

VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Repräsentant
und Stimme seiner
Mitgliedsinstitute

Aareal Bank ... AHBR ... Berlin Hyp ... Deutsche Hypo ... Deutsche Schiffsbank... Dexia Hypothekenbank ... DG HYP ... Düsseldorf Hypothekenbank ... Essen Hyp ... Eurohypo ... HSH Nordbank Hypo ... Hypo Real Estate Bank ... Hypo Real Estate Holding ... Hypo Vereinsbank ... Karstadt Hypothekenbank ... Landesbank Baden-Württemberg ... Münchener Hyp ... SEB Hyp ... WarburgHyp ... Westdeutsche ImmobilienBank ... WL-BANK ... Württemberger Hypo ... Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank

Objekt- und Marktrating

» Das nationale und internationale Immobilienfinanzierungsgeschäft steht vor großen Herausforderungen: Investoren fordern kürzeste Reaktionszeiten und professionelles Management, Banken sind an einer effizienten Bearbeitung der Kundenwünsche und schnellstmöglicher Beurteilung einzelner Immobilien oder ganzer Immobilienbestände interessiert. Die im Verband deutscher Pfandbriefbanken zusammengeschlossenen Institute haben sich diesen Herausforderungen gestellt und das Objekt- und Marktrating entwickelt, welches hier vorgestellt wird.

Das Objekt- und Marktrating basiert auf dem Bewertungsleitfaden „Property and Market Rating“ des europäischen Dachverbandes der Bewerterorganisationen, TEGoVA. Anwendung finden Objekt- und Marktratings bereits heute als unterstützendes Instrument der Immobilienbewertung, des Portfoliomanagements und der Risikosteuerung.

Aufbau des Objekt- und Marktratings

Woran genau bemisst sich die Qualität einer Immobilie? Für Immobilienfinanzierer und Immobilieninvestoren kommt es darauf an, im Bedarfsfall die Immobiliensicherheit problemlos, also schnell und zu einem angemessenen Preis, verwerten zu können. Qualitätsmaßstab ist also die Verkäuflichkeit von Immobilien.

■ Das Objekt- und Marktrating ist ein standardisiertes Verfahren, um die nachhaltige Qualität einer Immobilie

in ihrem relevanten Markt darzustellen. Maßstab dieser Qualität ist die mittelfristige Verkäuflichkeit der Immobilie zu einem angemessenen Preis zwischen Experten, denen alle Objekt- und Marktinformationen zur Verfügung stehen.

Wichtig ist, dass die Bonität des Mieters und des Darlehensnehmers sowie die Ausfallwahrscheinlichkeit des Kredits nicht Gegenstand des Objekt- und Marktratings ist.

Um die Verkäuflichkeit einer Immobilie zu bemessen, gilt es zunächst alle wichtigen Einflussparameter zu identifizieren und sorgfältig zu systematisieren. Insbesondere vier Kriteriengruppen beeinflussen die Qualität einer Immobilie maßgeblich:

- Der Markt, d. h. nationale und regionale Rahmenbedingungen,
- Der Standort, d. h. Untersuchung der Mikrolage,

- Das Objekt, d. h. bauliche Eigenschaften und
- Die Qualität des Objekt-Cash-Flows.

Für Projektentwicklungen sind zusätzlich zur Verkäuflichkeit einer fiktiv fertiggestellten Immobilie auch Entwicklungschancen und –risiken zu beurteilen.

Jede Kriteriengruppe setzt sich aus einer Vielzahl von Einzelkriterien zusammen. Anzahl und Art der Kriterien weichen je nach Objektart mitunter deutlich voneinander ab. So ist das Vorhandensein von Gastronomie und kulturellen Einrichtungen für Wohngebäude von hoher, für Lagergebäude von eher niedriger Bedeutung. Häufig ergeben sich bereits viele für die Beurteilung der Immobilie relevanten Einzelinformationen aus unterschiedlichen Kreditanalysetools. Aussagen über das Objekt und die Lage sind beispielsweise bereits im Beleihungswertgutachten enthalten. Detaillierte Aussagen zu Mietern und

Mieteinnahmen sind meist Bestandteil der Bonitätsanalyse. Allgemeine Marktinformationen werden oft zentral erhoben und in die Kreditbeurteilungssysteme eingespeist. Alle Informationen werden nun in einem Ratingsystem zusammengeführt.

