwirkungen der Objekt/Projekt-Kombinationsmöglichkeiten (exzellentes Objekt/exzellentes Projekt bis katastrophales Objekt/katastrophales Projekt) kein sinnvoll anwendbares, fix-prozentuales Wichtungsverhältnis zu. Aus intensiver Diskussion der Auswirkung jeder der 100 Kombinationsmöglichkeiten auf die Verkäuflichkeit des Projekts ist die folgende, nicht symmetrische Matrix für die Ableitung des Gesamtratings entstanden (Abb. 27).

Demnach birgt die Kombination einer durchschnittlichen Projektentwicklung für ein fiktives durchschnittliches Objekt noch durchschnittliche Vermarktungschancen. Sind jedoch sowohl das fiktive Objekt als auch die Entwicklungschancen als leicht unterdurchschnittlich einzustufen, so bestehen für die gesamte Projektentwicklung zum Ratingstichtag nur noch mäßige Vermarktungschancen.

		Rating des Bestandsobjektes													
	↑														
katastrophal	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
sehr schlecht	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
schlecht	8	8	8	8	8	9	9	10	10	10	10	10	10	10	10
mäßig	7	7	7	7	7	8	8	8	9	10	10	10	10	10	10
leicht unterdurchschnittlich	6	5	5	5	6	6	7	7	8	9	10	10	10	10	10
durchschnittlich	5	4	4	4	5	5	6	7	8	9	10	10	10	10	10
leicht überdurchschnittlich	4	3	3	3	4	4	5	6	7	8	10	10	10	10	10
gut	3	3	3	3	3	4	5	6	7	8	10	10	10	10	10
sehr gut	2	2	2	2	3	3	4	5	6	8	10	10	10	10	10
excellent	1	1	1	2	2	3	4	5	6	8	10	10	10	10	10
		↓													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
														→	Rating der Entwicklungsrisiken und -chancen

Abb. 27: Matrix für die Ableitung des Gesamtratings aus der Kombination von fiktivem Objektrating und Rating der Entwicklungschancen/-risiken (vgl. auch [1] und [3])

6 Rating

6.1 Vom Rating der Kriterien zum Gesamtrating

In der folgenden Abbildung ist die methodische Vorgehensweise des Ratings schematisch dargestellt:

72

Kriteriengruppe 1 (KG 1)					KG2	KG3	KG4
Kriterien	A	B	C	D			
Grundwichtung innerhalb der Kriteriengruppe 1	20 %	40 %	15 %	25 %			
Rating	4	6	5	3			
Korrekturfaktoren	-	-	-	-			
	↓				↓	↓	↓
Rating der Kriteriengruppe:	5				4	7	5
Gewicht der Kriteriengruppe:	20 %				30 %	20 %	30 %
	└──────────────────┬──────────────────┬──────────────────┘						
	↓						
	Rating der Immobilien				5		

Abb. 28: Schematische Darstellung des Objekt- und Marktratings

Die Ratingnote für die Kriteriengruppe (KG) erhält man über die Summe der gewichteten Ratingnoten (Produkt aus Ratingnote und Gewichtung) der einzelnen Kriterien. Die dem in der Abbildung dargestellten Beispiel zugrundeliegende Berechnung stellt sich folgendermaßen dar:

$$\text{Kriteriengruppe 1: } 4 \times 0,2 + 6 \times 0,4 + 5 \times 0,15 + 3 \times 0,25 = 4,7$$

Aufgrund der gewählten kaufmännischen Rundungsform führen alle rechnerischen Ergebnisse von 4,5 bis einschließlich 5,4 zu einem Rating der Kriteriengruppe von 5, also zu einer durchschnittlichen Erfüllung.

Die Ratingnote für die Verkäuflichkeit der Immobilie erhält man über die Summe der gewichteten Ratingnoten (Produkt aus Ratingnote und Gewichtung) für die einzelnen Kriteriengruppen (KG). Das Gesamtrating der Immobilie berechnet sich aus dem Rating der vier Kriteriengruppen wie folgt:

$$5 \times 0,2 + 4 \times 0,3 + 7 \times 0,2 + 5 \times 0,3 = 5,1$$

Das Gesamtrating der Immobilie beträgt, unter Berücksichtigung der gleichen Rundungsregel wie auf der Ebene „Kriteriengruppe“, somit ebenfalls 5.

Berechnung
der Ratingnote

Kaufmännische
Rundungsform

Gesamtrating: „katastrophal“

In Kapitel 5 wird im Rahmen der Wichtung unter anderem die Auswirkung der Beurteilung eines Kriteriums mit „katastrophal“ erläutert. Erhält ein Kriterium dieses Rating, wird die ganze betreffende Kriteriengruppe mit „katastrophal“ (10) bewertet und führt mit den gewichteten Ergebnissen der anderen Kriteriengruppen zu einem Ratingergebnis. Schlägt das mit „katastrophal“ beurteilte Kriterium und somit auch die entsprechend beurteilte Kriteriengruppe allein entscheidend auf die Verkäuflichkeit durch, kann das Ergebnis des Gesamtratings in begründeten Fällen ebenfalls auf „katastrophal“ gesetzt werden.

Transparenz des Ratingsystems

Die dargestellte Vorgehensweise zeigt deutlich, dass mit dieser Form die eingangs geforderte Übersichtlichkeit und Transparenz eines Ratingsystems in hohem Maß erfüllt wird, weil alle Größen und ihr Zusammenspiel bekannt sind:

- die Kriterien,
- die auf die Kriterien Einfluss nehmenden Punkte,
- die Grundwichtung der Kriterien untereinander innerhalb einer Kriteriengruppe,
- die Zweitwichtung der Kriterien untereinander (mittels Korrekturfaktoren) innerhalb einer Kriteriengruppe,
- die Ermittlung des Ratings auf der Ebene von Kriteriengruppen,
- das Gewicht der Kriteriengruppen am Gesamtrating,
- die Ermittlung des Gesamtratings.

Dadurch kann jeder Leser des Objekt- und Marktratings das Zustandekommen der Zwischenergebnisse und des Gesamtergebnisses nachvollziehen.

Übersichtlichkeit und
Transparenz

6.2 Ratingblatt HVB-Expertise für Bestandsobjekte

MoriX Markt- und Objektrating für das Bestandsobjekt



Gutachter / Datum:		zur Bewertung vom:		Objektnummer:	
Objektanschrift:		Erstrating am:		Fortschreibung des Ratings	
Objektart / -kategorie:	Büro	Land:	Deutschland	Region (LKr.):	

Kriteriengruppe 1

Markt	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Wichtung
national											30%
Höhere Gewalt											5%
Sozio-demographische Entwicklung											10%
Gesamtwirtschaftl. Entwickl. und internat. Attraktivität											30%
Politische, juristische, steuer- u. währungspolit. Rahmenbed.											15%
Immobilienmarkt											40%
regional											70%
Höhere Gewalt											5%
Sozio-demographische Entwicklung											15%
Wirtschaftliches Umfeld und Attraktivität											35%
Immobilienmarkt											45%
Rating der Kriteriengruppe 1											20%

Kriteriengruppe 2

Standort	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Kriterienwichtung
Eignung des Mikrostandortes für die Objektart + die Nutzergruppe											
Image des Quartiers und der Adresse											
Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Quartier											
Qualit. d. Nahversorgung v. Grundstück u. Quartier f. Nutzerzielgr.											
Höhere Gewalt											
Rating der Kriteriengruppe 2											30%

Kriteriengruppe 3

Objekt	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	gerundet	Kriterienwichtung
Architektur / Bauweise												
Ausstattung												
Objektzustand												
Grundstückssituation												
Umwelteinflüsse aus dem												
Wirtschaftlichkeit der Gebäudekonzeption												
Rating der Kriteriengruppe 3												20%

Kriteriengruppe 4

Qualität des Objekt-Cash	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	gerundet	Kriterienwichtung
Mietersituation / Nutzersituation												
Mietsteigerungspotenzial / Wertsteigerungspotenzial												
Wiedervermietbarkeit												
Leerstand / Vermietungsstand												
umlagefähige und nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten												
Drittverwendungsmöglichkeit												
Rating der Kriteriengruppe 4												30%

Definition Markt- und Objektrating für Bestandsobjekte:

Das Markt- und Objektrating ist ein standardisiertes Verfahren, um die nachhaltige Qualität einer Immobilie in ihrem relevanten Markt darzustellen.

Maßstab der Qualität ist die mittelfristige Verkauflichkeit der Immobilie zu einem dann angemessenen Preis zwischen Experten, denen alle Objekt- und Marktinformationen zur Verfügung stehen.

Die Bonität des Mieters und des Darlehensnehmers sowie die Ausfallwahrscheinlichkeit des Kredits sind nicht Gegenstand des Markt- und Objektratings.

Ergebnis des Markt- und Objektratings für das Bestandsobjekt:

	exzellent	sehr gut	gut	leicht über-durchschnittl.	durchschnittlich	leicht unter-durchschnittl.	mäßig	schlecht	sehr schlecht	katastrophal	Wichtung
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Kriteriengruppe 1 - Markt											20%
Kriteriengruppe 2 - Standort											30%
Kriteriengruppe 3 - Objekt											20%
Kriteriengruppe 4 - Qualität Objekt-Cash flow											30%
Gesamtrating für das Bestandsobjekt											100%

* das Gesamtrating wurde vom Gutachter auf '10' gesetzt (siehe Begründungstext)

Anmerkungen:

Markt- und Objektrating für das Projekt

Kriteriengruppe 5

Entwicklungsrisiken / -chancen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Wichtung
Vermietung und Verkauf											
Planung und Genehmigung											
Herstellung und Kosten											
Rating der Kriteriengruppe 5											

Definition Markt- und Objektrating für Projekte:

Das Projektrating ist ein standardisiertes Verfahren, um die Qualität des Projektes in seinem relevanten Markt unter Berücksichtigung der nachhaltigen Qualität der fiktiv fertiggestellten Immobilie sowie der Entwicklungsrisiken bzw. -chancen darzustellen. Maßstab der Qualität ist die Verkauflichkeit des Projektes am Ratingstichtag zu einem angemessenen Preis zwischen Experten, denen alle Projekt- und Marktinformationen zur Verfügung stehen. Die Bonität des Mieters, des Darlehensnehmers und der anderen am Projekt Beteiligten sowie die Ausfallwahrscheinlichkeit des Kredits sind nicht Gegenstand des Projekt- und Marktratings.

Ergebnis des Markt- und Objektratings für das Projekt:

	exzellent	sehr gut	gut	leicht über-durchschnittl.	durchschnittlich	leicht unter-durchschnittl.	mäßig	schlecht	sehr schlecht	katastrophal	Wichtung
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Gesamtrating für das fiktive Bestandsobjekt											
Kriteriengruppe 5 - Entwicklungsrisiken / -chancen											
Gesamtrating für das Projekt											

* das Gesamtrating wurde vom Gutachter auf '10' gesetzt (siehe Begründungstext)

Anmerkungen:

6.3 Ratingblatt HVB-Expertise für Projekte

MoriX
Markt- und Projekt-rating



Gutachter / Datum:		zur Bewertung vom:		Objektnummer:	
Objektanschrift:		Erstrating am:		Fortschreibung des Ratings am:	
Objektart / -kategorie:	Projekt - Büro	Land:	Deutschland	Region (LKr.):	

Kriteriengruppe 1

Markt	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Wichtung
national											30%
Höhere Gewalt											5%
Sozio-demographische Entwicklung											10%
Gesamtwirtschaftl. Entwickl. und internat. Attraktivität											30%
Politische, juristische, steuer- u. währungspolit. Rahmenbed.											15%
Immobilienmarkt											40%
regional											70%
Höhere Gewalt											5%
Sozio-demographische Entwicklung											15%
Wirtschaftliches Umfeld und Attraktivität											35%
Immobilienmarkt											45%
Rating der Kriteriengruppe 1											20%

Kriteriengruppe 2

Standort	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Kriterienwichtung
Eignung des Mikrostandortes für die Objektart + die Nutzergruppe											
Image des Quartiers und der Adresse											
Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Quartier											
Qualit. d. Nahversorgung v. stück u. Quartier f. Nutzerzielgr.											
Höhere Gewalt											
Rating der Kriteriengruppe 2											30%

Kriteriengruppe 3

Objekt	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Kriterienwichtung
Architektur / Bauweise											
Ausstattung											
Objektzustand											
Grundstückssituation											
Umwelteinflüsse aus dem											
Wirtschaftlichkeit der Gebäudekonzeption											
Rating der Kriteriengruppe 3											20%

Kriteriengruppe 4

Qualität des Objekt-Cash	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Kriterienwichtung
Mietersituation / Nutzersituation											
Mietsteigerungspotenzial / Wertsteigerungspotenzial											
Wiedervermietbarkeit											
Leerstand / Vermietungsstand											
umlagefähige und nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten											
Dritterverwendungsmöglichkeit											
Rating der Kriteriengruppe 4											30%

Definition Markt- und Objekt-rating für Bestandsobjekte:
 Das Markt- und Objekt-rating ist ein standardisiertes Verfahren, um die nachhaltige Qualität einer Immobilie in ihrem relevanten Markt darzustellen.
 Maßstab der Qualität ist die mittelfristige Verkäuflichkeit der Immobilie zu einem dann angemessenen Preis zwischen Experten, denen alle Objekt- und Marktinformationen zur Verfügung stehen. Die Bonität des Mieters und des Darlehensnehmers sowie die Ausfallwahrscheinlichkeit des Kredits sind nicht Gegenstand des Markt- und Objekt-ratings.

Ergebnis des Markt- und Objekt-ratings für das fiktiv fertiggestellte Bestandsobjekt:

	exzellent	sehr gut	gut	leicht über-durchschnittl.	durchschnittlich	leicht unter-durchschnittl.	mäßig	schlecht	sehr schlecht	katastrophal	Wichtung
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Kriteriengruppe 1 - Markt											20%
Kriteriengruppe 2 - Standort											30%
Kriteriengruppe 3 - Objekt											20%
Kriteriengruppe 4 - Qualität Objekt-Cash											30%
Gesamtrating für das Bestandsobjekt											100%

Anmerkungen:

Markt- und Objekt-rating für das Projekt

Kriteriengruppe 5

Entwicklungsrisiken / -chancen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Wichtung
Vermietung und Verkauf											
Planung und Genehmigung											
Herstellung und Kosten											
Rating der Kriteriengruppe 5											

Definition Markt- und Objekt-rating für Projekte:
 Das Projekt-rating ist ein standardisiertes Verfahren, um die Qualität des Projektes in seinem relevanten Markt unter Berücksichtigung der nachhaltigen Qualität der fiktiv fertiggestellten Immobilie sowie der Entwicklungsrisiken bzw. -chancen darzustellen. Maßstab der Qualität ist die Verkäuflichkeit des Projektes am Ratingstichtag zu einem angemessenen Preis zwischen Experten, denen alle Projekt- und Marktinformationen zur Verfügung stehen. Die Bonität des Mieters, des Darlehensnehmers und der anderen am Projekt Beteiligten sowie die Ausfallwahrscheinlichkeit des Kredits sind nicht Gegenstand des Projekt- und Markt-ratings.

Ergebnis des Markt- und Objekt-ratings für das Projekt:

	exzellent	sehr gut	gut	leicht über-durchschnittl.	durchschnittlich	leicht unter-durchschnittl.	mäßig	schlecht	sehr schlecht	katastrophal	Wichtung
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Gesamtrating für das fiktive Bestandsobjekt											
Kriteriengruppe 5 - Entwicklungsrisiken / -chancen											
Gesamtrating für das Projekt											

Anmerkungen:

7

Beispiel

A

Objektbeschreibung

Adresse:	Wiener Straße 15, 63067 Offenbach
Objektart:	Bürohaus
Nutzerzielgruppe:	Büronutzer mit mittleren bis gehobenen Ansprüchen an die Objektausstattung und großem Flächenbedarf
Lage:	Offenbach; gute Bürolage mit gutem Image; gute Verkehrsanbindung; Umfeld durch zahlreiche Bürogebäude geprägt; Lage an der Kreuzung zweier Hauptstraßen; bezogen auf das durchschnittliche Großstadtniveau durchschnittliche Immissionsbelastungen
Grundstück:	Grundstück 13.101 m ² ; 120 m Straßenfrontlänge; eben; guter Baugrund; keine Altlasten bekannt; Anschlüsse an die üblichen Versorgungsleitungen gegeben; vorgefundene Bebauung GFZ 2,5
Bebauung:	Baujahr 2003; 2 x UG mit Tiefgarage und Lagerflächen; EG und 1 bis 5 OG Büroflächen; zeitgemäße Architektur; konventionelle Grundrissgestaltung mit Raumtiefen von 5 bis 5,50 m Stahlbeton-Skelettbau; wasserdichte „weiße Wanne“; Bürotrennwände in Gipskarton leichte Baumängel, keine Bauschäden
Ausstattung:	Schall- und Wärmeschutzverglasung, Sonnenschutz außen und innen; Bodenbeläge aus Granit, Textil und Kunststoff; Zentralheizung mit Fernwärme, Kältevorhaltung für alle Mietbereiche, Betonkernkühlung; repräsentative Aufzugsportale
Vermietung:	Zum Stichtag der Marktwertermittlung vollvermietet an angesehenen Nutzer Büro 25.630 m ² zu je 13 Euro netto kalt/Monat Lager 2.500 m ² zu je 6 Euro netto kalt/Monat Stellplätze 340 St zu je 60 Euro/Monat Die Mieten entsprechen dem Markt
Mietverträge:	Laufzeit Mietvertrag zehn Jahre mit fünf Jahren Verlängerungsoption, alle fünf Jahre Mietanpassung mit 70 % der Veränderung des Lebenshaltungsindex; Betriebskosten werden voll umgelegt; Vermieter trägt Reparaturen an Dach und Fach, Verwaltung, Mietausfallwagnis
Bodenrichtwert:	1.350 Euro/m ² bei einer GFZ von 2,5 (erschließungsbeitragsfrei) Umbauter Raum: 135.000 m ²

B Marktwert

I Sachwert

Bodenwert:	13.101 m ² zu 1.350 Euro/m ² (ebf.)	= 17.686.350 Euro
Gebäudewert:		
Bürohaus	135.000 m ² x 270 Euro/m ²	= 36.450.000 Euro
Wertminderung	keine	0 Euro
Gebäudezeitwert		36.450.000 Euro
Außenanlagen	rund 3 %	+1.100.000 Euro
Zwischensumme		37.550.000 Euro
Baunebenkosten	15 %	+5.632.500 Euro
Bauwert		43.182.500 Euro
Bodenwert		+17.686.350 Euro
Summe		60.868.850 Euro
Sachwert		61.000.000 Euro

II Ertragswert

Büro	25.630 m ² zu 13 Euro	+333.190 Euro
Lager	2.500 m ² zu 6 Euro	+15.000 Euro
Pkw-Einstellplätze in Tiefgarage	340 St x 60 Euro	+20.400 Euro
Monatsmiete (netto/kalt)		368.590 Euro
Jahresrohertrag		4.423.080 Euro
Bewirtschaftungskosten (p. a.):		
Instandhaltungskosten	(10 Euro/m ² /a)	-281.300 Euro
Für Tiefgaragenstellplätze	340 St x 60 Euro	-20.400 Euro
Mietausfallwagnis	4 % des Jahresrohertrages	-176.923 Euro
Verwaltung	3 Prozent des Jahresrohertrages	-132.692 Euro
Zwischensumme Bewirtschaftungskosten		-611.315 Euro
Jahresreinertrag		3.811.765 Euro
Liegenschaftszinssatz	6 %	
Bodenwertverzinsung	17.686.350 Euro x 6 %	-1.061.181 Euro
Gebäudejahresreinertrag		2.750.584 Euro
Vielfältiger bei 6 % Zins und 60 Jahren Restnutzungsdauer: 16,16		
Gebäudeertragswert		+44.449.437 Euro
Bodenwert		+17.686.350 Euro
Summe		62.135.787 Euro
Ertragswert		62.000.000 Euro

III Marktwert

Sachwert		61.000.000 Euro
Ertragswert		62.000.000 Euro
Marktwert		62.000.000 Euro



Objekt- und Marktrating

Beurteilungstext

Ergebnis des Objekt- und Marktratings für Bestandsobjekte:

	excellent	sehr gut	gut	leicht überdurchschnittlich	durchschnittlich	leicht unterdurchschnittlich	mäßig	schlecht	sehr schlecht	katastrophal	Gewicht
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Kriteriengruppe 1: Markt											20%
Kriteriengruppe 2: Standort											30%
Kriteriengruppe 3: Objekt											20%
Kriteriengruppe 4: Qualität des Immobilien Cash flow											30%
Gesamtrating für die Bestandsobjekte: <input type="checkbox"/> 10											100%

Objekt- und Marktrating für Projekte:

Kriteriengruppe 5

Entwicklungsrisiken/-chancen

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Gewicht
Vermietung und Verkauf											60%
Planung und Genehmigungen											15%
Errichtung und Kosten											25%
Rating für Kriteriengruppe 5											

Definition Objekt- und Marktrating für Projekte:

Das Projekt rating ist ein standardisiertes Verfahren, um die Qualität des Projektes in seinem relevanten Markt unter Berücksichtigung der nachhaltigen Qualität der fertiggestellten Immobilie sowie der Entwicklungsrisiken und -chancen darzustellen. Maßstab der Qualität ist die Verkauflichkeit des Projektes am Ratingstichtag zu einem angemessenen Preis zwischen Experten, denen alle Projekt- und Marktinformationen zur Verfügung stehen. Die Bonität des Mieters, des Darlehensnehmers und der anderen am Projekt Beteiligten sowie die Ausfallwahrscheinlichkeit des Kredits sind nicht Gegenstand des Projekt- und Marktratings.

