



IMMOBILIEN MARKT RISIKO

Letzte Aktualisierung am 23. Februar 2023



Immobilien. Einfach. Sicher. Bewerten.

Microsoft Partner

© Sprengnetter Austria GmbH | 10.-Oktober-Straße 12 | A-9560 Feldkirchen © 04276 5704 \vee office@sprengnetter.at



Inhaltsverzeichnis

1 IMMARISK	3
1.1 WAS IST ImMaRISK?	3
1.2 DIE METHODIK	3
1.3 DIE ANWENDUNGSBEREICHE	4
2 DIE ERSTEN SCHRITTE	5
2.1 SCHRITT 1: AUFRUF IN DER SOFTWARELÖSUNG	5
2.2 SCHRITT 2: ANMELDUNG	5
2.3 DIE LIEGENSCHAFTSKATEGORIEN	5
2.3.1 Mapping von Liegenschaftskategorien	5
3 DIE BEDIENUNG	7
3.1 DAS STARTFENSTER	7
3.2 DIE SCHALTFLÄCHEN	7
3.3 DIE VORGEHENSWEISE	8
3.3.1 Karteireiter ÜBERPRÜFEN	8
3.3.2 Karteireiter NEUBEWERTEN	9
3.3.3 Karteireiter DATENFEHLER	10



1 | ImMaRISK

Kreditinstitute müssen sich zunehmend mit einer größeren Bandbreite an Risiken und aufsichtsrechtlichen Regelungen befassen. Die **EU-Bankenverordnung CRR** (Capital Requirements Regulation) hat **strengere Anforderungen** an das regulatorische Eigenkapital und die aufzuweisende Liquidität von Kreditinstituten mit sich gebracht. Dadurch ergeben sich verschärfte Anforderungen für die Immobilienbewertung und die Überwachung des Sicherheitenportfolios. Aufgrund von **erhöhtem Wettbewerbsdruck und Marktschwankungen** sind Kreditinstitute gut beraten, sich mit **marktgerechten Überwachungs- und Überprüfungsinstrumenten** zu umgeben und ihre Strategien darauf abzustimmen.

WICHTIG:

ImMaRISK steht sowohl für österreichische als auch deutsche Liegenschaften zur Verfügung.

1.1 | WAS IST ImMaRISK?

ImMaRISK unterstützt Kreditinstitute bei der Beobachtung von Marktschwankungen und stellt die regelmäßige Überwachung und Überprüfung von Immobilienwerten gemäß der CRR-Richtlinie sicher. Sie profitieren von folgenden Vorteilen:

- Sie **reduzieren den Einsatz von Ressourcen** für die Überwachung von Sicherheitsportfolios und für Neubewertungen signifikant, da Preisschwankungen regelmäßig überwacht werden (Neubewertungen werden nur bei relevanten Abweichungen erforderlich).
- Die Überwachung der Immobilienwerte erfolgt auf **Portfolioebene** und gemäß den geltenden Richtlinien aus der CRR.
- Die Ermittlung der Preisentwicklung erfolgt nicht nur aus einem einzigen Index, sondern aus einer **Kombination mehrerer Risikoindikatoren** (Transaktionspreise, Markt-Rating, Angebotspreise, Immobilienpreisspiegel, Bewertungsdaten).
- Eine Überwachung und Überprüfung des zugrundeliegenden Portfolios kann beliebig oft vorgenommen werden (z.B. quartalsweise oder auch ad-hoc).
- Das Ergebnis einer Überwachung wird in einer **einzigartigen Matrix** dargestellt, woraus erforderliche Aktivitäten für einzelne Teilportfolios abgeleitet werden können.
- Unser Marktschwankungskonzept beruht auf jahrzehntelanger Erfahrung in der österreich- und deutschlandweiten Immobilienmarktbeobachtung und der Ermittlung von wertbeeinflussenden Marktdaten.
- Für die Überwachung wird der **Markt nach mehreren Kriterien selektiert** (Immobilientyp, Makro- bzw. Mikrolage etc.). Damit ist gewährleistet, dass auch lokale Besonderheiten und Ereignisse in die Ergebnisse der Überwachung einfließen.

