

Sprengnetter Lagescoring

Zur Beurteilung der Markt- und Standortqualität sowie des Besicherungsrisikos

Kurzbeschreibung

Das Sprengnetter Lagescoring macht die Markt- und Standortqualitäten von Immobilien mit Hilfe eines leicht verständlichen Punktesystems vergleichbar. Es dient vorrangig der Beurteilung der Mikro- und Makrolage, der mittelfristigen Verkäuflichkeit und des Besicherungsrisikos einer Immobilie sowie des regionalen Immobilienmarkts.

 LAGESCORING	Scoringwert	Note
	+ 10 bis + 8	ausgezeichnet
	+ 7 bis + 5	sehr gut
	+ 4 bis + 2	gut
	+1 bis – 1	befriedigend
	– 2 bis – 4	ausreichend
	– 5 bis – 7	mangelhaft
	– 8 bis – 10	ungenügend



Ihre Vorteile auf einen Blick

- ✓ Deutschlandweit flächendeckende Vergleichbarkeit
- ✓ Ohne weitere Dateneingabe für jede Wertermittlung verfügbar
- ✓ Zukunftsorientierte Beurteilung von Lage und Immobilienmarkt

Die wichtigsten Produktmerkmale

- › Zweck: Beurteilung der Markt- und Standortqualität sowie des Besicherungsrisikos
- › Segment: vorwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien
- › Datengrundlage: soziodemografische, wirtschaftliche und immobilienmarktspezifische Kennzahlen sowie amtliche Prognosen über die Entwicklung dieser Kennzahlen
- › Frequenz: vierteljährlich
- › Granularität: aggregiert auf die Ebenen PLZ, Landkreis, Bundesland und Deutschland insgesamt

Datengrundlage

Zur Bestimmung der Lagescores werden umfangreiche soziodemografische und wirtschaftliche Kennzahlen sowie amtliche Prognosen über die Entwicklung dieser Kennzahlen gewichtet berücksichtigt. Um eine gleichbleibend hohe Qualität und Aktualität dieser Daten zu gewährleisten, fließen hierbei Kreisdaten der amtlichen Statistik ein. Die Gesamtbeurteilung beruht darüber hinaus auf immobilienmarktspezifischen Kennzahlen zur Werthaltigkeit von Immobilieninvestitionen sowie zu Angebot und Nachfrage. Diese Daten leitet Sprengnetter kontinuierlich ab, insbesondere aus

Anwendungsgebiete

- › Einzelfallweise Beurteilung der Markt- und Standortqualität und der damit verbundenen mittelfristigen Verkäuflichkeit der Immobilie
- › Beurteilung der Makro- und Mikrolage der Immobilie und des regionalen Immobilienmarkts
- › Beurteilung der Risikostruktur eines Immobilienportfolios
- › Wichtiger Bestandteil der institutsspezifischen Scorekarte
- › Risikocontrolling / Monitoring

Transaktionsdaten, die in der Sprengnetter-Immobilienbank gespeichert sind.

Berücksichtigte Faktoren

- › Arbeitslosenquote
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit)
- › Entwicklung der Arbeitslosenquote
(Quelle: Statistisches Bundesamt)
- › Bevölkerungsdichte E/km²
(Quelle: Statistisches Bundesamt)
- › Entwicklung und Prognose der Entwicklung der Bevölkerungszahl
(Quelle: Statistisches Bundesamt)
- › Bruttoinlandsprodukt
(Quelle: Statistisches Bundesamt)
- › Durchschnittliches Haushaltseinkommen
(Quelle: Statistisches Bundesamt)
- › Auf PLZ-Ebene aggregierte Bodenwerte
(Quelle: Sprengnetter Bodenrichtwertdatenbank)

- › Lagebezogener Sachwertfaktor
(Quelle: Sprengnetter)

Granularität

Das Scoring erfolgt zur Beurteilung der Mikrolage auf der Ebene der Postleitzahl. Außerdem werden zur Beurteilung der Makrolage und des Regionalen Immobilienmarkts durchschnittliche Scoringnoten auf folgenden aggregierten Ebenen ermittelt:

- › Landkreis / kreisfreie Stadt
- › Bundesland
- › Deutschland insgesamt

Die Interpretation der Scoringnoten für die Mikrolage wird durch Vergleich mit den Scores der Makrolage deutlich erleichtert.

Datenbereitstellung

Für das Scoring einzelner Immobilien oder ganzer Immobilienportfolios werden die Lagescores über einen Webservice bereitgestellt. In

SprengnetterONE bzw. **Ten2Click** kann der Lagescore im Rahmen einer Objektbewertung ermittelt werden. Die Lagescores können auch optional als Teil der Sprengnetter-Bewertungsdienstleistungen (**proValues**, **Gutachten** etc.) bezogen werden. Auf der Ebene der PLZ und der Landkreise stehen durchschnittliche Lagescores in Form einer PLZ-basierten CSV-Datei zur Verfügung.

Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH
Neuer Bundeskanzlerplatz 2D | 53113 Bonn

T 02641 91 30 33 33 | F 02641 91 30 10 10
kreditwirtschaft@sprengnetter.de
www.sprengnetter.de

Geschäftsführer:
Christoph Barniske | David Niedzielski

HRB 13693 | Amtsgericht Koblenz
Gerichtsstand Bad Neuenahr-Ahrweiler
USt-Id.-Nr. DE 177 462 505