IMMO UNITED
Ihre Grundbuchexperten

IMMO DEVELOPER

HANDBUCH

www.IMMOunited.com

INHALT

03 **Allgemeines und Einstieg**
05 **Die Kartenübersicht**
10 **Die Listenübersicht**
13 **Die Projektübersicht**
17 **Die Statistik**
22 **Die Transaktionen**
24 **Die Share Deals**
27 **Die Insolvenzen**
30 **Der Export**
32 **Support**

ALLGEMEINES UND EINSTIEG

In **IMMOdeveloper** liefern wir Ihnen alle relevanten Informationen zu Wohnbauprojekten in Österreich. Damit wollen wir Sie bei der Akquise und Analyse sämtlicher Bauträger- & Neubauprojekte unterstützen. Außerdem erhalten Sie schnell und übersichtlich einen Überblick über den aktuellen Bauträgermarkt, einzelne Regionen, Projektphasen, den Grundkostenanteil und Objektpreise.

Der Login zu unseren Produkten erfolgt bequem über **portal.immounited.com**.

Um künftig direkt auf Ihre Produktübersicht zu gelangen, speichern Sie die genannte URL gerne als Lesezeichen bzw. Favorit ab.

Nach Eingabe der oben genannten URL gelangen Sie zur **Login-Maske**. Geben Sie an dieser Stelle Ihre persönlichen **IMMOunited** - Zugangsdaten ein und bestätigen Sie die Eingabe mit „Enter" oder per Klick auf den **„Anmelden"**- Button.

Die Zugangsdaten haben Sie bei der Freischaltung von unserem Customer Care Team per Mail erhalten. Sollten Sie Ihre Zugangsdaten nicht kennen, informieren Sie sich bitte bei Ihrer/ Ihrem Vorgesetzten oder kontaktieren Sie uns unter **support@immounited.com.**

Sie gelangen direkt auf unser **IMMOunited-Portal**. Diese zentrale Startseite gibt Ihnen einen Überblick über Ihre gebuchten Applikationen. Von hier aus können Sie zum gewünschten Produkt weiter navigieren oder sich über unsere anderen Produkte informieren.

Dank des **„Single-Sign-On"** kann nach einmaligem Login einfach zwischen unseren Produkten gewechselt werden, ohne dass eine neuerliche Anmeldung erforderlich ist.
Bei Interesse an einer Produktpräsentation stehen wir Ihnen jederzeit gerne unter **support@immounited.com** zur Verfügung.

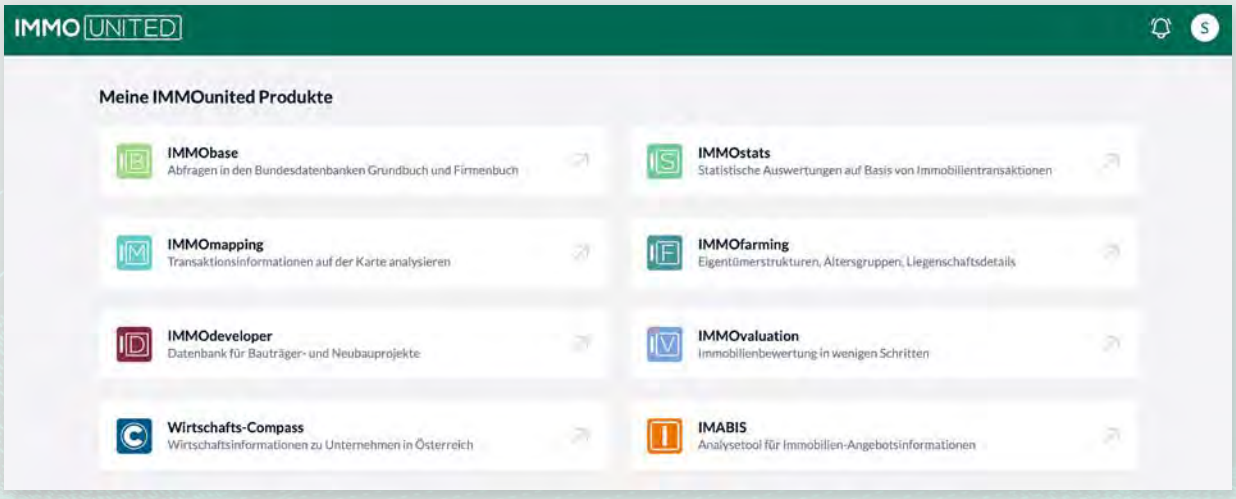

Abb.1

Den Mitteilungs- und Nutzerverwaltungsbereich finden Sie im rechten oberen Eck.
Über die **„Glocke"** erhalten Sie Neuigkeiten und wichtige Produktinformationen.
Zu den Einstellungen gelangen Sie über das **„Kreis"**-Symbol. Hier kann Ihr Userprofil angepasst, das Passwort geändert oder die An- bzw. Abmeldung für unseren Newsletter vorgenommen werden.