Rating des Bestandsobjektes

	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
katastrophal	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
sehr schlecht	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10
schlecht	8	8	8	8	9	9	10	10	10	10
mäßig	7	7	7	7	8	8	8	9	10	10
leicht unterdurchschnittlich	6	5	5	5	6	6	7	7	8	9
durchschnittlich	5	4	4	4	5	5	6	7	8	9
leicht überdurchschnittlich	4	3	3	3	4	4	5	6	7	8
gut	3	3	3	3	3	4	5	6	7	8
sehr gut	2	2	2	2	3	3	4	5	6	8
excellent	1	1	1	2	2	3	4	5	6	8

Rating der Entwicklungsrisiken und -chancen

< 5 bedeutet Chancen
 5 bedeutet Durchschnitt
 > 5 bedeutet Risiken

Ergebnis des Objekt- und Marktratings für das Projekt:

	excellent	sehr gut	gut	leicht überdurchschnittlich	durchschnittlich	leicht unterdurchschnittlich	mäßig	schlecht	sehr schlecht	katastrophal
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Gesamtrating für das Bestandsobjekt										
Kriteriengruppe 5 Entwicklungsrisiken/-chancen										
Gesamtrating für das Projekt: <input type="checkbox"/> 10										

Anhang:

Messstandards für die Objektkategorien Wohnen, Büro, Handel und Lager

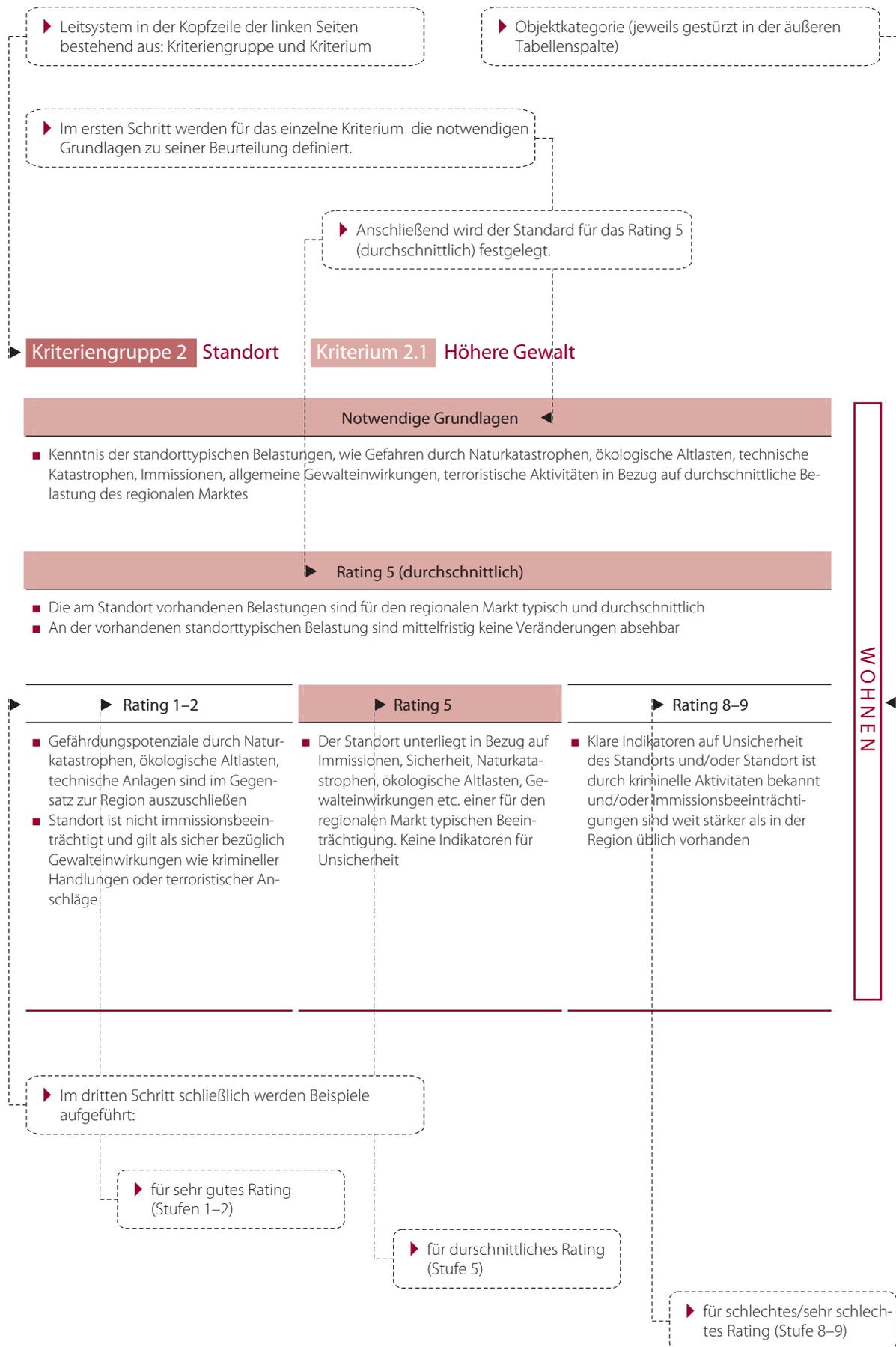
Anwendung der Messstandards

Für die Anwendung der nachstehenden 17 Kriterien der drei Kriteriengruppen Standort, Objekt und Qualität des Objekt-Cashflows wird im Folgenden ein Kriterium in Form einer Leseanleitung exemplarisch dargestellt:

- Jedes Kriterium einer Kriteriengruppe wird gesondert pro Objektkategorie (Wohnen, Büro, Handel und Lager) auf einer Doppelseite tabellarisch dargestellt.
- In der Kopfzeile sind die Kriteriengruppe und das Kriterium selbst benannt.
- In der linken (auf linken Seiten) bzw. in der rechten (auf rechten Seiten) Tabellenspalte erscheint die Objektkategorie.

Anhand des Lesebeispiels:

- Objektkategorie „Wohnen“, Kriteriengruppe „Standort“, Kriterium „Höhere Gewalt“ wird auf der folgenden Seite die Anwendung der Messstandards in diesem Kapitel grafisch erläutert.



Kriteriengruppe 2 Standort

Kriterium 2.1 Höhere Gewalt

WOHNEN

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnis der standorttypischen Belastungen, wie Gefahren durch Naturkatastrophen, ökologische Altlasten, technische Katastrophen, Immissionen, allgemeine Gewalteinwirkungen, terroristische Aktivitäten in Bezug auf durchschnittliche Belastung des regionalen Marktes 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Die am Standort vorhandenen Belastungen sind für den regionalen Markt typisch und durchschnittlich ■ An der vorhandenen standorttypischen Belastung sind mittelfristig keine Veränderungen absehbar 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Gefährdungspotenziale durch Naturkatastrophen, ökologische Altlasten, technische Anlagen sind im Gegensatz zur Region auszuschließen ■ Standort ist nicht immissionsbeeinträchtigt und gilt als sicher bezüglich Gewalteinwirkungen wie krimineller Handlungen oder terroristischer Anschläge 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Der Standort unterliegt in Bezug auf Immissionen, Sicherheit, Naturkatastrophen, ökologische Altlasten, Gewalteinwirkungen etc. einer für den regionalen Markt typischen Beeinträchtigung. Keine Indikatoren für Unsicherheit 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Klare Indikatoren auf Unsicherheit des Standorts und/oder Standort ist durch kriminelle Aktivitäten bekannt und/oder Immissionsbeeinträchtigungen sind weit stärker als in der Region üblich vorhanden

BÜRO

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnis der standorttypischen Belastungen, wie Gefahren durch Naturkatastrophen, ökologische Altlasten, technische Katastrophen, Immissionen, allgemeine Gewalteinwirkungen, terroristische Aktivitäten in Bezug auf durchschnittliche Belastung des regionalen Marktes 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Die am Standort vorhandenen Belastungen sind für den regionalen Markt typisch und durchschnittlich ■ An der vorhandenen standorttypischen Belastung sind mittelfristig keine Veränderungen absehbar 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Gefährdungspotenziale durch Naturkatastrophen, ökologische Altlasten, technische Anlagen sind im Gegensatz zur Region auszuschließen ■ Standort ist nicht immissionsbeeinträchtigt und gilt als sicher bezüglich Gewalteinwirkungen wie krimineller Handlungen oder terroristischer Anschläge 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Der Standort unterliegt in Bezug auf Immissionen, Sicherheit, Naturkatastrophen, ökologische Altlasten, Gewalteinwirkungen etc. einer für den regionalen Markt typischen Beeinträchtigung. Keine Indikatoren für Unsicherheit 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Klare Indikatoren auf Unsicherheit des Standorts und/oder Standort ist durch kriminelle Aktivitäten bekannt und/oder Immissionsbeeinträchtigungen sind weit stärker als in der Region üblich vorhanden

Notwendige Grundlagen

- Kenntnis der standorttypischen Belastungen, wie Gefahren durch Naturkatastrophen, ökologische Altlasten, technische Katastrophen, Immissionen, allgemeine Gewalteinwirkungen, terroristische Aktivitäten in Bezug auf durchschnittliche Belastung des regionalen Marktes

Rating 5 (durchschnittlich)

- Die am Standort vorhandenen Belastungen sind für den regionalen Markt typisch und durchschnittlich
- An der vorhandenen standorttypischen Belastung sind mittelfristig keine Veränderungen absehbar

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Gefährdungspotenziale durch Naturkatastrophen, ökologische Altlasten, technische Anlagen sind im Gegensatz zur Region auszuschließen ■ Standort ist nicht immissionsbeeinträchtigt und gilt als sicher bezüglich Gewalteinwirkungen wie krimineller Handlungen oder terroristischer Anschläge 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Der Standort unterliegt in Bezug auf Immissionen, Sicherheit, Naturkatastrophen, ökologische Altlasten, Gewalteinwirkungen etc. einer für den regionalen Markt typischen Beeinträchtigung. Keine Indikatoren für Unsicherheit 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Klare Indikatoren auf Unsicherheit des Standorts und/oder Standort ist durch kriminelle Aktivitäten bekannt und/oder Immissionsbeeinträchtigungen sind weit stärker als in der Region üblich vorhanden

HANDEL

Notwendige Grundlagen

- Kenntnis der standorttypischen Belastungen, wie Gefahren durch Naturkatastrophen, ökologische Altlasten, technische Katastrophen, Immissionen, allgemeine Gewalteinwirkungen, terroristische Aktivitäten in Bezug auf durchschnittliche Belastung des regionalen Marktes

Rating 5 (durchschnittlich)

- Die am Standort vorhandenen Belastungen sind für den regionalen Markt typisch und durchschnittlich
- An der vorhandenen standorttypischen Belastung sind mittelfristig keine Veränderungen absehbar

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Standort im Gegensatz zur Region ohne nutzungsrelevante Belastungen, z. B. besonders sicheres Umfeld, keine produktionsbeeinflussenden Immissionen etc. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Standort mit für die Nutzerzielgruppe im regionalen Vergleich tragbaren Beeinträchtigungen, z. B. schallintensive Produktion in einem schallintensiven Gewerbegebiet 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Standort, der aufgrund von Belastungen, die das in der Region übliche Maß überschreiten, stark nutzungseingeschränkt ist, z. B. stark durch Hochwasser gefährdeter Produktionsstandort

LAGER

Kriteriengruppe 2 Standort

Kriterium 2.2 Eignung des Mikrostandorts für die Objektart und für die Nutzerzielgruppe

WOHNEN

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnis eines typischen Repräsentanten der Objektart für das Quartier ■ Kenntnis der Nutzerzielgruppen und ihrer Erwartungen an den Standort, die Umgebungsbebauung und Konkurrenzsituation 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Objekt ist typischer Repräsentant des Mikrostandorts ■ Standort, Umgebungsbebauung und Erschließung entsprechen den Anforderungen der Nutzerzielgruppen für die Objektart ■ An der Eignung des Mikrostandorts für die Objektart und die Nutzerzielgruppe wird sich mittelfristig nichts verändern 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Attraktive, durchdachte, verkehrsberuhigte Wohnlage, in der das zu beurteilende Objekt zusätzlich einen besonderen Standortvorteil hat und auch dementsprechend konzipiert ist 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnlage ohne Besonderheiten. Am Standort sind artgleiche Objekte vorhanden. Das zu beurteilende Objekt passt architektonisch zur bestehenden Wohnanlage bzw. in das Wohngebiet 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Verkehrs- und emissionsbelastete Lage, z. B. unmittelbar angrenzend an ein Industriegebiet oder an eine Hauptverkehrsstraße. Das Objekt ist in seiner Art am Standort deplatziert

BÜRO

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnis eines typischen Repräsentanten der Objektart für das Quartier ■ Kenntnis der Nutzerzielgruppen und ihrer Erwartungen an den Standort, die Umgebungsbebauung und Konkurrenzsituation 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Objekt ist typischer Repräsentant des Mikrostandorts ■ Standort, Umgebungsbebauung und Erschließung entsprechen den Anforderungen der Nutzerzielgruppen für die Objektart ■ An der Eignung des Mikrostandorts für die Objektart und die Nutzerzielgruppe wird sich mittelfristig nichts verändern 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Erstklassige Bürolage, in der das zu beurteilende Objekt einen besonders exponierten Standort hat und auch dementsprechend konzipiert ist 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Durchschnittliche Bürolage ohne Besonderheiten. Am Standort sind artgleiche Objekte vorhanden. Die zu beurteilende Objektart passt sich architektonisch der Umgebungsbebauung an 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einfache bzw. abseitige Lage, Umgebung ist geprägt durch Störfaktoren wie Kläranlagen, Produktionsbetriebe etc. Das Objekt ist in seiner Art am Standort deplatziert

Notwendige Grundlagen

- Kenntnis eines typischen Repräsentanten der Objektart für das Quartier
- Kenntnis der Nutzerzielgruppen und ihrer Erwartungen an den Standort hinsichtlich Kundenfrequenz, Konkurrenzsituation und Umgebungsbebauung

Rating 5 (durchschnittlich)

- Für die Umgebungsbebauung adäquate Objektart
- Handelslage mit ausreichender objektspezifischer Kundenfrequenz
- An der Eignung des Mikrostandorts für die Objektart und die Nutzerzielgruppe wird sich mittelfristig nichts verändern

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Gesuchte Handelslage mit sehr hoher Kundenfrequenz wie Fußgängerzone, Einkaufsstraße, Einkaufspassage/-zentrum, Flughafen oder sehr belebter Platz 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Etablierte Handelslage mit durchschnittlicher Kundenfrequenz bzw. die Art der Umgebungsbebauung gewährleistet ausreichende objektspezifische Kundenfrequenz 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Unzureichende objektspezifische Kundenfrequenz durch Abgelegenheit, schlechte Erschließung und Erkennbarkeit, zur Umgebung „unpassendes“ Objekt oder Überangebot im Umfeld

Notwendige Grundlagen

- Kenntnis eines typischen Repräsentanten der Objektart für das Quartier
- Kenntnis der Nutzerzielgruppen und ihrer Erwartungen an den Standort, die Umgebungsbebauung und Konkurrenzsituation

Rating 5 (durchschnittlich)

- Der Mikrostandort ist bezogen auf seine Nähe zu Produktions-, Zuliefer-, und Absatzstandorten sowie Ballungsgebieten bzw. anderen Produktions- und Logistikunternehmen regionalmarkttypisch
- Die Qualität der relevanten, oben genannten Standorte wird sich mittelfristig nicht ändern

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Ideale Entfernung zu Produktions-, Zuliefer- und Absatzstandorten, z. B. Kühllager in einem wichtigen europäischen Seehafen (z. B. Rotterdam/Hamburg) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Angemessene Entfernung zu Produktions-, Zuliefer- und Absatzstandorten, z. B. Distributionslager im Randbereich einer mitteleuropäischen Großstadt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Für Branche unzureichende Entfernung zu Produktions-, Zuliefer- und Absatzstandorten, z. B. Distributionslager mit einer für den Regionalmarkt untypisch hohen Entfernung zu Produktions-, Zuliefer-, und Absatzstandorten

Kriteriengruppe 2 Standort

Kriterium 2.3 Image des Quartiers und der Adresse (Image des Umfeldes – Handel/Nutzungsrelevante Rahmenbedingungen – Lager)

