

# Wie gut ist Ihre Immobilie?

**INNOVATION.** Die Immobilien Rating GmbH bietet eine neue Form der standardisierten Qualitätsbewertung an: das europaweit harmonisierte Markt- und Objektrating für Immobilien.

Allgemeine Kommentare über Märkte, Lagen und die Konkurrenzsituation reichen heute nicht mehr aus, um den vielfältigen Forderungen nach Transparenz in der Finanz- und Immobilienwirtschaft gerecht zu werden. Das neue Instrument der Immobilien Rating GmbH ermöglicht erstmals auch Kunden eine klare und europaweit harmonisierte Beurteilung der Qualität ihres Immobilienbesitzes. Nicht nur für Anleger, auch im Bereich der Unternehmensimmobilien kann ein Rating sinnvoll sein – egal, ob eine Finanzierung, der Erwerb oder die Veräußerung ansteht.

## Objekt im Mittelpunkt

Die Individualität von Immobilien bedingt, dass das Objekt (einschließlich seiner Zahlungsströme) immer

**Das Markt- und Objektrating im Immobilienbereich ist vergleichbar mit dem Rating für Konzerne. Der Maßstab der Qualität ist die mittelfristige Verkäuflichkeit zu einem angemessenen Preis.**

im Mittelpunkt der Analyse stehen muss. Das Rating basiert deswegen insbesondere auf prognostischen Elementen. Die Erstellung des Chancen- und Risikoprofils erfolgt anhand von vier Kriteriengruppen, die

- den Markt,
- den Standort,
- die Objekteigenschaften und die
- Qualität des Objekt-Cashflows umfassen.

Soweit die Analyse sich auf den Markt bezieht, wird insbesondere auf Querschnittsvergleiche, vorauslaufende Indikatoren und Prognosen anerkannter nationaler und internationaler Institutionen wie zum Beispiel der OECD und des Internationalen Währungsfonds zurückgegriffen. Bei der Analyse des Standortes, der Objekteigenschaften und der Qualität des

Objekt-Cashflows untersucht der Immobiliengutachter insgesamt 17 objektbezogene Kriterien (siehe Überblick im Kasten auf Seite 19, rechts: „Kriterien der Bewertung“). Ihre unterschiedlichen Auswirkungen auf verschiedene Objektarten (Wohnen, Büro, Handel und Produktion/Lager/Logistik) werden ebenfalls im jeweiligen Ratingergebnis berücksichtigt.

## Chancen und Risikoprofil

Der Grundgedanke des Markt- und Objektratings der Immobilien Rating GmbH ist folgender: Für jede Immobilie wird anhand des angeführten Kriterienkatalogs ein Chancen- und Risikoprofil erstellt. Die sich daraus ergebenden Stärken und Schwächen werden benotet und über ein Gewichtungsschema zu einer Gesamtnote verdichtet. Diese Note, die von 1 (exzellent) über 5 (durchschnittlich) bis 10 (katastrophal) reichen kann, gibt Auskunft über die nachhaltige Qualität einer Immobilie in ihrem relevanten Markt.

Das Hauptaugenmerk liegt im Rahmen dieses Ratings auf den reinen Markt- und Objektspekten und nicht beispielsweise auf der Bonität des Mieters und des Darlehensnehmers oder der Ausfallwahrscheinlichkeit des Kredits.

**Ergebnis des Markt- und Objektratings für das Bestandsobjekt: leicht überdurchschnittlich**

	exzellent	sehr gut	gut	leicht überdurchschnittlich	durchschnittlich	leicht unterdurchschnittlich	mäßig	schlecht	sehr schlecht	katastrophal	Wichtung
Kriteriengruppe 1 - Markt	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	20%
Kriteriengruppe 2 - Standort		2					6				30%
Kriteriengruppe 3 - Objekt											20%
Kriteriengruppe 4 - Qualität Objekt-Cash			3								30%
<b>Gesamtrating für das Bestandsobjekt</b>				4							<b>100%</b>

\* Das Gesamtrating wurde vom Multiplikator auf 10 gerundet (siehe Begründungstext)

Es handelt sich um eine insgesamt leicht überdurchschnittlich verkäufliche Immobilie, deren Rating durch den sehr guten Standort in einem guten Regionalmarkt, bei leicht unterdurchschnittlichen Objekteigenschaften und einer guten Qualität des Objekt-Cash flows gekennzeichnet ist.

