

Immobilien­daten für die Kredit­praxis

Die Immobilienweisheit „Lage, Lage, Lage“ hat bis heute ihre Gültigkeit nicht verloren. Die Richtigkeit dieser Aussage keinesfalls schmälern­d, gewinnt in der heutigen Immobilienwelt eine zweite Weisheit zusätzlich an Bedeutung: „Daten, Daten, Daten“.

Um welche Daten und deren Bedeutung es sich dabei handelt, stellt der Verfasser anhand beispielhafter Leistungen der F+B Forschung und Beratung GmbH (F+B) im Folgenden vor:

Marktschwankungsanalysen

Am Immobilienmarkt agierende Banken bieten Ihre Immobilienfinanzierungen zumeist über Realkredite an, so dass die Vorgaben der Kapitaladäquanzverordnung sowie die der BaFin an die Wertermittlungsprozesse im Kreditgeschäft zu beachten sind. Gemäß Kapitaladäquanzverordnung sind die Werte der als Sicherheiten dienenden Immobilien bei Wohnimmobilien alle drei Jahre und bei Gewerbeimmobilien mindestens einmal jährlich zu überprüfen. Zur Überprüfung des Immobilienwerts und zur Ermittlung derjenigen Immobilien, die einer Neubewertung bedürfen, können statistische Verfahren herangezogen werden. F+B bietet dazu Marktschwankungsanalysen an. Gemäß MaRisk können solche Konzepte erste Indikationen für auffällige Marktbewegungen und Risiken im jeweiligen Marktsegment liefern. Ziel ist es festzustellen, ob Marktschwankungen aufgetreten sind, die eine Überprüfung der Werte bestimmter Immobilien erforderlich machen (bei Wohnimmobilien Marktwertverluste von mehr als 20 % innerhalb von drei Jahren, bei Gewerbeimmobilien von mehr als 10 % innerhalb von einem Jahr). F+B setzt dazu die vierteljährlich auf der Grundlage aktueller Marktdaten erstellten Analysen ein. Diese Marktdaten sind auch als allgemeine Berichtsform verfügbar.

Standort- und Marktanalysen

Die Identifizierung von Entwicklungspotenzialen und die Einordnung von Risiken sind von wesentlicher



F+B Forschung und Beratung GmbH
Dr. Bernd Leutner
E-Mail: bleutner@f-und-b.de
Telefon: 040 / 280 610 - 0
Internet: www.f-und-b.de

Bedeutung für Entscheidungen von Kreditgebern und Investoren. Dies insbesondere vor dem Hintergrund sich schnell wandelnder und regional stark divergierender Märkte. F+B unterstützt mit aussagekräftigen Standort- und Marktanalysen eine erfolgreiche Positionierung von Projekten und gibt Sicherheit für Investitionsentscheidungen. Die Analysen dienen als „Second Opinion“ zur Plausibilisierung bereits vorliegender Analysen (auch aus der bankinternen Research-Abteilung), ermöglichen eine Justierung der Risiko-Rendite-Balance. Hierzu werden die Analysen auf die spezifischen Anforderungen des jeweiligen Institutes ausgerichtet.

F+B-Städte- und Gemeindeprofile – Standortkompaktanalyse

Die F+B Städte- und Gemeindeprofile bieten eine übersichtliche Aufbereitung aller für eine Wohnungsmarktbeobachtung relevanten Entwicklungen auf Städte- bzw. Gemeindeebene. Mit der Darstellung der wichtigsten Indikatoren zu Wohnungsangebot und -nachfrage sowie sozioökonomischer Kennzahlen wird eine schnelle Einschätzung der investiven Rahmenbedingungen ermöglicht. Darüber hinaus geben die aktuellen Marktmieten einen detaillierten Überblick über die Mietpreisstruktur auf dem Wohnungsmarkt. Durch die vergleichende Darstellung der Entwicklungen des jeweiligen Landkreises mit der Landes- und Bundesebene wird die Einordnung der Gemeinden vereinfacht. Die Städte- und Gemeindeprofile von F+B sind in einer Kurzform und in einer Langfassung mit insgesamt 42 Variablen einschließlich der vor Ort geltenden mietrechtlichen Besonderheiten verfügbar.