WOHNEN

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnis der Nutzer-/Investorenzielgruppe ■ Kenntnis des Images und seiner Entwicklung im Vergleich zu anderen Quartieren und Adressen 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Das Image des Quartiers und der Adresse entspricht den Anforderungen der Nutzer-/Investorenzielgruppe ■ Das Umfeld wirkt sich nicht auf die Attraktivität des Standorts und des Objekts aus ■ Experten schätzen das Image des Standorts und seine künftige Entwicklung als durchschnittlich ein 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Exponierte Wohnlage, gilt als die Adresse in der Stadt/Gemeinde; prognostiziert werden weitere positive Entwicklungsperspektiven; Vermögende Mieter/Nutzer bzw. Spitzenverdiener prägen das Quartier 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnlage ohne Auffälligkeiten. Ausgewogene soziale Struktur der Mieter/Nutzer 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Quartier ist bekannt durch negative Imagefaktoren, wie hohen permanenten Wohnungsleerstand, soziale Spannungen, Störfaktoren durch Produktionsbetriebe etc.; prognostiziert werden negative Entwicklungsperspektiven

BÜRO

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnis der Nutzer-/Investorenzielgruppe ■ Kenntnis des Images und seiner Entwicklung im Vergleich zu anderen Quartieren und Adressen 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Das Image des Quartiers und der Adresse entspricht den Anforderungen der Nutzer-/Investorenzielgruppe ■ Das Umfeld wirkt sich nicht auf die Attraktivität des Standorts und des Objekts aus ■ Experten schätzen das Image des Standorts und seine künftige Entwicklung als durchschnittlich ein 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Überwiegend namhafte Mieter/Nutzer prägen das Quartier. Repräsentative Bürolage; prognostiziert werden weitere, positive Entwicklungsperspektiven 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ausgewogener Mieter-/Nutzermix ohne Auffälligkeiten ■ Quartier ohne Besonderheiten, prognostiziert werden durchschnittliche Entwicklungsperspektiven 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Quartier ist bekannt durch negative Imagefaktoren, wie hohen permanenten Leerstand, soziale Spannungen, Störfaktoren durch Produktionsbetriebe etc.; prognostiziert werden negative Entwicklungsperspektiven

Notwendige Grundlagen

- Kenntnis der Nutzer-/Investorenzielgruppe
- Kenntnis des Images und seiner Entwicklung im Vergleich zu anderen Quartieren und Adressen

Rating 5 (durchschnittlich)

- Das Image des Quartiers und der Adresse entspricht den Anforderungen der Nutzer-/Investorenzielgruppe
- Das Umfeld wirkt sich nicht auf die Attraktivität des Standorts und des Objekts aus
- Experten schätzen das Image des Standorts und seine künftige Entwicklung als durchschnittlich ein

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Repräsentatives Quartier mit sehr attraktivem städtebaulichen Umfeld, besonderer Anziehungskraft, namhaften Nutzern, als „sehr gute Adresse“ bekannt; positive Entwicklungsperspektiven 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Quartier ohne Besonderheiten mit ausgewogenem Branchenmix. Angebot und Nachfrage entsprechen einander; durchschnittliche Entwicklungsperspektiven werden prognostiziert 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Quartier ist bekannt durch negative Imagefaktoren, wie hohen permanenten Leerstand, soziale Spannungen, Störfaktoren durch Produktionsbetriebe etc.; prognostiziert werden negative Entwicklungsperspektiven

HANDEL

Notwendige Grundlagen

- Kenntnis der Einschränkungen des An- und Abtransports
- Kenntnis der umweltrechtlichen Rahmenbedingungen
- Kenntnis der administrativen Einschränkungen

Rating 5 (durchschnittlich)

- Die nutzungsrelevanten Rahmenbedingungen sind für den regionalen Markt objekt- und nutzungstypisch
- An den nutzungsrelevanten Rahmenbedingungen wird sich mittelfristig nichts ändern

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Keine Einschränkungen für den Betrieb/den Nutzer; z. B. 24 Stunden Zufahrtsgenehmigung für Schwerlastverkehr, keine Lärmbeschränkungen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Tragbare Einschränkungen für den Betrieb/den Nutzer, z. B. nur Nachtfahrverbot für Schwerlastverkehr 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Für den Betrieb/den Nutzer stark einschränkende Rahmenbedingungen wie z. B. nur kurzzeitige Zufahrtsmöglichkeiten

LAGER

Kriteriengruppe 2 Standort

Kriterium 2.4 Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Quartier

WOHNEN

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnis der nutzerspezifisch relevanten Verkehrsanbindung ■ Kenntnis der Hauptverkehrsmittel am Standort ■ Kenntnis der Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit von Grundstück und Quartier 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Nutzerspezifisch relevante Verkehrsanbindung entspricht Anforderungen der Nutzerzielgruppe ■ An der vorhandenen Verkehrsanbindung wird sich mittelfristig nichts ändern 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Alle nutzerspezifisch relevanten öffentlichen Verkehrsmittel sind am Standort in fußläufiger Entfernung vorhanden; Standort ist für den Individualverkehr hervorragend erreichbar; Parkplätze sind im verkehrsberuhigten Bereich am Grundstück vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Anschluss an den ÖPNV ist gegeben und in angemessener Zeit fußläufig zu erreichen; Standort ist mit Pkw durchschnittlich erreichbar; die Parkplatzsituation am Grundstück entspricht dem Durchschnitt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kein Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel bei nutzerspezifischer Relevanz des ÖPNV; Standort ist durch ständige Einschränkungen für Individualverkehr schlecht zu erreichen; Parkplätze im öffentlichen Bereich sind kaum vorhanden

BÜRO

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnis der nutzerspezifisch relevanten Verkehrsanbindung ■ Kenntnis der Hauptverkehrsmittel am Standort ■ Kenntnis der Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit von Grundstück und Quartier 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Nutzerspezifisch relevante Verkehrsanbindung entspricht Anforderungen der Nutzerzielgruppe ■ An der vorhandenen Verkehrsanbindung wird sich mittelfristig nichts ändern 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Unmittelbare Vernetzung aller nutzerspezifisch relevanten öffentlichen Verkehrsmittel am Standort (Haltestellen des ÖPNV am Grundstück; Standort ist für den Individualverkehr hervorragend erreichbar; Parkplätze sind in ausreichender Anzahl vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Anschluss an den ÖPNV ist gegeben und in angemessener Zeit fußläufig zu erreichen; Standort ist mit Pkw durchschnittlich erreichbar; überregionale Verkehrsmittel sind in angemessener Zeit zu erreichen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ÖPNV nicht fußläufig erreichbar; Standort ist durch ständige Einschränkungen für Individualverkehr schlecht erreichbar; es sind kaum Parkplätze für Nutzer und Besucher vorhanden

Notwendige Grundlagen

- Kenntnis der nutzerspezifisch relevanten Verkehrsanbindung
- Kenntnis der Hauptverkehrsmittel am Standort
- Kenntnis der Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit von Grundstück und Quartier

Rating 5 (durchschnittlich)

- Nutzerspezifisch relevante Verkehrsanbindung entspricht Anforderungen der Nutzerzielgruppe
- An der vorhandenen Verkehrsanbindung wird sich mittelfristig nichts ändern

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Lage an ÖPNV-Knotenpunkt mit Stationen mehrerer Linien; gute Erreichbarkeit von mehreren übergeordneten Straßenverkehrsachsen; ausreichendes Parkplatzangebot 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Anschluss an den ÖPNV ist gegeben und in angemessener Zeit fußläufig zu erreichen; Standort ist mit Pkw durchschnittlich erreichbar; die Parkplatzsituation entspricht dem Durchschnitt; uneingeschränkte Belieferungsmöglichkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Keine ÖPNV-Anbindung; schlechte Straßenanbindung (Zufahrtsbeschränkungen, umständliche Einbahnstraßen); fehlende Parkmöglichkeiten; schwierige Zufahrtsmöglichkeit für Zulieferer

HANDEL

Notwendige Grundlagen

- Kenntnis der nutzerspezifisch relevanten Verkehrsanbindung
- Kenntnis der Hauptverkehrsmittel am Standort
- Kenntnis der Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit von Grundstück und Quartier

Rating 5 (durchschnittlich)

- Nutzerspezifisch relevante Verkehrsanbindung entspricht Anforderungen der Nutzerzielgruppe
- An der vorhandenen Verkehrsanbindung wird sich mittelfristig nichts ändern

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Erschließung durch alle und Vernetzung von allen branchenüblichen und erforderlichen Transportwegen gegeben, z. B. Lagerhalle im Flughafengelände für Logistikunternehmen mit Tätigkeitsschwerpunkt Aircargo 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erschließung durch die wesentlichen, branchenüblichen Transportwege und deren Vernetzung, z. B. Lagerhalle mit einer Entfernung von ca. 10 Autominuten zum nächsten Autobahnanschluss für Logistikunternehmen mit Tätigkeitsschwerpunkt Straßentransport 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Unzureichende Erschließung und/oder keine Vernetzung der Transportwege, z. B. Lagerhalle mit einer Entfernung größer 30 Autominuten zum nächsten Autobahnanschluss für Logistikunternehmen mit Tätigkeitsschwerpunkt Straßentransport

LAGER

Kriteriengruppe 2 Standort

Kriterium 2.5 Qualität der Nahversorgung von Grundstück und Quartier für die Nutzerzielgruppe (Wirtschaftliche Rahmenbedingungen – Lager)

WOHNEN

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnis der nutzerspezifisch relevanten Nahversorgung 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Qualität der nutzerspezifisch relevanten Nahversorgung entspricht den Anforderungen der Nutzerzielgruppe ■ An der vorhandenen Nahversorgung wird sich mittelfristig nichts ändern 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Erstklassige Versorgung durch: <ul style="list-style-type: none"> – Geschäfte des täglichen Bedarfs, – Gastronomie, – Dienstleister (Apotheke, Reinigung, Frisör), – Behörden, – Ärzte – Alle Nahversorger sind in nutzer-spezifisch angemessener, in der Regel noch fußläufiger Entfernung erreichbar 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Von Grundstück und Quartier sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleister sowie der Gastronomie in fußläufiger Entfernung bzw. mit geringem Zeitaufwand auch mit Pkw und ÖPNV erreichbar 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Unzureichende bzw. keine Versorgung durch Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Dienstleister und Behörden. Ein Arztbesuch oder die Inanspruchnahme von Dienstleistungen ist am Standort nicht möglich. Hier muss der Nutzer einen unangemessen großen Zeitaufwand mit Pkw oder ÖPNV in Kauf nehmen

BÜRO

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnis der nutzerspezifisch relevanten Nahversorgung 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Qualität der nutzerspezifisch relevanten Nahversorgung entspricht den Anforderungen der Nutzerzielgruppe ■ An der vorhandenen Nahversorgung wird sich mittelfristig nichts ändern 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Erstklassige Versorgung durch: <ul style="list-style-type: none"> – Geschäfte des täglichen Bedarfs, – Gastronomie, – Dienstleister (Apotheke, Reinigung, Frisör), – Behörden, – Ärzte 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Von Grundstück und Quartier sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleister sowie der Gastronomie in fußläufiger Entfernung bzw. mit geringem Zeitaufwand auch mit Pkw und ÖPNV erreichbar 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Unzureichende bzw. keine Versorgung durch Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Dienstleister und Behörden. Ein Arztbesuch oder die Inanspruchnahme von Dienstleistungen ist am Standort nicht möglich

Notwendige Grundlagen

- Kenntnis der nutzerspezifisch relevanten Nahversorgung

Rating 5 (durchschnittlich)

- Die Qualität der nutzerspezifisch relevanten Nahversorgung entspricht den Anforderungen der Nutzerzielgruppe
- An der vorhandenen Nahversorgung wird sich mittelfristig nichts ändern

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Erstklassige und besonders kostengünstige Versorgungs- und Beschaffungsmöglichkeiten von Waren durch Nähe bzw. gute Erreichbarkeit von Logistikzentren, Ballungs- und Beschaffungszentren, Produktions- und Erzeugerstätten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Beschaffungsmöglichkeiten für Waren in branchenüblichen Entfernungen, Waren können mit üblichen Lieferzeiten geliefert werden. Keine Verteuerungen, die durch lange Wege bedingt sind 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Zeit- und kostenintensive Versorgung und Beschaffung von Waren durch fehlende oder sehr weit entfernte Logistikzentren, Ballungs- und Beschaffungszentren, Produktions- und Erzeugerstätten

Notwendige Grundlagen

- Kenntnis über kommunale Steuern und Kosten
- Sonstige standortspezifische ökonomische Rahmenbedingungen (z. B. Förderungen)

Rating 5 (durchschnittlich)

- Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind für den Wirtschaftsstandort typisch
- An den Rahmenbedingungen wird sich mittelfristig nichts ändern

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Der Steuerhebesatz und die Kosten des Standorts sind sehr günstig, z. B. geringes Lohnniveau 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Der Steuerhebesatz und/oder Kosten des Standorts sind regionalmarkttypisch, z. B. angemessenes Lohnniveau 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Der Steuerhebesatz und die Kosten des Standorts liegen wesentlich über dem Durchschnitt, z. B. hohes Lohnniveau

Kriteriengruppe 3 Objekt

Kriterium 3.1 Architektur und Bauweise

WOHNEN

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnisse der nutzungs- und teilmarktadäquaten Architektur und Bauweise 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Objektarttypische Ausführung in einer dem Teilmarkt entsprechenden Bauweise und Größe ■ Nachhaltig akzeptable Architektur, Baustoffe und Technik, die auch mittelfristig den Ansprüchen der Nutzerzielgruppe des Teilmarktes entsprechen 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Objekt in außergewöhnlich attraktiver Bauweise, mit idealer Objekt- ausrichtung (Süd/Südwest) ■ Auffallend gute und zeitlose Archi- tektur repräsentiert das gehobene Segment ■ Hochwertige Baustoffe und Technik ■ Aufwändige Außenanlagen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Objekt in ortstypischer/teilmarktadäquater Bauweise und Baumasse, Objektausrichtung/Garten gegen Süd/Südwest ■ Ohne auffallend positive/negative Architektur und Baustoffe ■ Normale ausreichende Technik ■ Große Zielgruppe akzeptiert diese Architektur, Baustoffe und Bau- weise in diesem Teilmarkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Objekt in teilmarktuntypischer und nicht mehr zeitgemäßer Bauweise, Architektur und Gestaltung ■ Ausrichtung auf dem Grundstück Nord/Nordost ■ Unattraktives Äußeres ■ Schlechte Lichtverhältnisse, minderwertige, nicht mehr zeitgemäße Baustoffe, technisch überholte In- stallation ■ Geringe Nachfrage in diesem Teilmarkt nach derartig gestalteten Ob- jekten

BÜRO

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnis der nutzungs- und teilmarktadäquaten Architektur und Bauweise 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Objektarttypische Ausführung in einer dem Teilmarkt entsprechenden Bauweise und Größe ■ Für die Nutzungsart und Nutzungsdauer akzeptable Konstruktion ■ Nachhaltig akzeptable Architektur, Baustoffe und Technik, die auch mittelfristig den Ansprüchen der Nutzerzielgruppe des Teilmarktes entsprechen 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Hoher Repräsentationscharakter ■ Markante architektonische Elemente; herausragende Fassadengestaltung. Repräsentativer Eingangsbe- reich/Eingangshalle ■ Objekt in außergewöhnlich quali- tätsorientierter Bauweise, mit ausge- zeichneter nutzungsorientierter Aus- richtung auf dem Grundstück ■ Hochwertige Baustoffe und Technik ■ Aufwändige Außenanlagen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Objekt in ortstypischer/teilmarktadäquater Bauweise. Architektur ohne auffallende (negative/positive) Ge- staltungselemente. Das Objekt passt zur vorhandenen Umgebungsbe- bauung. Die Akzeptanz der Architek- tur durch eine große Zielgruppe ist gegeben ■ Normale ausreichende Technik 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Objekt in teilmarktuntypischer Bau- weise, ohne repräsentativen Charak- ter, architektonisch in keiner Weise die Nutzerteilgruppe ansprechend. Abschreckende Außenwirkung; un- zureichende Belichtung, schlechte Gebäudeproportionen, minderwertige Bauweise ■ Geringe Akzeptanz in diesem Teilmarkt nach derartig gestalteten Objekten

Notwendige Grundlagen

- Kenntnisse der nutzungs- und teilmarktadäquaten Architektur und Bauweise

Rating 5 (durchschnittlich)

- Objektarttypische Ausführung in einer dem Teilmarkt entsprechenden Bauweise und Größe
- Für die Nutzungsart und Nutzungsdauer akzeptable Konstruktion
- Baustoffe und Technik, die auch mittelfristig den Ansprüchen der Nutzerzielgruppe des Teilmarktes und der speziellen Objektart entsprechen

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Objekt in außergewöhnlich qualitätsorientierter Bauweise, mit ausgezeichneter nutzungsorientierter Ausrichtung auf dem Grundstück ■ Hervorragende städtebauliche Eingliederung ■ Auffallend gute Architektur ■ Hochwertige Baustoffe und Technik, ■ Aufwändige Außenanlagen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Objekt in nutzungs-/branchenüblicher teilmarktadäquater Bauweise und Größe, nutzungsorientierte Ausrichtung auf dem Grundstück ■ Städtebaulich akzeptabel, unauffällig ■ Sachlich, nutzungsorientierte Architektur/Konstruktion mit üblichen Baustoffen ■ Normale ausreichende Technik ■ Marktteilnehmer akzeptieren diese Architektur, Baustoffe und Bauweise in diesem Teilmarkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Objekt in teilmarktuntypischer Größe und nicht mehr zeitgemäßer Bauweise, Architektur und Konstruktion ■ Ausrichtung auf dem Grundstück für die Nutzungsart ungünstig ■ Unattraktives Äußeres ■ minderwertige, nicht mehr zeitgemäße Baustoffe, technisch überholte Installationen ■ Geringe Akzeptanz in diesem Teilmarkt nach derartig gestalteten Objekten

Notwendige Grundlagen

- Kenntnisse der nutzungs- und teilmarktadäquaten Bauweise und Architektur

Rating 5 (durchschnittlich)

- Objektarttypisches Objekt in einer entsprechenden sachlich orientierten Bauweise und Größe
- Für die Nutzungsart und Nutzungsdauer akzeptable Konstruktion
- Baustoffe und Technik, die auch mittelfristig den Ansprüchen der Nutzerzielgruppe dieser speziellen Objektart entsprechen

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Objekt in außergewöhnlich qualitätsorientierter Bauweise, mit ausgezeichneter nutzungsorientierter Ausrichtung auf dem Grundstück für optimale, kostengünstige Abwicklung des Betriebes in ansprechender architektonischer Ausführung ■ Hochwertige Baustoffe, und Technik ■ Außenanlagen für alle erforderlichen Größenordnungen des An- und Auslieferungsverkehrs ausgelegt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Objekt in nutzungs-/branchenüblicher Bauweise und Größe, nutzungsorientierte Ausrichtung auf dem Grundstück ■ Sachlich, nutzungsorientierte Architektur/Konstruktion mit üblichen Baustoffen ■ Normale ausreichende Technik ■ Marktteilnehmer akzeptieren diese Baustoffe und Bauweise 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Objekt in nutzungs-/branchenuntypischer Größe und nicht mehr zeitgemäßer Bauweise, Architektur und Konstruktion ■ Ausrichtung auf dem Grundstück für die Nutzungsart ungünstig ■ Minderwertige, nicht mehr zeitgemäße Baustoffe, technisch überholte Installationen, unattraktives Äußeres ■ Geringe Akzeptanz für derartig gestaltete Objekte

