

KREDIT & RATING PRAXIS

Zeitschrift der Finanzspezialisten

in Zusammenarbeit mit dem
Bundesverband der Ratinganalysten
und Ratingadvisor e.V.

Offizielles Organ

BdRA Bundesverband der
Ratinganalysten und
Ratingadvisor e.V.

Bericht aus KRP 5/2008
Rating von Einzelhandelsimmobilien:

Risikobewertung von Immobilien

mit objektiven Daten, online per Web-Plattform



Risikobewertung von Immobilien mit objektiven Daten, online per Web-Plattform

Michael Andrae

Amerikas Hiobsmeldungen aus der Subprime-Krise sind längst auch in Europa angekommen. Die Immobilienmärkte befinden sich neben den USA auch in großen Teilen Europas, wie beispielsweise England und Spanien, in rasantem Flug in die reale Immobilienwirtschaft. Der Markt in Deutschland wird jedoch weiterhin positiv gesehen, Hamburg wird ebenso wie Berlin oder Potsdam zur Boomtown, es geht weiter aufwärts. Regelmäßig wurde im letzten Jahr über den Verkauf großer Immobilienportfolios berichtet und der Markt erwartet hier neben dem LEG-Deal durch das Anliegerinteresse nach «soliden Werten» einen Wiederanlauf dieser Deals. Ebenso sollen auch REITs die Finanz- und Immobilienwirtschaft beleben.

Um solche Transaktionen objektiv und nachweisbar gestalten zu können, wird das richtige Bewertungsinstrumentarium mit ausgeprägten, flächendeckenden Objekt- und Lageinformationen benötigt. Nach der Misere in den Staaten werden Bund und Aufsichtsbehörden die Anforderungen an marktgerechte und zeitnahe Immobilienbewertungen nochmals verschärfen. Diese normierten Berechnungen (Basel II, MaRisk, SolvV u. a.) verlangen bereits heute unter anderem aktuelle Marktdaten und -risiken zum Objekt, seiner Lage und seinem Umfeld in die Bewertung für ein Scoring oder Rating einzubeziehen und diese Werte jährlich bzw. alle drei Jahre hinsichtlich sich ändernder Risiken neu zu prüfen.

Die Anforderungen an aktuellen, lagebezogenen Informationen zur Liegenschaftsbewertung nehmen weiterhin zu. Neben den Bedingungen in der Finanzwirtschaft aus Basel II und MaRisk sowie den neuen Anforderungen aus der BelWertV (Beleihungswertverordnung), Solvabilitätsverordnung – SolvV (Verordnung über die angemessene Eigenmittelausstattung von Instituten, Institutsgruppen und Finanzholding-Gruppen) und den Bilanzierungsrichtlinien gemäß IFRS (jährliche Verkehrswerte anstatt Buchwerte), kommen Verpflichtungen aus dem Markt selbst, Bewertungen aufgrund haftungsrechtlicher Relevanz transparenter, insbesondere nachvollziehbarer zu gestalten.

Bereits mit Veröffentlichung erster Ansätze zu den Bestimmungen in Basel II wurde seit 2000 von der IMMO-CHECK hierzu mit IMMOMENT eine Zentral-Datenbank aufgebaut, in der alle für die Liegenschaftsbewertung

notwendigen Informationen vorhanden sind. Damit ist die vollständige Immobilienanalyse quasi nur noch einen Mausklick entfernt, für eine Einzelbewertung oder beim Scoring einiger 1000 Objekte per Batch. Entscheidungsrelevante Informationen zu Objekt, Lage, Umfeld, Infrastruktur, Marktdaten und Risiken stehen online zur Verfügung, flächendeckend für ganz Deutschland. IMMO-MENT verschafft genau die Entscheidungskompetenz, die für zutreffende Bewertungen benötigt wird und genau die Transparenz, die Entscheidungen jederzeit nachvollziehbar macht.

