

Das Kundenmagazin der **dds**

Zoom!

Magazin für moderne Geodaten-Anwendungen

Schwerpunkt
dieser Ausgabe:

Geodaten in Web-Anwendungen

- Rating und Ranking in der Immobilienwirtschaft
- Qualitätskontrolle in der Werbemittelverteilung
- Geodaten für Graphiker



Schwerpunkt: Geodaten in Web-Anwendungen

Sichtbar oder im Hintergrund – Beispiele für den Benefit von Geodaten



Lesen Sie in diesem Schwerpunkt:

- Anwenderbericht: Ein Werkzeug, um auch für umfangreiche Immobilienbestände schnell und webgestützt objektive und nachweisbare Grundlagen zu erhalten – mit Geodaten als unverzichtbarem Hilfsmittel
- Die unmittelbare, webgestützte Visualisierung von Qualitätskontrollen – ein Wettbewerbsvorteil, erläutert am Beispiel der Zustellung von Werbemitteln
- Ein Webservice erschließt Graphikern die Nutzung von Geodaten zu kartographischen Zwecken

Objektiv und nachweisbar

Rating und Ranking in der Immobilienwirtschaft

Es geht um die Bewertung von Immobilien, ein gerade jetzt hochaktuelles Thema. Transparent und nachweisbar, reproduzierbar und jederzeit offenlegbar – so soll nach den Bemühungen der deutschen Gesetzgebung die Liegenschaftsbewertung auch zur Besteuerung erfolgen. Wie aber kann dieses Ziel erreicht werden in einem Staat mit föderalistischer Struktur und dementsprechend noch sehr heterogenen Strukturen und Bewertungsverfahren?

Haben Sie die Antwort geahnt? Auch hier helfen Geodaten. Das Unternehmen IM-MO-CHECK hat mit seiner Plattform IM-MOMENT ein Internetangebot entwickelt,

das auf der Basis einer Geodatenstruktur eine erfolgreiche Lösungsmöglichkeit bietet. Seit 2002 online, wurde die Datenplattform zur Analyse und Bewertung von

Immobilien speziell für die Finanz- und Immobilienwirtschaft entwickelt. Eine Fülle von Informationen können bei der Betrachtung eines Standortes über räumliche Abfragen herangezogen werden und liefern nicht nur eine objektive, sondern auch sofort verfügbare Datengrundlage für Analysen und Bewertungen.

Die Bausteine

Der Bodenrichtwert ist ein wichtiger Wert zur Beurteilung eines Standortes. Er bezieht sich auf Bodenrichtwertzonen; das sind beispielsweise Straßenabschnitte oder noch kleinere Parzellen, in denen einheitliche Wertverhältnisse herrschen. Wurden diese von Gutachterausschüssen ermittelten Werte früher von Hand in Bodenrichtwertkarten eingetragen, so erfolgt jetzt im Rahmen des »Deutschland Online«-Projektes VBORIS (Vernetztes Bodenrichtwertinformationssystem) schrittweise eine Umstellung auf ein internetgestütztes System. In IMMOMENT liegen aktuell verfügbare Bodenrichtwerte bereits in einem homogenen Datenformat vor.

»Bis auf die in einigen Ländern noch nicht vollständig elektronisch verfügbaren Informationen der Gutachterausschüsse und Vermessungsämter bieten wir unse-

re Daten für jede der über 20 Millionen Adressen in Deutschland an«, erläutert Michael Andrae, Geschäftsführer der IMMO-CHECK. »Da sämtliche verfügbaren Daten – und das ist das Einzigartige an dem System – direkt oder über die Adresse mit einer Geoposition versehen sind, erschließen sich enorme Möglichkeiten in der Umfeldbetrachtung eines Standortes.«

Statische Gebäude- und Grundstücksinformationen werden durch variable, aktuelle Daten zu Standort, Objekt- und Flächennutzung, Bevölkerung, Mieten, Objektarten, Infrastruktur und Marktrisiken samt Wirtschaftsumfeld ergänzt. »Alle Daten sind über Quellen abgesichert und somit jederzeit nachvollziehbar – ein wichtiges Kriterium auch im Hinblick darauf, Gerichte von unnötigen Prozessen um Bewertungsfragen zu entlasten«, weiß Michael Andrae einen weiteren wichtigen Vorteil des Systems zu beleuchten.