F+B-Marktrating

Das F+B Marktrating ist ein fundiertes Analyse-Instrument zur Überprüfung des relevanten Sicherheitenportfolios für Finanzinstitute (Vorgabe aus MaRisk 2021), gerade aktuell aufgrund des Rundschreibens 10/2021 (BA) der BaFin zum Thema Mindestanforderungen an das Risikomanagement - „MaRisk“. Das F+B Marktrating hilft dabei, mit fortwährend aktualisierten Daten die Chancen und Risiken regionaler Immobilienmärkte zu bewerten. Einzigartig für dieses bundesweit flächendeckende Marktinformationssystem ist die kleinräumige Gliederung auf der Ebene der rund 8.200 Postleitzahlen in Deutschland. Auf Basis der jüngsten Daten der laufenden F+B-Marktbeobachtung und weiterer Daten werden der Immobilienmarkt, die soziodemografische Situation, das wirtschaftliche Umfeld und die Standortqualität in einem standardisierten Verfahren bewertet und in Form von Ratingnoten beurteilt.

Die Konzeption des F+B-Marktratings folgt den Standards international eingeführter Verfahren. Die Gesamt-Ratingnote liegt entsprechend dem TEGoVA-Standard, der auf der größeren Ebene der 401 Landkreise und kreisfreien Städte auch vom VÖB genutzt wird, zwischen 1,0 (exzellent) und 10,0 (katastrophal). Ganz neu wurden die flächendeckenden Daten zur Verfügbarkeit von breitbandigem Internet in das Marktrating integriert. Die Immobiliensicherheiten lassen sich damit flächendeckend in vergleichender Einschätzung der Marktaussichten für Wohnobjekte in Form einer prägnanten Gesamt-Ratingnote kennzeichnen.

Kleinräumige Wohnlage-Einschätzung

Mit der F+B-Wohnlage Deutschland wird in Zusammenarbeit mit der Bertelsmann-Tochter AZ Direct eine hochvalide Lagebewertung vorgelegt. „Lage, Lage, Lage“ - diese althergebrachte Investorenweisheit in der Immobilienwirtschaft hat im Grundsatz nicht an Bedeutung verloren. Im Gegenteil: Umfangreiche Anstrengungen der

öffentlichen Hand, Stadtteile und Quartiere aufzuwerten, aber auch die gegenteilige Entwicklung in vom Strukturwandel betroffenen Landstrichen führen mittelfristig zu veränderten Wohnlageeinstufungen. Grund genug für Investoren, Immobilienbewerter, Asset Manager und Immobilienfinanzierer über eine verlässliche und aktuelle Quelle für Wohnlageeinstufungen zu verfügen. Die Basis der F+B-Wohnlage bildet die gemeinsame Auswertung der umfangreichen Immobiliendaten von F+B selbst und der umfassenden Adress- und Marktdatenbanken von AZ Direct. Für diesen „360-Grad-Blick“ wurden statistische Modelle entwickelt, um die Qualität einer Wohnlage umfassend bewerten zu können. Diese Wohnlagebewertung basiert auf Bodenrichtwerten, gemeindeeigenen Wohnlageklassifizierungen als Validierungsgrundlage und auf umfangreichen Daten über die wichtigsten Ebenen der Wohnlage in allen Gemeinden Deutschlands.

PR- und Vertriebsstudien (lokale Marktstudien)

Wenn Banken und Finanzinstitute auch als Immobilienmakler auftreten, oder auch als Investor, Bauträger und unmittelbarer Projektfinanzierer aktiv sind, gewinnen lokale Marktstudien als PR- und Vertriebsinstrument an Bedeutung. Fundierte und valide Informationen über den Miet- und Kaufmarkt für Wohnimmobilien sind entsprechend begehrt. Diese Informationsbedarfe bedienen lokale und regionale Marktstudien. Die Reports, welche jeweils auf die spezifischen Belange der Auftraggeber ausgerichtet sind, bieten Fakten für Stadtplaner und Wirtschaftsförderer sowie für Städte und Gemeinden. Sie dienen als strategische Entscheidungsgrundlagen für Bauunternehmen und institutionelle Investoren und helfen, Optionen für maßgeschneiderte Investitionen zu identifizieren. Sie bieten Hintergrundinformationen für Immobilienvermittler, Sachverständige, Mieter- und Eigentümerhaushalte und können somit als reputations- und imageförderndes Medium dienen.