



BEWERTUNG

Objektrating/Kaufpreisermittlung

City Report Agentur für Rating und Research GmbH (CRA) ist ein Beratungsunternehmen, das selbst keine Immobilien erwirbt und auch nicht vermittelnd als Makler tätig ist. Die Gesellschaft und ihre Mitarbeiter sind nicht befugt Rechtsauskünfte zu erteilen. Dieses 3-seitige Dokument ist im Eigentum der Gesellschaft. Ohne unsere ausdrückliche schriftliche Zustimmung darf es Dritten nicht überlassen werden. Die weitere Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der im Dokument aufgeführten Informationen (auch auszugsweise) bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gesellschaft.

Der Markt, das wirtschaftliche und sozial ökonomische Umfeld und die objektspezifischen Merkmale bestimmen den Wert einer Liegenschaft, die einer wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Prüfung (Due Diligence) standhalten muss. Unsere Objektbewertung unter Einsatz von internationalen Standards dokumentiert den tatsächlichen Marktwert der Immobilie. Dieser basiert auf unseren Leistungsmerkmalen aus den Bereichen Rating, Research und Due Diligence.

Der Aufbau und die Ergebnisse des Verfahrens, basierend auf den international gängigen Ratingskalen, werden mit den Vergleichskennziffern im Regionalmarkt, d.h. mit tatsächlich realisierten Verkaufstransaktionen der jüngsten Vergangenheit gespiegelt, um preis- und marktpolitische Anpassungen vorzunehmen.

Das Bewertungsverfahren antizipiert dabei auch die Auswirkungen der Schwankungen des globalen Kapitalmarktes. Insofern sind die Bewertungsergebnisse und Kaufpreisvorschläge repräsentativ für die Denk- und Rechenweise im aktuellen Investmentmarkt, vor allem auch mit Blick auf die internationale Klientel.

CRA bewertet Immobilien in einem anerkannten vierstufigen Verfahren nach folgenden Aspekten:

1. Markt
2. Standort
3. Objekt
4. Cashflow

Das Rating befindet sich in Übereinstimmung mit dem europäischen Sachverständigenverband TEGoVA. Das Rating der Objektbewertung kann zudem Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen sowie die Aufgaben in folgenden Einsatzgebieten unterstützen:

- Portfolioanalyse und -steuerung, IRAA Internal Ratings Advanced Approach (Basel II/III), Marktwertermittlung entsprechend IAS/IFRS, Risikoanalyse von Portfolien (z.B. Securitisation) und Kreditanalyse bei der Gewährung von Darlehen.

Den hier dargelegten Bewertungskatalog hat die CRA im Auftrag der Kreditanstalt für Wiederaufbau erstellt, die uns eine Veröffentlichung der Ausarbeitung an dieser Stelle genehmigte. Der Bewertungskatalog ist online, versehen mit einem automatischen Berechnungsmodus, verfügbar. Die Übersicht auf Seite 3 vermittelt einen ersten Einblick in das Bewertungsverfahren.

Die Skalen haben folgenden Aufbau:

1. exzellent
2. sehr gut
3. gut
4. leicht überdurchschnittlich
5. durchschnittlich
6. leicht unterdurchschnittlich
7. mäßig
8. schlecht

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

1. Markt 20 % Makrobetrachtungen des Regionalmarktes

- Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und internationale Attraktivität 20 %
- Soziodemographische Entwicklung inkl. Kaufkraft und Wohnkaufkraft 10 %
- Höhere Gewalt (u.a. dauerhafte Umwelteinflüsse durch Immissionen) 5 %
- Wirtschaftliches Umfeld und Attraktivität 35 %
- Immobilienspezifische Indikatoren des Regionalmarktes 30 %

2. Standort 30 % Mikrobetrachtungen des Standortes

- Eignung des Standortes für die Objektart und die Nutzergruppe 40 %
- Image des Quartiers und der Adresse 20 %
- Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Quartier 15 %
- Qualität der Nahversorgung von Grundstück und Quartier 15 %
- Höhere Gewalt (z.B. kriminelles Umfeld, Nähe zu Bannkreisobjekten) 10 %

3. Objekt 20 % Merkmale der Liegenschaft

- Architektur und Bauweise (Attraktiv (?), nutzungs- und umfeldadäquat) 20 %
- Ist die Ausstattung nachfrageadäquat (?) 10 %
- Objektzustand (Reparaturstau), nutzungs- und umfeldadäquat 30 %
- Grundstückssituation, Zuschnitt und Stellplätze 10 %
- Energetischer Zustand (Kontrolle des Energieausweises) 5 %
- Umwelteinflüsse, ökologische Nachhaltigkeit 5 %
- Gebäudekonzeption, Grundrisseffizienz und -flexibilität 20 %

4. Cashflow 30 % Erträge und Potenziale

- Nutzersituation, Anzahl/Mix und Vertragsstruktur 30 %
- Mietsteigerungspotenzial sowie Wertsteigerungspotenzial 30 %
- Wiedervermietbarkeit inkl. Konkurrenzsituation 10 %
- Leerstand, Vermietungssituation, Negativmieter (z.B. Ferienwohnungen) 20 %
- Umlagefähige und nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten 5 %
- Objektive und subjektive Drittverwendungsmöglichkeit 5 %

Kontaktinformationen/Verfasser

City Report Agentur für Rating und Research GmbH
Gottfried-von-Cramm-Weg 35
14193 Berlin
+49 30 844 19 461
sek@city-report.de
www.city-report.de