1.2 | DIE METHODIK

Die Schaltstelle in ImMaRISK ist das ImMaRISK-Cockpit. Dieses Instrument generiert die notwendigen Auswertungen zur Darstellung und Clusterung der Marktbeobachtungen:

- Immobilienbewertungen werden aus dem zentralen Bankdatenstamm in das Analysetool geladen,
- dort mit Marktdaten angereichert,
- und in Reports verwertet.
- Der Überprüfer definiert im Anschluss im ImMaRISK-Cockpit, welche Immobilien(portfolios) neu bewertet werden müssen bzw. welche aufgrund geringer Schwankungsbreiten lediglich als überprüft markiert werden können. Diese Informationen werden zurück in den zentralen Datenstamm



übergeben, wo auch die gesamte Bewertungs- und Überprüfungshistorie jeder Liegenschaft dokumentiert ist und abgefragt werden kann.

• Daten, die für das Meldewesen und das Risikomanagement relevant sind, werden an den zentralen Datenstamm übermittelt.

Das Cockpit ist auf relative Abweichungen seit der letzten Beobachtung des Assets und der aktuellen Auswertungsperiode aufgebaut. Dies betrifft sowohl die Ratingnote des Marktes, wie auch die prozentuelle Veränderung des Risikoindikators. Eine positive Veränderung der Ratingnote bedeutet eine Verschlechterung der Marktsituation für die betroffene Assetklasse (Ratingskala reicht von 1 - exzellent bis 10 - katastrophal).

D					
,	Risikoindikator			L .	
			•		
\checkmark					
		•	1 V	•	
	8	•	2 +	8	
			1		
			•		
	HIGH RISK		Marktr	ating	
				\mathbf{N}	
				\backslash	
				×	

Die Veränderung des Marktes (Rating) ist auf der x-Achse dargestellt, währenddessen die prozentuelle Veränderung des Risikoindikators bzw. der Risikoindikatoren auf der y-Achse aufgetragen wird.

1.3 | DIE ANWENDUNGSBEREICHE



- Die Überwachung von Immobilienwerten ist in einem stabilen Wohnimmobilienmarkt mind. alle 3 Jahre erforderlich, nötigenfalls häufiger. Bei Auftreten von starken Marktschwankungen (z.B. in der Folge von Elementarereignissen) ist die Frequenz zu erhöhen.
- Eine Überprüfung der Bewertung ist (mit Ausnahmen) erforderlich, wenn es Anhaltspunkte für Wertverluste aus der Überwachung gibt.
- Eine **Bewertung** ist in der Folge nur notwendig, wenn die Überprüfung ergibt, dass der ursprünglich ermittelte Wert nicht mehr korrekt ist. Dies kann durch eine vollständige Liegenschaftsbewertung inkl. Besichtigung und Gutachten erfolgen oder auch durch Bestätigung des bestehenden ermittelten Marktwerts.



2 | DIE ERSTEN SCHRITTE

2.1 | SCHRITT 1: AUFRUF IN DER SOFTWARE-LÖSUNG

Sie können ImMaRISK direkt in der Softwarelösung Liegenschaftsbewertung SC aufrufen, in dem Sie die Symbolleiste Produktivität öffnen und die Schaltfläche ImmaRisk aktivieren.

<u> E</u>	Start Produk	tivität											
: .		8		Į			@					5	
Basel II Assistent	Beleihungswert Assistent	Standard Assistent	Import	Export	goValue	ImmaRisk	Wartung	Automatische Neubewertung	Autom. Daten- transformation	Daten- konsolidierung	Daten- abgleich	Management- information	Report- manager
	Erfassung			Zusamn	nenarbeit			Ve	erwaltung		Manage	ment Informatio	n System

2.2 | SCHRITT 2: ANMELDUNG

Im Fenster ImmaRisk melden Sie sich in der Gruppe Login mit Ihren Zugangsdaten über die Schaltfläche



ogin		
Benutzername	christian.messner@sprengnetter.at	0
Passwort	****	

WICHTIG:

Diese Zugangsdaten werden Ihnen bereitgestellt bzw. übermittelt.