IMMO-CHECK ist mit der Plattform IMMOMENT einer der führenden Anbieter in Deutschland. Als Beteiligungsgesellschaft der Creditreform AG, dem Marktführer für Wirtschaftsauskünfte und Bonitätsprüfungen, und der IMMO-DATA AG mit ihren Anwendungen für die Finanz- und Immobilienwirtschaft, verfügt IMMO-CHECK über umfassende Datenbestände, optional direkt mit korrespondierenden Anwendungen. Im Rahmen der Bonitätseinschätzungen beispielsweise werden diese Daten basierend auf spezifischen Verfahren bei der Creditreform Rating AG aufbereitet und für Rating- und Analysezwecke verdichtet.

> 1. Bewerten ist das Zusammenführen einzelner Werte, objektiv, nachweis- und offenlegbar

> 1.1. Erweiterte Bestimmungen per Gesetz

In den Bewertungsprozess kommt durch den Bund nochmals Bewegung. Als erste Herausforderung gelten noch die neuen Bilanzierungsregeln nach IAS 40 / IFRS, wonach Liegenschaften in der Bilanz nicht mehr nach dem Buchwert, sondern jährlich neu nach dem Verkehrs- oder ersatzweise Vergleichswert (Fair-Value) angesetzt werden.

Im Gesetzentwurf zum Erbschaftssteuerreformgesetz (ErbStRG) vom 28. Januar 2008 geht der Bund noch einen Schritt weiter und regelt neben einer Homogenisierung des Wesens der Gutachterausschüsse in den Kommunen und Ländern auch die Definition des Verkehrswertes verbindlich neu. Diese neuen Bestimmungen kommen denen der Finanzwirtschaft in Verbindung mit der neuen BelWertV soweit entgegen, dass am Ende von einem in beiden Disziplinen analogen Verfahren ausgegangen werden kann. Damit könnte sich ein Verfahren quer durch alle Bestimmungen für ganz Deutschland

➤ Schwerpunkt: Rating von Einzelhandelsimmobilien



durchsetzen womit eine eindeutige Bewertung auf Basis homogener, nachweisbarer Daten flächendeckend für Deutschland möglich wäre.

> 1.2. Einbeziehung «öffentlich bestellter Daten»

Zur Bewertung sollen die – im Gegensatz zum Ausland – in Deutschland vorhandenen Daten der in nahezu jeder Kommune vorhandenen Gutachterausschüsse genutzt werden. Hierzu reguliert der Bund für seine Gesetzgebung zum ErbStRG auch die Art der Erhebung von Bodenrichtwerten und Miet-/Kaufpreisdaten hinsichtlich bundeseinheitlich nur noch zonaler Werte (anstelle der teilweise auch lagetypischen Werte, z. B. überwiegend in NRW oder Hamburg) und jährlicher Veröffentlichung. Damit hätte man den Vorteil auf homogene, flächendeckend vorhandene, objektiv ermittelte und damit eindeutig zuweisbare Werte zugreifen zu können. Gleichzeitig kommt man damit den Regulierungen aus Basel II und MaRisk sehr entgegen, die u. a. nachweisbare, reproduzierbare und jederzeit wieder offenlegbare Informationen verlangen.

Sicher, bis zu flächendeckend verfügbaren Informationen ist es noch ein weiter Weg (besondere Herausforderung ist Baden-Württemberg mit seinen über 1000 eigenständigen Gutachterausschüssen), aber zumindest einmal in die richtige Richtung – Transparenz.

> 1.3. Widerstand trotz Unterstützung der Gesetzgebung

Die Finanzwirtschaft und die großen Immobiliengesellschaften versuchten in der Vergangenheit Alternativen zu diesen Daten zu schaffen und sind auch jetzt noch bemüht, diese Verfahren (und Investitionen) weiter zu schützen. Eine bis vor drei, vier Jahren noch zutreffende Begründung war die unzureichende Verfügbarkeit von Informationen der Gutachterausschüsse. So werden Bewertungsansätze mit Vergleichswerten (die in ausreichender Anzahl und regionaler Verteilung noch nicht flächendeckend vorliegen) oder Hilfswerten zu Bodenrichtwerten und Marktdaten (die meist auf diesen basieren und durch Interpolation «flächendeckend» gemacht wurden und entsprechend wesentlich kostengünstiger sein sollten) zu erstellen versucht.

