

Computerprogramm bewertet Gebäude

Immobilien managen mit Geo-Informationssystemen

HANDELSBLATT, 1.8.2003

sgr DÜSSELDORF. Häuslebauer haben in der Regel eine sehr genaue Vorstellung vom Wert ihrer Immobilien. Käufe und Verkäufe vergleichbarer Eigenheime in der unmittelbaren Umgebung sorgen für Orientierung. Dagegen ist der Faktor „Immobilienvermögen“ in den Unternehmensbilanzen oft die große Unbekannte.

Dr. Horst Harbauer, Geschäftsführer der **Intergraph** (Deutschland) GmbH aus Ismaning, berichtet aus seiner Praxis: „Je größer eine Organisation ist, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass das Immobilienvermögen unrealistisch in der Bilanz eingestellt ist.“ Die unlängst erfolgte Bilanzkorrektur der Deutschen Telekom AG – auf Grund der umstrittenen Bewertung des Immobilienvermögens – ist da nur die Spitze des Eisbergs. Auch wenn das Problem nicht immer so spektakulär zu Tage tritt, ist es doch den meisten Unternehmen wohl bekannt. So setzte die Deutsche Bahn AG, nach der Katholischen Kirche einer der größten Immobilienbesitzer Deutschlands, eine Initiative auf, um den Wert ihrer Immobilien korrekt beziffern und bilanzieren zu können. Ergebnis ist das Programm „CRE-Valuemanager“ (abgeleitet von „Corporate Real Estate“), das von der **Acurtrading** GmbH im Auftrag der DB Services Immobilien GmbH auf Basis der Intergraph-Geo-Informationssysteme entwickelt wurde.

Programme bieten mehr als Zahlen für die Bilanz

„Corporate Real Estate Management geht weit über die reine Bilanzierung von gebundenem Immobilienkapital hinaus“, berichtet Roland Spranz, Geschäftsführer der Acurtrading: „Ziel ist ein aktives, ergebnisorientiertes und in die Unternehmensstrategie eingebundenes Management betriebsnotwendiger

und nicht betriebsnotwendiger Immobilien im strategischen wie im operativen Geschäft.“

Voraussetzung für ein ergebnisorientiertes Immobilienmanagement ist die Verfügbarkeit aller für eine Entscheidungsfindung notwendigen und sinnvollen Daten. Darüber hinaus sollten diese Informationen durch die Kombination unterschiedlichster Daten in digitalen Karten visualisiert und analysiert werden können.

Ein digitales Kartenbild liefert die Basis

Dazu reichen die üblicherweise verfügbaren unternehmensinternen Daten oftmals nicht aus. Aktuelle Geo-Informationssysteme liefern die Ergänzung. Denn der Wert einer Liegenschaft bemisst sich bekanntlich nicht nur nach der Flächengröße und der Bebauung, sondern in erster Linie auch nach der Lage. Die Informationsbasis bildet die Darstellung der Liegenschaft im digitalen Kartenbild, dem Daten aus einem unmittelbaren Zugriff auf die unterschiedlichsten Datenbanken und -formate hinterlegt sind – betriebswirtschaftliche Faktoren ebenso wie demographische Fakten, Informationen über das Umfeld (etwa Vergleichsmieten) oder aktuelle Flächennutzungspläne.

Auf dieser Basis lassen sich Werterschöpfungspotenziale im Immobilienvermögen eines Unternehmens erkennen und gezielt aktivieren. Damit helfen Geo-Informationssysteme nicht zuletzt auch bei der Entscheidung, ob nicht betriebsnotwendige Immobilien unmittelbar in den Markt gegeben werden können, um schlankere Unternehmensstrukturen zu erreichen. Oder ob es sich empfiehlt, zunächst wertsteigernde Maßnahmen wie die Bereitstellung bestimmter Infrastrukturen zu ergreifen, um so den optimalen Wert einer Fläche beim Verkauf zu realisieren.