Kriteriengruppe 3 Objekt

Kriterium 3.2 Ausstattung

WOHNEN

Notwendige Grundlagen

- Kenntnisse über Ausstattung eines nationalmarkttypischen Repräsentanten
- Für Deutschland Kenntnis der NHK 2000, im Ausland Kenntnis des jeweiligen nationalen Standards
- Kenntnis der heutigen und künftigen Ansprüche der Nutzerzielgruppen an den Ausstattungsstandard

Rating 5 (durchschnittlich)

- Durchschnittliche dem Teilmarkt und der Objektart entsprechende Ausstattung
- Dem jeweiligen nationalen Standard folgend, mittlere Kategorie; für Deutschland Ausstattungsstandard „mittel“ gemäß Auflistung NHK 2000 je nach Objektart

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Attraktive Ausstattungsmerkmale ■ Ausbauqualität und technische Ausstattung gehoben ■ In Deutschland: Ausstattungsstandard gemäß NHK 2000 „gehoben“ bzw. in Anlehnung an diese Auflistung ■ Ausland: entsprechend nationaler Norm 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Übliche Ausstattungsmerkmale ■ Ausbauqualität und technische Ausstattung mittel bzw. durchschnittlich ■ In Deutschland: Ausstattungsstandard „mittel“ gemäß NHK 2000 bzw. in Anlehnung an diese Auflistung ■ Ausland: entsprechend nationaler Norm 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ausstattungsmerkmale sehr einfach bzw. unüblich für die Objekt- und Nutzungsart ■ Ausbauqualität und technische Ausstattung einfach, nicht mehr zeitgemäß/überaltet ■ In Deutschland: Ausstattungsstandard „einfach“ gem. NHK 2000 bzw. in Anlehnung an diese Auflistung ■ Ausland: entsprechend nationaler Norm

BÜRO

Notwendige Grundlagen

- Kenntnisse über Ausstattung eines nationalmarkttypischen Repräsentanten
- Für Deutschland Kenntnis der NHK 2000, im Ausland Kenntnis des jeweiligen nationalen Standards
- Kenntnis der heutigen und künftigen Ansprüche der Nutzerzielgruppen an den Ausstattungsstandard

Rating 5 (durchschnittlich)

- Durchschnittliche dem Teilmarkt und der Objektart entsprechende Ausstattung
- Dem jeweiligen nationalen Standard folgend, für Deutschland Ausstattungsstandard „mittel“ in Anlehnung an die NHK 2000 je nach Objektart auch als Orientierung bzw. Basis für die Anwendung auf andere nicht aufgelistete Objektarten
- Die Ansprüche der Nutzerzielgruppen werden sich mittelfristig nicht verändern

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Attraktive Ausstattungsmerkmale ■ Ausbauqualität und technische Ausstattung gehoben ■ In Deutschland: Ausstattungsstandard gemäß NHK 2000 „gehoben“ bzw. in Anlehnung an diese Auflistung ■ Ausland: entsprechend nationaler Norm z. B. Objekt mit sehr guten Ausstattungsmerkmalen wie hochwertigen EDV-Anschlüsse (Strukturverkabelung, multimediale Ausstattung beispielsweise in Konferenzräumen), Klimatisierung/Kühldecken, Doppelböden, repräsentative Personenaufzüge, Hochwertige Zusatzausstattungen (z. B. vollautovollautomatischer Sonnenschutz) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Übliche Ausstattungsmerkmale ■ Ausbauqualität und technische Ausstattung mittel bzw. durchschnittlich ■ In Deutschland: Ausstattungsstandard „mittel“ gemäß NHK 2000 bzw. in Anlehnung an diese Auflistung ■ Ausland: entsprechend nationaler Norm z. B. Objekt mit durchschnittlichen, marktüblichen Ausstattungsmerkmalen wie EDV-Anschlüssen in integrierten Kabelkanälen vorhanden, keine Deckenelemente und Doppelböden, natürliche Belüftung, bei mehrgeschossigen Gebäuden ausreichend Personenaufzüge vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ausstattungsmerkmale sehr einfach bzw. unüblich für die Objekt- und Nutzungsart ■ Ausbauqualität und technische Ausstattung einfach, nicht mehr zeitgemäß/überaltet ■ In Deutschland: Ausstattungsstandard „einfach“ gem. NHK 2000 bzw. in Anlehnung an diese Auflistung ■ Ausland: entspr. nationaler Norm z. B. Objekt mit sehr einfachen Ausstattungsmerkmalen, wie einfache Bodenbeläge, keine Doppelböden oder Deckenelemente, keine Kabelschächte (Leitungen auf Putz), keine Klimatisierung, unzureichende Sanitärausstattungen, keine Aufzugsanlagen

Notwendige Grundlagen

- Kenntnisse über Ausstattung eines nationalmarkttypischen Repräsentanten
- Für Deutschland Kenntnis der NHK 2000, im Ausland Kenntnis des jeweiligen nationalen Standards
- Kenntnis der heutigen und künftigen Ansprüche der Nutzerzielgruppen an den Ausstattungsstandard

Rating 5 (durchschnittlich)

- Durchschnittliche dem Teilmarkt und der Objektart entsprechende Ausstattung
- Dem jeweiligen nationalen Standard folgend, für Deutschland Ausstattungsstandard „mittel“ in Anlehnung an die NHK 2000 je nach Objektart auch als Orientierung bzw. Basis für die Anwendung auf andere nicht aufgelistete Objektarten
- Die Ansprüche der Nutzerzielgruppen werden sich mittelfristig nicht verändern

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Attraktive Ausstattungsmerkmale ■ Ausbauqualität und technische Ausstattung gehoben ■ In Deutschland: Ausstattungsstandard gemäß NHK 2000 „gehoben“ bzw. in Anlehnung an diese Auflistung ■ Ausland: entsprechend nationaler Norm 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Übliche Ausstattungsmerkmale ■ Ausbauqualität und technische Ausstattung mittel bzw. durchschnittlich ■ In Deutschland: Ausstattungsstandard „mittel“ gemäß NHK 2000 bzw. in Anlehnung an diese Auflistung ■ Ausland: entsprechend nationaler Norm 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ausstattungsmerkmale sehr einfach bzw. unüblich für die Objekt- und Nutzungsart ■ Ausbauqualität und technische Ausstattung einfach, nicht mehr zeitgemäß/überaltet ■ In Deutschland: Ausstattungsstandard „einfach“ gem. NHK 2000 bzw. in Anlehnung an diese Auflistung ■ Ausland: entsprechend nationaler Norm

Notwendige Grundlagen

- Kenntnisse über Ausstattung eines nationalmarkttypischen Repräsentanten
- Für Deutschland Kenntnis der NHK 2000, im Ausland Kenntnis des jeweiligen nationalen Standards
- Kenntnis der heutigen und künftigen Ansprüche der Nutzerzielgruppen an den Ausstattungsstandard

Rating 5 (durchschnittlich)

- Durchschnittliche der Objektart entsprechende Ausstattung
- Dem jeweiligen nationalen Standard folgend, für Deutschland Ausstattungsstandard beispielsweise „mittel“ in Anlehnung an die NHK 2000 je nach Objektart auch als Orientierung bzw. Basis für die Anwendung auf andere nicht aufgelistete Objektarten
- Die Ansprüche der Nutzerzielgruppe werden sich mittelfristig nicht verändern

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Attraktive Ausstattungsmerkmale ■ Ausbauqualität und technische Ausstattung gehoben ■ In Deutschland: Ausstattungsstandard gemäß NHK 2000 „gehoben“ bzw. in Anlehnung an diese Auflistung ■ Ausland: entsprechend nationaler Norm 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Übliche Ausstattungsmerkmale ■ Ausbauqualität und technische Ausstattung mittel bzw. durchschnittlich ■ In Deutschland: Ausstattungsstandard „mittel“ gemäß NHK 2000 bzw. in Anlehnung an diese Auflistung ■ Ausland: entsprechend nationaler Norm 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ausstattungsmerkmale sehr einfach bzw. unüblich für die Objekt- und Nutzungsart ■ Ausbauqualität und technische Ausstattung einfach, nicht mehr zeitgemäß/überaltet ■ In Deutschland: Ausstattungsstandard „einfach“ gem. NHK 2000 bzw. in Anlehnung an diese Auflistung ■ Ausland: entsprechend nationaler Norm

Kriteriengruppe 3 Objekt

Kriterium 3.3 Objektzustand

WOHNEN

Notwendige Grundlagen

- Kenntnis über technische Nutzungsdauer von Bauwerk und Ausstattung eines markttypischen Repräsentanten der Objektart
- Kenntnis über Schäden, Bau- und Ausstattungsmängel

Rating 5 (durchschnittlich)

- Funktionsfähiges, ordnungsgemäß instandgehaltenes Objekt mit bualtertypischen Mängeln und leichten Schäden, die die Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigen. Eine Verschlechterung des Zustands ist nicht zu erwarten
- Eine Beseitigung der üblichen Abnutzungserscheinungen und Mängel/Schäden ist mit überschaubaren Mitteln im Rahmen der üblichen Instandhaltung möglich

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Neubau bzw. Neubauzustand/fachgerechter, hochwertig sanierter Altbau ohne Baumängel/-schäden ■ Auch mittelfristig ist aufgrund des sehr guten Zustandes mit keinen größeren Instandhaltungsmaßnahmen zu rechnen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Objekt weist maximal dem Bualter entsprechende Mängel und leichte Schäden ohne Erwartung einer Verschlechterung des Zustandes. ■ Es liegt kein wesentlicher Instandhaltungs- und/oder Reparaturstau vor 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Das Bauwerk, seine Ausstattung sowie die Außenanlagen befinden sich in einem schlechten bis mangelhaften Zustand ■ Erheblicher Instandhaltungs-/Sanierungsbedarf ist gegeben (z. B. aufsteigende Feuchtigkeit, Schäden an Dach und Fach) ■ Eine Behebung der Schäden ist kurz- bzw. mittelfristig nicht geplant

BÜRO

Notwendige Grundlagen

- Kenntnis über technische Nutzungsdauer von Bauwerk und Ausstattung eines markttypischen Repräsentanten der Objektart
- Kenntnis über Schäden, Bau- und Ausstattungsmängel

Rating 5 (durchschnittlich)

- Funktionsfähiges, ordnungsgemäß instandgehaltenes Objekt mit bualtertypischen Mängeln und leichten Schäden, die die Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigen. Eine Verschlechterung des Zustands ist nicht zu erwarten.
- Eine Beseitigung der üblichen Abnutzungserscheinungen und Mängel/Schäden ist mit überschaubaren Mitteln im Rahmen der üblichen Instandhaltung möglich

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Neubau bzw. Neubauzustand/fachgerechter, hochwertig sanierter Altbau ohne Baumängel/-schäden ■ Auch mittelfristig ist aufgrund des sehr guten Zustandes mit keinen größeren Instandhaltungsmaßnahmen zu rechnen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Objekt weist maximal dem Bualter entsprechende Mängel und leichte Schäden ohne Erwartung einer Verschlechterung des Zustandes ■ Es liegt kein wesentlicher Instandhaltungs- und/oder Reparaturstau vor 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Das Bauwerk, seine Ausstattung sowie die Außenanlagen befinden sich in einem schlechten bis mangelhaften Zustand ■ Erheblicher Instandhaltungs-/Sanierungsbedarf ist gegeben (z. B. aufsteigende Feuchtigkeit, Schäden an Dach und Fach) ■ Eine Behebung der Schäden ist kurz- bzw. mittelfristig nicht geplant

Notwendige Grundlagen

- Kenntnis über technische Nutzungsdauer von Bauwerk und Ausstattung eines markttypischen Repräsentanten der Objektart
- Kenntnis über Schäden, Bau- und Ausstattungsmängel

Rating 5 (durchschnittlich)

- Funktionsfähiges, ordnungsgemäß instandgehaltenes Objekt mit bualtertypischen Mängeln und leichten Schäden, die die Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigen. Eine Verschlechterung des Zustandes ist nicht zu erwarten
- Die betrieblichen Einrichtungen sind nicht wesentlich älter als die Hälfte ihrer üblichen Lebensdauer
- Eine Beseitigung der üblichen Abnutzungserscheinungen und Mängel/Schäden ist mit überschaubaren Mitteln im Rahmen der üblichen Instandhaltung möglich

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Neubau bzw. Neubauzustand/fachgerechter, hochwertig sanierter Altbau ohne Baumängel/-schäden ■ Auch mittelfristig ist aufgrund des sehr guten Zustandes mit keinen größeren Instandhaltungsmaßnahmen zu rechnen ■ Neuwertige betriebliche Einrichtungen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Objekt weist maximal dem Baualter entsprechende Mängel und leichte Schäden ohne Erwartung einer Verschlechterung des Zustandes ■ Es liegt kein wesentlicher Instandhaltungs- und/oder Reparaturstau vor ■ Das Alter der betrieblichen Einrichtung hat die Hälfte der nutzungsspezifischen Lebensdauer nicht überschritten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Das Bauwerk, seine Ausstattung sowie die Außenanlagen befinden sich in einem schlechten bis mangelhaften Zustand ■ Erheblicher Instandhaltungs-/Sanierungsbedarf ist gegeben (z. B. aufsteigende Feuchtigkeit, Schäden an Dach und Fach) ■ Eine Behebung der Schäden ist kurz- bzw. mittelfristig nicht geplant ■ Ausstattung überaltert (durchschnittliche Nutzungsdauer erreicht bzw. überschritten)

Notwendige Grundlagen

- Kenntnis über technische Nutzungsdauer von Bauwerk und Ausstattung eines markttypischen Repräsentanten der Objektart
- Kenntnis über Schäden, Bau- und Ausstattungsmängel

Rating 5 (durchschnittlich)

- Funktionsfähiges, ordnungsgemäß instand gehaltenes Objekt mit bualtertypischen Mängeln und leichten Schäden, die die Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigen. Eine Verschlechterung des Zustandes ist nicht zu erwarten
- Die betrieblichen Einrichtungen sind nicht wesentlich älter als die Hälfte ihrer üblichen Lebensdauer
- Eine Beseitigung der üblichen Abnutzungserscheinungen und Mängel/Schäden ist mit überschaubaren Mitteln im Rahmen der üblichen Instandhaltung möglich

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Neubau bzw. Neubauzustand/fachgerechter, hochwertig sanierter Altbau ohne Baumängel/-schäden ■ Auch mittelfristig ist aufgrund des sehr guten Zustandes mit keinen größeren Instandhaltungsmaßnahmen zu rechnen ■ Neuwertige betriebliche Einrichtungen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Objekt weist maximal dem Baualter entsprechende Mängel und leichte Schäden ohne Erwartung einer Verschlechterung des Zustandes ■ Es liegt kein wesentlicher Instandhaltungs- und/oder Reparaturstau vor ■ Das Alter der betrieblichen Einrichtung hat die Hälfte der nutzungsspezifischen Lebensdauer nicht überschritten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Das Bauwerk, seine Ausstattung sowie die Außenanlagen befinden sich in einem schlechten bis mangelhaften Zustand ■ Erheblicher Instandhaltungs-/Sanierungsbedarf ist gegeben (z. B. aufsteigende Feuchtigkeit, Schäden an Dach und Fach) ■ Eine Behebung der Schäden ist kurz- bzw. mittelfristig nicht geplant ■ Ausstattung überaltert (durchschnittliche Nutzungsdauer erreicht bzw. überschritten)

Kriteriengruppe 3 Objekt

Kriterium 3.4 Grundstückssituation

WOHNEN

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnisse über Topographie, Erschließung, Stellplatzsituation, Baugrund, Altlasten und Zuschnitt des Grundstücks sowie über mögliche Veränderungen der Grundstücks- und Erschließungssituation 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Teilmarkt- und objektarttypischer Grundstückszuschnitt und durchschnittliche Größe bzw. Grundstücksausnutzung ■ Erschließung und Zuwegung orts-, objektart- und teilmarktüblich ■ Stellplätze sind auf dem Grundstück und/oder nahe dem Grundstück in markttypischer Anzahl vorhanden. ■ Der Baugrund entspricht den teilmarkttypischen Verhältnissen mit maximal leichten Beeinträchtigungen ■ Der Baugrund beinhaltet maximal Altlasten, die nicht sanierungsbedürftig sind 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Großzügiger Grundstückszuschnitt, der eine optimale Ausrichtung des Objekts ermöglicht, hoher Nutzwert und gute Ausnutzung ■ Sehr gute Erschließung, gute Zuwegung ■ Sehr gute Grundstücksproportionen ■ Unproblematische Baugrundverhältnisse ■ Angemessene Anzahl von Stellplätzen (ggf. abgeschlossene Stellplätze) ■ Keine Altlasten vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Für die Objektart typischer Grundstückszuschnitt mit normaler Ausrichtung, die eine nutzungsorientierte übliche Ausrichtung des Objekts erlaubt ■ Objektarttypische Erschließung und Zuwegung ■ Teilmarkt- und objektarttypische Grundstücksgröße ■ Nutzungs- und standortadäquate Stellplatzanzahl vorhanden ■ Normale, teilmarkttypische Baugrundverhältnisse ■ Keine sanierungsrelevanten Altlasten im Baugrund 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Ausrichtung des Grundstücks lässt keine günstige Ausrichtung des Objekts zu ■ Ungünstiger Zuschnitt, schlechte Ausnutzung/sehr beengte Verhältnisse, keine Erweiterungsmöglichkeiten ■ Gering erschlossenes Grundstück (z. B. kein Gas, Kanalisation unzureichend, Rückstaugefahr) ■ Problematische/schlechte Baugrundverhältnisse ■ Ungünstige Zuwegung ■ Nicht ausreichende Stellplätze ■ Sanierungspflichtige Altlasten vorhanden

BÜRO

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnisse über Topographie, Erschließung, Stellplatzsituation, Baugrund, Altlasten und Zuschnitt des Grundstücks sowie über mögliche Veränderungen der Grundstücks- und Erschließungssituation 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Teilmarkt- und objektarttypischer Grundstückszuschnitt und durchschnittliche Größe bzw. Grundstücksausnutzung ■ Erschließung und Zuwegung orts-, objektart- und teilmarktüblich ■ Stellplätze sind auf dem Grundstück und/oder nahe dem Grundstück in markttypischer Anzahl vorhanden ■ Der Baugrund entspricht den teilmarkttypischen Verhältnissen mit maximal leichten Beeinträchtigungen ■ Der Baugrund beinhaltet maximal Altlasten, die nicht sanierungsbedürftig sind 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Großzügiger Grundstückszuschnitt, der eine optimale Ausrichtung des Objekts ermöglicht, hoher Nutzwert und gute Ausnutzung ■ Sehr gute Erschließung, gute Zuwegung ■ Sehr gute Grundstücksproportionen ■ Unproblematische Baugrundverhältnisse ■ Angemessene Anzahl von Stellplätzen (ggf. abgeschlossene Stellplätze) ■ Keine Altlasten vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Für die Objektart typischer Grundstückszuschnitt mit normaler Ausrichtung, die eine nutzungsorientierte übliche Ausrichtung des Objekts erlaubt ■ Objektarttypische Erschließung und Zuwegung ■ Teilmarkt- und objektarttypische Grundstücksgröße ■ Nutzungs- und standortadäquate Stellplatzanzahl vorhanden ■ Normale, teilmarkttypische Baugrundverhältnisse ■ Keine sanierungsrelevanten Altlasten im Baugrund 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Ausrichtung des Grundstücks lässt keine günstige Ausrichtung des Objekts zu ■ Ungünstiger Zuschnitt, schlechte Ausnutzung/sehr beengte Verhältnisse, keine Erweiterung ■ Gering erschlossenes Grundstück (z. B. kein Gas, Kanalisation unzureichend, Rückstaugefahr) ■ Problematische/schlechte Baugrundverhältnisse ■ Ungünstige Zuwegung für den Kunden ■ Nicht ausreichende Stellplätze ■ Sanierungspflichtige Altlasten vorhanden

