

## Anwendung in der Immobilienwirtschaft

Dipl.-Ing. Hans Hansen    IMMO-CHECK    microm

- **Kurzvorstellung von IMMO-CHECK und microm**
- **Hintergrund + Konzept des Informationsdienstes IMMOMENT**
- **Die Leistungskomponenten von IMMOMENT**
  - speziell: Nutzung von Geodaten und BRW-Informationen
- **Kurz-Demo**
- **Anforderungen an Daten und Systeme**

## Kurzvorstellung von IMMO-CHECK und microm



### IMMO-CHECK

Gesellschaft für Informations-Service mbH

Burgstraße 21, 44867 Bochum - [www.immocheck.com](http://www.immocheck.com)

IMMO-CHECK ist Informationsdienstleister für die Finanz- u. Immobilienwirtschaft und stützt sich auf eine Kooperation leistungsstarker Informationsanbieter sowie auf langjährige Erfahrungen der Systementwicklung in diesem Bereich.



### Micromarketing-Systeme und Consult GmbH

Hellersbergstraße 14, 41460 Neuss - [www.microm-online.de](http://www.microm-online.de)

microm ist Informationsdienstleister im Bereich von Micro- und Zielgruppenmarketing und unterstützt Kunden- und Marktstrukturanalysen. Diese stützen sich auf eine flächendeckende Datei mit Strukturinformationen zu allen 17,4 Mio. Häusern und zu 34 Mio. Haushalten kombiniert mit einer differenzierten Geodatenbasis.

## Hintergrund und Konzept des Informationsdienstes

- Anders als bei Konsumenten- und Firmen-Auskünften gab es für die Finanz- u. Immobilienwirtschaft bisher keinen online-Informationdienst für das Risikomanagement.
- Die Stichworte „Direktzusage“ und „Basel II“ markieren beispielhaft Veränderungen des organisatorischen und juristischen Umfeldes der Immobilienfinanzierung.
- Konzept: Bündelung aller für ein Objekt zugänglichen Daten über einen web-basierten Online-Zugriff im Sinne eines „Liegenschafts-Informationssystems“. Realisierung durch B2B-Service im Partnerverbund auf Basis Pay per Klick
- Nutzungsmöglichkeiten: sowohl durch Aufruf aus einer Anwendung zur Anreicherung und Verifizierung der Daten
  - Direktbewertung im Hypothekengeschäft
  - Verkehrswert-/ Beleihungswertermittlungen
  - Immobilien – Portfolioanalysen
  - Immobilienverwaltung und -vermarktung
- wie per Batch (automatisierte Abfragen)
  - Objektrating mit Kennzeichnung Bandbreitenüberschreitung für die Finanzwirtschaft / Basel II
  - Portfolioanalysen zur aktuellen Bewertung von Markt- und Risikopotenzialen

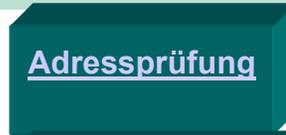
# Leistungs- komponenten



Wirtschaftsauskunft  
mit Konsumenten-  
und Firmendaten



IMMODIREKT, IMMOBANK, Verkehrswert-,  
Beleihungswertermittlung, Schnellauskunft



Adressprüfung und Georeferenzierung



Lagebeschreibung, Umfeld, Infrastruktur,  
soziodemografische u –ökonomische Struktur



Kartenausschnitte und Bildinfos in  
verschiedenen Auflösungen



Aktueller BRW georeferenziert zur  
angegebenen Lage



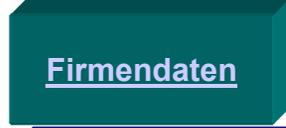
Miet- und Kaufpreisinformationen  
mit Entwicklung der letzten Jahre