2.3 | DIE LIEGENSCHAFTSKATEGORIEN

Beachten Sie bitte, dass nicht jede beliebige Liegenschaftskategorie für die Behandlung mit **ImMaRISK** geeignet ist. Es werden nur die Liegenschaftskategorien

- Eigentumswohnung
- Wohnhaus
- Grund
- Büro
- Handel
- Tourismus
- Produktion

unterstützt.

2.3.1 | Mapping von Liegenschaftskategorien



In der Wartung der Softwarelösung Liegenschaftsbewertung SC wird das Mapping durchgeführt. Dadurch legen Sie selbst fest, welche Liegenschaftstypen mit den oben beschriebenen Liegenschaftskategorien gematcht und somit in ImMaRISK zur Verfügung stehen. Über die Symbolleiste Produktivität

/ Schaltfläche ^{IIII} wird die Wartung aufgerufen werden.



Im Wartungsfenster melden Sie sich unter dem Menüpunkt **Datei / Login** als **Administrator** an. Die Wartung öffnet sich. Im **linken Frame** sehen Sie die **Übersicht der möglichen Programmeinstellungen**. Im **Hauptframe (rechts)** wird nach Auswahl eines Menüpunktes das **entsprechende Fenster** angezeigt. Wählen Sie den Eintrag **Kategorien** aus. Im **rechten Fenster** ist über die Auswahlbox **Typen** die Option **Liegenschaftstypen** auszuwählen.

Cartor Kategorien Syntemeinstellungen Syntemeinstellungen Sentatigungsworkflow Sentatigungsworkflow Schottstelle Bezeichnung Sterensteisung Begrifflichte Typer: Deschottstelle Bezeichnung Schottstelle Schottstelle Deschottstelle Bezeichnung Sterensteisung Begrifflichte Wintos Schottstelle Schottstelle Deschottstelle Wintos Schottstelle Skitue Bichermodinung Situe Deschottstelle Wintos Wintos Subtractive Wintos Subtractive Schottsteine Skitue Bichermodinung Subtractive Pastesteriniussende Umtain Wintos<- Wohnhaus dif. Forderung - Mele - RRE Wintos Schottsteiner Belehnweit Schottsteriner Belehnweit Schottsteriner Belehnweit Schottschäftshaus dif. Forderung - Melean - REE Wintos<- Canadituk Schottschäftshaus dif. Forderung - Belehnweit Belehnwe	Datei Evtrac				
Systementstellungen Berutzigungswohlow Schnitztelle Schnitztelle Protokol Breitzigungswohlow Schnitztelle Breitzigungswohlow Schnitztelle Breitzigungswohlow Schnitztelle Breitzigungswohlow Breitzellenung Begriffichte Breitzellenung Begriffichte Breitzellenung Breitzellenung Breitzellenung Breitzellenung Breitzellenung Breitzellenung Breitzellenung Breitzellenung Wertbeerflussende Umstang Wertbeerflussende Umstangen Breitzellenungen Breitzellenungen Breitzellenungen Breitzellenungen Wertbeerflussende Umstangen Breitzellenungen Breitzellenungen Breitzellenungen Breitzellenungen Breitzellenungen Breitzellenungen Breitzellenungen Breitzellenungen Breitzellenungen Breitzelenungen Breit	🖻 🚂 Wartung	Kategorien			
Schnitztele Bezeichnung Status Schnitztele Bezeichnung Status Prosonalisierung Begrifflicher W1042 - Luxus Wohnung - RRE aktiv Schnitztele Kitwassen aktiv Derschriften W1043 - Luxus Grundtück - RRE aktiv Derschriften W1051 - Wohnhaus MRG (Znahaus) - RRE aktiv Dierschriften W1052 - Wohnhaus MRG (Znahaus) - RRE aktiv W1053 - Wohnhaus MRG (Znahaus) - RRE aktiv W1055 - Wohnhaus MG (Znahaus) - RRE aktiv W1055 - Wohnhaus MRG (Znahaus) - RRE aktiv W1055 - Wohnhaus MR (Znahaus) - RRE aktiv W1055 - Wohnhaus MR (Snahaus) - RRE aktiv W1057 - Gundtück - CRE aktiv W1057 - Sundtück - Snahage Mahnung - CRE aktiv Scs2051 - Gewetbegundstück - CRE aktiv <th>Systemeinstellungen Systemeinstellungen Si Benutzerverwaltung Si Bestätigungsworkflow</th> <th>Typen: Liegenschaftstypen</th> <th></th> <th></th> <th></th>	Systemeinstellungen Systemeinstellungen Si Benutzerverwaltung Si Bestätigungsworkflow	Typen: Liegenschaftstypen			
a DO2002 - Burganic - CRE aktiv a H42091 - Kaufhaus - CRE aktiv	Schnitteele Schnitteele School Schoo	Bezeichnung Bezeichnung LW1042 - Luxus Wohnung - RRE LW1043 - Luxus Grundstück - RRE LW1043 - Luxus Grundstück - RRE MW1052 - Wohrhaus mft freier Zinsbindung - RRE MW1053 - Wohrhaus MRG (Zinshaus) - RRE MW1054 - Wohrhaus MRG (Zinshaus) - RRE MW1055 - Wohrhaus df. Förderung - Bjentum - RRE MW1055 - Wohrhaus df. Förderung - Bjentum - RRE MW1056 - Wohrhaus df. Förderung - Mete - RRE MW1056 - Mointaistick - CRE GS2061 - Gewetbegrundstück - CRE GS2062 - Mustrigerundstück - CRE GS2062 - Grundstück Sonstige Widmung - CRE WG2071 - Wohn-/Geschäftshaus mt freier Zinsbindung - CRE WG2072 - Wohn-/Geschäftshaus mt Förderung - Bjentum - CRE WG2072 - Wohn-/Geschäftshaus Arwendungbereich MRG - CRE WG2073 - Wohn-/Geschäftshaus MT, Förderung - Mete - CRE BU2081 - Bürnetag CRE	Status aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv aktiv		
HA2092 - Markthalle - CRE aktiv		BU2083 - Büropark - CRE HA2091 - Kaufhaus - CRE HA2092 - Markthalle - CRE	aktiv aktiv aktiv		