Offline oder Online

Und wie kann der Nutzer die Daten beziehen? Im einfachsten Fall wendet sich ein Immobilienmakler an eine der zahlreichen Geschäftsstellen des Mitgesellschafters Creditreform und erhält gegen eine geringe Gebühr ein Exposé eines Standortes mit allen relevanten und insbesondere objektiven Informationen. Damit hat er ein Bundle an Daten, die bei der Beurteilung und Bewertung eines Objektes eine wertvolle Grundlage darstellen.

Hauptnutzer des Systems sind aber die Finanz- und Immobilienwirtschaft sowie Gesellschaften mit großem Immobilienbesitz. Beim Verkauf großer Immobilienportfolios besteht mehr denn je die Forderung, die Transaktionen objektiv und nachweisbar zu gestalten. Ein Bewertungsinstrumentarium mit ausgeprägten, flächendeckenden Objekt- und Lageinformationen wird benötigt. Normierte Berechnungen wie Basel II, MaRisk u.a. verlangen unter anderem, aktuelle Marktdaten und -risiken



Eine der vielen Online-Möglichkeiten von IMMO-CHECK: Visualisierung der Objektlage auf Basis verschiedener Kartengrundlagen.

zum Objekt, seiner Lage und seinem Umfeld in die Bewertung für ein Scoring oder Rating einzubeziehen – und diese Werte jährlich oder alle drei Jahre neu zu prüfen. Genau das bietet IMMOMENT. Durch die Möglichkeit, über gesicherte Internet-Verbindungen direkt mit dem System zu kommunizieren, haben die Unternehmen auf Knopfdruck aktuelle Informationen zu Tausenden von Immobilien in direktem Zugriff. Unternehmensinterne Prozesse können somit auf die veränderten Anforderungen der Abwicklung von Darlehenszusagen, Kreditmonitoring, Objektrating und Bilanzierung angepasst werden.

»Die Nutzung des Datenpools, den IMMOMENT anbietet, wird in der Zukunft weit über den bisherigen Einsatzzweck hinausgehen«, gibt Michael Andrae einen Ausblick. »Wir haben mit der Lösung ein ideales Planungsinstrument für zahlreiche weitere Aufgabenstellungen. Ob Standortplanung, Investitionsvorhaben, Beurteilung von Wohnquartieren – die Summe der »paper use« abrufbaren Einzelinformationen erlaubt quer durch Deutschland umfangreiche Anwendungsmöglichkeiten zu einstellbaren Stückkosten.«

Und besonders schön zeigt sich in diesem Beispiel, wie wichtig auch bei einem System, das ohne umfangreiche GIS-Funktionalitäten und kartographische Darstellungen auskommt, der gekonnte Einsatz von Geodaten ist. ●●●

DDS-Daten im Projekt: ÖPNV, Autobahnan-schlussstellen, Wohnumfelddaten (microm)

Umfang verfügbarer Daten

- Wohnumfeldprofil
- Objekt- und Flächennutzung
- Kreditrisiken, Fluktuationsdaten und Zwangsversteigerungsindex
- Marktdaten
- Infrastrukturdaten
- Visualisierung der Objektlage
- Miet- und Kaufpreisdaten
- Kalkulationsbasis
- Gewerbliche Nutzer im Objekt und seinem Umfeld
- Firmenauskünfte über Creditreform (bei gewerblicher Vermietung)
- Konsumentenauskünfte (bei privater Nutzung)
- Offline-Dienste (Grundbuchauszug, Besichtigungsbericht mit Objektbildern, Boden-, Bausubstanz-, Wertgutachten u.v.m.)