Mit einem Klick auf das **IMMOunited-Logo** im linken oberen Eck gelangen Sie erneut zur Produktübersicht.

Nach dem Aufrufen von **IMMOdeveloper** über das Portal öffnet sich die Österreichkarte mit ersten Kennzahlen. Ähnlich zu **IMMOmapping** und **IMMOfarming** werden hier Bauträger- & Neubauprojekte mittels Pins dargestellt. Aufgrund der hohen Anzahl an Projekten werden diese für eine übersichtlichere Darstellung zu sog. Cluster zusammengefasst. Das sind die farbigen Kreise, die in der Startansicht auf der Karte erscheinen. Die darin aufscheinende Nummer zeigt die Anzahl an zusammengefassten Projekten in jedem Cluster an.

DIE KARTENÜBERSICHT

Die Navigation auf der Karte

Um sich auf der Karte zu bewegen, halten Sie die linke Maustaste gedrückt und bewegen den Mauszeiger in die gewünschte Richtung. Mithilfe des Mausrads sowie des „Plus“ oder „Minus“-Symbols rechts oben, können Sie den Kartenausschnitt vergrößern oder verkleinern.

Die Miniaturliste am rechten Bildrand ist eine „abgespeckte“ Version der Listenansicht, welche es Ihnen ermöglicht auf der Karten- und Statistikansicht einige Informationen zu den ausgewählten Projekten zu sehen. Diese Liste kann nach Bedarf ein- bzw. ausgeklappt werden.

Klicken Sie auf das Auge im rechten, oberen Eck, aktivieren Sie die Betrachtungsansicht. Dadurch ist es möglich, die Projektauswahl auf die aktuelle Kartenperspektive zu beschränken. Beim Verschieben der Karte oder Ändern der Zoomstufe wird die Auswahl automatisch an die aktuell sichtbare Perspektive angepasst.