Der gewünschte Liegenschaftstyp wird über einen Doppelklick geöffnet.

andard		
Bezeichnung	MW1051 - Wohnhaus Whggemeinnützigk	
Status	aktiv 🗸	
Objektart	Wohnimmobilie (RRE)	
Wert Schnittstelle	MW1051	
	Grundstücksanteile anzeigen	
Gliederung	Spezial Wohnimmobilien>Mehrwohnhaus (MW)	
Hedonischer Typ	nicht relevant 🗸	
ImMaRisk Typ	nicht relevant 🗸	
	nicht relevant Wohnhaus Eigentumswohnung Gand	

In der Auswahlbox ImMaRISK Typ können Sie zwischen folgenden Einträgen wählen:

• nicht relevant

Durch die Auswahl der Option **nicht relevant** erfolgt keine Zuweisung nach **ImMaRISK**. Bei allen anderen Optionen erfolgt eine Zuweisung und Bewertung betreffend der getätigten Auswahl. Danach werden diese in das Portal geladen.



- Wohnhaus
- Eigentumswohnung
- Grund
- Büro
- Handel
- Tourismus
- Produktion/Industrie

WICHTIG: Dieses Mapping muss für alle Liegenschaftstypen durchgeführt werden.

3 | DIE BEDIENUNG

3.1 | DAS STARTFENSTER

Im Startfenster **ImmaRisk** werden zu Beginn keine Bewertungen angezeigt. Ab dem Zeitpunkt, in dem Sie die Schaltfläche Portfolio übermitteln aktivieren, wird ihr Portfolio übertragen und die Bewertungen angezeigt.