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnisse über Topographie, Erschließung, Stellplatzsituation, Baugrund, Altlasten und Zuschnitt des Grundstücks sowie über mögliche Veränderungen der Grundstücks- und Erschließungssituation 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Teilmarkt- und objektarttypischer Grundstückszuschnitt und durchschnittliche Größe bzw. Grundstücksausnutzung ■ Erschließung und Zuwegung orts-, objektart- und teilmarktüblich ■ Stellplätze sind auf dem Grundstück und/oder nahe dem Grundstück in markttypischer Anzahl vorhanden ■ Der Baugrund entspricht den teilmarkttypischen Verhältnissen mit maximal leichten Beeinträchtigungen ■ Der Baugrund beinhaltet maximal Altlasten, die nicht sanierungsbedürftig sind 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Großzügiger Grundstückszuschnitt, der eine optimale Ausrichtung des Objekts ermöglicht, hoher Nutzwert und gute Ausnutzung ■ Sehr gute Erschließung, gute Zuwegung ■ Sehr gute Grundstücksproportionen ■ Unproblematische Baugrundverhältnisse ■ Angemessene Stellplätze auf dem Grundstück mit kundenfreundlicher Anbindung ■ Keine Altlasten vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Für die Objektart typischer Grundstückszuschnitt mit normaler Ausrichtung, die eine nutzungsorientierte übliche Ausrichtung des Objekts erlaubt ■ Objektarttypische Erschließung und Zuwegung ■ Teilmarkt- und objektarttypische Grundstücksgröße ■ Nutzungs- und standortadäquate Stellplatzanzahl vorhanden ■ Normale, teilmarkttypische Baugrundverhältnisse ■ Keine sanierungsrelevanten Altlasten im Baugrund 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Ausrichtung des Grundstücks lässt keine günstige Ausrichtung des Objekts zu ■ Ungünstiger Zuschnitt, schlechte Ausnutzung/sehr beengte Verhältnisse, keine Erweiterungsmöglichkeiten ■ Gering erschlossenes Grundstück (z. B. kein Gas, Kanalisation unzureichend, Rückstaugefahr) ■ Problematische/schlechte Baugrundverhältnisse ■ Ungünstige Zuwegung für den Kunden und An-/Auslieferung ■ Nicht ausreichende Stellplätze ■ Sanierungspflichtige Altlasten vorhanden

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnisse über Topographie, Erschließung, Stellplatzsituation, Freiflächenanfordernis, Baugrund, Altlasten und Zuschnitt des Grundstücks sowie über mögliche Veränderungen der Grundstücks- und Erschließungssituation 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Teilmarkt- und objektarttypischer Grundstückszuschnitt und durchschnittliche Größe bzw. Grundstücksausnutzung ■ Erschließung und Zuwegung orts-, objektart- und teilmarktüblich ■ Stellplätze sind auf dem Grundstück und/oder nahe dem Grundstück in markttypischer Anzahl vorhanden ■ Der Baugrund entspricht den teilmarkttypischen Verhältnissen mit maximal leichten Beeinträchtigungen ■ Der Baugrund beinhaltet maximal Altlasten, die nicht sanierungsbedürftig sind 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Großzügiger Grundstückszuschnitt, der eine optimale Ausrichtung des Objekts ermöglicht, hoher Nutzwert und gute Ausnutzung ■ Sehr gute Erschließung, gute Zuwegung ■ Sehr gute Grundstücksproportionen ■ Unproblematische Baugrundverhältnisse ■ Angemessene Stellplätze und Freiflächen auf dem Grundstück ■ Keine Altlasten vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Für die Objektart typischer Grundstückszuschnitt mit normaler Ausrichtung, die eine nutzungsorientierte übliche Ausrichtung des Objekts erlaubt ■ Objektarttypische Erschließung und Zuwegung ■ Teilmarkt- und objektarttypische Grundstücksgröße ■ Nutzungs- und standortadäquate Stellplatzanzahl vorhanden ■ Objektarttypische Freiflächen sind auf dem Grundstück vorhanden ■ Normale, teilmarkttypische Baugrundverhältnisse ■ Keine sanierungsrelevanten Altlasten im Baugrund 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Ausrichtung des Grundstücks lässt keine günstige Ausrichtung des Objekts zu ■ Ungünstiger Zuschnitt, schlechte Ausnutzung/sehr beengte Verhältnisse, keine Erweiterung ■ Gering erschlossenes Grundstück (z. B. kein Gas, Kanalisation unzureichend, Rückstaugefahr) ■ Problematische/schlechte Baugrundverhältnisse ■ Ungünstige Zuwegung für An-/Auslieferung ■ Nicht ausreichende Stellplätze/Freiflächen ■ Sanierungspflichtige Altlasten vorhanden

Kriteriengruppe 3 Objekt

Kriterium 3.5 Umwelteinflüsse aus dem Objekt

WOHNEN

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnisse über typische Umwelteinflüsse aus dem Objekt am Standort ■ Kenntnisse über Baustoffe mit Gefährdungspotenzial im Objekt 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Keine relevanten Immissionen aus dem Gebäude ■ Es sind nur objektarttypische unwesentliche Einflüsse auf die Nutzer aus den Baumaterialien festzustellen und bekannt 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Verwendung von nachweislich ökologisch einwandfreien Baustoffen ■ Keine bis unwesentliche Emissionen aus dem Gebäude bzw. durch das Objekt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die im Objekt verursachten Emissionen entsprechen den für diese Objektart üblichen ■ Es wurden zeitgemäße, unbedenkliche Baustoffe verwendet. Durchschnittliche Emissionsbelastung durch das Objekt ■ An den heute vorhandenen Umwelteinflüssen aus dem Objekt wird sich auch mittelfristig nichts verändern 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Verwendung von nachweislich gesundheitsgefährdenden Baustoffen ■ Erhebliche Emissionen aus dem Gebäude und/oder stark belastete Bauteile

BÜRO

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnisse über typische Umwelteinflüsse aus dem Objekt am Standort ■ Kenntnisse über Baustoffe mit Gefährdungspotenzial im Objekt 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Keine relevanten Immissionen aus dem Gebäude ■ Es sind nur objektarttypische unwesentliche Einflüsse auf die Nutzer aus den Baumaterialien festzustellen und bekannt 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Verwendung von nachweislich ökologisch einwandfreien Baustoffen. Keine Emissionsbelastung durch das Objekt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die im Objekt verursachten Emissionen entsprechen den für diese Objektart üblichen ■ Es wurden zeitgemäße, unbedenkliche Baustoffe verwendet. Durchschnittliche Emissionsbelastung durch das Objekt ■ An den heute vorhandenen Umwelteinflüssen aus dem Objekt wird sich auch mittelfristig nichts verändern 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Verwendung von nachweislich gesundheitsgefährdenden Baustoffen ■ Erhebliche Emissionen aus dem Gebäude und/oder stark belastete Bauteile

Notwendige Grundlagen

- Kenntnisse über typische Umwelteinflüsse aus dem Objekt am Standort
- Kenntnisse über Baustoffe mit Gefährdungspotenzial im Objekt

Rating 5 (durchschnittlich)

- Keine relevanten Immissionen aus dem Gebäude
- Es sind nur objektarttypische unwesentliche Einflüsse auf die Nutzer aus den Baumaterialien festzustellen und bekannt

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Verwendung von nachweislich ökologisch einwandfreien Baustoffen ■ Keine bis unwesentliche Emissionen aus dem Gebäude bzw. durch das Objekt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die im Objekt verursachten Emissionen entsprechen den für diese Objektart üblichen ■ Es wurden zeitgemäße, unbedenkliche Baustoffe verwendet. Durchschnittliche Emissionsbelastung durch das Objekt ■ An den heute vorhandenen Umwelteinflüssen aus dem Objekt wird sich auch mittelfristig nichts verändern 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Verwendung von nachweislich gesundheitsgefährdenden Baustoffen ■ Erhebliche Emissionen aus dem Gebäude und/oder stark belastete Bauteile

Notwendige Grundlagen

- Kenntnisse über typische Umwelteinflüsse aus dem Objekt am Standort
- Kenntnisse über Baustoffe mit Gefährdungspotenzial im Objekt

Rating 5 (durchschnittlich)

- Keine relevanten Immissionen aus dem Gebäude
- Es sind nur objektarttypische unwesentliche Einflüsse auf die Nutzer aus den Baumaterialien festzustellen und bekannt

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Verwendung von nachweislich ökologisch einwandfreien Baustoffen ■ Keine bis unwesentliche Emissionen aus dem Gebäude bzw. durch das Objekt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die im Objekt verursachten Emissionen entsprechen den für diese Objektart üblichen ■ Es wurden zeitgemäße, unbedenkliche Baustoffe verwendet. Durchschnittliche Emissionsbelastung durch das Objekt ■ An den heute vorhandenen Umwelteinflüssen aus dem Objekt wird sich auch mittelfristig nichts verändern 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Verwendung von nachweislich gesundheitsgefährdenden Baustoffen ■ Erhebliche Emissionen aus dem Gebäude und/oder stark belastete Bauteile

Kriteriengruppe 3 Objekt

Kriterium 3.6 Wirtschaftlichkeit der Gebäudekonzeption

WOHNEN

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnisse über wirtschaftliche Grundrisse und Nutzungsansprüche der jeweiligen Zielgruppe im Teilmarkt ■ Kenntnis der Gebäudekonzeption eines markttypischen Repräsentanten der jeweiligen Objektart 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Markt- und objektarttypische Raumaufteilung , die von der Nutzerzielgruppe auch mittelfristig als wirtschaftlich gesehen wird ■ Anpassungen und Veränderungen der Raum- und Flächenkonzeption an ein geändertes Nutzerverhalten entsprechen den für die Objektart typischen Möglichkeiten 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Für die Objektart und den Teilmarkt optimales Flächenkonzept mit hoher Flächeneffizienz für die jeweilige Nutzerzielgruppe ■ Sehr gute bis gute Anpassungsmöglichkeiten an geändertes Nutzerverhalten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Objektart- und teilmarkttypische Grundrissgestaltung und durchschnittliche Flächeneffizienz mit begrenzten Veränderungsmöglichkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Für die Nutzerzielgruppe ungünstiges, nicht mehr zeitgemäßes und unwirtschaftliches Flächenkonzept ■ Unzureichende bis keine Veränderungsmöglichkeit

BÜRO

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnisse über wirtschaftliche Grundrisse und Nutzungsansprüche der jeweiligen Zielgruppe im Teilmarkt ■ Kenntnis der Gebäudekonzeption eines markttypischen Repräsentanten der jeweiligen Objektart 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Markt- und objektarttypische Raumaufteilung , die von der Nutzerzielgruppe auch mittelfristig als wirtschaftlich gesehen wird ■ Anpassungen und Veränderungen der Raum- und Flächenkonzeption an ein geändertes Nutzerverhalten entsprechen den für die Objektart typischen Möglichkeiten 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Für die Objektart und den Teilmarkt optimales Flächenkonzept mit hoher Flächeneffizienz für die jeweilige Nutzerzielgruppe ■ Sehr gute bis gute Anpassungsmöglichkeiten an geändertes Nutzerverhalten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Objektart- und teilmarkttypische Grundrissgestaltung und durchschnittliche Flächeneffizienz mit begrenzten Veränderungsmöglichkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Für die Nutzerzielgruppe ungünstiges, nicht mehr zeitgemäßes und unwirtschaftliches Flächenkonzept ■ Unzureichende bis keine Veränderungsmöglichkeit

Notwendige Grundlagen

- Kenntnisse über wirtschaftliche Grundrisse und Nutzungsansprüche der jeweiligen Zielgruppe im Teilmarkt
- Kenntnis der Gebäudekonzeption eines markttypischen Repräsentanten der jeweiligen Objektart

Rating 5 (durchschnittlich)

- Markt- und objektarttypische Raumaufteilung, die von der Nutzerzielgruppe auch mittelfristig als wirtschaftlich gesehen wird
- Anpassungen und Veränderungen der Raum- und Flächenkonzeption an ein geändertes Nutzerverhalten entsprechen den für die Objektart typischen Möglichkeiten

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Für die Objektart und den Teilmarkt optimales Flächenkonzept mit hoher Flächeneffizienz für die jeweilige Nutzerzielgruppe ■ Sehr gute bis gute Anpassungsmöglichkeiten an geändertes Nutzerverhalten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Objektart- und teilmarkttypische Grundrissgestaltung und durchschnittliche Flächeneffizienz mit begrenzten Veränderungsmöglichkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Für die Nutzerzielgruppe ungünstiges, nicht mehr zeitgemäßes und unwirtschaftliches Flächenkonzept ■ Unzureichende bis keine Veränderungsmöglichkeit

Notwendige Grundlagen

- Kenntnisse über wirtschaftliche Grundrisse und Nutzungsansprüche der jeweiligen Zielgruppe im Markt
- Kenntnis der Gebäudekonzeption eines markttypischen Repräsentanten der jeweiligen Objektart

Rating 5 (durchschnittlich)

- Markt- und objektarttypische Raumaufteilung, die von der Nutzerzielgruppe auch mittelfristig als wirtschaftlich gesehen wird
- Anpassungen und Veränderungen der Raum- und Flächenkonzeption an ein geändertes Nutzerverhalten entsprechen den für die Objektart typischen Möglichkeiten

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Für die Objektart und den Teilmarkt optimales Flächenkonzept mit hoher Flächeneffizienz für die jeweilige Nutzerzielgruppe ■ Sehr gute bis gute Anpassungsmöglichkeiten an geändertes Nutzerverhalten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Objektart- und teilmarkttypische Grundrissgestaltung und durchschnittliche Flächeneffizienz mit begrenzten Veränderungsmöglichkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Für die Nutzerzielgruppe ungünstiges, nicht mehr zeitgemäßes und unwirtschaftliches Flächenkonzept ■ Unzureichende bis keine Veränderungsmöglichkeit

Kriteriengruppe 4 Qualität des Objekt Cashflows

Kriterium 4.1 Mieter/Nutzersituation

(Mehrfamilienhaus/vermietete und eigengenutzte Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser)

WOHNEN

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnisse über die Mieter-/Nutzersituation und typische Mietvertragsgestaltung bzgl. Miethöhe, Anpassungsmöglichkeiten und Vertragslaufzeit ■ Klarheit über die rechtlichen Verhältnisse (Grundbuch, vergleichbare öffentliche Register) sowie über öffentlich-rechtliche bzw. privatrechtliche Einschränkungen (wie z. B. Hausordnung) 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Objekt mit regionalmarkttypischer Nutzerstruktur ■ Mietverträge entsprechen den marktüblichen Standards ■ Bestehende Rechte Dritter in regionalmarkt- und objekttypischer Ausprägung ■ An der Mieter-/Nutzersituation wird sich mittelfristig nichts ändern 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Besser als regionalmarkttypische Mieter/Nutzerstruktur ■ Keine beeinflussende bis begünstigende Rechte Dritter 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Regionalmarkttypische Mieter-/Nutzerstruktur ■ Marktübliche Mietverträge ■ Keine bis unwesentliche Beeinträchtigung durch Rechte Dritter 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schlechter als regionalmarkttypische Mieter-/Nutzerstruktur ■ Beeinflussende Rechte Dritter mit starken Einschränkungen für den Mieter/Nutzer

BÜRO

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnisse über die Mieter-/Nutzersituation und typische Mietvertragsgestaltung ■ Klarheit über die rechtlichen Verhältnisse (Grundbuch, vergleichbare öffentliche Register) sowie über öffentlich-rechtliche bzw. privatrechtliche Einschränkungen (wie z. B. Verbot von Mobilfunkantennen) 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Objekt mit regionalmarkttypischem Nutzerstruktur ■ Mietverträge entsprechen den marktüblichen Standards ■ Bestehende Rechte Dritter in regionalmarkt- und objekttypischer Ausprägung ■ An der Mieter-/Nutzersituation wird sich mittelfristig nichts ändern 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Besser als regionalmarkttypische Mieter/Nutzerstruktur ■ Mietvertrag mit vorteilhaften Konditionen für den Vermieter ■ Keine beeinflussende bis begünstigende Rechte Dritter 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Regionalmarkttypische Mieter-/Nutzerstruktur; Branchenmix ■ Marktübliche Mietverträge ■ Keine bis unwesentliche Beeinträchtigung durch Rechte Dritter 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schlechter als regionalmarkttypische Mieter-/Nutzerstruktur ■ Kurze Mietvertragslaufzeiten in einem schwachen Markt ■ Beeinflussende Rechte Dritter mit starken Einschränkungen für den Mieter/Nutzer

Notwendige Grundlagen

- Kenntnisse über die Mieter-/Nutzersituation und typische Mietvertragsgestaltung
- Klarheit über die rechtlichen Verhältnisse (Grundbuch, vergleichbare öffentliche Register) sowie über öffentlich-rechtliche bzw. privatrechtliche Einschränkungen (wie z. B. Verbot von Werbeschildern)

Rating 5 (durchschnittlich)

- Objekt mit regionalmarkttypischer Nutzerstruktur
- Mietverträge entsprechen den marktüblichen Standards
- Bestehende Rechte Dritter in regionalmarkt- und objekttypischer Ausprägung
- An der Mieter-/Nutzersituation wird sich mittelfristig nichts ändern

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Besser als regionalmarkttypische Mieter-/Nutzerstruktur ■ Optimaler Branchenmix ■ Mietvertrag mit vorteilhaften Konditionen für den Vermieter ■ Keine beeinflussende bis begünstigende Rechte Dritter 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Regionalmarkttypische Mieter-/Nutzerstruktur; Branchenmix ■ Marktübliche Mietverträge ■ Keine bis unwesentliche Beeinträchtigung durch Rechte Dritter 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schlechter als regionalmarkttypische Mieter-/Nutzerstruktur ■ Kurze Mietvertragslaufzeiten in einem schwachen Markt ■ Beeinflussende Rechte Dritter mit starken Einschränkungen für den Mieter/Nutzer

Notwendige Grundlagen

- Kenntnisse über die Mieter-/Nutzersituation und typische Mietvertragsgestaltung
- Klarheit über die rechtlichen Verhältnisse (Grundbuch, vergleichbare öffentliche Register) sowie über öffentlich-rechtliche bzw. privatrechtliche Einschränkungen (wie z. B. Verbot von 24h-Betrieb)

Rating 5 (durchschnittlich)

- Objekt mit regionalmarkttypischer Nutzerstruktur
- Mietverträge entsprechen den marktüblichen Standards
- Bestehende Rechte Dritter in regionalmarkt- und objekttypischer Ausprägung
- An der Mieter-/Nutzersituation wird sich mittelfristig nichts ändern