Quellen der Geo-Informationssysteme

■ **Geographisches Informationssystem (GIS)** ist die Bezeichnung für ein raumbezogenes Informationssystem, das aus Hard- und Software, Daten und Anwendungen besteht. Mit ihm können raumbezogene Daten digital erfasst, gespeichert und ständig aktualisiert werden.

■ **IT-Anwendungen** und die durch sie erzeugten Informationen haben zu 80 Prozent einen geographischen Bezug: Ob Instandhaltung, Service, Ökologie, Marketingplanung, Touristik oder Verkehrswesen – das „Wo?“ ist meist die entscheidende Frage. Postleitzahl, Telefonnummer, Transportweg, E-Mail-Endung wie

„.de“ oder Handys lassen Rückschlüsse auf die geographische Herkunft zu.

■ **Die Immobilienwirtschaft** bedient sich der Möglichkeiten der GIS, benötigt aber noch zahlreiche weitere Informationen aus anderen Bereichen – wie etwa Bevölkerungsstruktur, Kaufkraft, wirtschaftliche Entwicklung –, die den Wert einer Immobilie bestimmen. Die Darstellung auf Karten erschließt völlig neue Erkenntnisse.

■ **Das Internet** erleichtert es, die Daten aus unterschiedlichsten Quellen – etwa den Katasterkarten, Gutachterbewertungen, Konsumforschung, Kreditauskunften – zu verknüpfen.



Hauskäufer brauchen Kredite. Geo-Informationssysteme helfen Banken, in diesem Massengeschäft schnell über die Höhe von Krediten zu entscheiden.

Banken holen sich Daten über Immobilien per Mausklick

„Immoment“ beschleunigt Gebäudebewertung und Kreditentscheidung

SIEGFRIED GRASS

HANDELSBLATT, 1.8..2003

BOCHUM. Das entscheidende Kriterium für die Bewertung eines Immobilienobjektes ist bekanntermaßen die Lage. Doch nach welchen Kriterien lassen sich gute und schlechte Lagen voneinander unterscheiden? Ist eine heute als gut eingestufte Gegend auch künftig ein bevorzugter Ort? Fragen, die sich alle stellen, die mit der Bewertung, dem Kauf und Verkauf von Immobilien zu tun haben.

Neben Erfahrung zählen Informationen. Während man Erfahrungen erst mit der Zeit gewinnt, sind die Informationen über bestimmte Immobilien in der Regel bereits vorhanden. Man muss sie nur zusammentragen. Im Zeitalter der automatischen Informationsverarbeitung und des Internets kann dieser mühsame Prozess durch den Zugriff auf eine Datenbank abgekürzt werden. Aus der Datenbank „Immoment“ mit 5,9 Terabytes lassen sich vielfältige Informationen über die rund 17,5 Millionen deutschen Immobilien zwischen Sylt und Kempen abrufen.

„Würde man diese Informationen alle ausdrucken, würde das ein Papierstapel ergeben, der umkippt von Bochum bis hinter Nürnberg reichen würde“, beschreibt Michael Andrae, Geschäftsführer der Bochumer Immo-Check, Gesellschaft für Informationsservice mbH, das gewaltige Informationsangebot der Datenbank. „Einfach gesagt“, führt Andrae aus, „sammeln wir alle möglichen Informationen über Immobilien und dazu verknüpfbaren Daten, bereiten sie geodätisch

(vermessungstechnisch) auf und bieten sie konzentriert wieder an.“ Damit wird Kreditsachbearbeitern, Maklern und anderen Immobilienprofis viel Arbeit mit einem Mausklick abgenommen.

Das Angebot der Bochumer ist derzeit noch eine Lösung für Profis – B2B, wie es in der Internet-Fachsprache heißt. Nur eindeutig identifizierte Nutzer hätten Zugang zum System, versichert Andrae und fügt angesichts der Brisanz solcher Datenmengen gleich hinzu: „Alles ist datenschutzrechtlich überprüft.“

Daten über Gebäude werden ergänzt durch Informationen über die Bevölkerung und Wirtschaft in dessen Umfeld.