Anmerkungen:

Wie gut ist Ihre Immobilie? Mittelfristige Verkäuflichkeit zu einem angemessenen Preis ist der Maßstab der Qualität.



### Rating mit Schema

Das Markt- und Objektrating im Immobilienbereich ist vergleichbar mit dem Rating für Konzerne, wie es etwa internationale Ratingagenturen anbieten. Der Maßstab der Qualität ist die mittelfristige Verkäuflichkeit zu einem angemessenen Preis. Nur die systematische Vorgehensweise ermöglicht dabei die internationale Vergleichbarkeit von Immobilien untereinander und die Auswertung von Portfolios nach verschiedenen Risikomerkmale. Die Zukunft ist nicht in jedem Detail vorhersehbar; dennoch kann von einem trennscharfen Rating gesprochen werden, da die tendenziell guten Ratingklassen insgesamt mit einer hohen Objektverkäuflichkeit einhergehen, während es sich bei tendenziell schlechten Ratingklassen genau umgekehrt verhält. Um zu diesem Ergebnis zu kommen, werden die Ratingresultate in der Praxis laufend evaluiert.

### Qualität durch Standardisierung

Das vorgestellte Ratingsystem befindet sich in Übereinstimmung mit den im Oktober 2003 von der TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), dem Dachverband nationaler Immobilienbewertungs-

**Ein europaweit anerkanntes Markt- und Objektrating stellt eine optimale Entscheidungsgrundlage für Kauf- und Verkaufentscheidungen dar.**

organisationen, verabschiedeten Standards zum Markt- und Objektrating. Für den Kunden zeigt sich die Qualität eines solchen professionellen und fachgerechten Ratings vor allem in der Nachvollziehbarkeit des Ergebnisses, der jährlichen Aktualisierung der Marktdaten, der Gewichtung und Zweitgewichtung sowie in den standardisierten Messkriterien. Die Nachvollziehbarkeit des Rating-Ergebnisses, das auf echten aktuellen Marktdaten basiert, ist ein entscheidender Faktor eines europaweit anerkannten Markt- und Objektratings. Diese Expertise bietet somit ein wertvolles Instru-

ment für eine standardisierte Qualitätsbeurteilung von Immobilien. Sie stellt damit eine optimale Entscheidungsgrundlage für Portfolioanalysen und Portfoliosteuerung, Risikoanalysen von Projektchancen und -risiken und für Kauf- und Verkaufsentscheidungen dar.

Die Immobilien Rating GmbH bietet zusätzlich zu ihren professionellen und unabhängigen Immobilienbewertungen für Einzelobjekte und Portfolios auch das Markt- und Objektrating nach in Europa anerkannten Standards für Ihre Bewertungs- und Beurteilungszwecke an. ■

## K R I T E R I E N D E R B E W E R T U N G

### Standort

- \* Eignung des Mikrostandorts für die Objektart und für die Nutzerzielgruppe.
- \* Image des Quartiers und der Adresse.
- \* Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Quartier.
- \* Qualität der Nahversorgung von Grundstück und Quartier für die Nutzerzielgruppe.
- \* Höhere Gewalt.

### Objekt

- \* Architektur/Bauweise.
- \* Ausstattung.
- \* Objektzustand.
- \* Grundstückssituation.
- \* Umwelteinflüsse aus dem Objekt.
- \* Wirtschaftlichkeit der Gebäudekonzeption.

### Qualität des Objekt-Cashflows

- \* Mieter-/Nutzersituation.
- \* Mietsteigerungs-/Wertsteigerungspotenzial.
- \* Wiedervermietbarkeit/Marktgängigkeit.
- \* Leerstand/Vermietungsstand.
- \* Umlagefähige und nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten.
- \* Drittverwendungsmöglichkeiten.

## K O N T A K T

Immobilien Rating GmbH,  
Martin M. Roth, CIS HypZert (F/R),  
1020 Wien, Taborstraße 1-3/9060,  
Tel.: 05 05 05 DW 51805  
E-Mail: martin.roth@irg.at  
www.irg.at