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Besser als regionalmarkttypische Mieter-/Nutzerstruktur ■ optimaler Nutzer-/Branchenmix ■ Mietvertrag mit vorteilhaften Konditionen für den Vermieter ■ Keine beeinflussende bis begünstigende Rechte Dritter 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Regionalmarkttypischer Mieter-/Nutzerstruktur; Branchenmix ■ Marktübliche Mietverträge ■ Keine bis unwesentliche Beeinträchtigung durch Rechte Dritter 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schlechter als regionalmarkttypische Mieter-/Nutzerstruktur ■ Kurze Mietvertragslaufzeiten in einem schwachen Markt ■ Beeinflussende Rechte Dritter mit starken Einschränkungen für den Mieter/Nutzer

Kriteriengruppe 4 Qualität des Objekt Cashflows

Kriterium 4.2 Miet- und Wertänderungspotenzial

(Mehrfamilienhaus/vermietete und eigengenutzte Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser)

WOHNEN	Notwendige Grundlagen		
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnisse über derzeitige und zukünftige Marktentwicklung im Hinblick auf Nachfrage/Angebot, Leerstand, Miet- und Preisentwicklung sowie weiterer wertbestimmender Merkmale ■ Kenntnis der landesspezifischen Mietgesetzgebung 		
	Rating 5 (durchschnittlich)		
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Das Objekt ist zu marktüblichen Konditionen vermietet ■ Eine Miet- oder Preisänderung findet nur im Rahmen allgemeiner Marktveränderungen statt 		
	Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mieten/Preise befinden sich weit unter Marktniveau; deutliches Steigerungspotenzial ■ Die Nachfrage nach derartigen Flächen übersteigt bei weitem das Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Zu Marktmieten vermietetes Objekt mit geringem Steigerungs- oder Verlustpotenzial ■ Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach derartigen Flächen ist ausgeglichen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Objekt deutlich oberhalb der Marktmiete vermietet, mit erheblichem Verlustpotenzial behaftet ■ Das Angebot an derartigen Flächen übersteigt bei weitem die Nachfrage

BÜRO	Notwendige Grundlagen		
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnisse über derzeitige und zukünftige Marktentwicklung im Hinblick auf Nachfrage/Angebot, Leerstand, Miet- und Preisentwicklung sowie weiterer wertbestimmender Merkmale ■ Kenntnis der landesspezifischen Mietgesetzgebung 		
	Rating 5 (durchschnittlich)		
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Das Objekt ist zu marktüblichen Konditionen vermietet ■ Eine Miet- oder Preisänderung findet nur im Rahmen allgemeiner Marktveränderungen statt 		
	Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mieten/Preise befinden sich weit unter Marktniveau; deutliches Steigerungspotenzial ■ Die Nachfrage nach derartigen Flächen übersteigt bei weitem das Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Zu Marktmieten vermietetes Objekt mit geringem Steigerungs- oder Verlustpotenzial ■ Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach derartigen Flächen ist ausgeglichen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Objekt deutlich oberhalb der Marktmiete vermietet, mit erheblichem Verlustpotenzial behaftet ■ Das Angebot an derartigen Flächen übersteigt bei weitem die Nachfrage

Notwendige Grundlagen

- Kenntnisse über derzeitige und zukünftige Marktentwicklung im Hinblick auf Nachfrage/Angebot, Leerstand, Miet- und Preisentwicklung sowie weiterer wertbestimmender Merkmale
- Kenntnis der landesspezifischen Mietgesetzgebung

Rating 5 (durchschnittlich)

- Das Objekt ist zu marktüblichen Konditionen vermietet
- Eine Miet- oder Preisänderung findet nur im Rahmen allgemeiner Marktveränderungen statt

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Mieten/Preise befinden sich weit unter Marktniveau; deutliches Steigerungspotenzial ■ Die Nachfrage nach derartigen Flächen übersteigt bei weitem das Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Zu Marktmieten vermietetes Objekt mit geringem Steigerungs- oder Verlustpotenzial ■ Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach derartigen Flächen ist ausgeglichen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Objekt deutlich oberhalb der Marktmiete vermietet, mit erheblichem Verlustpotenzial behaftet ■ Das Angebot an derartigen Flächen übersteigt bei weitem die Nachfrage

Notwendige Grundlagen

- Kenntnisse über derzeitige und zukünftige Marktentwicklung im Hinblick auf Nachfrage/Angebot, Leerstand, Miet- und Preisentwicklung sowie weiterer wertbestimmender Merkmale
- Kenntnis der landesspezifischen Mietgesetzgebung

Rating 5 (durchschnittlich)

- Das Objekt ist zu marktüblichen Konditionen vermietet
- Eine Miet- oder Preisänderung findet nur im Rahmen allgemeiner Marktveränderungen statt

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Mieten/Preise befinden sich weit unter Marktniveau; deutliches Steigerungspotenzial ■ Die Nachfrage nach derartigen Flächen übersteigt bei weitem das Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Zu Marktmieten vermietetes Objekt mit geringem Steigerungs- oder Verlustpotenzial ■ Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach derartigen Flächen ist ausgeglichen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Objekt deutlich oberhalb der Marktmiete vermietet, mit erheblichem Verlustpotenzial behaftet ■ Das Angebot an derartigen Flächen übersteigt bei weitem die Nachfrage

Kriteriengruppe 4 Qualität des Objekt Cashflows

Kriterium 4.3 Wiedervermietbarkeit/Marktgängigkeit

(Mehrfamilienhaus/vermietete und eigen genutzte Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser)

WOHNEN

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnis der Konkurrenzsituation ■ Kenntnis über das nutzerzielgruppengerechte Flächenangebot ■ Einschätzung über die zukünftige Entwicklung des regionalen Marktes ■ Klarheit über versicherbare Risiken (z. B. bei Hochwassergefährdung) 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Das Flächenangebot und der Grundriss entsprechen den Vorstellungen der Nutzerzielgruppe ■ Konkurrenzangebote sind in geringem Umfang in Planung/Realisierung ■ Die relevanten Risiken sind versicherbar 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Flächenangebot und Grundriss-situation entsprechen zukunftsweisen-dem Konzept ■ Unwesentliche Konkurrenzangebote zu erwarten, Wiedervermietbarkeit/-veräußerlichkeit nahezu uneingeschränkt möglich ■ Der Markt ist durch einen starken Nachfrageüberhang gekennzeichnet ■ Objekt hebt sich positiv von der Konkurrenz ab ■ Die relevanten Risiken sind uneingeschränkt versicherbar 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Flächenangebot und Grundriss-situation entspricht überwiegend den Nutzervorstellungen ■ Überschaubare Konkurrenzangebote beeinflussen die Wiedervermietbarkeit/-veräußerlichkeit nur unwesentlich ■ Die relevanten Risiken sind versicherbar 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Flächenangebot und Grundriss-situation für zukünftige Nutzer nicht bedarfsgerecht ■ Große Anzahl vergleichbarer Einheiten befinden sich in der Region und beeinflussen die Wiedervermietbarkeit ■ Der Markt ist durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet ■ Einzelne Risiken sind nicht versicherbar

BÜRO

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnis der Konkurrenzsituation ■ Kenntnis über das nutzerzielgruppengerechte Flächenangebot ■ Einschätzung über die zukünftige Entwicklung des regionalen Marktes ■ Klarheit über versicherbare Risiken (z. B. bei Hochwassergefährdung) 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Das Flächenangebot und der Grundriss entsprechen den Vorstellungen der Nutzerzielgruppe ■ Konkurrenzangebote sind in geringem Umfang in Planung/Realisierung ■ Die relevanten Risiken sind versicherbar 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Flächenangebot und Grundriss-situation entsprechen zukunftsweisen-dem Konzept ■ Unwesentliche Konkurrenzangebote zu erwarten, Wiedervermietbarkeit/-veräußerlichkeit nahezu uneingeschränkt möglich ■ Der Markt ist durch einen starken Nachfrageüberhang gekennzeichnet ■ Objekt hebt sich positiv von der Konkurrenz ab ■ Die relevanten Risiken sind uneingeschränkt versicherbar 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Flächenangebot und Grundriss-situation entspricht überwiegend den Nutzervorstellung ■ Überschaubare Konkurrenzangebote beeinflussen die Wiedervermietbarkeit/-veräußerlichkeit nur unwesentlich ■ Die relevanten Risiken sind versicherbar 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Flächenangebot und Grundriss-situation für zukünftige Nutzer nicht bedarfsgerecht ■ Große Anzahl vergleichbarer Einheiten befinden sich in der Region und beeinflussen die Wiedervermietbarkeit ■ Der Markt ist durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet ■ Einzelne Risiken sind nicht versicherbar

Notwendige Grundlagen

- Kenntnis der Konkurrenzsituation
- Kenntnis über das nutzerzielgruppengerechte Flächenangebot
- Einschätzung über die zukünftige Entwicklung des regionalen Marktes
- Klarheit über versicherbare Risiken (z. B. bei Hochwassergefährdung)

Rating 5 (durchschnittlich)

- Das Flächenangebot und der Grundriss entsprechen den Vorstellungen der Nutzerzielgruppe
- Konkurrenzangebote sind in geringem Umfang in Planung/Realisierung
- Die relevanten Risiken sind versicherbar

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Flächenangebot und Grundrissituation entsprechen zukunftsweisendem Konzept ■ Unwesentliche Konkurrenzangebote zu erwarten, Wiedervermietbarkeit/-verkäuflichkeit nahezu uneingeschränkt möglich ■ Der Markt ist durch einen starken Nachfrageüberhang gekennzeichnet ■ Objekt hebt sich positiv von der Konkurrenz ab ■ Die relevanten Risiken sind uneingeschränkt versicherbar 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Flächenangebot und Grundrissituation entspricht überwiegend den Nutzervorstellung ■ Überschaubare Konkurrenzangebote beeinflussen die Wiedervermietbarkeit/-verkäuflichkeit nur unwesentlich ■ Die relevanten Risiken sind versicherbar 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Flächenangebot und Grundrissituation für zukünftige Nutzer nicht bedarfsgerecht ■ Große Anzahl vergleichbarer Einheiten befinden sich in der Region und beeinflussen die Wiedervermietbarkeit ■ Der Markt ist durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet ■ Einzelne Risiken sind nicht versicherbar

Notwendige Grundlagen

- Kenntnis der Konkurrenzsituation
- Kenntnis über das nutzerzielgruppengerechte Flächenangebot
- Einschätzung über die zukünftige Entwicklung des regionalen Marktes
- Klarheit über versicherbare Risiken (z. B. bei Hochwassergefährdung)

Rating 5 (durchschnittlich)

- Das Flächenangebot und der Grundriss entsprechen den Vorstellungen der Nutzerzielgruppe
- Konkurrenzangebote sind in geringem Umfang in Planung/Realisierung
- Die relevanten Risiken sind versicherbar

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Flächenangebot und Grundrissituation entsprechen zukunftsweisendem Konzept ■ Unwesentliche Konkurrenzangebote zu erwarten, Wiedervermietbarkeit/-verkäuflichkeit nahezu uneingeschränkt möglich ■ Der Markt ist durch einen Nachfrageüberhang gekennzeichnet ■ Objekt hebt sich positiv von der Konkurrenz ab ■ Die relevanten Risiken sind uneingeschränkt versicherbar 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Flächenangebot und Grundrissituation entspricht überwiegend den Nutzervorstellungen ■ Überschaubare Konkurrenzangebote beeinflussen die Wiedervermietbarkeit/-verkäuflichkeit nur unwesentlich ■ Die relevanten Risiken sind versicherbar 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Flächenangebot und Grundrissituation für zukünftige Nutzer nicht bedarfsgerecht oder ausschließlich auf derzeitigen Nutzer ausgerichtet ■ Große Anzahl vergleichbarer Einheiten befinden sich in der Region und beeinflussen die Wiedervermietbarkeit ■ Der Markt ist durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet ■ Einzelne Risiken sind nicht versicherbar

Kriteriengruppe 4 Qualität des Objekt Cashflows

Kriterium 4.4 Leerstand/Vermietungsstand

(Mehrfamilienhaus/vermietete und eigengenutzte Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser)

WOHNEN

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnis der Leerstandssituation im regionalen Markt und deren perspektivische Entwicklung ■ Kenntnis der Auswirkungen des Leerstandes/Vermietungsstandes auf die Marktgängigkeit des Objekt ■ Kenntnisse über Fluktuationsraten 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Leerstände im Objekt sind auf marktüblichem Niveau oder aufgrund besonderer Umstände zeitlich befristet bzw. können nach einem angemessenen Wiedervermietungszeitraum behoben werden ■ Fluktuation ist markt- und objektypisch 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Leerstandssituation bzw. die Vermietungssituation wirken sich deutlich positiv auf den Cashflow aus ■ niedrige Fluktuationsbewegungen gegenüber vergleichbaren Objekten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Leerstandssituation bzw. die Vermietungssituation wirken sich gering bzw. nicht auf den Cashflow aus ■ markt- und objektypische Fluktuationsbewegungen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Leerstandssituation bzw. die Vermietungssituation wirken stark negativ auf den Cashflow aus bis hin zu einem Ausbleiben des Cashflows ■ hohe Fluktuationsbewegungen

BÜRO

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnis der Leerstandssituation im regionalen Markt und deren perspektivische Entwicklung ■ Kenntnis der Auswirkungen des Leerstandes/Vermietungsstandes auf die Marktgängigkeit des Objekt ■ Kenntnisse über Fluktuationsraten 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Leerstände im Objekt sind auf marktüblichem Niveau oder aufgrund besonderer Umstände zeitlich befristet bzw. können nach einem angemessenen Wiedervermietungszeitraum behoben werden ■ Fluktuation ist markt- und objektypisch 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Leerstandssituation bzw. die Vermietungssituation wirken sich deutlich positiv auf den Cashflow aus ■ niedrige Fluktuationsbewegungen gegenüber vergleichbaren Objekten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Leerstandssituation bzw. die Vermietungssituation wirken sich gering bzw. nicht auf den Cashflow aus ■ markt- und objektypische Fluktuationsbewegungen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Leerstandssituation bzw. die Vermietungssituation wirken stark negativ auf den Cashflow aus bis hin zu einem Ausbleiben des Cashflows ■ hohe Fluktuationsbewegungen

Notwendige Grundlagen

- Kenntnis der Leerstandssituation im regionalen Markt und deren perspektivische Entwicklung
- Kenntnis der Auswirkungen des Leerstandes/Vermietungsstandes auf die Marktgängigkeit des Objekt
- Kenntnisse über Fluktuationsraten

Rating 5 (durchschnittlich)

- Die Leerstände im Objekt sind auf marktüblichem Niveau oder aufgrund besonderer Umstände zeitlich befristet bzw. können nach einem angemessenen Wiedervermietungszeitraum behoben werden
- Fluktuation ist markt- und objekttypisch

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Leerstandssituation bzw. die Vermietungssituation wirken sich deutlich positiv auf den Cashflow aus ■ niedrige Fluktuationsbewegungen gegenüber vergleichbaren Objekten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Leerstandssituation bzw. die Vermietungssituation wirken sich gering bzw. nicht auf den Cashflow aus ■ markt- und objektübliche Fluktuationsbewegungen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Leerstandssituation bzw. die Vermietungssituation wirken stark negativ auf den Cashflow aus bis hin zu einem Ausbleiben des Cashflows ■ hohe Fluktuationsbewegungen

Notwendige Grundlagen

- Kenntnis der Leerstandssituation im regionalen Markt und deren perspektivische Entwicklung
- Kenntnis der Auswirkungen des Leerstandes/Vermietungsstandes auf die Marktgängigkeit des Objekt
- Kenntnisse über Fluktuationsraten

Rating 5 (durchschnittlich)

- Die Leerstände im Objekt sind auf marktüblichem Niveau oder aufgrund besonderer Umstände zeitlich befristet bzw. können nach einem angemessenen Wiedervermietungszeitraum behoben werden
- Fluktuation ist markt- und objekttypisch

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Leerstandssituation bzw. die Vermietungssituation wirken sich deutlich positiv auf den Cashflow aus ■ niedrige Fluktuationsbewegungen gegenüber vergleichbaren Objekten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Leerstandssituation bzw. die Vermietungssituation wirken sich gering bzw. nicht auf den Cashflow aus ■ markt- und objektübliche Fluktuationsbewegungen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Leerstandssituation bzw. die Vermietungssituation wirken stark negativ auf den Cashflow aus bis hin zu einem Ausbleiben des Cashflows ■ hohe Fluktuationsbewegungen

Kriteriengruppe 4 Qualität des Objekt Cashflows

Kriterium 4.5 Umlagefähige und nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

(Mehrfamilienhaus/vermietete und eigengenutzte Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser)

WOHNEN	Notwendige Grundlagen		
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnisse über objekt- und marktspezifische Bewirtschaftungskosten ■ Kenntnis über die typische Aufteilung von umlagefähigen und nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten 		
	Rating 5 (durchschnittlich)		
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mieter- und vermietetseitige bzw. nutzerseitige Aufwendungen bewegen sich im marktüblichen Rahmen ■ Die Bewirtschaftungskosten bewegen sich auf marktüblichem Niveau 		
	Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Vermieter- und mieterseitig niedrige Aufwendungen oder Potenzial, die Bewirtschaftungskosten für Vermieter und Mieter nachhaltig zu senken ■ Die Bewirtschaftungskosten liegen unter dem Marktniveau 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vermieter- und mieterseitige Aufwendungen bewegen sich im üblichen Rahmen ■ Die Bewirtschaftungskosten entsprechen dem Marktniveau 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vermieterseitig hohe Aufwendungen, die mittelfristig nicht umlegbar sind oder mieterseitig hohe Aufwendungen, welche mittelfristig nicht reduzierbar sind ■ Die Bewirtschaftungskosten des Objekts liegen deutlich über dem Marktniveau 	

BÜRO	Notwendige Grundlagen		
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnis der markttypischen Aufteilung von umlagefähigen und nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten ■ Kenntnis der Bewirtschaftungskosten für einen markttypischen Repräsentanten der Objektart 		
	Rating 5 (durchschnittlich)		
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mieter- und vermietetseitige bzw. nutzerseitige Aufwendungen bewegen sich im marktüblichen Rahmen ■ Die Bewirtschaftungskosten bewegen sich auf marktüblichem Niveau 		
	Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Vermieter- und mieterseitig niedrige Aufwendungen oder Potenzial, die Bewirtschaftungskosten für Vermieter und Mieter bzw. Nutzer nachhaltig zu senken ■ Die Bewirtschaftungskosten liegen unter dem Marktniveau 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vermieter- und mieterseitige Aufwendungen bewegen sich im üblichen Rahmen ■ Die Bewirtschaftungskosten entsprechen dem Marktniveau 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vermieterseitig hohe Aufwendungen, die mittelfristig nicht umlegbar sind oder mieterseitig hohe Aufwendungen, welche mittelfristig nicht reduzierbar sind ■ Die Bewirtschaftungskosten des Objekts liegen deutlich über dem Marktniveau 	

Notwendige Grundlagen

- Kenntnisse über objekt- und marktspezifische Bewirtschaftungskosten
- Kenntnis über die typische Aufteilung von umlagefähigen und nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten

Rating 5 (durchschnittlich)

- Mieter- und vermietetseitige bzw. nutzerseitige Aufwendungen bewegen sich im marktüblichen Rahmen
- Die Bewirtschaftungskosten bewegen sich auf marktüblichem Niveau

