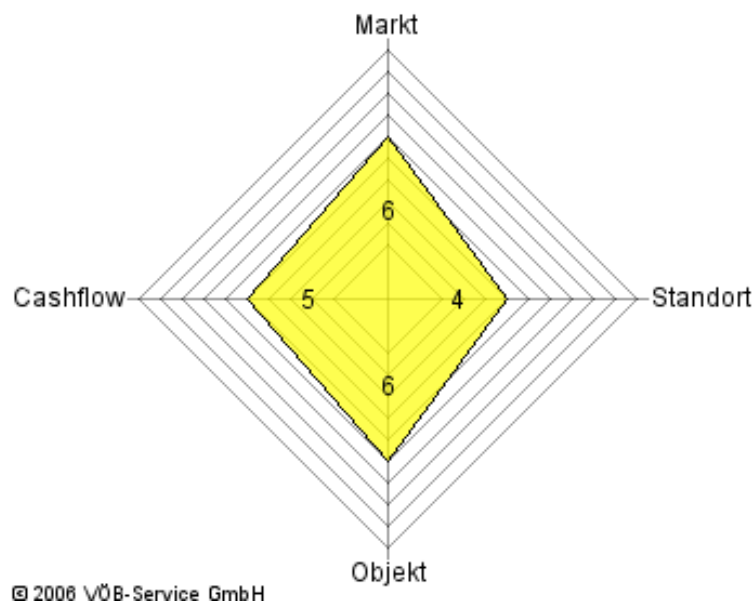


VÖB-ImmobilienAnalyse

Auftragsnummer: A0005
Auftraggeber: VS intern
Immobilien-Kennnummer: VS0002
Analysedatum: 02.06.2006
Objektart / Ausprägung: Wohnen
Strasse / Haus-Nr.: Marktstraße
PLZ / Ort: 31226 Peine
Gesamtnote: **5**



Bemerkungen:

.....
VÖB-Service GmbH, Godesberger Allee 88, 53175 Bonn

Hinweis: Die VÖB-ImmobilienAnalyse ist ein standardisiertes Verfahren, um die Chancen und Risiken einer Immobilie in ihrem relevanten Markt darzustellen. Die Bonität des Mieters und des Darlehensnehmers sowie die Ausfallwahrscheinlichkeit des Kredits ist nicht Gegenstand der Analyse. Nur für interne Zwecke des Auftraggebers erstellt.
Weitergabe oder Vervielfältigung nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Erstellers.

VÖB-ImmobilienAnalyse nach Kriteriengruppen

Kriteriengruppe 1

1. Markt	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Gewichtung
1.1.National					5						30 %
1.2.Regional (gem. Risikoatlas VÖB)						6					70 %
Beurteilung der Kriteriengruppe 1						6					20 %

Kriteriengruppe 2

2. Standort	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Gewichtung
2.1.Image / Ruf des Quartiers und der Adresse					5						11 %
2.2.Eignung des Mikrostandortes für Objektart und Nutzerzielgruppe			3								43 %
2.3.Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Quartier					5						18 %
2.4.Qualität der Nahversorgung für die Nutzerzielgruppe				4							14 %
2.5.Höhere Gewalt				4							14 %
Beurteilung der Kriteriengruppe 2				4							30 %

Kriteriengruppe 3

3. Objekt	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Gewichtung
3.1.Architektur / Bauweise				4							8 %
3.2.Ausstattung							7				44 %
3.3.Baulicher Zustand					5						22 %
3.4.Grundstückssituation				4							15 %
3.5.Umweltverträglichkeit				4							4 %
3.6.Rentabilität des Gebäudekonzeptes				4							7 %
Beurteilung der Kriteriengruppe 3						6					20 %

