

Quartier-Info

Die KSK-Immobilien GmbH in Köln geht neue Wege bei der Sammlung von Standardinformationen.

Seit 2006 vergibt der Software-Hersteller FlowFact aus Köln jährlich den FlowFact-Award für besonders innovative FlowFact-Anpassungen oder Projekte an Immobilienunternehmen. Der Fokus des Preises lag in den ersten Jahren auf der Softwarenutzung. Inzwischen gilt der Schwerpunkt den Innovationen, die der gesamten Branche von Nutzen sind. Deshalb möchten wir Ihnen an dieser Stelle, und in den folgenden Ausgaben, die Preisträger des Jahres 2010 vorstellen.

Platz 3: KSK-Immobilien GmbH in Köln

Die KSK-Immobilien GmbH hat Ende 2007 in Zusammenarbeit mit der InWIS Forschung und Beratung GmbH das Quartiersinformationssystem (QIS) ins Leben gerufen. Das gemeinsame Forschungs- und Entwicklungskonzept betrachtet den Immobilienmarkt nicht nur auf kommunaler Ebene, sondern bezieht die Quartiersebene mit ein. Dafür wurde das gesamte Geschäftsgebiet der KSK-Immobilien GmbH in kleinstmögliche, nach immobilienwirtschaftlichen Kriterien homogene Raumeinheiten, in eine Straße oder einen Stadtteil, unterteilt, sodass 269 Quartiere in vier Landkreisen (Rhein-Erft-Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis, Oberbergischer Kreis, Rhein-Sieg-Kreis) sowie 365 Kölner Quartiere definiert werden konnten.

Zielsetzung bei der Konzeption des QIS war es, immobilienwirtschaftlich relevante Markt- und Standortinformationen für alle Quartiere im Geschäftsgebiet zu bündeln und diese laufend zu aktualisieren, um jederzeit aktuelle Entwicklungen auf den lokalen Immobilienmärkten abzubilden. Die

DR. GUIDO STRACKE

Geschäftsführer der KSK-Immobilien GmbH

„Zielsetzung der KSK-Immobilien GmbH ist es, das QIS qualitativ und quantitativ weiterzuentwickeln, d. h. die Marktentwicklung der bereits erfassten Quartiere im Geschäftsgebiet der Kreissparkasse Köln stetig fortzuschreiben und durch weiteres Expertenwissen zu ergänzen.“



Identifikation von ausdifferenzierten Wohnungsteilmärkten beziehungsweise die Analyse und Untersuchung von Mikrostandorten des Immobilienmarkts stehen für die KSK-Immobilien GmbH im Vordergrund dieser kleinräumigen Marktbeobachtung. Wir haben den Geschäftsführer der KSK-Immobilien GmbH, Dr. Guido Stracke, zu den Einzelheiten dieses innovativen Konzepts befragt:

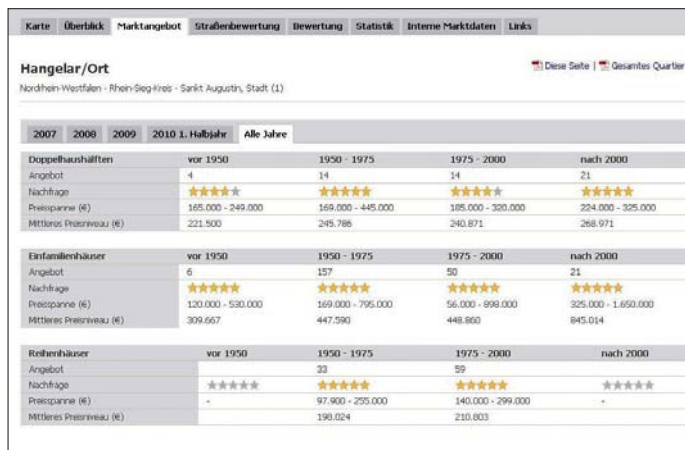
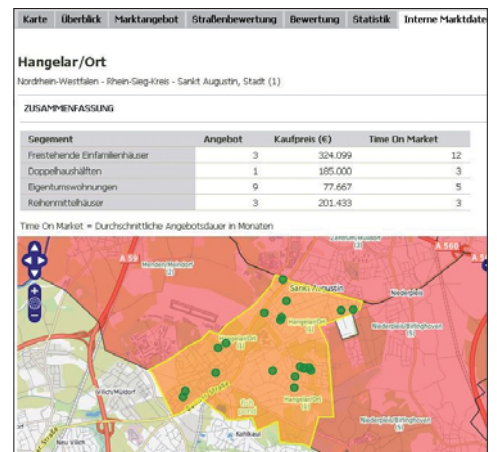
Was ist das vorrangige Ziel, der primäre Nutzen des QIS?

Die schnelle und umfassende Verfügbarkeit immobilienwirtschaftlicher Informationen ist eine zentrale Voraussetzung für erfolgreiches immobilienwirtschaftliches Handeln.

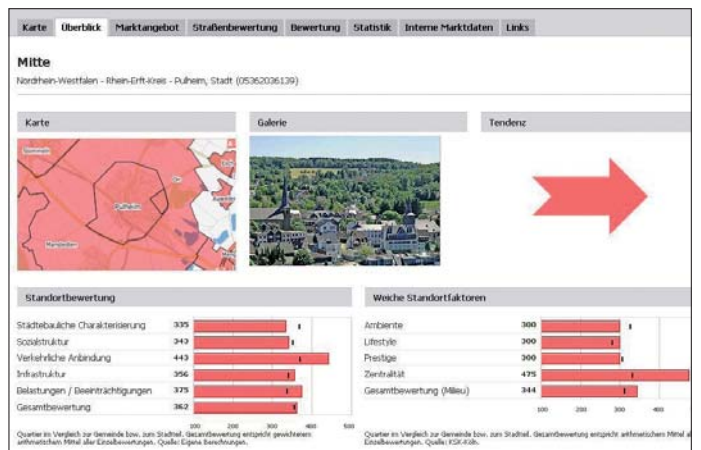
Relevant sind dabei sowohl Informationen der Makroebene als auch insbesondere Informationen der Mikrobetrachtungsebene.