Datenbank zu Verkehrs- und  
Beleihungswerten, Objektdaten



Indikatoren zum Kreditausfallrisiko für  
Konsumenten sowie der Mobilität



Angaben zu gewerbl. Nutzern im Objekt  
Branchenumfeld zur Mitantibetersituation



Grundbuchauszug, Besichtigungsbericht,  
Objektaufnahme



# Objektumfeld



## IMMOMENT Immobilien - Kompetenz Online

PLZ: 40212

Ort: Düsseldorf

Ortsteil: Stadtmitte

Str./Nr.: Königsallee 21

Neue Adress-Auswahl

Erklärung

Muster

### Objektumfeld

Das Haus ist ein: Überwiegend gewerblich genutztes Haus  
Es wird genutzt durch: 4 Privatadressen und 26 Gewerbeadresse(n).

Detailliertere Informationen zu den im Objekt ansässigen Firmen bietet das Modul "Firmendaten".

#### MOSAIC-Wohnumfeldmerkmale

Der Straßenabschnitt, dessen Daten herangezogen werden, erstreckt sich von Hausnummer: 1 bis Hausnummer: 57

Insgesamt liegen in diesem Straßenabschnitt 17 Häuser.

Differenziert nach Größe des Hauses, ausgedrückt durch die Zahl der Haushalte (HH) pro Haus, verteilen sich diese Häuser wie folgt:

1-2	HH : 1
3-5	HH : 0
6-9	HH : 0
10 u.m.	HH : 0

rein gewerblich genutzte HH: 22

Der Strassenzug ist eine: Strasse geprägt durch Läden und Dienstleistungen

Die Struktur der im Objekt selbst und in diesem Strassenabschnitt lebenden Konsumenten wird nachfolgend anhand der MOSAIC-Typologie und des Status-Indikators beschrieben. Die MOSAIC-Typen clustern die Haushalte in allen Häusern in Deutschland nach der vorherrschenden Konsumentenstruktur, die anhand eines exemplarischen, jedoch den einzelnen Häusern zugeordneten Datensatzes ermittelt

Objektumfeld	EUR	1,00
Objektlage		
Infrastruktur	EUR	1,50
Objektwert	EUR	15,00
Bodenrichtwerte	EUR	4,75
Marktdaten	EUR	1,50
Risiken	EUR	1,50
Firmendaten	EUR	1,00
Branchenumfeld	EUR	4,50
Wirtschaftsauskunft		
Offline-Dienste	EUR	200,00

Bericht ist viel umfangreicher!



# IMMOMENT

## Immobilien - Kompetenz Online

PLZ: 53111

Ort: Bonn

Ortsteil: Zentrum

Str./Nr.: Oxfordstr. 21

*Unternehmung / Benutzer:*  
Micromarketing-Systeme und  
Consult GmbH

microm-Benutzer

Zurück

Neue Adress-Auswahl

Erklärung

Logout

Objektlage

Stadtplan

EUR 0,40

Topo-Karte

EUR 1,10

Lageplan

EUR 1,10

Luftbilder

EUR 2,20

City-View

EUR 2,00

City-Server

EUR 4,50

### Objektlage

Erläuterungstext Leitseite Objektlage:

Die Lage des Objektes kann anhand verschiedener Karten- und Luftbildausschnitte dargestellt werden. Die nebenstehenden Bestellknöpfe liefern diese Ausschnitte in vordefinierten Masstäben. Das Objekt ist automatisch im Zentrum des Ausschnittes positioniert. Die dazu erforderlichen Lagekoordinaten sind derzeit regional unterschiedlich in drei verschiedenen Genauigkeitsstufen verfügbar. Diese wird durch die nachfolgend erklärten Symbole kenntlich gemacht.

Welche Genauigkeitsstufe für das selektierte Objekt vorliegt, signalisiert die Position des grünen Pfeils.



markiert exakt das Gebäude oder Grundstück



umreißt eine errechnete Lage in der Strasse



signalisiert: es kann nur die Lage des Strassenzuges, in dem das Objekt liegt, angezeigt werden. Detailausschnitte von Stadtplan, Luftbild sowie der Lageplan sind deshalb nicht abrufbar

Stadtpläne und Topographische Karten werden flächendeckend angeboten. Lagepläne und Luftbilder sind derzeit noch nicht überall verfügbar. Die Strassenbilder von City-View /-Server können für ca. 40 Städte abgerufen werden.

