

IMMOBILIEN-RATING

Immobilien werden bewertet.

Jede Bewertung ist eine Momentaufnahme. Die Vergleichbarkeit einer Immobilie erfolgt dabei nur über den Preis aber die ist nicht die alleinige Frage:

Rating immobilier

Les biens immobiliers sont évalués.

Chaque évaluation est un instantané. La comparabilité d'un bien immobilier ne se fait que par le prix, mais ce n'est pas la question unique :



Heute müssen Vermögen aufgeteilt werden und Entscheidungen getroffen werden, eine Immobilie zu verkaufen oder zu beleihen. Es ist häufig schwer zu entscheiden, wie die Vermögenssituation in Bezug auf welche Immobilie vollzogen wird. Dies wird besonders schwierig, wenn die Immobilien auch noch unterschiedlich gelegen sind, z. B. in Feriencentren oder Großstädten oder über die Ländergrenzen in Europa hinweg.

Aujourd'hui il faut diviser les fortunes et il faut prendre la décision de la vendre ou de la gager un immeuble. Souvent il est très difficile à décider comment agir en relation à quel bien immobilier, parce que ces biens ont des localisations différentes. Par exemple dans un ressort de vacances ou une grande ville ou hors de l'Europe.



Aus diesem Grund ist von der TEGoVA – The European Group of Valuers´Associations – ein Ratingsystem entwickelt worden.

Dieses System ist untergliedert in Kriteriengruppen, die nach einem Notensystem bewertet werden:

Pour cela la TEGoVA – The European Group of Valuers´Associations – a développé un système de rating. Ce système est subdivisé dans des groupes de critères qui sont évalués d'après un système de notes.

Das Ergebnis erfolgt nach einem Notensystem!

Excellent <i>Excellent</i>	Sehr gut <i>Très bon</i>	Gut <i>Bon</i>	Leicht überdurchschnittlich <i>Légèrement supérieur à la moyenne</i>	Durchschnittlich <i>Moyenne</i>
1	2	3	4	5
Leicht unterdurchschnittlich <i>Légèrement inférieur à la moyenne</i>	Mäßig <i>Modéré</i>	Schlecht <i>Mauvais</i>	Sehr schlecht <i>Très mauvais</i>	Katastrophal <i>Désastreux</i>
6	7	8	9	10

Das Ergebnis erfolgt nach einem Notensystem 1 - 10! <i>Système de points</i>	
	Gewicht/Evaluation
Kriteriengruppe 1: Markt <i>/Marché</i>	20 %
Kriteriengruppe 2: Standort <i>/Localisation</i>	30 %
Kriteriengruppe 3: Objekt/ <i>Objet</i>	20 %
Kriteriengruppe 4: Qualität des Immobilien Cashflow <i>/ Qualité du cash flow du bien immobilier</i>	30 %
100 %	

Das Ergebnis erfolgt nach einem Notensystem!			
	Note/ <i>Points</i>	Gewicht/ <i>Evaluation</i>	
Markt <i>/ Marché</i>	2	20 %	0,4
Standort <i>/ Localisation</i>	5	30 %	1,5
Objekt/ <i>Objet</i>	5	20 %	1,0
Qualität Immobilien Cashflow/ <i>Qualité du cash flow du bien immobilier</i>	1	30 %	0,3
Ergebnis/ Résultat			3,2

TEGoVA hat Kriterien entwickelt, aber keine Meßpunkte! Was also ist konkret als Note 2, was konkret als Note 3 in jedem Bereich einzustufen?

Dies ist der große Nachteil von TEGoVA. Aus diesem Grunde hat der Verband Öffentlicher Banken eigene Bewertungskataloge für:

TEGoVA a développé des critères, mais pas de points de mesures! Alors, qu'est-ce qu'il faut classer concrètement sous point 3 dans chaque domaine ? C'est un des désavantages de TEGoVA. Pour cela l'Association des Banques Publiques maintient des propres catalogues d'évaluation pour :



Die Kriteriengruppe 1 mit den Wirtschaftsdaten (Markt – national / regional) wird von dem jeweiligen Systemanbieter geliefert und aktualisiert. In den Programmversionen sind die weiteren Kriterien hinterlegt.