Login Benutzername Passwort Überprüfen Neube Hier werden die zu Typu	werten Datenfehlen überprüfenden Liege s Gutac	nschaften au hter 5	ufgelistet. E Stichtag	Diese könne Nation	en bestäti Piz	gt oder abgeteh Ort	THE STREET	Adresse	Marktwee	rt Risiko	
Überprüfen Neube Hier werden die zu Typu	werten Datenfehlen überprüfenden Liege s Gutac	nschaften au hter 5	ufgelistet. E Stichtag	Diese könne Nation	en bestäti Piz	gt oder abgeleh Ort	nt werden.	Adresse	Marktwei	rt Risiko	
Her werden die zu Typu	iberprüfenden Liege	nschaften au	ufgelistet. E	Nation	Piz	gt oder abgeleh Ort	nt werden.	Adresse	Marktwer	rt Risiko	
									[A	

3.2 | DIE SCHALTFLÄCHEN

- Über diese Schaltfläche Werden alle angezeigten Bewertungen im gewünschten Karteireiter automatisch **ausgewählt**.
- Über diese Schaltfläche werden alle angezeigten Bewertungen im gewünschten Karteireiter automatisch **abgewählt**.
- Über diese Schaltfläche • Über diese Schaltfläche • Bestätigen werden ausgewählte Bewertungen im gewünschten Karteireiter bestätigt, wodurch diese aus der Liste entfernt werden. Damit werden sie als in Ordnung befunden und können im Zuge einer automatischen Neubewertung neu bewertet werden. In der automatischen Neubewertung wurde weiters ein neuer Filtertyp namens ImMaRISK-Status eingefügt, mit dem Sie nach den ImMaRISK-Stati Überwacht und Bestätigt filtern können.



- Über diese Schaltfläche *Ablehnen* werden ausgewählte Bewertungen im gewünschten Karteireiter **abgelehnt**. Durch das Ablehnen werden diese Bewertungen im gewünschten Karteireiter entfernt und im Karteireiter **Neubewerten** hinzugefügt.
- Über diese Schaltfläche werden.
- Über diese Schaltfläche Portfolio übermitteln können Sie die in der Softwarelösung Liegenschaftsbewertung SC erstellten Bewertungen nach ImMaRISK laden. Diese Funktion kann beliebig oft aufgerufen werden.
- Über diese Schaltfläche wird ImMaRISK beendet. Sie gelangen anschließend automatisch zur Softwarelösung Liegenschaftsbewertung SC.

3.3 | DIE VORGEHENSWEISE

Klicken Sie auf die Schaltfläche Portfolio übermitteln, um Ihre in der Softwarelösung Liegenschaftsbewertung SC erstellten Bewertungen nach ImMaRISK zu laden. Für die Bearbeitung in ImMaRISK muss einer Bewertung eine geeignete Liegenschaftskategorie zugewiesen sein. Siehe Kapitel 2.3 | DIE LIE-<u>GENSCHAFTSKATEGORIEN</u>. Im Anschluss erhalten Sie ein Hinweisfenster, indem ersichtlich ist, wie viele Liegenschaften übermittelt wurden.



3.3.1 | Karteireiter ÜBERPRÜFEN

In diesem Karteireiter werden die zu **überprüfenden Liegenschaften** gelistet. Diese können Sie entweder **bestätigen** bzw. **ablehnen**.

