

Entscheidungskompetenz für 18 Mio. Immobilienobjekte in Deutschland Objektscoreing

Markt - Hintergrund

Anforderungen an die (Finanz-)Wirtschaft

§ 25 a Abs. 1 u. 2 KWG

- Ein Kreditinstitut ist verpflichtet, alle wesentlichen Risiken zu steuern und zu überwachen.

§ 91 Abs. 2 AktG

- “Der Vorstand hat geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere ein **Überwachungssystem** einzurichten, damit den Fortbestand gefährdende Entwicklungen **früh erkannt** werden“.

§ 317 Abs. 2 und 4 HGB

- Prüfung hinsichtlich zutreffender Darstellung der Risiken bei der künftigen Entwicklung.

Erweitert durch MAK, Basel II

- Ausführliche und **regelmäßige Prüfung** zutreffender Risiken und deren zukünftiger Entwicklung mit einstellbarem Rating, nachweis- und offenlegbar.
- Alle für die Beurteilung des Engagements wichtigen Faktoren unter besonderer Berücksichtigung der nachhaltigen Ertragskraft des Objektes sind zu beurteilen und zu analysieren. Nach Vergabe in regelmäßigen Abständen.



Die Lösung

Zentralanwendung mit Bündelung sämtlicher Objektdaten für den B2B-Bereich als Pay-Per-Klick-Lösung

- Per Web mittels Online-Zugriff als Liegenschaftsinformationssystem
- Per Aufruf aus **einer zentralen Anwendung** zur Anreicherung und Verifizierung der Daten revisionssicher per [WS-Secure](#)
 - [Direktbewertung im Hypothekengeschäft](#)
 - [Verkehrswert- / Beleihungswertermittlung](#)
 - [Immobilien – Portfolioanalyse](#)
 - Immobilienverwaltung
- Per Batch (automatisierte Abfragen in das [interne LAN](#))
 - [Objektrating](#) mit Kennzeichnung Bandbreitenüberschreitung für die Finanzwirtschaft (Basel II und MAK)
 - Portfolioanalysen zur aktuellen Bewertung von Markt- und Risikopotenzialen (Bilanzierung nach IAS / IFRS bzw. US)
- Offline-Dienste [@](#) (n.M. innerhalb 3 Werktagen)
 - aktueller Grundbuchauszug
 - [Besichtigungsberichte](#)
 - Wertermittlungen



Die Rolle von GIS

- Eine wichtige Komponente von IMMOMENT sind Karten- und Luftbild-Ausschnitte, in denen die Lage des Objektes (in seinem Umfeld) überprüft und – soweit daraus ersichtlich – auch Eigenschaften des Objektes abgelesen werden können.
- Für einen flächendeckenden Informationsdienst, in dem das Objekt durch Angabe seiner postalischen Adresse identifiziert ist, muss IMMOMENT in standardisierter Form Karten- und Luftbild-Ausschnitte in jeweils geeigneten Maßstäben liefern, in denen das Objekt bereits **automatisch zentriert und markiert** ist.
- Damit unterscheidet sich die IMMOMENT-Lösung wesentlich von GIS-Systemen anderer Anwendungen:
Der Nutzer von IMMOMENT hat keine Ortskenntnis;
er kann (und soll) nicht in Karten / Luftbildern navigieren;
ein automatisierter Aufruf (Batch) liefert quer Deutschland auf Basis einer homogenen Struktur ein identisches Ergebnis.

Voraussetzung für IMMOMENT

1. Flächendeckende Datei aller rd. 18 Mio. Häuser in der BRD mit möglichst objektgenauen Lagekoordinaten.

Da eine solche Datei nicht am Markt verfügbar ist, hat unser Partner microm sie unter Nutzung seiner Hausdatei aufgebaut.