Le groupe de critères 1 avec les données économiques (marché –national/régional) est fourni et actualisé du fournisseur système respectif. Dans la version respective du programme on peut trouver les autres critères.

Kriteriengruppe 1/ Group de critères 1	
Markt/ Marché	
1.1	national / <i>national</i>
1.1.1	Höhere Gewalt / <i>Force Majeure</i>
1.1.2	Sozialdemographische Entwicklung / <i>Développement socio-démographique</i>
1.1.3	Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und internationale Attraktivität / <i>Développement économique et attractivité internationale</i>
1.1.4	Politische, juristische, steuer- und währungspolitische Bedingungen/ <i>Conditions politiques, juridiques, fiscales et monétaires</i>
1.1.5	Immobilienmarkt / <i>Marché immobilier</i>

Kriteriengruppe 1/ Group de critères 1

Markt/ Marché

1.2	regional <i>/ régional</i>
1.2.1	Höhere Gewalt <i>/ Force Majeure</i>
1.2.2	Sozialdemographische Entwicklung <i>/ Développement socio-démographique</i>
1.2.3	Wirtschaftliches Umfeld und Attraktivität / <i>Environnement économique et attractivité</i>
1.2.4	Immobilienmarkt <i>/ Marché immobilier</i>

Kriteriengruppe 2

Standort/ Localisation

2.1	Eignung des Microstandortes für die Objektart und für die Nutzungsgruppe <i>Aptitude de la localisation micro pour le type du projet et le groupe d'utilisation</i>
2.2	Image / Ruf des Quartiers und der Adresse <i>Image/ Réputation du quartier</i>
2.3	Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Quartier <i>Qualité de desserte aux moyens de transport de l'immeuble et du quartier</i>
2.4	Qualität der Nahversorgung von Grundstück und Quartier <i>/ Qualité de l'approvisionnement local</i>
2.5	Höhere Gewalt/ <i>Force Majeure</i>

Kriteriengruppe 3

Objekt/ Objet

3.1	Architektur / Bauweise <i>Architecture/ Type de construction</i>
3.2	Ausstattung <i>/ Equipement</i>
3.3	Baulicher Zustand/ <i>État architectonique</i>
3.4	Grundstückssituation <i>/Situation de l'immeuble</i>
3.5	Umweltverträglichkeit <i>/Écocomptabilité</i>
3.6	Rentabilität des Gebäudekonzeptes <i>Rentabilité du concept du bâtiment</i>

Kriteriengruppe 4	
Qualität des Objekt-Cash-flows/ <i>Qualité du cash flow de l'Objet</i>	
4.1	Mieter-/Nutzersituation <i>Situation du locataire/ Utilisateur</i>
4.2	Mietsteigerungspotenzial / Wertsteigerungspotenzial <i>Potentiel de l'augmentation du loyer/ Potential de plus-value</i>
4.3	Vermietbarkeit / Marktgängigkeit <i>Qualité louable/ Qualité marchande</i>
4.4	Leerstand / Vermietungsstand <i>Inoccupé/ État de location</i>
4.5	Umlagefähige und nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten <i>Frais d'exploitation récupérables et non-récupérables</i>
4.6	Drittverwendungsfähigkeit <i>Aptitude d'utilisation par des tiers</i>

Mit dem Ratingsystem kann man die Schwerpunkte und Schwachstellen der Immobilie in einem Portfolio erkennen und bewerten.

Im Kurier habe ich schon einmal Stellung zum Rating genommen, die nach wie vor aktuell ist. Ich führe meine Stellungnahme noch einmal den Unterlagen bei.

Avec le système rating on peut détecter et évaluer les points forts et faibles d'un bien immobilier. J'ai déjà commenté ce système dans le Courier, j'y ajoute cet article.