wei	rden die zu überprüf	enden Liegenschaften	aufgelistet.	Diese kön	inen bestä	itigt oder abgelehnt werd	en.					
	Typus	Gutachter	Stichtag	Nation	Plz	Ort	Adresse	Marktwert	Risiko			
	WOHNHAUS	DiplIng. Hansjörg	15.09.2015	AT	6822	Düns	Düns 110	78.200,00	33	Ø	0	Î
	EIGENTUMSWOHN	DiplIng. Hansjörg	24.07.2014	AT	6822	Satteins	Rönserstraße 6a	256.000,00	31	0	0	Ī
]	WOHNHAUS	DiplIng. Hansjörg	20.07.2014	AT	4623	Gunskirchen	Semmelweisstraße 4	208.000,00	31	Ø	0	
]	EIGENTUMSWOHN	DiplIng. Hansjörg	22.06.2014	AT	6890	Lustenau	Königshofstraße 11	262.000,00	31	Ø	0	
]	WOHNHAUS	DiplIng. Hansjörg	23.11.2014	AT	8990	Bad Aussee	Angerweg	313.000,00	31	Ø	0	
]	WOHNHAUS	DiplIng. Hansjörg	17.11.2015	AT	9560	Feldkirchen in Kärnten	Kofl 6	368.000,00	29	\$	0	
	WOHNHAUS	DiplIng. Hansjörg	15.12.2015	AT	9560	Feldkirchen in Kärnten	Kofl 6	518.500,00	29	6	0	
]	WOHNHAUS	DiplIng. Hansjörg	14.09.2015	AT	9560	Feldkirchen in Kärnten	Kofl 6	209.000,00	29	6	0	
]	GRUND	DiplIng. Hansjörg	01.12.2014	AT	6230	Brixlegg	Herrnhausplatz 5	340.000,00	27	\$	0	
	EIGENTUMSWOHN	DiplIng. Hansjörg	26.12.2010	AT	6300	Wörgl	Josef-Stelzhamer-Straß	105.800,00	27	0	0	
]	EIGENTUMSWOHN	DiplIng. Hansjörg	01.12.2010	AT	6322	Kirchbichl	Lofererstraße 47	317.400,00	27	0	0	
]	WOHNHAUS	DiplIng. Hansjörg	25.11.2014	AT	3251	Purgstall an der Erlauf	Schulgasse 7	66.000,00	27	0	0	
]	EIGENTUMSWOHN	DiplIng. Hansjörg	27.04.2015	AT	2362	Biedermannsdorf	Parkstraße 7	120.000,00	26	ø	0	
]	WOHNHAUS	DiplIng. Hansjörg	16.07.2014	AT	4863	Seewalchen am Attersee	Carl-Häupl-Weg 3	62.000,00	26	Ø	0	
	WOHNHAUS	DiplIng. Hansjörg	16.07.2014	AT	2500	Baden	Antonsgasse 8	408.900,00	22	Ø	0	
	EIGENTUMSWOHN	DiplIng. Hansjörg	23.09.2014	AT	4020	Linz		374.000,00	22	Ø	0	
	EIGENTUMSWOHN	DiplIng. Hansjörg	23.09.2014	AT	4020	Linz	Römerstraße 4	732.000,00	22	ø	0	

In der Spalte **Risiko** wird die **Risikohöhe einer Bewertung** angezeigt, wobei der **Wert 0** ein **minimales Risiko** und der **Wert 100** ein **maximales Risiko** definiert. In der Spalte **rechts davon** wird die Risikohöhe weiters **farblich dargestellt**.

Nachfolgend sehen Sie die die einzelnen Farbbedeutungen:





Neben den allgemeinen Schalflächen - siehe Kapitel <u>3.2 | DIE SCHALTFLÄCHEN</u> - gibt es bei jeder Bewertung eigene separate Schaltflächen.

erden die zu über	prüfenden Liegenschaften	aufgelistet.	Diese kön	nen best	ätiot oder abgelehnt	werden.			
Typus	Gutachter	Stichtag	Nation	Plz	Ort	Adresse	Marktwert	Risiko	
			0.00000	200000	the second se	and the second second			1.000

- Über diese Schaltfläche sind die gewünschte Bewertung bestätigt, wodurch diese aus der Liste entfernt werden. Damit wird sie als in Ordnung befunden und kann im Zuge einer automatischen Neubewertung neu bewertet werden. In der automatischen Neubewertung wurde weiters ein neuer Filtertyp namens ImMaRISK-Status eingefügt, mit dem Sie nach den ImMa-RISK-Stati Überwacht und Bestätigt filtern können.
- Über diese Schaltfläche wird die gewünschte Bewertung abgelehnt. Durch das Ablehnen wird diese Bewertung aus dem Karteireiter ÜBERPRÜFEN entfernt und in den Karteireiter NEU-BEWERTEN transferiert.
- Über diese Schaltfläche wird die **Druckvorschau** der gewünschten Bewertung **geöffnet**. Hier ist eine **Zusammenfassung der Daten** ersichtlich, eine Anpassung der Bewertung ist hier nicht möglich.
- Über diese Schaltfläche III wird die Historie der gewünschten Bewertung geöffnet. Im Fenster Historie sind die einzelnen Fehlermeldungen ersichtlich.