Je nach nutzbarer Datenquelle werden die Koordinaten in drei Genauigkeitsstufen geliefert:

- **Objekt-genau**; Quelle: Vermessungsämter;
Abdeckung ca. 30% (wachsend, Ende 2004 ca. 80%)
- **Hausnummern-genau**; Quelle: errechnet aus NavTech-Segmenten (mit Hausnummern);
Abdeckung ca. 40%
- **Straßensegment-genau**; Quelle: microm;
Abdeckung Rest = ca. 30% (überwiegend ländliche Gebiete)

2. Professioneller internet-orientierter Service-Anbieter

IMMOMENT Objektdaten

IMMOMENT

- Zentralanwendung
- Einzelmodule (Batch)

Eine Struktur quer Deutschland

<u>Objektdaten</u>	Adressprüfung und Georeferenzierung
<u>Umfeld</u>	Lagebeschreibung, Umfeld, Infrastruktur, soziodemografische u –ökonomische Struktur
<u>Topografische Daten u. Bilder</u>	Kartenausschnitte und Bildinfos in verschiedenen Auflösungen
<u>Infrastruktur</u>	Entfernung zu Ärzten, Kindergärten, Schulen, öffentl. Einricht., Food, Verkehrsanbindungen
<u>Bodenrichtwert</u>	Aktueller BRW georeferenziert zur angegebenen Lage
<u>Marktdaten</u>	Miet- und Kaufpreisinformationen mit Entwicklung der letzten Jahre
<u>Objekt Bewertungen</u>	Datenbank zu Verkehrs- und Beleihungswerten, Objektdaten
<u>Risiken</u>	Indikatoren zum Kreditausfallrisiko, Mobilität in Umgebung und Objekt
<u>Firmendaten</u>	Angaben zu Gewerbemietern im Objekt mit Branchen- und Wirtschaftsdaten
<u>Branchenumfeld</u>	Branchenumfeld nach WZ 03 zur Beurteilung der Mitantbietersituation
<u>Geschäftsarten</u>	Angaben zu Geschäftsarten im Umkreis mit Angabe Größe, Mitarbeiter etc.
<u>CREFO SCHUFA / CEG</u>	Wirtschaftsauskunft Konsumenten- und Firmendaten
<u>Schnittstellen</u>	IMMODIREKT, IMMOBANK, Verkehrswert-, Beleihungswertermittlung, Schnellauskunft



ID-Rating - Beleihungswert

Direktaufruf bei Antragsprüfung

Beleihungswertermittlung

IMMOMENT-Datenbank

Objektdatei

Objekt-Nr. 400-53111 Vorgang 53111-21

Bezeichnung Büro-/Geschäftshaus

Straße Nr. Oxfordstr. 21

Postleitzahl 53111

Ort Bonn

Kreis Bonn

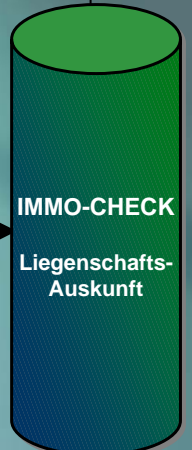
Bundesland NW Nationalität D

Objektart 400 GEWERBEOBJEKT ALLGEMEIN

Baujahr(e) 1976 Haupthaus 0 0

Mod.-Jahr(e) 1997 Fassade,Heizung 0 0

Wohnfläche	180,00 m²	9 %	Grundstück	800,00 m²
Gewerbefläche	1.840,00 m²	91 %	Nutzfläche	2.490,00 m²
Eigennutzung	0,00 m²	0 %	Ausbaumöglichkeit	130,00 m²
Fremdnutzung	2.020,00 m²	100 %	Kubatur	7.260,00 m³



Prüfung

- Objektanschrift
- Sozio-ökonomische Daten
- Infrastruktur
- Objektdaten
- Marktdaten
- Risiken
- gewerbliche Nutzer

periodischer Abzug Beleihungswerte



ID-Direktbewertung (Pre-Scoring)

Direktaufruf bei Antragsprüfung

Willy Wichtig - Daten Antragsteller - Aufruf aus der Kreditentscheidung

IMMOPLAN Bau- und Gewerbefinanzierung

Beratungsnr. 88

Daten Antragsteller

Kdn-Nr./Akt.-Z. INT0818

Vorname Willy

Name Wichti

Geburtsname Wichti

Straße / Nr. Parks

PLZ / Wohnort 44795

Telefon Privat

Geburtsdatum 11.03.