Messstandards

Das Objekt- und Marktrating ist ein standardisiertes Verfahren, das alle relevanten Einflussfaktoren auf den Wert und die nachhaltige Qualität einer Immobilie in ihrem relevanten Markt darstellt und Veränderungen dieser Einflussfaktoren auswertbar historisiert. Die entwickelten Messstandards mit ausgearbeiteten Ratingbeispielen geben dem Gutachter eine Leitlinie und konkrete Hilfestellung an die Hand. In Summe werden so standardisierte und nachvollziehbare Ratingergebnisse erzielt.

Gewichtung der Kriteriengruppen

Ergebnis des Objekt- und Marktratings ist eine Gesamtratingnote, die sich aus den gewichteten Ratingnoten der einzelnen Kriteriengruppen zusammen setzt. Beispielsweise wird für Bestandsobjekte der Objektkategorien Wohnen, Büro und Handel eine Gewichtung von 20 % Markt, 30 % Standort, 20 % Objekt und 30 % Qualität des Objekt-Cash-Flows angenommen.

Diese prozentualen Gewichtungsverhältnisse werden angepasst, wenn einzelne Kriterien in ihrer Ausprägung deutlich von einem Mittelwert abweichen. Im Extremfall kann ein Kriterium zum alleinigen Entscheidungsmerkmal für die gesamte Kriteriengruppe werden. Liegt beispielsweise der Standort eines Objekts im Lawenstrich eines Alpentals, sind die anderen Beurteilungskriterien für den Standort irrelevant, die Kriteriengruppe Standort wird mit der schlechtesten Bewertung „katastrophal“ belegt. Durch

Die Broschüre "Objekt- und Marktrating" kann als pdf-Datei von der Webseite des vdp (www.pfandbrief.de) heruntergeladen oder bei der Geschäftsstelle des Verbandes (info@pfandbrief.de) in Papierform bestellt werden.



Objekt- und Marktrating

Gewichtung der Kriteriengruppen

Kriterien	Kriteriengruppe 1 (KG 1)				KG2	KG3	KG4
	A	B	C	D			
Grundgewichtung 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		

dieses Vorgehen wird die Identifizierung von besonders risikobehafteten Immobilien erleichtert.

Transparenz des Ratingsystems

Die dargestellte Vorgehensweise macht deutlich, dass Anforderungen an Übersichtlichkeit und Transparenz mit diesem Ratingsystem in hohem Maße erfüllt werden. Schließlich sind alle Größen und ihr Zusammenspiel bekannt:

- die Kriterien,
- die auf die Kriterien Einfluss nehmenden Punkte,
- die Grundgewichtung der Kriterien innerhalb einer Kriteriengruppe,
- die Zweitgewichtung der Kriterien (mittels Korrekturfaktoren) innerhalb einer Kriteriengruppe,
- die Ermittlung des Ratings auf der Ebene von Kriteriengruppen,
- das Gewicht der Kriteriengruppen am Gesamtrating und

- die Ermittlung des Gesamtratings.

Damit sind Zwischenergebnisse und Endergebnis jederzeit nachvollziehbar

Einsatzmöglichkeiten

Das Objekt- und Marktrating ist ein vielseitiges Instrument für die Qualitätsbeurteilung von Immobilien. Einzelne Bestandteile wie die Lagebeurteilung können für interne Kreditratingverfahren von Banken verwendet werden. Zudem bietet es durch die standardisierte Qualitätsbeurteilung eine optimale Ausgangsbasis für die Steuerung großer Portfolios. Anhand des Gesamtratings sowie der Einschätzung relevanter Einzelmerkmale können Chancen und Risiken von Portfolios differenziert untersucht werden. Dies ist nicht zuletzt bei der Verbriefung von Forderungen hilfreich.



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**

| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |