

BulwienGesa AG

research • analyse • consulting

RIWIS SCORING

Standortbewertung für Büro, Einzelhandel und Wohnen

125 Städte in Deutschland

Nachhaltige Entwicklung und Volatilität • Aktuelle Situation • Zukünftige Perspektive

Die Bewertung von Immobilienmärkten rückt mit der Neuorientierung der Immobilienfinanzierungen im Rahmen der Abkommen um Basel II stärker denn je in den Mittelpunkt für Investoren, Finanzierer und Portfoliomanagement. Die BulwienGesa AG bietet mit RIWIS-Scoring

ein weiteres Tool innerhalb der RIWIS-Produktfamilie an, mit dem die Bewertung von 125 Standorten in Deutschland schnell und zuverlässig gewährleistet wird. RIWIS-Scoring basiert auf Werten aus RIWIS Markt- und Planungsdaten.

Was leistet SCORING?

- Zentrale immobilienmarktrelevante Informationen zu den drei Kernmärkten Büro, Einzelhandel und Wohnen werden zusammengefasst, strukturiert dargestellt und bewertet.
- 125 Standorte in Deutschland werden durch die Bewertungskategorien 1a, 1b, 2a, 2b, 3 und 4 transparent und vergleichbar.
- Schnell und präzise erlaubt RIWIS-Scoring erste Einschätzungen bzgl. marktrelevanter Entscheidungsprozesse.

Teilergebnisse und Gesamtergebnis im Vergleich – Düsseldorf, Flensburg, Nürnberg

Düsseldorf	2a	(164,5)	Flensburg	3	(121,8)	Nürnberg	2b	(145,9)
Büro	2b	(51,3)	Büro	4	(39,4)	Büro	3	(44,9)
Einzelhandel	1b	(64,5)	Einzelhandel	3	(46,6)	Einzelhandel	2a	(57,4)
Wohnen	2a	(48,7)	Wohnen	4	(35,8)	Wohnen	2b	(43,6)

© BulwienGesa AG 2004

RIWIS-Scoring – ein Analysetool zur Unterstützung marktbezogener Entscheidungsprozesse

RIWIS-Scoring beruht für alle Marktsegmente auf dem selben Ansatz: die drei Hauptkomponenten Historische Entwicklung, Aktuelle Situation und Zukunftsperspektive werden aus einem Bündel von Einzelindikatoren berechnet und anschließend in einem Gewichtungsprozess in das Gesamtergebnis eingefügt.

In der historischen Marktanalyse wird die Entwicklung der Immobilienmärkte seit 1990 sowie deren volatiles Verhalten untersucht und bewertet. Daraus sind Einschätzungen

zur Nachhaltigkeit des Marktes, zu zukünftigen Entwicklungsleitlinien des Standortes sowie zur Abschätzung von Schwankungsrisiken für den Nutzer ableitbar.

Die Beurteilung aktueller Marktchancen und -risiken ist das Ergebnis der Analyse der Aktuellen Situation. Die immobilienmarktrelevanten Indikatoren werden für die Kernmärkte jeweils zum aktuellsten Zeitpunkt untersucht und bewertet. Dadurch sind nicht zuletzt Aussagen über die Rahmenbedingungen eines Investments oder die der-