Nationalität Deuts

Familienstand verhe

Steuertabelle Splitti

Güterstand geset

Kinder Anzahl

Pers. im Haus 4

Finanzierungszweck Immobilienerwerb

Beleihungsobjekt

Schlüssel 400-53111

Objektart 400 GEWERBEOBJEKT ALLGEMEIN

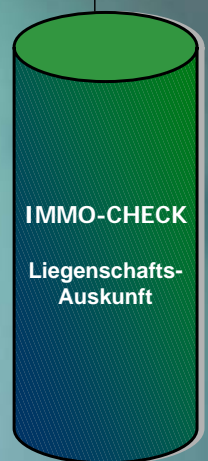
Straße / Nr. Oxfordstr. 21

PLZ 53111

Ort Bonn

Soz. Wohnungsbau frei finanziertes Objekt

Kaufpreis	EUR	4.371.530	EUR/QM	2.024,91
geschätzter Verkehrswert	EUR	0		
Weitere Baukosten	EUR	0		
Inkl. Grundstückswert	EUR	281.210	EUR/QM	351,51
Zusätzliche Objektkosten	EUR	127.823		
Erwerbsnebenkosten Gesamt	EUR	185.790		
Mieteinnahmen für vermietete Fläche	EUR mtl.	39.456,25	EUR p.a.	473.474,99
Bewirtschaftungskosten	EUR/QM mtl.	1,95	EUR p.a.	47.347,50
Steuerersparnis	EUR mtl.	-3.632,09	EUR p.a.	-43.585,04