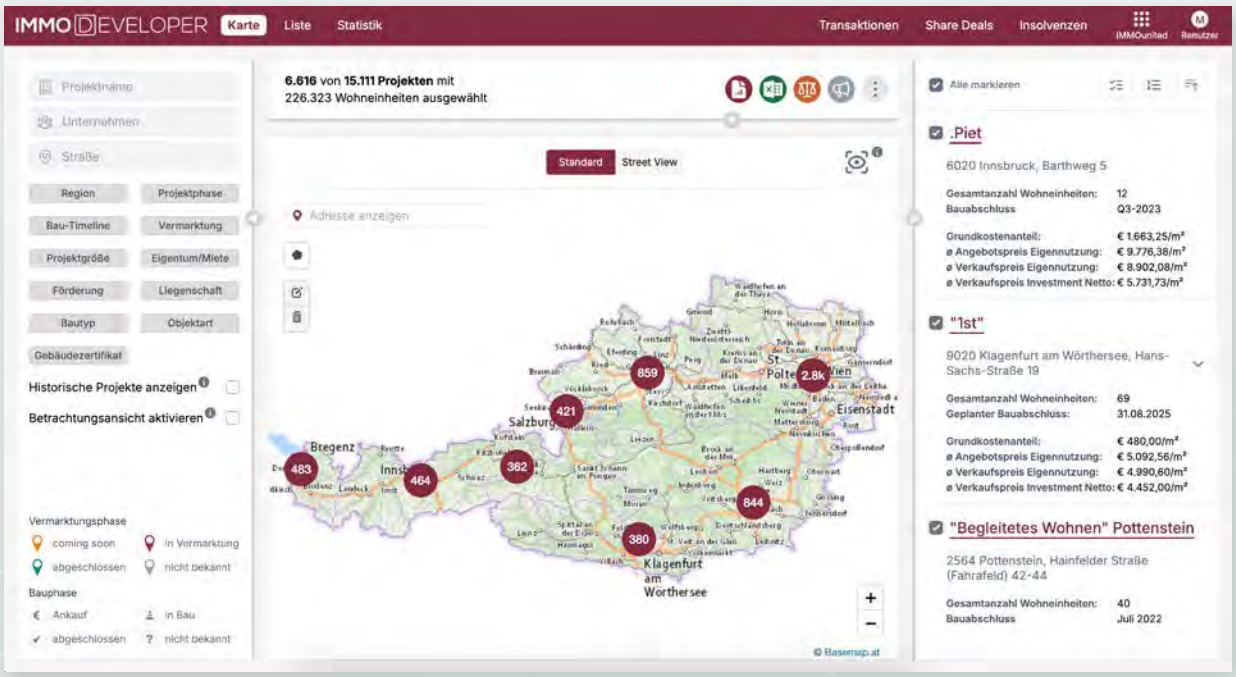

Abb.2

Diese Ansicht ist standardmäßig deaktiviert und kann auf Wunsch über das „Auge“ bzw. die dementsprechende Checkbox („Betrachtungsansicht aktivieren“) unter der Filterauswahl aktiviert werden.

Durch das Auswählen der Box mit dem schwarzen Fünfeck können Sie Ihr individuelles Polygon erstellen. Sie können die Eckpunkte des Vielecks auf der Karte individuell setzen und damit Ihren eigenen Bereich auf der Karte definieren, aus dem Projekte angezeigt werden sollen. Dadurch sind Sie beispielsweise nicht auf Bezirks- oder Bundeslandgrenzen beschränkt, sondern können individuelle Gebiete anzeigen lassen und vergleichen.

Abb.2a

Sobald ein Polygon erstellt ist, können Sie es durch einen Klick auf das Stift-Symbol bearbeiten und die Fläche adaptieren. Sind mehrere Polygone aktiv, aktivieren Sie zuerst den Bearbeitungsmodus, indem Sie das Stift-Symbol anklicken. Dann können Sie mit einem Klick auf das gewünschte Vieleck die Fläche des ausgewählten Polygons bearbeiten.

Nach Anklicken des Mülltonnen-Symbols befinden Sie sich im Löschmodus. Darin können Sie die von Ihnen erstellten Polygone von der Karte entfernen. Dafür müssen Sie nur das Mülltonnen-Symbol auswählen und das zu-löschende Vieleck anklicken. Alternativ können Sie jedes Polygon auch am linken Bildschirmrand unterhalb von „Betrachtungsansicht aktivieren" löschen, indem Sie die Box des jeweiligen Vielecks anklicken Damit ist der Filter bereinigt und Sie können neue Gebiete definieren.

Außerdem können Sie durch die Felder „Standard" und „Street View" zwischen zwei verschiedenen Kartenansichten wechseln. Die standardmäßig eingestellte Ansicht „Standard" entspricht einer Atlaskarte und stellt geografische Aspekte des Landes illustriert dar. Die „Street View" Karte hingegen basiert auf realen Auszügen aus Satellitenbildern von Geoimage Austria und ermöglicht Ihnen somit einen Blick aus der Vogelperspektive. Sie haben auch die Möglichkeit sich in die „Street View" Karte „hineinzusetzen", indem Sie das orangene Männchen am rechten Bildschirmrand auf die gewünschte Straße in der Karte ziehen. Dadurch sehen Sie die virtuelle Darstellung der Umgebung inklusive Pins von jenen Projekten, die sich im dargestellten Bereich befinden.

Abb.3

In der linken unteren Ecke des Bildschirms finden Sie die Bedeutungen der einzelnen Symbole, die in der Anzeige eines Projekts aufscheinen können.

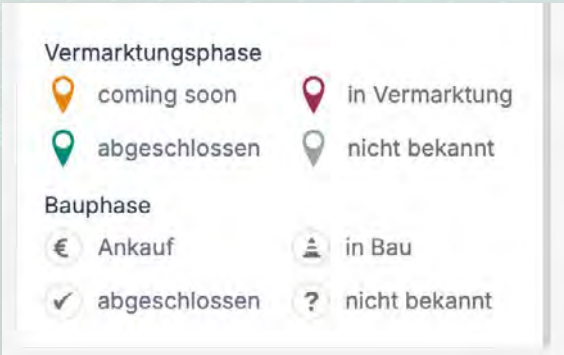

Abb.4

Vermarktungsphase

Gelb – „coming soon“: ein Projekt wird voraussichtlich in Zukunft entstehen und/oder es sind noch keine genaueren Informationen bekannt
Rot – „Vermarktungsstart“: das Projekt wird bereits vermarktet, ist allerdings noch nicht vollständig verkauft
Grün – „abgeschlossen“: das Projekt ist vollständig vermarktet, i.e. alle Wohnungen sind verkauft (selbst wenn beispielsweise ein Büro noch nicht verkauft sein sollte)
Grau – „nicht bekannt“: der Vermarktungsstatus ist nicht bekannt

Bauphase

Ankauf: zu dem in der Timeline genannten Datum wurde die Liegenschaft angekauft oder das Baurecht an der Projektliegenschaft erworben
In Bau: das Projekt wird gerade errichtet
abgeschlossen: alle Objekte sind vollständig errichtet und der Bau ist abgeschlossen
nicht bekannt: Der Baustatus ist nicht bekannt

Die Filter

Alternativ zur manuellen Navigation auf der Karte, haben Sie auf der linken Seite des Bildschirms verschiedene Möglichkeiten nach Projekten zu suchen und zu filtern.