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Vermieter- und mieterseitig niedrige Aufwendungen oder Potenzial, die Bewirtschaftungskosten für Vermieter und Mieter bzw. Nutzer nachhaltig zu senken ■ Die Bewirtschaftungskosten liegen unter dem Marktniveau 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vermieter- und mieterseitige Aufwendungen bewegen sich im üblichen Rahmen ■ Die Bewirtschaftungskosten entsprechen dem Marktniveau 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vermieterseitig hohe Aufwendungen, die mittelfristig nicht umlegbar sind oder mieterseitig hohe Aufwendungen, welche mittelfristig nicht reduzierbar sind ■ Die Bewirtschaftungskosten des Objekts liegen deutlich über dem Marktniveau

HANDEL

Notwendige Grundlagen

- Kenntnisse über objekt- und marktspezifische Bewirtschaftungskosten
- Kenntnis über die typische Aufteilung von umlagefähigen und nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten

Rating 5 (durchschnittlich)

- Mieter- und vermietetseitige bzw. nutzerseitige Aufwendungen bewegen sich im marktüblichen Rahmen
- Die Bewirtschaftungskosten bewegen sich auf marktüblichem Niveau

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Vermieter- und mieterseitig niedrige Aufwendungen oder Potenzial, die Bewirtschaftungskosten für Vermieter und Mieter bzw. Nutzer nachhaltig zu senken ■ Die Bewirtschaftungskosten liegen unter dem Marktniveau 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vermieter- und mieterseitige Aufwendungen bewegen sich im üblichen Rahmen ■ Die Bewirtschaftungskosten entsprechen dem Marktniveau 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vermieterseitig hohe Aufwendungen, die mittelfristig nicht umlegbar sind oder mieterseitig hohe Aufwendungen, welche mittelfristig nicht reduzierbar sind ■ Die Bewirtschaftungskosten des Objekts liegen deutlich über dem Marktniveau

LAGER

Kriteriengruppe 4 Qualität des Objekt Cashflows

Kriterium 4.6 Drittverwendungsfähigkeit

(Mehrfamilienhaus/vermietete und eigengenutzte Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser)

WOHNEN	Notwendige Grundlagen		
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnis der marktbezogenen Nachfrage nach alternativen Nutzungsformen ■ Kenntnis der objektspezifischen Veränderungsmöglichkeiten hinsichtlich einer Alternativnutzung 		
	Rating 5 (durchschnittlich)		
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Für die Beibehaltung der derzeitigen Nutzungsart ist ein genügend großer Markt vorhanden (subjektive Drittverwendungsfähigkeit), eine alternative Nutzbarkeit des Objekts (objektive Drittverwendungsfähigkeit) ist mit angemessenem Kostenaufwand begrenzt möglich 		
	Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Für die derzeitige Nutzung besteht eine starke Nachfrage ■ Das Objekt ist mit sehr geringem Aufwand voll umnutzbar und somit drittverwendungsfähig im Sinne einer echten Alternativnutzung 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gebäudekonzeption bietet eingeschränkte Option für Alternativnutzung; mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand realisierbar ■ Nachfrage für derzeitiges Konzept vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Keine Alternativnutzung möglich, Abriss als Option ■ Keine oder nachlassende Nachfrage für derzeitiges Konzept erkennbar

BÜRO	Notwendige Grundlagen		
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnis der marktbezogenen Nachfrage nach alternativen Nutzungsformen ■ Kenntnis der objektspezifischen Veränderungsmöglichkeiten hinsichtlich einer Alternativnutzung 		
	Rating 5 (durchschnittlich)		
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Für die Beibehaltung der derzeitigen Nutzungsart ist ein genügend großer Markt vorhanden (subjektive Drittverwendungsfähigkeit), eine alternative Nutzbarkeit des Objekts (objektive Drittverwendungsfähigkeit) ist mit angemessenem Kostenaufwand begrenzt möglich 		
	Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Für die derzeitige Nutzung besteht eine starke Nachfrage ■ Das Objekt ist mit sehr geringem Aufwand voll umnutzbar und somit drittverwendungsfähig im Sinne einer echten Alternativnutzung 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gebäudekonzeption bietet eingeschränkte Option für Alternativnutzung; mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand realisierbar ■ Nachfrage für derzeitiges Konzept vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Keine Alternativnutzung möglich, Abriss als Option ■ Keine oder nachlassende Nachfrage für derzeitiges Konzept erkennbar

Notwendige Grundlagen

- Kenntnis der marktbezogenen Nachfrage nach alternativen Nutzungsformen
- Kenntnis der objektspezifischen Veränderungsmöglichkeiten hinsichtlich einer Alternativnutzung

Rating 5 (durchschnittlich)

- Für die Beibehaltung der derzeitigen Nutzungsart ist ein genügend großer Markt vorhanden (subjektive Drittverwendungsfähigkeit), eine alternative Nutzbarkeit des Objekts (objektive Drittverwendungsfähigkeit) ist mit angemessenem Kostenaufwand begrenzt möglich

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Für die derzeitige Nutzung besteht eine starke Nachfrage ■ Das Objekt ist mit sehr geringem Aufwand voll umnutzbar und somit drittverwendungsfähig im Sinne einer echten Alternativnutzung 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gebäudekonzeption bietet eingeschränkte Option für Alternativnutzung; mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand realisierbar ■ Nachfrage für derzeitiges Konzept vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Keine Alternativnutzung möglich, Abriss als Option ■ Keine oder nachlassende Nachfrage für derzeitiges Konzept erkennbar

Notwendige Grundlagen

- Kenntnis der marktbezogenen Nachfrage nach alternativen Nutzungsformen
- Kenntnis der objektspezifischen Veränderungsmöglichkeiten hinsichtlich einer Alternativnutzung

Rating 5 (durchschnittlich)

- Für die Beibehaltung der derzeitigen Nutzungsart ist ein genügend großer Markt vorhanden (subjektive Drittverwendungsfähigkeit), eine alternative Nutzbarkeit des Objekts (objektive Drittverwendungsfähigkeit) ist mit angemessenem Kostenaufwand begrenzt möglich

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Für die derzeitige Nutzung besteht eine starke Nachfrage ■ Das Objekt ist mit sehr geringem Aufwand voll umnutzbar und somit drittverwendungsfähig im Sinne einer echten Alternativnutzung 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gebäudekonzeption bietet eingeschränkte Option für Alternativnutzung; mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand realisierbar ■ Nachfrage für derzeitiges Konzept vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Keine Alternativnutzung möglich, Abriss als Option ■ Keine oder nachlassende Nachfrage für derzeitiges Konzept erkennbar

Kriteriengruppe 5 Projektrating

Kriterium 5.1 Vermietung und Verkauf

WOHNEN

Notwendige Grundlagen

- Kenntnis der zum Zeitpunkt der Fertigstellung lage- und objekttypischen Mieter-/Käuferstruktur
- Kenntnis der Mietverträge/Kaufverträge
- Kenntnis der örtlichen Angebotsstruktur, Quantität, Qualität und Miet- bzw. Preisniveau zum Projektierungszeitpunkt und zum Zeitpunkt der Fertigstellung
- Kenntnis des Vorvermietungs- bzw. Abverkaufsstandes
- Kenntnis über die geplanten Miet- bzw. Markterlöse
- Kenntnis über die Wünsche der Nachfrager

Rating 5 (durchschnittlich)

- Der Regionalmarkt für Wohnimmobilien ist auch mittelfristig stabil
- Dem Angebot steht eine entsprechende Nachfrage gegenüber
- Die Vermietung oder der Verkauf sind zu teilmarkttypischen durchschnittlichen Preisen realisierbar

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Vermietung bzw. Verkauf sind vor Baubeginn mindestens zu den kalkulierten Preisen nahezu abgeschlossen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die vorhandene Mieter-/Käuferstruktur absorbiert die angebotenen Flächen innerhalb eines durchschnittlichen markttypischen Vermarktungszeitraumes ■ Markttypische Standards der Miet- und Kaufverträge ■ Angebot und Nachfrage nach derartigen Flächen halten sich zum Vermietungszeitpunkt die Waage 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Zögerliche Vorvermarktung ■ Objektgröße, Qualität und Preis sind nachhaltig nicht markttypisch ■ Der Markt ist durch einen starken Angebotsüberhang/Leerstand gekennzeichnet

BÜRO

Notwendige Grundlagen

- Kenntnis der zum Zeitpunkt der Fertigstellung lage- und objekttypischen Mieter-/Käuferstruktur
- Kenntnis der Mietverträge/Kaufverträge
- Kenntnis der örtlichen Angebotsstruktur, Quantität, Qualität und Miet- bzw. Preisniveau zum Projektierungszeitpunkt und zum Zeitpunkt der Fertigstellung
- Kenntnis des Vorvermietungs- bzw. Abverkaufsstandes
- Kenntnis über die geplanten Miet- bzw. Markterlöse
- Kenntnis über die Wünsche der Nachfrager

Rating 5 (durchschnittlich)

- Der Regionalmarkt für Büroimmobilien ist auch mittelfristig stabil
- Dem Angebot steht eine entsprechende Nachfrage gegenüber
- Die Vermietung oder der Verkauf sind zu teilmarkttypischen durchschnittlichen Preisen realisierbar

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Vermietung bzw. Verkauf sind vor Baubeginn mindestens zu den kalkulierten Preisen nahezu abgeschlossen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die vorhandene Mieter-/Käuferstruktur absorbiert die angebotenen Flächen innerhalb eines durchschnittlichen markttypischen Vermarktungszeitraumes ■ Markttypische Standards der Miet- und Kaufverträge ■ Angebot und Nachfrage nach derartigen Flächen halten sich zum Vermietungs-/Verkaufszeitpunkt die Waage 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Zögerliche Vorvermarktung ■ Objektgröße, Qualität und Preis sind nachhaltig nicht markttypisch ■ Der Markt ist durch starken Angebotsüberhang/Leerstand gekennzeichnet

Notwendige Grundlagen

- Kenntnis der zum Zeitpunkt der Fertigstellung lage- und objekttypischen Mieter-/Käuferstruktur
- Kenntnis der Mietverträge/Kaufverträge
- Kenntnis der örtlichen Angebotsstruktur, Quantität, Qualität und Miet- bzw. Preisniveau zum Projektierungszeitpunkt und zum Zeitpunkt der Fertigstellung
- Kenntnis des Vorvermietungs- bzw. Abverkaufsstandes
- Kenntnis über die geplanten Miet- bzw. Markterlöse
- Kenntnis über die Wünsche der Nachfrager

Rating 5 (durchschnittlich)

- Der Regionalmarkt für Handelsimmobilien ist auch mittelfristig stabil
- Dem Angebot steht eine entsprechende Nachfrage gegenüber
- Die Vermietung oder der Verkauf sind zu teilmarkttypischen durchschnittlichen Preisen realisierbar

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Vermietung bzw. Verkauf sind vor Baubeginn mindestens zu den kalkulierten Preisen nahezu abgeschlossen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die vorhandene Mieter-/Käuferstruktur absorbiert die angebotenen Flächen innerhalb eines durchschnittlichen markttypischen Vermarktungszeitraumes ■ Markttypische Standards der Miet- und Kaufverträge ■ Angebot und Nachfrage nach derartigen Flächen halten sich zum Vermietungs-/Verkaufszeitpunkt die Waage 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Zögerliche Vorvermarktung ■ Objektgröße, Qualität und Preis sind nachhaltig nicht markttypisch ■ Der Markt ist durch starken Angebotsüberhang/Leerstand gekennzeichnet

Notwendige Grundlagen

- Kenntnis der zum Zeitpunkt der Fertigstellung lage- und objekttypischen Mieter-/Käuferstruktur
- Kenntnis der Mietverträge/Kaufverträge
- Kenntnis der örtlichen Angebotsstruktur, Quantität, Qualität und Miet- bzw. Preisniveau zum Projektierungszeitpunkt und zum Zeitpunkt der Fertigstellung
- Kenntnis des Vorvermietungs- bzw. Abverkaufsstandes
- Kenntnis über die geplanten Miet- bzw. Markterlöse
- Kenntnis über die Wünsche der Nachfrager

Rating 5 (durchschnittlich)

- Der Regionalmarkt für Lagerimmobilien ist auch mittelfristig stabil
- Dem Angebot steht eine entsprechende Nachfrage gegenüber
- Die Vermietung oder der Verkauf sind zu teilmarkttypischen durchschnittlichen Preisen realisierbar

Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Vermietung bzw. Verkauf sind vor Baubeginn mindestens zu den kalkulierten Preisen nahezu abgeschlossen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die vorhandene Mieter-/Käuferstruktur absorbiert die angebotenen Flächen innerhalb eines durchschnittlichen markttypischen Vermarktungszeitraumes ■ Markttypische Standards der Miet- und Kaufverträge ■ Angebot und Nachfrage nach derartigen Flächen halten sich zum Vermietungszeitpunkt die Waage 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Zögerliche Vorvermarktung ■ Objektgröße, Qualität und Preis sind nachhaltig nicht markttypisch ■ Der Markt ist durch einen starken Angebotsüberhang/Leerstand gekennzeichnet

Kriteriengruppe 5 Projekttrating

Kriterium 5.2 Planung und Vermietung (Planung und Genehmigung – Handel, Büro und Lager)

WOHNEN

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnis über die bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Situation ■ Kenntnis über die Eigentums- und Erschließungssicherheit ■ Kenntnis über städtebauliche Strukturen ■ Kenntnis über positive/negative Grundeinstellung der Fachbehörden zur Projektentwicklung (Chance auf Genehmigungsfähigkeit) ■ Kenntnis über die Grundrissgestaltung und Bauweise im Wohnungsbau und deren Standards ■ Kenntnis über die Wünsche der Nachfrager (Planung) 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Grundrissgestaltung und Qualitätsstandards sind zeit-, nutzergruppen- und regionaltypisch ■ Das Baurecht ist gesichert ■ Vorbehalte der Behörden sind nicht bekannt ■ Mit Einspruch der Nachbarn ist nicht zu rechnen, Eigentumssicherheit ist gegeben 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Baugenehmigung liegt ohne wesentliche Auflagen vor ■ Gebäude und Grundrisse sind optimal auf die infrage kommenden Nutzergruppen-/Käuferstruktur abgestimmt ■ Eigentumsübertragung und Erschließung ist durchgeführt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Baugenehmigung mit überschaubaren Auflagen ist vorhanden bzw. zu erhalten ■ Gebäude- und Grundrissplanung entsprechen dem heutigen Standard in der betreffenden Region und den Wünschen der Nachfrager ■ Die Behörden stehen dem Projekt neutral gegenüber ■ Eigentum u./o. Erschließung sind gesichert, aber noch nicht vollzogen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Baugenehmigung enthält kosten- und zeittreibende Auflagen bzw. ist mit ungewissen Auflagen zu erhalten ■ Qualitätsstandards und Grundrissgestaltung werden vom Nutzer- bzw. Käuferkreis nicht angenommen ■ Die Behörden stehen dem Projekt kritisch gegenüber ■ Eigentum und /oder Erschließung sind nicht gesichert

BÜRO

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnis über die bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Situation ■ Kenntnis über die Eigentums- und Erschließungssicherheit ■ Kenntnis über städtebauliche Strukturen ■ Kenntnis über positive/negative Grundeinstellung der Fachbehörden zur Projektentwicklung (Chance auf Genehmigungsfähigkeit) ■ Kenntnis über die Grundrissgestaltung und Bauweise im Wohnungsbau und deren Standards ■ Kenntnis über die Wünsche der Nachfrager (Planung) 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Grundrissgestaltung und Qualitätsstandards sind zeit-, nutzergruppen- und regionaltypisch ■ Das Baurecht ist gesichert ■ Vorbehalte der Behörden sind nicht bekannt ■ Mit Einspruch der Nachbarn ist nicht zu rechnen ■ Eigentumssicherheit ist gegeben 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Baugenehmigung liegt ohne wesentliche Auflagen vor ■ Gebäude und Grundrisse sind optimal auf die infrage kommenden Nutzergruppen-/Käuferstruktur abgestimmt ■ Eigentumsübertragung und Erschließung ist durchgeführt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Baugenehmigung mit überschaubaren Auflagen ist vorhanden bzw. zu erhalten ■ Gebäude- und Grundrissplanung entsprechen dem heutigen Standard in der betreffenden Region und den Wünschen der Nachfrager ■ Die Behörden stehen dem Projekt neutral gegenüber ■ Eigentum u./o. Erschließung sind gesichert aber noch nicht vollzogen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Baugenehmigung enthält kosten- und zeittreibende Auflagen bzw. ist mit ungewissen Auflagen zu erhalten ■ Qualitätsstandards und Grundrissgestaltung werden vom Nutzer- bzw. Käuferkreis nicht angenommen ■ Die Behörden stehen dem Projekt kritisch gegenüber ■ Eigentum und/oder Erschließung sind nicht gesichert

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnis über die bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Situation ■ Kenntnis über die Eigentums- und Erschließungssicherheit ■ Kenntnis über städtebauliche Strukturen ■ Kenntnis über positive/negative Grundeinstellung der Fachbehörden zur Projektentwicklung (Chance auf Genehmigungsfähigkeit) ■ Kenntnis über die Grundrissgestaltung und Bauweise im Wohnungsbau und deren Standards ■ Kenntnis über die Wünsche der Nachfrager (Planung) 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Grundrissgestaltung und Qualitätsstandards sind zeit-, nutzergruppen- und regionaltypisch ■ Das Baurecht ist gesichert ■ Vorbehalte der Behörden sind nicht bekannt ■ Mit Einspruch der Nachbarn ist nicht zu rechnen, Eigentumssicherheit ist gegeben 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Baugenehmigung liegt ohne wesentliche Auflagen vor ■ Gebäude und Grundrisse sind optimal auf die infrage kommenden Nutzergruppen-/Käuferstruktur abgestimmt ■ Eigentumsübertragung und Erschließung ist durchgeführt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Baugenehmigung mit überschaubaren Auflagen ist vorhanden bzw. zu erhalten ■ Gebäude- und Grundrissplanung entsprechen dem heutigen Standard in der betreffenden Region und den Wünschen der Nachfrager ■ Die Behörden stehen dem Projekt neutral gegenüber ■ Eigentum u./o. Erschließung sind gesichert aber noch nicht vollzogen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Baugenehmigung enthält kosten- und zeittreibende Auflagen bzw. ist mit ungewissen Auflagen zu erhalten ■ Qualitätsstandards und Grundrissgestaltung werden vom Nutzer- bzw. Käuferkreis nicht angenommen ■ Die Behörden stehen dem Projekt kritisch gegenüber ■ Eigentum und/oder Erschließung sind nicht gesichert