Basis: komplette  
Hausdatei mit je  
nach Verfügbarkeit  
genauester  
Koordinate





# IMMOMENT

## Immobilien - Kompetenz Online

PLZ: 40212

Ort: Düsseldorf

Ortsteil: Stadtmitte

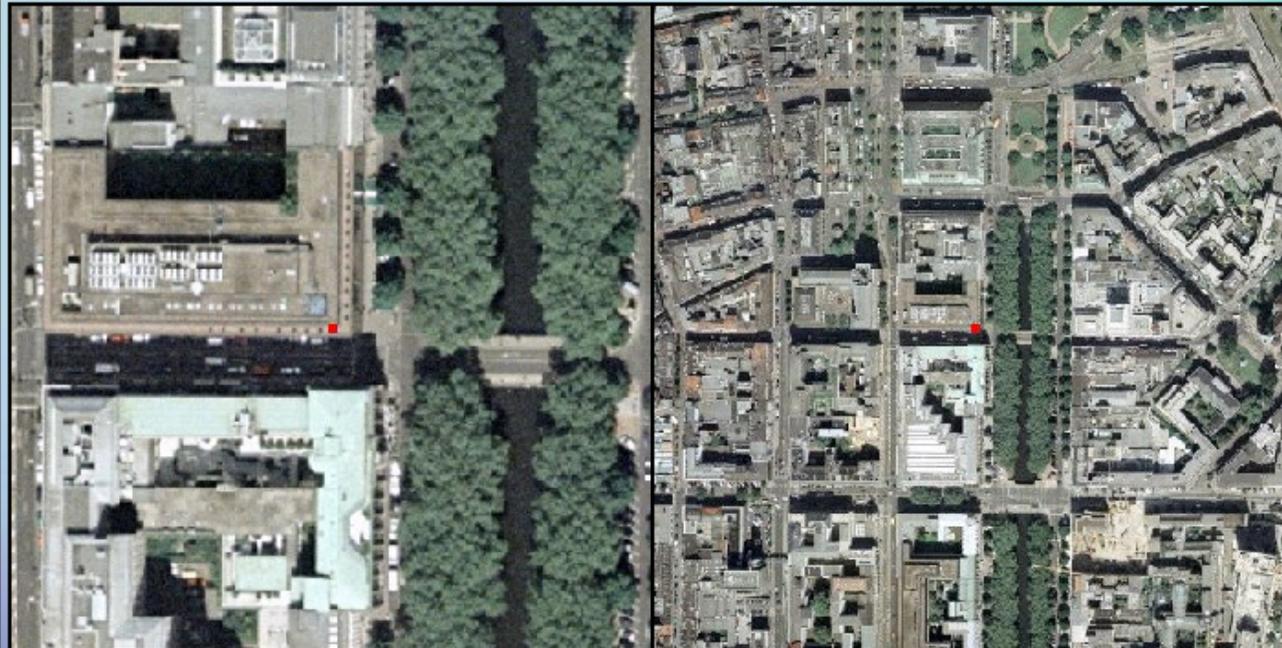
Str./Nr.: Königsallee 21

Neue Adress-Auswahl

Erklärung

Muster

### Luftbilder



Quelle: Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen

Hinweis: Digitales Orthobild 1:5.000, LVermA NRW, farbig

Objektumfeld	EUR	1,00
Objektlage		
Stadtplan	EUR	0,40
Topo-Karte	EUR	1,10
Lageplan	EUR	1,10
Luftbilder	EUR	2,20
City-View	EUR	2,00
City-Server	EUR	4,50
Infrastruktur	EUR	1,50
Objektwert	EUR	15,00
Bodenrichtwerte	EUR	4,75
Marktdaten	EUR	1,50
Risiken	EUR	1,50
Firmendaten	EUR	1,00
Branchenumfeld	EUR	4,50
Wirtschaftsauskunft		
Offline-Dienste	EUR	200,00



