

Informationsdienst bietet Immobilienfakten online

Immobilien richtig bewerten

Wer Basel II im eigenen Finanzinstitut anforderungsgerecht umsetzen will, braucht speziell bei der Bewertung von Baufi-Krediten harte Fakten. Das betrifft einerseits die Bonität des Schuldners, aber auch die Wertigkeit des Objektes. Hier könnte ein neuer Informationsdienst gute Hilfestellung leisten.

Wodurch zeichnet sich das von Microsoft als beste .NET-Lösung 2002 für den Bereich Financial Solutions ausgezeichnete Internetangebot aus?

Zunächst basiert das Dienstleistungsangebot namens IMMOMENT auf einer Vernetzung und Integration verfügbarer Datenbestände und macht deren Inhalte durch einen web-gestützten Informationsdienst online zugänglich. Dabei sind sowohl Einzelabfragen wie auch die Integration in Geschäftsprozesse möglich.

Der online zugängliche Informationsdienst richtet sich ausschließlich an zugelassene, eindeutig identifizierte Nutzer aus der Finanz- und Immobilienwirtschaft. Durch die Benutzererkennung wird je nach Benutzergruppe die jeweilige Zugangstiefe zu den verfügbaren Daten gesteuert. Die Abrechnung gegenüber den Nutzern erfolgt gemäß tatsächlich abgerufener Informationen (Pay-per-Klick).



Alle seitens der Partner verfügbaren gemachten Informationen für das einzelne Objekt werden in einem einheitlichen, flächendeckenden Datensystem integriert. Grundlage ist eine Datenbank aller 17,5 Millionen existierenden privaten oder gewerblich genutzten Objekte in Deutschland.

Der Informationsdienst prüft die übergebenen Adressen, ordnet ihnen eine eindeutige Objektkennziffer sowie eine geodätische Lagekoordinate zu und bietet so die Möglichkeit, die eingegebenen

Objektanschriften mit den jeweils gewünschten und im System verfügbaren Informationen zu verknüpfen; über die Koordinate auch lagegerecht mit Karten und Luftbildern.

Ein wesentliches Element ist die Möglichkeit der Nutzer zur Rücklieferung der harten Objektdaten und Beleihungswerte in den Datenpool. Diese Objektinformationen können von allen dazu berechtigten Usern genutzt, und verknüpft mit den anderen objektbezogenen Informationen, zu aktuellen Bewertungen herangezogen werden.

Nützliches zur Umsetzung von Basel II

Darüber hinaus bietet die Lösung weitere hilfreiche Komponenten: Zum Beispiel eine mikrogeografische Datenbank mit differenzierten Indikatoren zur Beschreibung des Objektes, seines Wohnumfeldes, der Lage im Siedlungsraum, seiner Nutzung und auch der soziodemographischen und sozioökonomischen Struktur der Konsumenten im Objekt selbst und dem unmittelbaren Umfeld.



Außerdem gibt es Indikatoren zur Bewertung der Ausfallwahrscheinlichkeit von Konsumentenkrediten wie zur Beurteilung der Mobilität der Bewohner und gewerblichen Nutzer im Objektumfeld.

Weitere interessante Fakten liefern: Eine Datenbank mit allen gewerblichen Nutzern in jedem Objekt: Firmenname, Branche sowie klassifizierte Umsatz- und Mitarbeiterangaben, CREFO-Nr. zur sofortigen Wirtschaftsauskunft. Ein Datensystem, das zu jeder Anschrift die korrespondierenden, von den örtlichen Gutachterausschüssen veröffentlichten Bodenrichtwerte samt der Flächennutzungsrahmenwerte liefert. Diverse Marktkennziffern sowie Miet- und Kaufpreisspiegel mit Verläufen über die letzten 20 Jahre und Prognose.

Angaben zur Infrastruktur im Objektumfeld. (In welcher Entfernung sind ausgewählte Einrichtungen wie Krankenhäuser, Kindergärten, Schulen, Ärzte oder Einkaufsmöglichkeiten erreichbar?)

Immobilienobjekte virtuell in Augenschein nehmen

Zur Beurteilung der Mitbietersituation im Objektumfeld werden zur selektierten Branche und Größe des Umfeldes sämtliche dem System bekannten Firmen mit Firmenbezeichnung, Branche, Größenklasse und Umsatz ausgewiesen. Ausschnitte von Stadtplänen, topografischen Karten, Lageplänen und Luftbildern in verschiedener Auflösung (Maßstab), in denen das Objekt automatisch zentriert und markiert ist, geben zusätzliche Orientierung.

Einen guten Eindruck über die Objekte liefern die Rundumsicht-Straßenbilder mit der Möglichkeit, sich vom Objekt aus innerhalb der Straße jeweils 100 Meter in beide Richtungen zu bewegen und dabei gemachte Beobachtungen sofort zu codieren.

Als Bonbon gibt es schließlich einen separaten Offlinedienst zur Anforderung von aktuellen Besichtigungsberichten und Objektbildern sowie (bei berechtigtem Interesse) aktuelle Grundbuchauszüge.

Das System hat im Mai 2002 den Onlinebetrieb aufgenommen und ist auch zu Testzwecken zugänglich.

Weitere Informationen: www.immo-check.com.