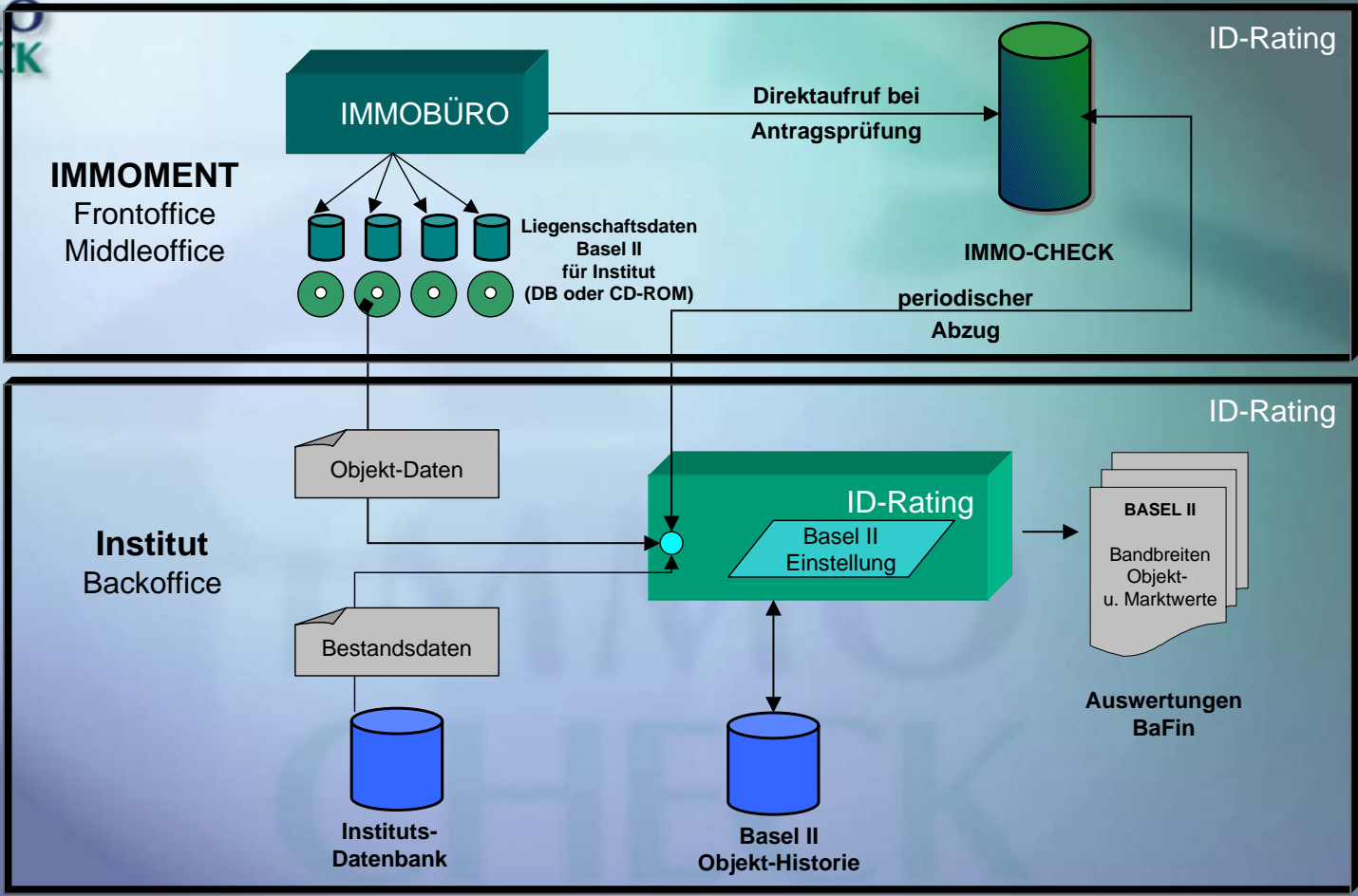
Prüfung

- Kundenanschrift
- Objektanschrift
- Sozio-ökonomische Daten
- Objektdaten
- Marktdaten
- Risiken
- CEG / SCHUFA
- CREFO