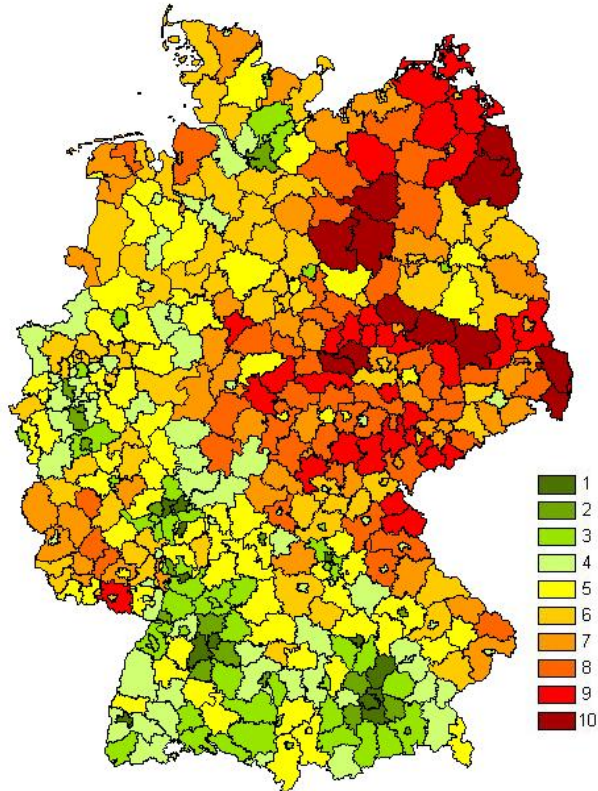
Kriteriengruppe 4

4. Qualität des Objekt-Cashflows	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Gewichtung
4.1.Mieter / Nutzersituation				4							15 %
4.2.Miet- / Wertentwicklungspotenzial					5						10 %
4.3.Vermietbarkeit / Konkurrenzsituation					5						20 %
4.4.Leerstand / Vermietungsstand					5						25 %
4.5.Umlagefähige und nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten						6					20 %
4.6.Drittverwendungsfähigkeit					5						10 %
Beurteilung der Kriteriengruppe 4					5						30 %

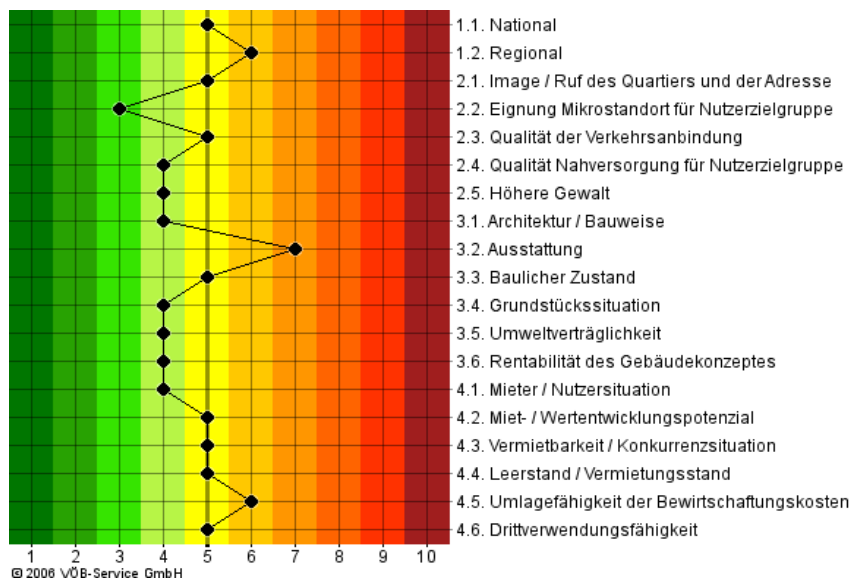
Gesamtergebnis der VÖB-ImmobilienAnalyse

Gesamtbewertung	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Gewichtung
1.Markt						6					20 %
2.Standort				4							30 %
3.Objekt						6					20 %
4.Qualität des Immobilien Cash-Flows					5						30 %
Gesamtbewertung					5						100 %

Regionaler Markt "Wohnen"



Chancen- und Risikoprofil der bewerteten Immobilie



Das nachfolgende Sonderrating stellt eine Extraktion der entsprechenden Parameter bzw. Kriterien aus dem Datenpool der VÖB-ImmobilienAnalyse gemäß dem unten dargestellten Transformationsschema dar.

Qualitative Faktoren für das DSGVO-Immobiliengeschäftsrating Wohnungsbaugesellschaften

Faktoren	sehr gut	gut	befriedigend	ausreichend	schlecht	sehr schlecht
Qualität der Immobilie				X		
Mikrostandort			X			
Makrostandort				X		
Qualität der Mietverträge			X			
Miethöhe relativ zum Markt			X			

Transformationsschema VÖB-ImmobilienAnalyse nach DSGVO- bzw. Leasingrating