Historie		×
	14.03.2018: Die Kategorie '-' ist nicht gültig. Es sind folgende Werte gültig: EIGENTUMSWOHNUNG, WOHNHAUS, 15.03.2018: Statuswechsel nach BEREITGESTELLT! 15.03.2018: Statuswechsel nach BEREITGESTELLT!	GRUND.

 Durch Doppelklick auf eine gewünschte Bewertung, kann diese geöffnet werden. Es öffnet sich das Fenster Info.



Durch Klick auf die Schaltfläche wird die Bewertung in der Softwarelösung Liegenschaftsbewertung SC zur Bearbeitung geöffnet.

3.3.2 | Karteireiter NEUBEWERTEN

In diesem Karteireiter wird der Neubewertungsbedarf von einzelnen Bewertungen angezeigt.

Überprüfen	Neubewerten	Datenfehler								
Hier wird der	Neubewertun	gsbedarf aufgeliste	t.							
Турь	JS	Gutachter	Stichtag	Nation	PIz	Ort	Adresse	Marktwert	Risiko	
WOHNHAUS	Wo	lfgang Seebacher	16.05.2015	AT	9560	Feldkirchen in Kärnten	Kofl 6	386.900,00	20	0



In der Spalte **Risiko** wird die **Risikohöhe einer Bewertung** angezeigt, wobei der **Wert 0** ein **minimales Risiko** und der **Wert 100** ein **maximales Risiko** definiert. In der Spalte **rechts davon** wird die Risikohöhe weiters **farblich dargestellt**.

Nachfolgend sehen Sie die die einzelnen Farbbedeutungen:



Neben den allgemeinen Schalflächen - siehe Kapitel <u>3.2 | DIE SCHALTFLÄCHEN</u> - gibt es bei jeder Bewertung eigene separate Schaltflächen.

er ist nur (die Schaltflä	iche L	O Hi	lfe	aktiv.						
Überprüfen Neube	werten Datenfehler										
Hier wird der Neube	wertungsbedarf aufgeliste	et.									
Typus	Gutachter	Stichtag	Nation	Plz	Ort	Ad	lresse	Marktwert	Risiko		
WOHNHAUS	Wolfgang Seebacher	16.05.2015	AT	9560	Feldkirchen in Kärnten	Kofl 6		386.900,00	20		
er diese S r ist eine ht möglich	Schaltfläche Zusammer n.	ifassu	wird o I ng d	die D ler D)ruckvorsc)aten ersich	hau de ntlich, e	er gewü ine Anp	nschten B bassung d	ewertu er Bew	ung ge vertung	eöffn g ist l
er diese S er ist eine ht möglich er diese S s torie sind	Schaltfläche Zusammer n. Schaltfläche d die einzelr	ifassu ifassu	wird (I ng d wird (hlerr	die C ler C die H meld	Druckvorsc Daten ersich Historie der lungen ersic	h au de htlich, e gewün htlich.	er gewür ine Anp eschten	nschten B bassung d Bewertun	ewertu er Bew	ung ge vertung f fnet .	eöffn g ist l Im Fe

 Durch Doppelklick auf eine gewünschte Bewertung, kann diese geöffnet werden. Es öffnet sich das Fenster Info.

ОК



Durch Klick auf die Schaltfläche wird die Bewertung in der Softwarelösung Liegenschaftsbewertung SC zur Bearbeitung geöffnet.

3.3.3 | Karteireiter DATENFEHLER

In diesem Karteireiter werden Ihnen Liegenschaften gelistet, welche beim ImMaRISK-Import fehlerhafte Daten beinhaltet haben.