Der Ansatz einer Verwendung von Daten der Gutachterausschüsse für separate Datenaufbereitungen wird zunächst durch ein BGH-Urteil aus dem letzten Jahr geschützt. Hier wurde dem Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe in letzter Instanz bestätigt, dass die Daten der Gutachterausschüsse ein Urheberrecht besitzen und damit sowohl der Gebrauch, wie auch eine Verwendung dieser Daten zur Schaffung anderer Informationen von den Gutachterausschüssen genehmigt werden muss. Weiterhin ergibt sich aus den Regulierungen der Definition der Verkehrswertermittlung und ebenso des ErbStRG ein eindeutiger Verwendungshinweis. Expressis Verbis werden nur noch «Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse» und nur hilfsweise, wenn keine Daten der Gutachterausschüsse verfügbar seien, alternativ Vergleichswerte zugelassen. Zu beachten ist hierbei auch die Bezeichnung Bodenrichtwerte und Bo-

denwerte. Durch das BGH-Urteil zu den Bodenrichtwerten sind die Hersteller von Sekundärdaten gezwungen, eine andere Bezeichnung zu benutzen. So unterscheidet man jetzt sehr fein zwischen den Bodenrichtwerten (der Gutachterausschüsse) und den Bodenwerten (der Sekundärdatenaufbereiter).

> 1.4. BelWertV verstärkt die Tendenz zu mehr Transparenz

Die im August 2006 in Kraft getretene neue BelWertV verursacht auch Umstrukturierungen in der Finanzwirtschaft. So legt die BelWertV erstmals die Anforderungen an die Methodik der Wertermittlung und an die Qualifikation der Gutachter für zunächst alle Pfandbriefemittenten einheitlich fest. Dazu definiert die BelWertV in § 7 «Unabhängigkeit des Gutachters» strenge Anforderungen an die Form des Gutachtens und die Tätigkeit der Gutachter, die in oder für Pfandbriefbanken tätig sind. Die Gutachten müssen Aussagen zur Objekt- und Standortqualität, zum regionalen Immobilienmarkt, zu den rechtlichen und tatsächlichen Objekteigenschaften und zur Beleihungsfähigkeit des Objekts enthalten. Die Gutachter sollen nicht mehr unmittelbar mit der Kreditvergabe beschäftigt oder von dieser abhängig sein. Diese Rolenteilung soll eine objektivere Bewertung gewährleisten.

> 1.5. REITs, Fonds, Portfoliotransaktionen

Sowohl die Fonds-Betreiber als auch die in der Entstehung befindlichen REITs benötigen objektive, nachweisbare Daten zur haftungsfreien Bewertung ihrer Assets. Auch größere Portfoliotransaktionen, wie aktuell das verkaufte Portfolio der LEG NRW können in Bewertungen nur auf jederzeit validierbare Informationen und anerkannte, offenlegbare Berechnungsverfahren zugreifen. Gerade so öffentlichkeitswirksame Verfahren wie generell die Fonds oder REITs als neue Volksanlage, sowie der Verkauf einer Landesbeteiligung müssen auf Basis fremder, objektiver Daten über jeden Zweifel erhaben sein.

> 2. Hohe Kosten und eingeschränkte Verfügbarkeit reduzieren Einsatz transparenter Daten

> 2.1. Preise und Verfügbarkeit der Daten der Gutachterausschüsse

Ein Problem der Verwendung der Bodenrichtwerte und Marktdaten ist heute neben der noch nicht vollständig verfügbaren Abdeckung die kommunal- und bundeslanddifferente Aufbereitung und insbesondere die völlig differente Bepreisung. So werden beispielsweise in NRW oder Niedersachsen Kosten von unter 5 Euro aufgerufen, Hessen verlangt für einen Bodenrichtwert schon 20 Euro und einige Städte in BW, wie z. B. Leimen bilden mit über 50 Euro zur Zeit die Spitze.

Neben diesen teilweise hohen Einzelpreisen ist die Verfügbarkeit dieser Informationen in elektronischer Form und damit Ermöglichung zur Verwendung in automatischen Prozessen nicht gegeben. So werden die Daten sowohl in unterschiedlichen Datenstrukturen, beispielsweise NRW mit der Datenbanklösung BORIS-NRW, als auch auf Basis von einzelnen Bodenrichtwert-Karten (die dann manuell interpre-



tiert werden müssen) und weiteren völlig differenten Datenformaten sowie auch nur per Telefonanfrage, teilweise mit schriftlicher Antwort nach einigen Tagen «geliefert».