Für Uwe Jablonka, Leiter der Abteilung Baufinanzierung bei der Westdeutschen Immobilienbank, ist Immoment längst ein unersetzliches Arbeitsmittel: „Als überregional tätiges Institut sind wir darauf angewiesen, dass wir in Deutschland über die zu finanzierenden Objekte jeweils die aktuellsten Informationen bekommen. Da hilft uns Immoment weiter, weil wir über eine zentrale Plattform die entsprechenden Daten gesammelt abrufen können.“ Konkurrenzangebote zu Immoment gibt es derzeit praktisch

nicht. Und wenn, dann sind sie erst im Aufbau begriffen.

Wenn es um die Bewertung einer Immobilie geht, dann reicht längst nicht mehr ein Blick in den Stadtplan. Es gibt neben der Beschreibung des Objektes sehr viel mehr Indikatoren: das Wohnumfeld, seine Lage im Siedlungsraum, seine Nutzung und vor allem die soziodemographische und sozioökonomische Struktur der Konsumenten im Objekt selbst oder in seinem unmittelbaren Umfeld. Die Anschrift wird geo-referenziert. Die Geo-Referenz, das ist ein Code aus genauer Zuordnung von Längen- und Breitengrad, ist dann Ausgangspunkt für alle weiteren Recherchen.

Indikatoren zur Bewertung der Ausfallwahrscheinlichkeit von Konsumentenkrediten wie zur Beurteilung der Mobilität der Bewohner und gewerblichen Nutzer im Objekt und seinem Umfeld gehören zu den Informations-Komponenten. Zu gewerblichen Immobiliennutzern werden klassifizierte Branchen-, Umsatz- und Mitarbeiterangaben gemacht. Ein Klick mit der Maus stellt die Verbindung zur Wirtschaftsauskunft her.

„Erst aus dieser Vielzahl von Informationen entsteht das exakte Bild einer Immobilie“, schildert Andrae das Angebot. „Erst wenn alle verfügbaren und entscheidenden Daten sinnvoll miteinander verknüpft und objektbezogen, einschließlich Karten und Bildern, präsentiert werden, lässt sich eine Immobilie hinreichend objektiv bewerten.“ So werden reine Gebäude- und Grundstücksinformationen mit variablen und möglichst zeitnahen Da-

ten zu Standort, Objekt- und Flächennutzung, Bodenrichtwerten, Mieten und Wirtschaftsgrunddaten ergänzt.

Die Bearbeitung von Darlehensanträgen lässt sich so deutlich beschleunigen. Andrae: „Erst durch die schnelle Abfragemöglichkeit einer Vielzahl von Daten lässt sich eine regelmäßige Risikoanalyse und damit die Beobachtung der Risiken im Immobiliengeschäft mit vertretbarem Aufwand realisieren.“ Und damit biete Immoment eine technische Lösung, mit der Finanzinstitute den veränderten Anforderungen gemäß „Basel II“ nachkommen können. Basel II verlangt von den Banken eine risikoadäquate Bereitstellung von Eigenkapital, wobei die Kreditinstitute in Abstimmung mit der Bankenaufsicht eigene Risikobewertungssysteme einsetzen können.

Wenn Banken mehrere Tausend Immobilienkredite zu verwalten haben, bedeutet eine händische Überprüfung trotz der Online-Abfragemöglichkeiten immer noch ein immenser Aufwand. Daher bietet Immo-Check auch Softwarelösungen an, um eine Integration der Immoment-Daten automatisch in Geschäftsprozesse einzubinden. Durch die Benutzererkennung wird je nach Benutzergruppe die jeweilige Zugangstiefe zu den verfügbaren Daten gesteuert. So werden auch nur die tatsächlich abgerufenen Informationen („Pay-per-click“) abgerechnet.

@ Weitere Artikel zum Thema Immobilien finden Sie unter www.handelsblatt.com/immobilien