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnis über die bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Situation ■ Kenntnis über die Eigentums- und Erschließungssicherheit ■ Kenntnis über städtebauliche Strukturen ■ Kenntnis über positive/negative Grundeinstellung der Fachbehörden zur Projektentwicklung (Chance auf Genehmigungsfähigkeit) ■ Kenntnis über die Grundrissgestaltung und Bauweise im Wohnungsbau und deren Standards ■ Kenntnis über die Wünsche der Nachfrager (Planung) 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Grundrissgestaltung und Qualitätsstandards sind zeit-, nutzergruppen- und regionaltypisch ■ Das Baurecht ist gesichert ■ Vorbehalte der Behörden sind nicht bekannt ■ Mit Einspruch der Nachbarn ist nicht zu rechnen, Eigentumssicherheit ist gegeben 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Baugenehmigung liegt ohne wesentliche Auflagen vor ■ Gebäude und Grundrisse sind optimal auf die infrage kommenden Nutzergruppen-/Käuferstruktur abgestimmt ■ Eigentumsübertragung und Erschließung ist durchgeführt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Baugenehmigung mit überschaubaren Auflagen ist vorhanden bzw. zu erhalten ■ Gebäude- und Grundrissplanung entsprechen dem heutigen Standard in der betreffenden Region und den Wünschen der Nachfrager ■ Die Behörden stehen dem Projekt neutral gegenüber ■ Eigentum u./o. Erschließung sind gesichert aber noch nicht vollzogen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Baugenehmigung enthält kosten- und zeittreibende Auflagen bzw. ist mit ungewissen Auflagen zu erhalten ■ Qualitätsstandards und Grundrissgestaltung werden vom Nutzer- bzw. Käuferkreis nicht angenommen ■ Die Behörden stehen dem Projekt kritisch gegenüber ■ Eigentum und/oder Erschließung sind nicht gesichert

Kriteriengruppe 5 **Projektrating**

Kriterium 5.3 **Herstellung und Kosten**

WOHNEN

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnis über die Besitzverhältnisse des Grundstücks ■ Kenntnis über Altlasten und Bodendenkmäler ■ Kenntnis über Gründungs- und Erschließungskosten ■ Kenntnis über den Bauräger/Projektentwickler/das planende Architekturbüro ■ Kenntnis über die Vergabeart (Vergabe an namhafte GU oder Einzelgewerke-Vergabe) ■ Kenntnis über Bauzeitabläufe/Terminplanung/Kostenkalkulation ■ Kenntnis über den Einsatz von einem Baucontroller/Projektsteuerer ■ Kenntnis über mögliche kostenbeeinflussende Auflagen in der Baugenehmigung 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Die verantwortlichen Projektbeteiligten (Architekturbüro, GU, Baucontroller, Projektsteuerer, ...) haben der Projektart entsprechende Erfahrung und durchschnittliche Referenzen ■ Es besteht ein durchschnittliches Baugrundrisiko ■ Die Kostenkalkulation ist realistisch und nachvollziehbar ■ Normale, für die Immobilie zu erwartende baubehördliche Auflagen 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Die am Projekt Beteiligten haben vielfache Erfahrung und sehr gute Referenzen ■ Qualitäts-, Zeit- und Kostenrahmen wurden bisher wie geplant eingehalten ■ Keine Altlasten und Bodendenkmäler erkennbar oder bekannt ■ Keine nennenswerten Auflagen der Baubehörde 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die am Projekt Beteiligten haben Erfahrung und durchschnittliche Referenzen ■ Qualitäts-, Zeit- und Kostenrahmen wurden mit normalen Toleranzen eingehalten ■ Keine nennenswerte Beeinträchtigung durch Altlasten und Bodendenkmäler erkennbar oder bekannt ■ Dem Objekt entsprechende baubehördliche Auflagen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die am Projekt Beteiligten besitzen für diese Projektart keine Erfahrung und/oder negative Referenzen ■ Geplante Qualitäts-, Zeit- und Kostenvorgaben wurden nicht eingehalten ■ Altlasten und Bodendenkmäler sind erkennbar oder bekannt ■ Bereits vorhandene oder absehbare außerordentliche Auflagen der Baubehörde oder rechtliche Hürden

BÜRO

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnis über die Besitzverhältnisse des Grundstücks ■ Kenntnis über Altlasten und Bodendenkmäler ■ Kenntnis über Gründungs- und Erschließungskosten ■ Kenntnis über den Bauräger/Projektentwickler/das planende Architekturbüro ■ Kenntnis über die Vergabeart (Vergabe an namhafte GU oder Einzelgewerke-Vergabe) ■ Kenntnis über Bauzeitabläufe/Terminplanung/Kostenkalkulation ■ Kenntnis über den Einsatz von einem Baucontroller/Projektsteuerer ■ Kenntnis über mögliche kostenbeeinflussende Auflagen in der Baugenehmigung 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Die verantwortlichen Projektbeteiligten (Architekturbüro, GU, Baucontroller, Projektsteuerer, ...) haben der Projektart entsprechende Erfahrung und durchschnittliche Referenzen ■ Es besteht ein durchschnittliches Baugrundrisiko ■ Die Kostenkalkulation ist realistisch und nachvollziehbar ■ Normale, für die Immobilie zu erwartende baubehördliche Auflagen 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Die am Projekt Beteiligten haben vielfache Erfahrung und sehr gute Referenzen ■ Qualitäts-, Zeit- und Kostenrahmen wurden bisher wie geplant eingehalten ■ Keine Altlasten und Bodendenkmäler erkennbar oder bekannt ■ Keine nennenswerten Auflagen der Baubehörde 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die am Projekt Beteiligten haben Erfahrung und durchschnittliche Referenzen ■ Qualitäts-, Zeit- und Kostenrahmen wurden mit normalen Toleranzen eingehalten ■ Keine nennenswerte Beeinträchtigung durch Altlasten und Bodendenkmäler erkennbar oder bekannt ■ Dem Objekt entsprechende baubehördliche Auflagen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die am Projekt Beteiligten besitzen für diese Projektart keine Erfahrung und/oder negative Referenzen ■ Geplante Qualitäts-, Zeit- und Kostenvorgaben wurden nicht eingehalten ■ Altlasten und Bodendenkmäler sind erkennbar oder bekannt ■ Bereits vorhandene oder absehbare außerordentliche Auflagen der Baubehörde oder rechtliche Hürden

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnis über die Besitzverhältnisse des Grundstücks ■ Kenntnis über Altlasten und Bodendenkmäler ■ Kenntnis über Gründungs- und Erschließungskosten ■ Kenntnis über den Bauträger/Projektentwickler/das planende Architekturbüro ■ Kenntnis über die Vergabeart (Vergabe an namhafte GU oder Einzelgewerke-Vergabe) ■ Kenntnis über Bauzeitabläufe/Terminplanung/Kostenkalkulation ■ Kenntnis über den Einsatz von einem Baucontroller/Projektsteuerer ■ Kenntnis über mögliche kostenbeeinflussende Auflagen in der Baugenehmigung 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Die verantwortlichen Projektbeteiligten (Architekturbüro, GU, Baucontroller, Projektsteuerer, ...) haben der Projektart entsprechende Erfahrung und durchschnittliche Referenzen ■ Es besteht ein durchschnittliches Baugrundrisiko ■ Die Kostenkalkulation ist realistisch und nachvollziehbar ■ Normale, für die Immobilie zu erwartende baubehördliche Auflagen 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Die am Projekt Beteiligten haben vielfache Erfahrung und sehr gute Referenzen ■ Qualitäts-, Zeit- und Kostenrahmen wurden bisher wie geplant eingehalten ■ Keine Altlasten und Bodendenkmäler erkennbar oder bekannt ■ Keine nennenswerten Auflagen der Baubehörde 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die am Projekt Beteiligten haben Erfahrung und durchschnittliche Referenzen ■ Qualitäts-, Zeit- und Kostenrahmen wurden mit normalen Toleranzen eingehalten ■ Keine nennenswerte Beeinträchtigung durch Altlasten und Bodendenkmäler erkennbar oder bekannt ■ Dem Objekt entsprechende baubehördliche Auflagen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die am Projekt Beteiligten besitzen für diese Projektart keine Erfahrung und/oder negative Referenzen ■ Geplante Qualitäts-, Zeit- und Kostenvergaben wurden nicht eingehalten ■ Altlasten und Bodendenkmäler sind erkennbar oder bekannt ■ Bereits vorhandene oder absehbare außerordentliche Auflagen der Baubehörde oder rechtliche Hürden

Notwendige Grundlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kenntnis über die Besitzverhältnisse des Grundstücks ■ Kenntnis über Altlasten und Bodendenkmäler ■ Kenntnis über Gründungs- und Erschließungskosten ■ Kenntnis über den Bauträger/Projektentwickler/das planende Architekturbüro ■ Kenntnis über die Vergabeart (Vergabe an namhafte GU oder Einzelgewerke-Vergabe) ■ Kenntnis über Bauzeitabläufe/Terminplanung/Kostenkalkulation ■ Kenntnis über den Einsatz von einem Baucontroller/Projektsteuerer ■ Kenntnis über mögliche kostenbeeinflussende Auflagen in der Baugenehmigung 		
Rating 5 (durchschnittlich)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Die verantwortlichen Projektbeteiligten (Architekturbüro, GU, Baucontroller, Projektsteuerer, ...) haben der Projektart entsprechende Erfahrung und durchschnittliche Referenzen ■ Es besteht ein durchschnittliches Baugrundrisiko ■ Die Kostenkalkulation ist realistisch und nachvollziehbar ■ Normale, für die Immobilie zu erwartende baubehördliche Auflagen 		
Rating 1–2	Rating 5	Rating 8–9
<ul style="list-style-type: none"> ■ Die am Projekt Beteiligten haben vielfache Erfahrung und sehr gute Referenzen ■ Qualitäts-, Zeit- und Kostenrahmen wurden bisher wie geplant eingehalten ■ Keine Altlasten und Bodendenkmäler erkennbar oder bekannt ■ Keine nennenswerten Auflagen der Baubehörde 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die am Projekt Beteiligten haben Erfahrung und durchschnittliche Referenzen ■ Qualitäts-, Zeit- und Kostenrahmen wurden mit normalen Toleranzen eingehalten ■ Keine nennenswerte Beeinträchtigung durch Altlasten und Bodendenkmäler erkennbar oder bekannt ■ Dem Objekt entsprechende baubehördliche Auflagen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die am Projekt Beteiligten besitzen für diese Projektart keine Erfahrung und/oder negative Referenzen ■ Geplante Qualitäts-, Zeit- und Kostenvergaben wurden nicht eingehalten ■ Altlasten und Bodendenkmäler sind erkennbar oder bekannt ■ Bereits vorhandene oder absehbare außerordentliche Auflagen der Baubehörde oder rechtliche Hürden

Literaturverzeichnis

- [1] TEGoVA (Hrsg.), Europäisches Markt- und Objektrating: Ein Leitfaden für Gutachter, London 2003
- [2] TEGoVA (Hrsg.), Europäische Verbriefung von Hypothekenforderungen: Ein Leitfaden für Gutachter, London 2003
- [3] Trotz, R. (Hrsg.), Immobilien – Markt- und Objektrating, Ein praxiserprobtes System für die Immobilienanalyse, Rudolf Müller Verlag, Köln 2004
- [4] TEGoVA (Hrsg.), European Valuation Standards, London 2003
- [5] Rosenbaum, Oliver, Fachwörterbuch für Grundstückswertermittler, Neuwied 1999, Seite 52
- [6] Lang LaSalle, Jones, Standort- und Marktanalysen, Teil 3: Elemente der Standortanalyse, in: Immobilien Zeitung, 07.09.2000, Seite 11
- [7] Schulte, K.-W., Immobilienökonomie, Band I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen, München, Wien 1998, 1. Auflage, Seite 346
- [8] Ratingdefinitionen auf der Internetseite www.moodyseurope.com
- [9] Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.), Normalherstellungskosten 2000 – NHK 2000, Berlin, 01.12.2001

Weitere Literatur

- Basel II, Textausgabe, Bank-Verlag Köln, Juli 2004
- Case, Karl E., „Real Estate and the Macroeconomy“, in: Brookings Papers on Economic Activity, 2000, Seite 119–162
- Everling, Oliver/Sarcher, Walburga, Rating-Lexikon, Bank-Verlag, Köln 2003
- HVB Rating Advisory, auf der Internetseite www.hvb-rating-advisory.de
- Krahen, Handwörterbuch der Finanzwirtschaft 2000, Universität Frankfurt auf der Internetseite www.ifk-cfs.de
- Steiner, Tagungsmaterial zum Workshop HypZert GmbH vom 17.02.2004, Universität Augsburg

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Gliederung von Immobilien nach Objektkategorien _____	20
Abb. 2:	Gliederungsmöglichkeit für die Objektkategorie „Wohnen“ _____	21
Abb. 3:	Ratingskala _____	23
Abb. 4:	Standort _____	26
Abb. 5:	Interpretation der Standortkriterien _____	27
Abb. 6:	Relevanz von Objekteigenschaften _____	29
Abb. 7:	Vereinfachte Cashflow-Analyse _____	30
Abb. 8:	Kostensicherheit und Kostenbeeinflussung _____	32
Abb. 9:	Prognostiziertes Wachstum der erwerbsfähigen Bevölkerung, 2004–2007 _____	55
Abb. 10:	Kaufkraftkennziffer je Einwohner, 2003 _____	56
Abb. 11:	Topdown-Rating der „Höheren Gewalt“ _____	57
Abb. 12:	Wichtung der Kriteriengruppen für Wohnen, Büro und Handel _____	62
Abb. 13:	Wichtungsverhältnisse der Kriteriengruppen in Abhängigkeit von der Objektkategorie _____	63
Abb. 14:	Ratinganteile von nationalem und regionalem Markt in Abhängigkeit von der Objektkategorie _____	63
Abb. 15:	Wichtung der Kriteriengruppen für Projekte Wohnen, Büro und Handel _____	64
Abb. 16:	Grundwichtung im Marktrating für Büroimmobilien _____	65
Abb. 17:	Grundwichtung im Standortrating für Büroimmobilien _____	65
Abb. 18:	Grundwichtung im Objektrating für Büroimmobilien _____	66
Abb. 19:	Grundwichtung der Qualität des Objekt-Cashflows für Büroimmobilien _____	66
Abb. 20:	Grundwichtung der Entwicklungsrisiken/-chancen _____	67
Abb. 21:	Abhängigkeit der Höhe des Korrekturfaktors vom Ratingergebnis _____	67
Abb. 22:	Grundwichtung im Standortrating für Büroimmobilien _____	68
Abb. 23:	Änderung der Kriterienwichtungen aufgrund „schlechter“ Bewertung zweier Kriterien _____	68
Abb. 24:	Berechnungsverfahren _____	69
Abb. 25:	Standortrating für ein Objekt im Lawenstrich _____	69
Abb. 26:	Berechnung der Wichtungsanteile für das Kriterium „Markt“ bei Mischobjekten _____	70
Abb. 27:	Matrix für die Ableitung des Gesamtratings aus der Kombination von fiktivem Objektrating und Rating der Entwicklungschancen/-risiken (vgl. auch [1] und [3]) _____	71
Abb. 28:	Schematische Darstellung des Objekt- und Marktratings _____	72

Stichwortverzeichnis

A

Altenrecht 50
Architektonische Gestaltung 58
Aufteiler 17
Ausstattung 58

B

Basel II 14
Baulastenverzeichnis 53
Bauträger 17
Benchmark 61
Berechnungsverfahren 69
Bestandsobjekte 16
Blue Book 13
Bonität 8, 17, 19
Bonitätsrating 8

D

Developer 18

E

Eigenkapitalunterlegung 14
Einsatzgebiete 12
Eintragungsbewilligung 51
Erbbaurecht 51

G

Grundbuch 50
Grundbuchsperrung 51

H

Herrschervermerke 52
Hochspannungsleitungsrecht 50

I

IAS/IFRS 15
Indikatoren 55

K

Kategorisierung 19
Korrekturfaktoren 67
Kreditanalyse 12
Kriteriengruppen 24, 32, 55

L

Leibgeding 50

M

Markt 24

Markt, relevanter 16, 18

Messstandards 54, 61

Mischnutzungen 21

Mischobjekte 70

N

NHK 2000 58

O

Objekt 28

Objekt-Cashflow 29

Objektkategorien 20

Objektzustand 58

P

Portfolioanalyse 14

Projekte 70

Projektentwicklung 31

Projektentwicklungen 17

R

Rating, der Begriff 8

Ratingmodell 10

Ratingnote 55, 73

Ratingsystem 10

Risikoanalyse 13

S

Sanierungsvermerk 51

Securitisation 13

Skala 22

Standort 26

Standortkriterien 58

T

TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) 9, 13, 32

Transparenz 8, 73

V

Verfügungsrecht 51

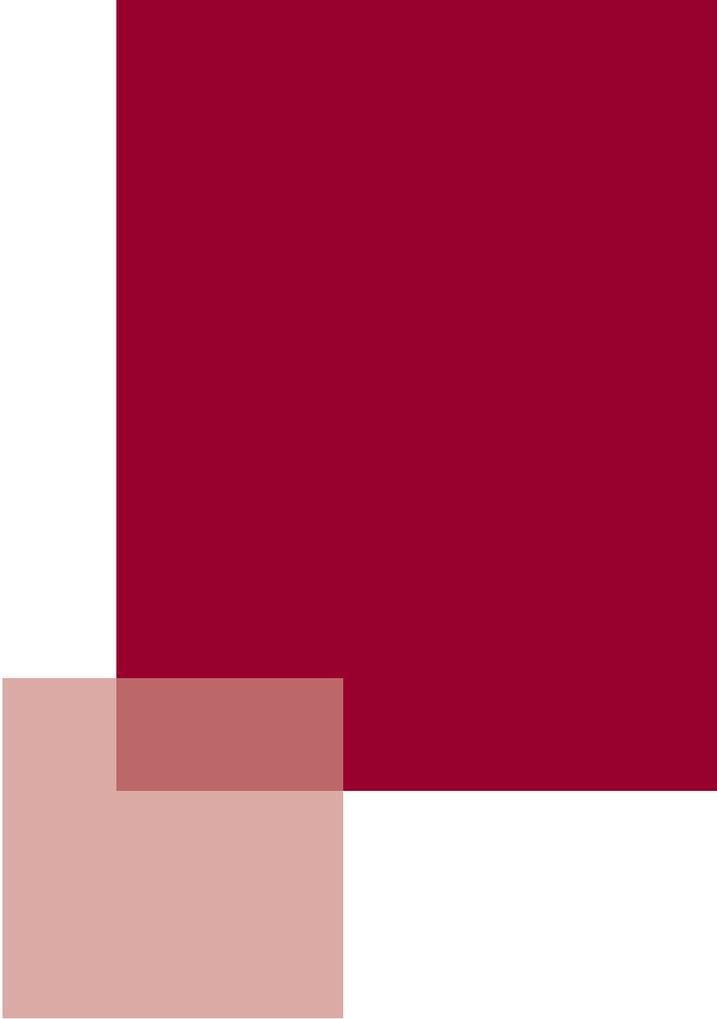
Vorkaufsrecht 51

W

Wichtung 62, 64, 66

Wohnrecht 50

Wohnungsbesetzungsrecht 50



Herausgeber:

Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.
Georgenstraße 21
10117 Berlin
Telefon +49 30 20915-100
Telefax +49 30 20915-101
info@pfandbrief.de
<http://www.pfandbrief.de>

Postanschrift:
Postfach 64 01 36
10047 Berlin

Abgeschlossen Juli 2005

Grafische Konzeption, Layout und Abbildungen:
FROMM MediaDesign GmbH, Selters im Taunus

Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

Alle Rechte vorbehalten. Die Wiedergabe von Auszügen
ist nur unter Angabe der Quelle gestattet.