> 2.2. Lieferung «alternativer» Ergebnisse

Hohe Kosten und die nur eingeschränkte Verfügbarkeit der Daten macht es verständlich, wenn Großanwender dieser Informationen nach kostengünstigeren Alternativen oder Eigenanwendungen suchen und Informationsbroker auf den Plan gerufen werden, hierfür «preiswertere» Sekundärdaten aufzubereiten oder direkt Alternativen zu Einzelinformationen, beispielsweise direkt «Verkaufswerte» oder «Objektverkaufspreise» zu liefern. Letztere sind dann auch gleich wieder das Ende der Transparenz. Von eindeutig nachweisbaren, offenlegbaren und jederzeit reproduzierbaren, intern nach Marktgegebenheiten einstellbaren Berechnungsverfahren hat man sich dann wieder verabschiedet. Prüfungen durch Wirtschaftsprüfungsgesellschaften, Verbandsprüfer oder das BaFin würden entsprechend «intransparent». Ein einziger Wert kann nicht überzeugen. Das gilt sowohl für ein Rating mit einem Triple x wie für einen Verkaufspreis. Er muss nachweisbar, eben belegbar sein. Im Restaurant gibt sich auch kein Gast mit der Summe seines Bewirtungsaufwands zufrieden.

Nach den Ereignissen in Amerika werden sich Systeme, die einen Fix-und-Fertig-Wert liefern, nicht länger durchsetzen können. Wie soll das (fremde Ergebnis) offenlegbar oder nachweisbar werden? Wer soll dafür haften? Was soll bei den notwendigen periodischen Neubewertungen erfolgen, wie begründet man Differenzen? Wie wird das unternehmenspolitisch gewollte Risiko eingestellt oder geändert oder überhaupt als solches erkannt? Bei der Fragestellung nach der Herleitung des Ergebnisses und der verwendeten Einzeldaten müsste auf den Lieferanten verwiesen werden. Wird der Prüfer dann dorthin geschickt? (Verweis statt Nachweis?)

> 3. Aus einer Vielzahl von Informationen entsteht das exakte Bild der Immobilie und ihrer Umgebung

Das EINE exakte Bild einer Immobilie gibt es nicht. Im Gegensatz zum Auto, welches über die Schwackeliste mit wenigen Angaben, wie Typ, Ausstattung, Baujahr und Laufleistung bewertet werden kann, hat eine Immobilie zusätzliche Indikatoren, wie Lage, Nutzung und Bausubstanz. Nicht neu aber aufgrund der immer weiter steigenden «zweiten Miete» immer wichtiger ist neben der architektonischen Attraktivität die energetische Komponente mit ihrem Einfluss auf die Nebenkosten.

Die Lage beispielsweise birgt u. a. Informationen wie Zentralität, Infrastruktur, Homogenität der Bebauung, Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, Bildungsniveau, Durchschnittsalter, Kaufkraft Zahlungsmoral, Risiken (durch Naturereignisse wie Überflutung, Bergschäden oder in der Nähe befindliche Industrieanlagen, Lärm), Naherholung, kulturelle Versorgung u.v.m. Erst die Beziehungen dieser Informationen untereinander erwirken ein Bild und natürlich einen weiteren Wertindikator.

Man stelle sich vor, es gäbe exakt einen Verkehrswert auf Basis definierter Vorgaben. Die Finanzwirtschaft würde

auf Basis weiterer Vorgaben mit Ab- oder Zuschlägen einen Beleihungswert ermitteln. Aufgrund der unterschiedlichsten Motivationen einer Wertung sicher eine utopische Vorstellung. Es bleibt entsprechend weiterhin nur eine Bewertung auf Basis einzelner, dann aber auch einzeln nachweisbarer Informationen.