Während qualitativ hochwertige Informationen zumeist nur auf der Makroebene verfügbar sind, können kleinräumige Informationen häufig über lokale Marktexperten generiert wer-

QIS: Interne Marktdaten



QIS: Marktangebot



QIS: Überblick

Karte	Überblick	Marktangebot	Straßenbewertung	Bewertung	Statistik	Interne Marktdaten	Links
Hangelar/Ort Diese Seite Gesamtes Quartier							
Nordrhein-Westfalen - Rhein-Sieg-Kreis - Garkit Augustin, Stadt (1)							
Wohnen							
Doppelhaushälften (Eigentümer)							
Bestand				Neubau			
Angebot	★★★★				★★★★		
Nachfrage	★★★★				★★★★		
Preisspanne (€/m ²)	170.000 - 240.000				200.000 - 280.000		
Einschätzung zur Zukunftsentwicklung	★★★★				★★★★		
Perspektive	Auch im DHH-Segment ist hohe Nachfrage vorhanden.						
Einfamilienhäuser (Eigentümer)							
Bestand				Neubau			
Angebot	★★★★				★★★★		
Nachfrage	★★★★				★★★★		
Preisspanne (€/m ²)	220.000 - 300.000				250.000 - 400.000		
Einschätzung zur Zukunftsentwicklung	★★★★				★★★★		
Perspektive	Die Nachfrage im EFH-Segment übersteigt das Angebot. Begehrt bei Personen aus höheren Einkommensklassen.						
Reihenhäuser (Eigentümer)							
Bestand				Neubau			
Angebot	★★★★				★★★★		
Nachfrage	★★★★				★★★★		
Preisspanne (€)	150.000 - 220.000				180.000 - 230.000		
Einschätzung zur Zukunftsentwicklung	★★★★				★★★★		
Perspektive	Im RH-Segment ist eine stabile Entwicklung zu erkennen.						

QIS: Bewertung

den. Die Aufgabe lautete deshalb, diese beiden Betrachtungsebenen zusammenzuführen. Das Quartiersinformationssystem bietet somit erstmalig eine umfassende Betrachtung aller relevanten Marktdaten – vom Durchschnittspreis einer Immobilie bis hin zu aktuellen Nachfragepräferenzen. Zielsetzung der KSK-Immobilien GmbH ist es, das QIS qualitativ und quantitativ weiterzuentwickeln, d. h. die Marktentwicklung der bereits erfassten Quartiere im Geschäftsgebiet der Kreissparkasse Köln stetig fortzuschreiben und durch weiteres Expertenwissen zu ergänzen.

Welche Vorteile haben die Sparkassenberater bzw. Immobilienmakler?

Die Immobilienmakler der KSK-Immobilien GmbH nutzen das Quartiersinformationssystem u. a. beim Einkauf von Immobilien und zur Bewertung von Lagequalitäten. Sie haben durch das Quartiersinformationssystem die Möglichkeit, alle relevanten Informationen zu Angebot, Nachfrage sowie Preisniveau eines Mikrostandortes zu ermitteln.

Im Rahmen der Immobilienvermarktung trägt das QIS dazu bei, Nachfragetypen für ein Quartier zu bestimmen und dadurch die zielgruppenorientierte Vermarktung der Objekte zu erleichtern. Die Mitarbeiter haben außerdem die Möglichkeit, sich unkompliziert Informationen über Standorte zu besorgen, die außerhalb ihres eigenen Gebiets liegen. Das Marktwissen, das durch das System generiert wird, trägt außerdem zu einer Risikominderung immobilienwirtschaftlicher Entscheidungen bei, deren Nutznießer letzten Endes die Kunden der KSK-Immobilien GmbH sind.

Erhalten auch andere Immobilienvermittler die Möglichkeit das QIS zu nutzen?

Geplant ist es, das Quartiersinformationssystem sukzessive – regional und inhaltlich – auszuweiten und noch weiteren Immobilienvermittlern zugänglich zu machen. Die Beteiligung anderer Immobilienvermittler soll in zwei Richtungen erfolgen: Zum einen soll für externe Nutzer die Möglichkeit eröffnet werden, immobilienwirtschaftlich relevante Markt- und Standortinformationen – auch über das Geschäftsgebiet der KSK-Immobilien GmbH hinaus – abzurufen. Zum anderen sollen die teilnehmenden Immobilienvermittler auch ihr internes Expertenwissen zur Verfügung stellen, um zu einer Ausweitung des QIS beizutragen und die Datengrundlage quantitativ und qualitativ zu erweitern. ■

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

SPRENGNETTER

ONLINE-BEWERTUNGS-SERVICE

Immobilienwerte in weniger als 2 Minuten

IHRE VORTEILE:

- Deutschlandweite Wertexpertise zu nahezu jeder beliebigen Wohnimmobilie
- Pay-per-Use – monatliche Abrechnung inklusive Einzelnachweise
- Objektive, vertrauenswürdige Werteinschätzung durch einen unabhängigen Dritten

einfach, unabhängig, überzeugend – rund um die Uhr

Testen Sie den Online-Bewertungs-Service unter www.sprengnetter.de/online-bewertung

☎ 02642 97 96 - 52/54