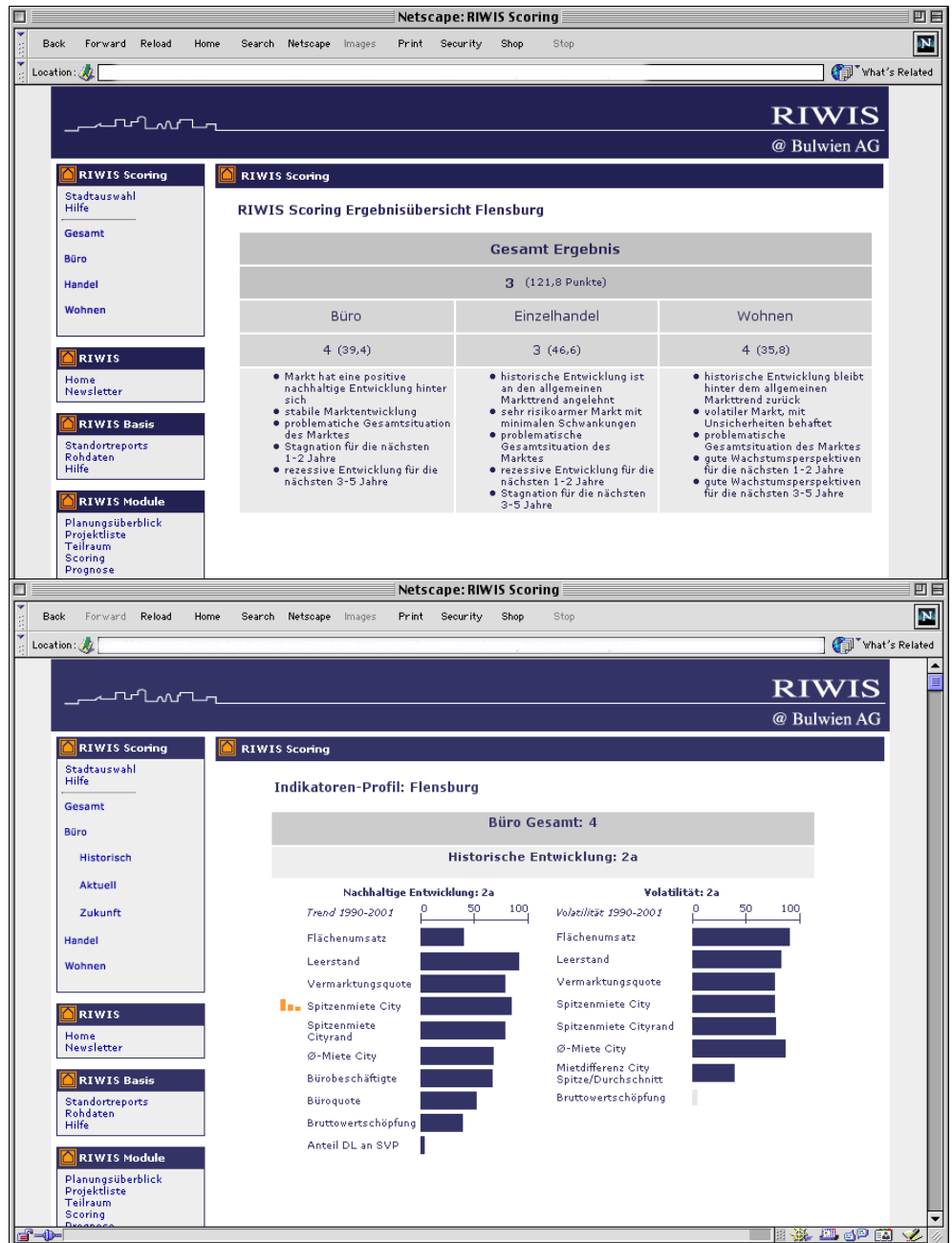
zeitige Situation im Rahmen einer Portfoliobewertung ableitbar. Die Aktuelle Situation fließt am stärksten gewichtet in das Gesamtergebnis ein.

In einem dritten Schritt wird die zukünftige Entwicklung der Kernmärkte an den Standorten analysiert. Kurzfristig bis zum nächsten Jahr und mittelfristig für die nächsten fünf Jahre ermöglicht RIWIS-Scoring die Beurteilung von Standorten für bevorstehende Investmententscheidungen.

Das Gesamtergebnis 3 setzt sich aus den Bewertungen Büro, Einzelhandel und Wohnen zusammen. Diese Benotung gründet wiederum auf den Teilergebnissen der Historischen Entwicklung, der Aktuellen Situation sowie der Zukunftsperspektive in den einzelnen Teilsegmenten. In einem weiteren Schritt wird deutlich, welche Indikatoren zur Bewertung der einzelnen Zeitperspektiven herangezogen werden.

RIWIS-Scoring liefert eine eindeutige Einordnung der 125 von der Bulwien AG untersuchten Standorte. An Hand der einfachen Strukturierung lassen sich standort-spezifische Stärken- und Schwächenprofile darstellen. Auch können Standorte hinsichtlich ihrer Profile verglichen werden. Damit dient RIWIS-Scoring als Entscheidungshilfe bei der Beurteilung von Marktchancen und -risiken sowie zur Vorbereitung von Investmententscheidungen. Die Standorte und ihre Kernmärkte werden transparent und in ihrer Marktfähigkeit vergleichbar.

Als zusätzliches Modul innerhalb der RIWIS-Produktfamilie ist auch RIWIS-Scoring über das Internet abrufbar. Die Daten werden im Jahresrhythmus aktualisiert und überar-



beitet. Im Lieferumfang enthalten ist ein Berichtsband, der Methodik und Vorgehensweise darstellt.

Zusätzlich zu den Resultaten des RIWIS-Scoring, in die das Expertenwissen der BulwienGesa AG zu den 125 Standorten einfließt, bieten wir Ihnen die Möglichkeit eines speziell auf die Bedürfnisse Ihres Unternehmens zugeschnittenen Individual Scoring an.

Für Rückfragen stehen Ihnen Thomas Vosskamp (089 / 232376-21, vosskamp@bulwiengesa.de) gerne zur Verfügung.