> 3.1. Zentral abrufbare Informationen, online und pay-per-use

Das liefert IMMOMENT. Die Web-Plattform mit allen verfügbaren Informationen zur Bewertung einer Lage und der dort befindlichen Liegenschaft. Die web-basierte Informationsplattform verknüpft deutschlandweit alle verfügbaren und entscheidenden Informationsebenen zur Liegenschaftsanalyse miteinander. Die relevante Aggregationsstufe der Daten ist dabei immer das Objekt selbst mit seinem Umfeld, seinem Straßenabschnitt und seiner Marktzone. Im Ergebnis entsteht ein genaues Bild der betrachteten Immobilie in ihrem Umfeld mit allen Rahmenbedingungen. Die Daten werden in Abhängigkeit der liefernden Quellen laufend, spätestens jährlich aktualisiert (zu den Partnern von IMMOMENT siehe www.immo-check.com). So genannte Timestamps und Quellenangaben sorgen für Klarheit über Alter und Herkunft der Daten hinsichtlich Nachvollziehbarkeit und Reproduzierbarkeit. Für Basel II und die Bilanzierung nach IFRS stehen aktuelle markt- und lagebezogene Daten zu Verfügung.

Dabei ist IMMOMENT viel mehr als nur eine Informationsdatenbank für Immobilien. Es ist ein komplexes System, das deutschlandweit alle verfügbaren und für eine Bewertung entscheidenden Informationsebenen sinnvoll miteinander verknüpft und objektbezogen präsentiert. Statische Gebäude- und Grundstücksinformationen werden durch variable, aktuelle Daten zu Standort, Objekt- und Flächennutzung, Bodenrichtwerten, Mieten, Objektarten, Infrastruktur und Marktrisiken samt Wirtschaftsumfeld ergänzt. In der Summe entsteht ein exaktes und vielschichtiges Bild der gewünschten Immobilie, ihres Umfeldes und aller Rahmenbedingungen.

So kann IMMOMENT die für Beleihungswertermittlungen erforderlichen Besichtigungsberichte, Bodengutachten oder vollständige Wertgutachten auf Basis der jeweiligen Kundenanforderungen zu einheitlichen Preisen und definierten Fristen flächendeckend für Deutschland erstellen.

> 3.2. Integration in die Prozesse der Anwender

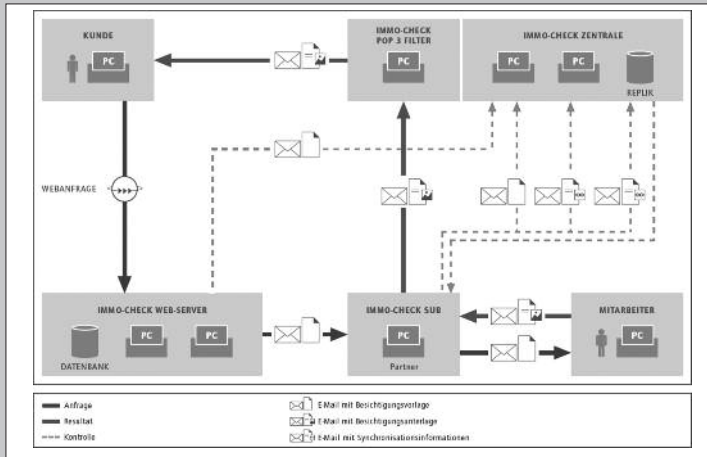
IMMOMENT bietet die Lösung unternehmensinterne Prozesse auf die veränderten Anforderungen der Abwicklung von Darlehenszusagen (sog. Direktzusage), Kreditmonitoring und Objektrating (Basel II, MaRisk) sowie Bilanzierung nach IFRS anpassen zu können.

IMMOMENT arbeitet auf einer zentralen, hochverfügbaren Datenbank mit homogener Datenstruktur. Damit sind sowohl Einzelabfragen wie insbesondere die direkte Integration in diesbezügliche Geschäftsprozesse der Anwender möglich. Eine manuelle Übernahme der Daten oder das Anheften von PDF-Dokumenten entfällt. Die Daten können sicher verschlüsselt direkt in den Prozessen der Anwender weiterverarbeitet werden.