WICHTIG:



Nicht jede Bewertung kann nach **ImMaRISK** geladen werden. Bewertungen, die einen **Datenfehler** haben, können **nicht überprüft** bzw. **bestätigt** werden. Ein Datenfehler kann vorliegen:

wenn eine nicht geeignete Liegenschaftskategorie zugewiesen wurde,
wenn die Nation ungleich AT (Österreich) bzw. DE (Deutschland) ist,
wenn der Marktwert nicht im definierten Wertebereich liegt oder
wenn die Adresse (Straße, PLZ und Ort) nicht eingegeben bzw. ungültig ist.

Neben den allgemeinen Schalflächen - siehe Kapitel <u>3.2 | DIE SCHALTFLÄCHEN</u> - gibt es bei jeder Bewertung eigene separate Schaltflächen.

СНТІG:									
vr iet nur die	Scholtfläck	0	Hilfe	ak	etiv.				
	Schaimaci			an	uv.				
Überprüfen Neubewert	en Datenfehler								
Hier werden die Liegens	chaften aufgelistet, welch	e beim ImmaR	tisk-Import	fehlerhaft	e Daten beinhaltet haben.				
Typus	Gutachter	Stichtag	Nation	Plz	Ort	Adresse	Marktwert		
WOHNHAUS	Wolfgang Seebacher	02.02.2017	AT	4431	Haidershofen	Zillengasse 10/1	0,00	-	
EIGENTUMSWOHNUNG	Wolfgang Seebacher	08.03.2018	AT	9570	Ossiach	Rappitsch 52	0,00		
WOHNHAUS	Wolfgang Seebacher	08.03.2016	AT	1040	Wien	Widner Hauptstraße 73	0,00		
EIGENTUMSWOHNUNG	MIRANDA\cmessner	05.02.2015	SI	1215	Medvode	Musterstreet 1	1.709.900,00		
WOHNHAUS	MIRANDA\Administrator	22.05.2016	AT	9322	Lorenzenberg	abcde 123	0,00		
WOHNHAUS	Wolfgang Seebacher	02.02.2017	AT	4291	Lasberg	Grub 34	0,00		
WOHNHAUS	Wolfgang Seebacher	02.02.2017	AT	2564	Weissenbach / Triesting	Siedlung am Brand 6	0,00		
WOHNHAUS	Wolfgang Seebacher	28.05.2015	AT	9560	Feldkirchen	Mozartstraße 18	0,00		
WOHNHAUS	Wolfgang Seebacher	27.11.2014	SI	1000	Ljubljana	Koprska ulica 94	0,00		
WOHNHAUS	Wolfgang Seebacher	15.03.2015	AT	6845	Hohenems	Marktstrasse 40	0,00	-	
WOHNHAUS	MIRANDA\awagner	03.11.2015	AT	8785	Hohentauern	Triebental 7	0,00		
WOHNHAUS	Wolfgang Seebacher	28.03.2016	AT	9520	Sattendorf	Deutschbergweg	0,00		
WOHNHAUS	MIRANDA\Administrator	07.08.2016	AT	3452	Tautendorf		169.000,00		

- Über diese Schaltfläche wird die **Druckvorschau** der gewünschten Bewertung **geöffnet**. Hier ist eine **Zusammenfassung der Daten** ersichtlich, eine Anpassung der Bewertung ist hier nicht möglich.
- Über diese Schaltfläche is wird die **Historie** der gewünschten Bewertung **geöffnet**. Im Fenster **Historie** sind die einzelnen Fehlermeldungen ersichtlich.

Historie	×
	14.03.2018: Ungültige Nation: 'SI', Unterstützt werden: 'AT',
	ОК

 Durch Doppelklick auf eine gewünschte Bewertung, kann diese geöffnet werden. Es öffnet sich das Fenster Info.



Durch Klick auf die Schaltfläche wird die Bewertung in der Softwarelösung Liegenschaftsbewertung SC zur Bearbeitung geöffnet.