# IMMOMENT

## Immobilien - Kompetenz Online

PLZ : 40212

Ort: Düsseldorf

Ortsteil: Stadtmitte

Str./Nr.: Königsallee 21

Neue Adress-Auswahl

Erklärung

Muster

### City View



Sicht in  
Fahrtrichtung

[Wenn Sie  
keine Bilder  
sehen können  
hier klicken](#)

Sicht nach  
hinten

Objektumfeld	EUR	1,00
Objektlage		
Stadtplan	EUR	0,40
Topo-Karte	EUR	1,10
Lageplan	EUR	1,10
Luftbilder	EUR	2,20
City-View	EUR	2,00
City-Server	EUR	4,50
Infrastruktur	EUR	1,50
Objektwert	EUR	15,00
Bodenrichtwerte	EUR	4,75
Marktdaten	EUR	1,50
Risiken	EUR	1,50
Firmendaten	EUR	1,00
Branchenumfeld	EUR	4,50
Wirtschaftsauskunft		
Offline-Dienste	EUR	200,00

## - Beleihungswertermittlung - Objektart

Zurück

Weiter

Hilfe

Beenden

Prüfen/Rechnen

### Objektdaten

Unterlagen

Haus\_ID (Geocode)

Vorgang/Bezeichnung

Strasse/Hausnr.

PLZ/Ort

Bundesland  Nationalität

### Objektart

Objektart

Baujahr 1

Baujahr 2

Baujahr 3

Modernisierungsjahr 1

Modernisierungsjahr 2

Modernisierungsjahr 3

### Wohn- und Nutzfläche

Wohnfläche  m<sup>2</sup>

Gewerbefläche  m<sup>2</sup>

Eigennutzung  m<sup>2</sup>

Fremdnutzung  m<sup>2</sup>

Grundstück  m<sup>2</sup>

Nutzfläche  m<sup>2</sup>

Ausbaumöglichkeit  m<sup>2</sup>

umbauter Raum  m<sup>3</sup>



Objektart

Grundstücksbeschr.

Objektbeschreibung

Bodenwert

Grundbuch

Bauwert

Sachwert

Ertragswert

Ergebnis



## - Beleihungswertermittlung - Ergebnis

Zurück

Weiter

Hilfe

Beenden

Prüfen/Rechnen

Objektart

Grundstücksbeschr.

Objektbeschreibung

Bodenwert

Grundbuch

Bauwert

Sachwert

Ertragswert

Ergebnis

Bodenwert		330.000,00 EUR	Neubauwert
a. Sachwert		2.245.000,00 EUR	<input type="text" value="2.458.000,0"/> EUR
b. Ertragswert		1.872.000,00 EUR	Verkaufswert
c. Vergleichswert		<input type="text" value="0,00"/> EUR	<input type="text" value="2.450.000,0"/> EUR
Beleihungswert	<input type="text" value="a.Sa"/> % Risikofaktor	<input type="text" value="0,00"/> %	<input type="text" value="2.245.000,0"/> EUR
Schätzgebühren		<input type="text" value="0,00"/> EUR	

### Bemerkungen zum Sachwert

Objekt wurde komplett u. aufwendig modernisiert. Sämtliche Baupläne und Mod.-Kosten liegen vor. Es besteht eine 5-jährige Gewährleistung.

### Bemerkungen zum Ertragswert

In dem oben nach Hausnummern abgegrenzten Straßenzug wohnen insgesamt ca.:36 Haushalte. Sie sind geprägt durch folgende Konsumentenstruktur (Prozentwert = Bundesdurchschnitt) : Typ 10

### Zusammenfassung

In dieser Lage langfristig erzielbare Mieten; gute Planung der multifunktionalen Flächen. Aufwendige topp ausgestattete Laden- und Bürohäuser 1,06%.