Schwerpunkt: Rating von Einzelhandelsimmobilien



Abbildung 1: Datenworkflow der Offline-Dienste in IMMOMENT



> 3.3. Werkzeug zur Kostensenkung

Zeitraubende, manuelle Recherchen werden mit IMMOMENT weitestgehend vermieden. Das System wird zu einem wichtigen Faktor für Effizienzsteigerung und Kostenreduzierung. Pay-per-use wird auf Basis der Objektschrift und -eigenschaft zu nur genau den gerade benötigten Informationen user- oder prozessbasierend abgerechnet. Die leistungsfähige, auf modernsten Industriestandards basierende Online-Lösung fügt sich mit ihrer Funktionalität reibungslos in die existierende DV-Umgebung ein. Ein manuelles und damit fehleranfälliges Übertragen der Werte entfällt. Unternehmensweit können Prozesse oder Mitarbeiter in Abhängigkeit ihrer Zugriffsrechte stets genau die Funktionen stückkostenbasiert nutzen, die sie für ihr erfolgreiches Business gerade benötigen.

> 3.4. Analoge Prozessautomation bei Offline-Informationen

Nicht oder noch nicht online verfügbare Informationen werden durch Offline-Dienste bestellt und können analog der Onlinedaten direkt in die Prozesse integriert werden. Alle Offline-Dienste sind ebenfalls mit Festpreisen und Erledigungsfristen versehen, so dass eine stückkostenbasierte Verarbeitung auch inklusive Offline-Diensten realisiert ist. Auch hier bleibt es dem Anwender überlassen, welche

Informationen er selbst recherchieren will. IMMOMENT berechnet pay-per-use nur die gewünschten Informationen, bindet diese dann aber auch direkt in Prozesse ein. So werden beispielsweise auch die von der LANDPLUS erstellten Umweltgutachten analog unserer Besichtigungsberichte oder Wertgutachten so konzipiert, dass diese mandantenspezifisch in Vorgaben und Pflichteingaben einstellbar sind, per Prozess oder Klick bestellbar und alle Informationen ausgelesen in Prozessen weiter verarbeitet werden können. Sämtliche Daten werden aufgrund der zur Abstimmung von Terminen und Zuständigkeiten oft notwendigen Angaben von Personendaten gemäß der Datenschutzbestimmungen verschlüsselt und zusätzlich per Berechtigungskkeys revisionsicher übertragen.

> 4. Anwendungsbeispiele

Aufgrund der online verfügbaren Daten und der zentralen, homogenen Datenstruktur lassen sich die Informationen aus IMMOMENT über moderne Schnittstellen und Web-Services direkt in Anwendungen einbinden. Zur Schaffung einer Grundbasis oder bei der Anreicherung großer Portfolien wird zunächst mittels «Transponder» eine homogene Datenstruktur als Bewertungsgrundlage geschaffen.

Die für den Prozess notwendigen Einzelinformationen lassen sich abhängig von der Objektart und -nutzung voreinstellen und werden per Batch direkt abgerufen und verarbeitet:

Nachfolgend ein Beispiel für eine Anwendung im Objekt-rating mit individuellen Einstellungsmöglichkeiten zu den Bewertungsklassen, ihrer Wichtung und den zugrundeliegenden Ereignissen, die in dem mandantenfähigen System abgelegt werden können.

Sowohl die Auswahl der Ereignisse selbst, wie auch deren Ausprägung und Bewertung sind über einen separaten Pflegeclient kompetenzabhängig einstellbar. In Abhängigkeit der Voreinstellungen werden die Daten dann direkt über IMMOMENT eingestellt und im System bewertet.

> Fazit

Die Anforderungen an transparente und nachvollziehbare Bewertungen von Liegenschaften werden zunehmen.