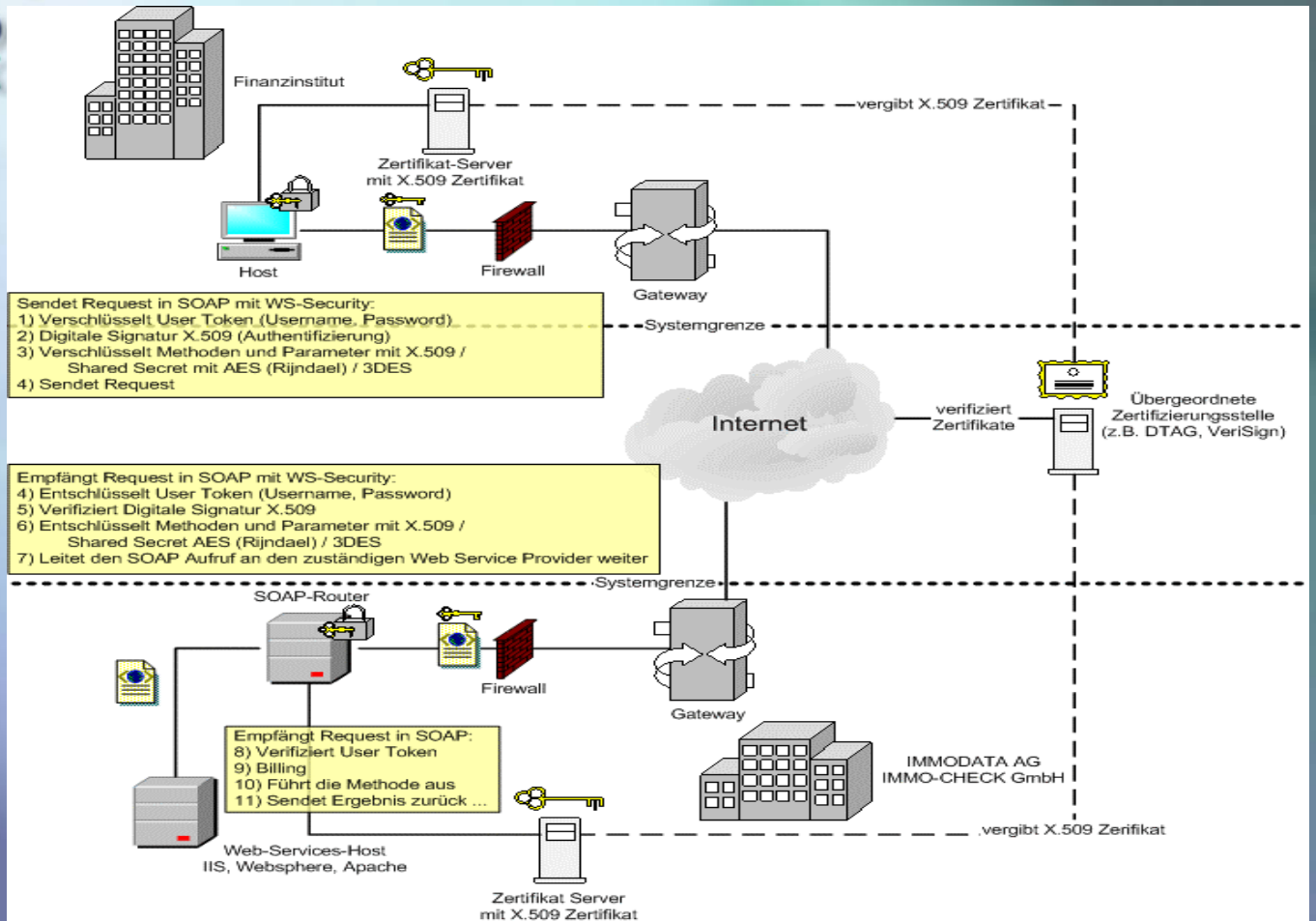


ID-Rating - Anbindung

ID-Rating

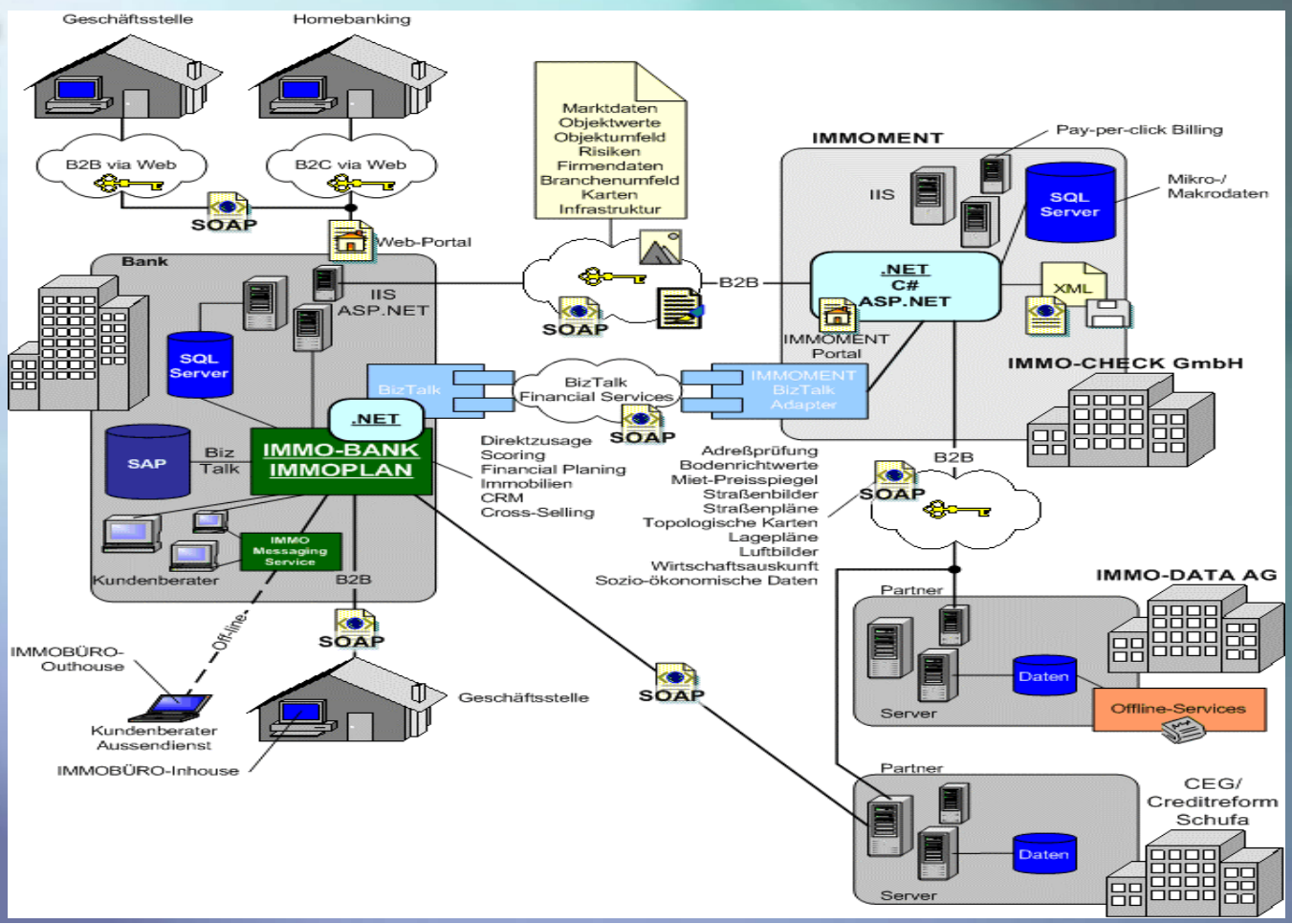


Datentransfer via WS-Secure

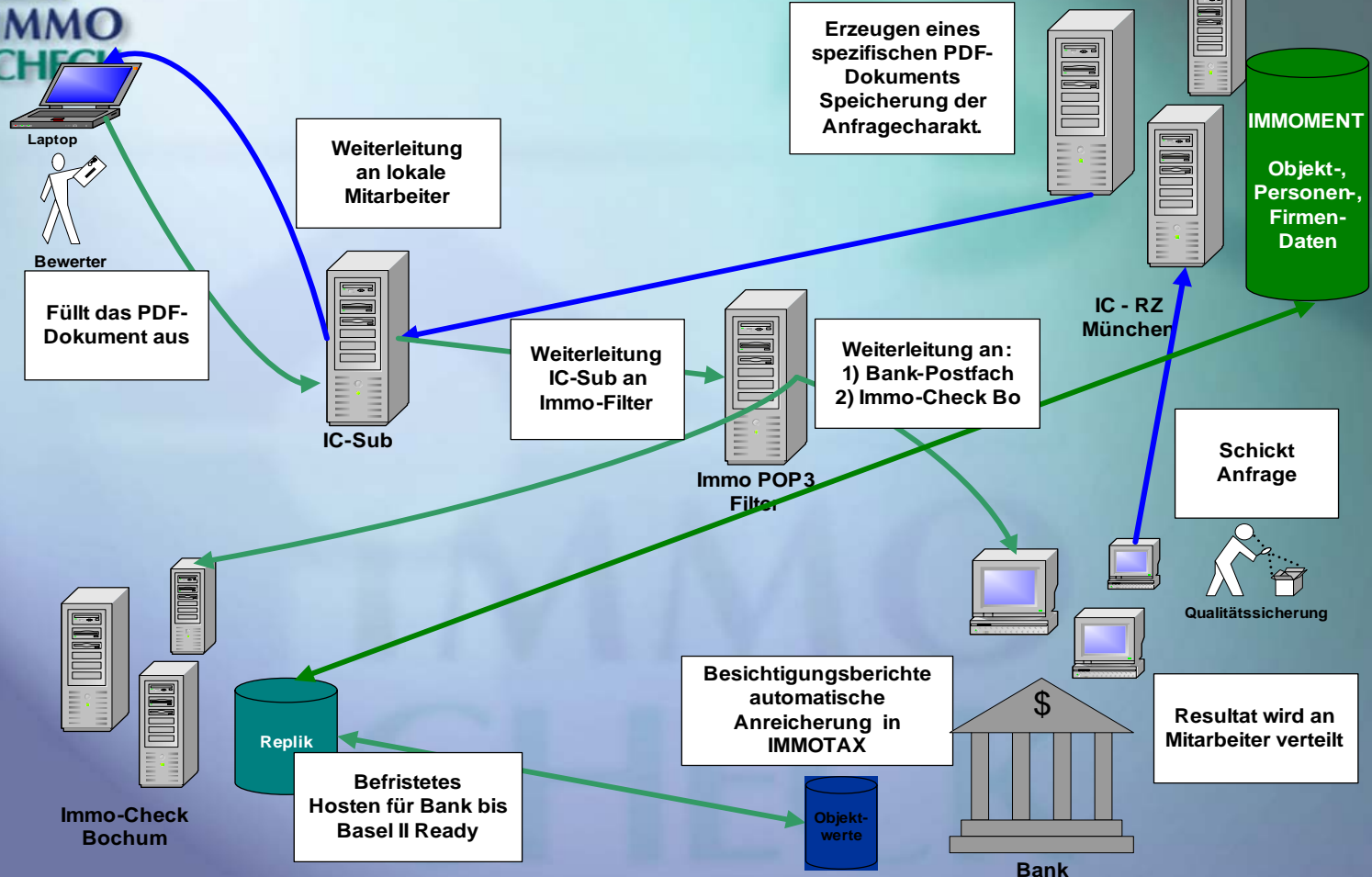




Datentransfer Ablaufschema



Offlinedienste (mit Datenextrahierung)





Willkommen bei IMMOMENT

Ihre online Immobilien Kompetenz

Sprachauswahl / Select Language



IMMOMENT in einem eigenen Fenster öffnen

Benutzer

Passwort

IMMO-CHECK GmbH
Burgstr. 21
44867 Bochum
Tel. 02327/9490-0
Fax. 02327/9490-94

Falls Sie noch keine Zugangsberechtigung haben, dann nehmen Sie bitte mit uns Kontakt auf [Anmeldung](#)
Die Darstellung ist für den IE(ab 5.0) und Netscape (ab 6.1) bei einer Vollbildauflösung von 1024x768 Pixel optimiert.