# Bodenrichtwerte

## Immobilien - Kompetenz Online

PLZ: 40212

Ort: Düsseldorf

Ortsteil: Stadtmitte

Str./Nr.: Königsallee 21

Neue Adress-Auswahl

Erklärung

Muster

### Bodenrichtwert:

Die angegebenen Bodenrichtwerte gelten für Vergleichsobjekte im Umfeld des untersuchten Objektes.

Die Angaben sind entnommen der Bodenrichtwertkarte vom Stand: 1999-12-31 der Stadt: 40212 Duesseldorf

Einwohner: 570.970

Sanierungsgebiet: nein

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Art der baulichen Nutzung:

Art der Bauweise: nicht gesetzt

Größe der Grundstücksfläche:

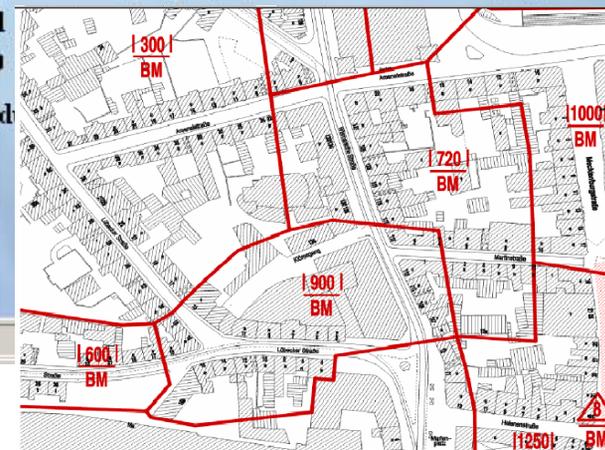
Grundstückstiefe:

Geschossflächenzahl (GFZ):

Anzahl Geschossflächen:

Bodenrichtwert	minimal	Durchschnitt	maximal	tatsächlich
	4500,00	6500,00	14000,00	0,00

Objektumfeld	EUR	1,00
Objektlage		
Infrastruktur	EUR	1,50
Objektwert	EUR	15,00
Bodenrichtwerte	EUR	4,75
Marktdaten	EUR	1,50
Risiken	EUR	1,50
Firmendaten	EUR	1,00
Branchenumfeld	EUR	4,50
Wirtschaftsauskunft		
Offline-Dienste	EUR	200,00





# IMMOMENT und seine starken Partner



## Anforderungen an Daten und Systeme (1)

- Für einen Immobilien-Informationssdienst ist die Einbindung der kommunalen und staatlichen Informationsquellen unverzichtbar. Insbesondere:
  - objektgenaue Lagekoordinaten
  - Karten und Luftbilder
  - Grundbuch
  - Bodenrichtwerte
- Föderale Strukturen und mangelnde Dienstleistungsorientierung der öff. Hand erschweren / blockieren derzeit den Zugang für private Nutzer. Insbesondere durch:
  - regional unterschiedliche Abdeckung
  - variierende Inhaltsdefinition
  - abweichende Gebührenstrukturen

## Anforderungen an Daten und Systeme (2)

- Die Initiativen zur länderübergreifenden Koordination der Informationsangebote und Nutzungsbedingungen sind nachhaltig zu unterstützen. Ihre bundesweite Wirksamkeit steht jedoch noch aus und der Prozess erfordert (zu) viel Zeit.
- Derzeit ist es unverzichtbar, dass private Informationsdienstleister diese Lücke füllen und damit sowohl die Rolle des Vermittlers übernehmen wie auch zur Integration öffentlicher und privater Informations-Quellen beitragen.
- Warum werden solche privaten Dienstleister nicht im Sinne einer public-private Partnership stärker unterstützt?