Abbildung 2: Einstellung der Abrufinformationen

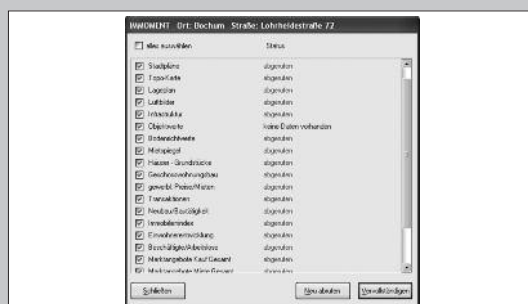
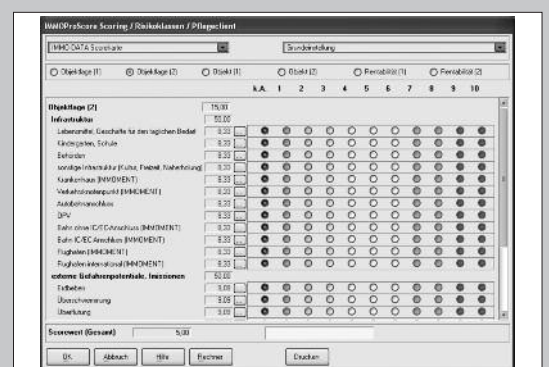


Abbildung 3: Datenintegration in Scoremodule, hier IMMOProScore der IMMO-DATA





«Verwerfungen» von Soll und Ist gab es in der Immobilienwirtschaft bereits häufiger. Da muss keine Subprime-Krise in Amerika angeführt werden. Die in Deutschland notwendig gewordenen Neubewertungen in den 80-igern, teilweise aus den Bauherrenmodellen resultierende Irrläufer, sind sicher noch Vielen in Erinnerung. Neben dem Verfall der Liegenschaftswerte laufen die durch entsprechend gesunkene Sicherheiten erforderlich gewordenen Abschreibungen in den finanzierenden Banken mit Basel II und MaRisk sollen mit den neuen Bestimmungen helfen, solche Fehler zu vermeiden.

Das erst jüngst erfolgte Dilemma bei der Bewertung von Immobilienfonds oder die jetzt im Mai gerade aufkommenden Diskussionen zu bekannt gewordenen Fehlern im Rating eines amerikanischen Anbieters passt bestens in die Bemühungen der deutschen Gesetzgebung, eine möglichst prozessfreie (gemeint ist der vor Gericht) Liegenschaftsbewertung zur Besteuerung zu erlangen: Transparenz mit Nachweisbarkeit, reproduzier- und jederzeit offenlegbar, schlussendlich Nachvollziehbarkeit.

> Transparenz schafft Vertrauen

Der mündige Teilnehmer im Wirtschaftssystem will sein Misstrauen besänftigen können. Egal ob bei großen Portfoliotransaktionen, der Verkaufspreis einer alten ETW, das Rating eines REITs oder die Nennung eines Beleihungswertes, zunächst wird erst einmal gezweifelt. Niemand macht auf «Goodwill» schon mal einen Aufschlag, vielmehr werden sicherheitshalber «schon mal» 25 Prozent abgezogen. Aber auch die andere Seite, der Anbieter, will doch seriöse, objektive und nicht angreifbare Werte aufzeigen können. Aufgrund der immer weitergehenden

Rechtsprechung werden auch haftungsrelevante Gründe für die Verwendung objektiver Daten Motivation sein.

Auf Basis transparenter, zusätzlich noch objektiver, von fremden Sachverständigen vorgangsfrei festgestellten Werten und frei verfügbaren Markdaten, sowie mit offenlegbaren Bewertungsverfahren erstellte Bewertungen, kann Misstrauen nicht oder zumindest nicht begründet vorhanden sein. Das muss das Ziel einer transparenten Wertanalyse werden!



Autor



Michael Andrae ist Vorstandsvorsitzender der von ihm 1982 gegründeten IMMO-DATA AG sowie Gründer der IMMO-CHECK GmbH. Während IMMO-DATA Anwendungen für die Finanz- und Immobilienwirtschaft entwickelt, verfügt IMMO-CHECK in ihrer Zentraldatenbank flächendeckend Deutschland über alle für die Bewertung von Liegenschaften notwendigen Informationen.

Die Creditreform AG ist als einer der wesentlichen Datenlieferanten seit 2002 mit 50 Prozent Mitgesellschafter der IMMO-CHECK. IMMO-CHECK bündelt damit das finanz- und immobiliespezifische Know-how der IMMO-DATA mit dem der Creditreform-Gruppe zu soziodemografischen und mikrogeografischen Daten sowie zu Wirtschafts- und Konsumenteninformationen im Informationsdienst IMMOMENT.