©2002 IMMO-CHECK GmbH



IMMOMENT

Immobilien - Kompetenz Online

PLZ : 53111

Ort: Bonn

Ortsteil: Zentrum

Str./Nr.: Oxfordstr. 21

Unternehmung / Benutzer:

Immo-Check GmbH

IMMOCHECK Tester

<input type="button" value="Erklärung"/>	
<input type="button" value="Objektumfeld"/>	€ 1,00
<input type="button" value="Objektlage"/>	
<input type="button" value="Infrastruktur"/>	€ 1,00
<input type="button" value="Objektwert"/>	€ 15,00
<input type="button" value="Bodenrichtwerte"/>	€ 4,75
<input type="button" value="Miet-Preisspiegel"/>	€ 1,00
<input type="button" value="Marktdaten"/>	€ 1,50
<input type="button" value="Risiken"/>	€ 1,50
<input type="button" value="Firmendaten"/>	€ 1,00
<input type="button" value="Branchenumfeld"/>	€ 1,50
<input type="button" value="Wirtschaftsauskunft"/>	
<input type="button" value="Offline-Dienste"/>	

Adressüberprüfung:

PLZ

Das markierte Anschrittenelement ist nicht korrekt. Aus dem Kontext konnte jedoch mit großer

Ort, Straße

Die entsprechend gekennzeichneten Elemente der Anschrift sind korrekt.

Wichtiger Hinweis

Die Objektwerte (Beleihungswert- und Verkehrswertermittlung) und die Wirtschaftsauskünfte (CEG, Creditreform und Schufa) sind nur einem speziell zugelassenem eingeschränkten Personenkreis mit berechtigtem Interesse zugänglich!