

Liegenschaftsbewertung bei der SEB AG

Binnen 12 Tagen im Einsatz

Um die Auflagen nach Basel II und MaK zu erfüllen, hat sich die SEB AG zum Bewerten der von Privatkunden finanzierten Immobilien für eine neue Lösung entschieden. Dabei handelt es sich um eine B2B-Anwendung. Besonders erfreut waren die Investoren über die rasche Umsetzung. Binnen 12 Tagen lief alles reibungslos.

Der online über das Internet bereitgestellte Informationsdienst hält flächendeckend für ganz Deutschland alle soziodemografischen und wirtschaftlichen Faktoren für die fundierte Bewertung von Immobilien bereit. Die entscheidungsrelevanten objektbezogenen Informationen über Lage, Umfeld, Infrastruktur, Geschäftsarten und Marktdaten stehen den Anwendern über eine Online-Datenbank zu allen rund 18 Millionen Objekten Deutschlands zur Verfügung, die kontinuierlich ergänzt und auf dem neusten Stand gehalten werden. Durch die Verknüpfung von statischen Gebäude- und Grundstücksinformationen mit variablen Daten zu Standorten, Infrastruktur, Objekt- und Flächennut-

zungen, Bodenrichtwerten, Mieten und Wirtschaftsgrunddaten ist für die Anwender jederzeit eine exakte und objektive Bewertung der gewünschten Immobilie möglich.

Rückmeldungen durch Anwender aktualisieren die Bewertungsdaten

Die von der SEB ausgewählte Lösung IMMOMENT lässt sich sowohl unmittelbar im Internet als auch direkt über weitere angeschlossene Anwendungen nutzen. Hierzu zählen unter anderem die von IMMO-DATA und der Creditreform bereitgestellten Produkte:

► IMMOAGENT (Zugangsprüfung und -berechtigung sowie Authentifizierung und Autorisierung).

► Verkehrs-/Beleihungswertermittlung (Immobilienbewertung).

► IMMODIREKT (Darlehensantrag, -prüfung und -zusage).

► IMMOPORTFOLIO (Berechnung und Verwaltung von Immobilienbeständen).

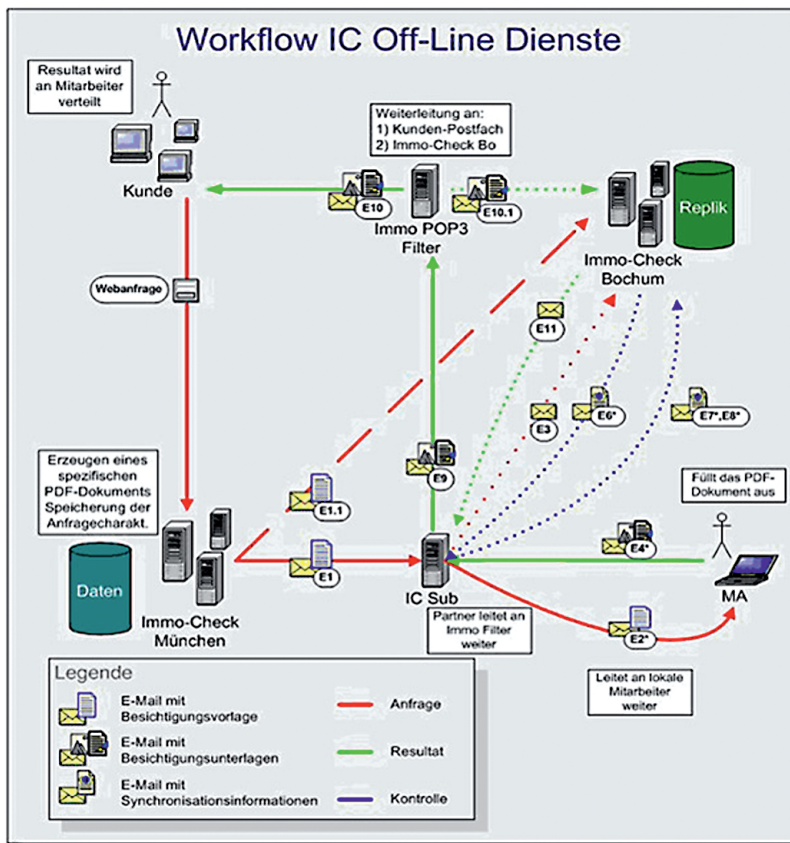
► IMMORATING (Anbindung an CREFO-Rating zur Risikobewertung von Immobilienfinanzierungen und Portfolien – Stichworte: Basel II und MaK).

