

Datendepot zur Immobilienbewertung

Die Plattform Immo-ment soll Gutachtern dabei helfen, Liegenschaften zu bewerten. Gesellschafterkreis liefert Informationen dafür.

Wie wichtig die Transparenz und die Nachvollziehbarkeit des Wertes von Immobilien sind, hat die vergangene Finanzkrise um die Lehmann-Pleite demonstriert, wertlose Immobilien-Aktien waren im Jahr 2008 der Auslöser für die weltweite Finanzkrise. Michael Andrae, Geschäftsführer der Firma **Immo-Check**, versteht deshalb die von ihm initiierte Plattform Immo-ment als Hilfsmittel, um Faktoren wie Transparenz und Nachvollziehbarkeit bei der Bewertung von Immobilien zu fördern. Denn dort liegen aktuelle, objektive Informationen über deutschlandweit sämtliche Objekte online vor.

Immo-Check verfügt dabei über den Datenpool, der über die Plattform den Nutzern bereit steht. Betrieben wird das Online-Portal mit Software aus dem Hause **Immo-Data**, bei diesem Bochumer Unternehmen ist Andrae Vorstandsitzender.

Zu den Nutzern von Immo-ment zählen vor allem Banken, Versicherungen, Immobiliengesellschaften, Sachverständige und Makler. Ihnen bietet die



Wie viel sind sie wert? Die Plattform Immo-ment will ein Hilfsmittel bei der Immobilienbewertung sein.

Plattform die nötigen Daten, um zum Beispiel objektive Liegenschafts- und Risikobewertungen oder Lagebeurteilungen zu erstellen sowie Investitionsentscheidungen zu treffen. „Unsere zentrale Datenbank bündelt alle zur Liegenschaftsbeurteilung verfügbaren Informationen über die rund 20 Millionen deutschen Bestandsobjekte“, erklärt Geschäftsführer Andrae. Alles in allem umfasse der Datenpool 16 Terabyte und sei Dank der Immo-Data-Software hochverfügbar sowie sicher.

Einen wesentlichen Beitrag zu diesem Bestand leistet vor allem Immo-

Checks eigener Gesellschafterkreis. In der **Creditreform-Gruppe** liefern die Beteiligungsgesellschaften wie unter anderem **Microm** soziodemografische Daten, **Creditreform** unternehmensbezogene Bonitätsauskünfte und **Bedirect** Firmenangaben. Jüngst stieß **Bulwienges** dazu. Das Marktforschungsunternehmen reichert das Datendepot auf Immo-ment mit Informationen zu Mieten, Kaufpreisen und Renditen an. Dass der Strom an Nutzern nicht abreißt, liegt auf der Hand: Banken beispielsweise bewerten ihre Gewerbeimmobilien und Immo-

bilien ab einer Wertgrenze von über 400.000 Euro jährlich neu. Unter dieser Wertgrenze ist die Neubewertung für Wohnobjekte alle drei Jahre notwendig.

Im Anwendungsfall senden die Kunden eine Adresse zur Plattform. Nach der Adressvalidierung und Georeferenzierung erhalten sie aus der Schnittstelle direkt die gewünschten Informationen zu diesem Standort, etwa zur Lage, Infrastruktur, zu Verkehrs- oder Bodenrichtwerten und vielem mehr. Aus diesem Bündel kann der Nutzer diejenigen auswählen, die er in sei-

ner spezifischen Situation braucht. „Wir georeferenzieren die Anschrift mithilfe von AdV-Koordinaten. All unsere Daten sind ebenfalls georeferenziert, etwa die nächste Arztpraxis, der zuständige Bodenrichtwert oder die nächste Autobahn“, sagt Andrae. So könne sich der Kunde oder sein Dienst unmittelbar auf das Objekt selbst, seinen Straßenabschnitt oder das Objektmfeld beziehen und etwa mit dem PLZ-Gebiet vergleichen.

Nach dem Modell Pay-per-use wird der Service letztlich abgerechnet, der Nutzer erfährt bei jedem Abruf genau, was ihn diese Daten kosten werden. „Genauer gesagt ist es ‚Pay-per-Information‘, denn es geht ja um den einzelnen Datenzugriff“, ergänzt der Chef von Immo-Check. Damit keine datenschutzrechtlichen Probleme auftreten, steht die Plattform nur vertraglichen Nutzern mit einem berechtigten Zugriff zur Verfügung. Neben der Online-Abfrage bietet Immo-ment außerdem einen Offlinedienst an. Dieser kommt beispielsweise bei Daten über Bodenrichtwerte zum Einsatz, die in einigen Ländern noch nicht vollständig elektronisch verfügbar sind.

Der Bestand der Plattform wird laufend erweitert, teilt Andrae mit. Und Marktdaten werden mit lagegenauen Angebotsdaten vertieft: Marktprognosen, Straßenfrequenzierungen, Immisionen und Überflutungsgebiete zählt Andrae als neue Faktoren auf. (jl)

www.immo-check.com