Joachim Wahl, Abteilungsdirektor Privatkunden Kredit, Zentrale, bei der SEB AG, Frankfurt kommentiert die Investitionsentscheidung so: „IMMOMENT hat den Zuschlag erhalten, weil es sich um ein Produkt handelt, das unsere Anforderungen bezüglich der notwendigen Informationen zur Liegenschafts- und Risikobewertung voll abdeckt und darüber hinaus Offline-Dienste beinhaltet. IMMOMENT wurde entsprechend der Microsoft-.NET-Strategie entwickelt und berücksichtigt neueste Sicherheitsstandards wie Web-Services-Security. Damit konnte auch unser Bereich IT das System befürworten. Durch das gute Preis-Leistungs-Verhältnis und die Zuverlässigkeit der Anwendung verfügen wir über eine Lösung, die entsprechend unserem Bedarf flexibel je nach Anforderungstiefe auf Basis pay-per-click einsetzbar ist.“

„Innerhalb von nur 10 Tagen wurde die Anwendung inklusive vollautomatischem Transport der durch SEB-Anwender beauftragten Besichtigungsberichte und Wertgutachten für die SEB hinsichtlich der SEB-internen IT-Richtlinien angepasst und in Betrieb genommen“, resümiert IMMO-DATA-Vorstand Michael Andrae.

Nach weiteren zwei Tagen lief das komplette System in differierten Standorten mit über 160 Anwendern fehlerfrei im Vollbetrieb.

Die Grafik veranschaulicht den Informationsfluss zwischen Kunden und Immo-Check.



„Mit Microsoft-Produkten und -Technologien haben wir bei IMMOMENT eine Lösung geschaffen, die vollständig auf Webdiensten aufsetzt und die Möglichkeiten der .NET-Technologie nutzt. In Verbindung mit neuesten Sicherheitsfunktionen zeigt sich, dass .NET eine sichere Grundlage für die Kommunikation zwischen den modularen Anwendungen der Client-Rechner und den zentral angebotenen Software-Dienstleistungen unseres Produktes ist“, so Andrae weiter.

Prozess Workflow

Eine besondere Herausforderung war die Integration der Offline-Dienste mittels E-Mail-Transport. Damit werden Dienstleistungen externer Sacharbeiter zur Evaluierung von Verkehrs-, Beleihungswertermittlungen, Besichtigungsberichten, Grundbuchauszügen und Ähnlichem durch den Kooperationspartner GEBIG EVA realisiert.

Von der Beauftragung durch die Kunden über das Internet zu den

lokalen Sacharbeitern, der Erfassung der Daten sowohl textuell als auch multimedial, Übermittlung dieser Informationen an den Auftraggeber sowie die vollautomatische Verarbeitung dieser E-Mails samt Daten, (Objektbilder, Besichtigungsberichte, Infrastrukturinformationen) in der jeweiligen Anwendung, erfolgt alles in einem automatisierten, qualitätsgesteuerten Workflow.

Der gesamte Workflow wurde konsequent mittels .NET-Technologien und diversen Microsoft-Back-Office-Produkten realisiert. Zur Datenpufferung wird MS Exchange 2000 und zur Datenhaltung MS SQL Server 2000 eingesetzt. Die gesamte Orchestration unterliegt der Kontrolle spezieller .NET Services. Eine hohe Anforderung an die Realisation stellt die Kritizität der Aufträge, womit eine hohe Verfügbarkeit aller Komponenten erforderlich ist.

Grundlage von IMMOMENT sind Microsoft-Produkte wie das Betriebssystem Windows 2000, die Datenbank SQL Server 2000,

der Internet-Information-Server, der BizTalk Server 2000, die Programmiersprache C# sowie die .NET-Technologie und die extensible Markup Language XML. Darauf aufbauend erfolgt über das Internet und das IMMOMENT-Portal oder über den IMMOMENT-BizTalk-Server-Adapter der Zugriff auf die Inhalte der SQL-Datenbank.

Der Zugang geschieht individuell mit einer personenbezogenen Benutzererkennung; die Abrechnung erfolgt nutzungsorientiert nach „Pay-per-Click“. Die dabei eingesetzten Webdienste erfüllen höchste Sicherheitsstandards entsprechend der neuen Spezifikation für den Web-Services-Sicherheitsstandard WS-Security, der gemeinsam von Microsoft und IBM mit Bea, VeriSign und RSA-Security entwickelt wurde.

Verteilte Applikationen, die den Industriestandard SOAP (Simple Object Access Protocol) von W3C verwenden, können damit Nachrichten in sicherer Form über ein ungesichertes Medium wie das Internet übertragen. 