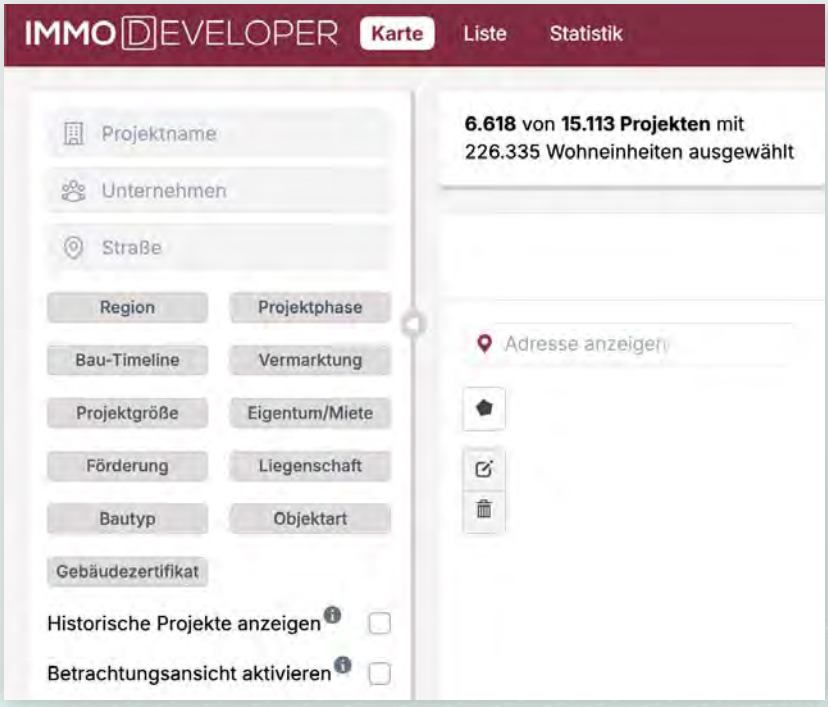

Abb.5

Projektsuche:

Um nach einem spezifischen Projekt zu suchen, geben Sie den Namen des Projekts in das Feld „Projektname“ ein. Bei einem eindeutigen Treffer werden Sie direkt zum gewünschten Projekt auf der Karte geführt. Sollte es mehrere Treffer zu Ihrer Eingabe geben, werden alle Projekte, die zu Ihrer Eingabe passen, auf der Karte angeführt.

Unternehmenssuche:

Weiters können Sie die Karte nach Unternehmen durchsuchen. Geben Sie dafür den Namen des gesuchten Unternehmens in das Feld „Unternehmen" ein und wählen Sie einen der Vorschläge aus dem Drop-Down Menü aus. Daraufhin werden Ihnen alle Projekte des ausgewählten Unternehmens auf der Karte angezeigt.

Adresssuche:

Außerdem können Sie direkt nach der genauen Adresse eines Projekts suchen. Geben Sie dafür einfach eine gewünschte Adresse, Postleitzahl oder einen Ort in das Feld „Straße" oder im Feld „Adresse anzeigen" ein und wählen Sie einen der Vorschläge aus dem Drop-Down Menü aus. Dann werden Sie zur ausgewählten Adresse und den vorhandenen Projekten auf der Karte geführt.

Detailfilter:

Unterhalb der Suchfelder finden Sie diverse Filtermöglichkeiten, mit denen Sie die angezeigten Projekte nach Ihren individuellen Kriterien filtern können. Beispielsweise können Sie nach Region, Projektart, Fertigstellungsdatum, Liegenschaftstyp oder Gebäudezertifikat filtern.

Historische Projekte:

In IMMOdeveloper werden standardmäßig beim Öffnen der Karte alle Projekte seit dem Release des Produkts im Jahr 2021 angezeigt. Sie haben allerdings auch die Möglichkeit, historische Projekte zur Karte hinzuzufügen. Historische Projekte kennzeichnen sich durch mindestens drei Transaktionen desselben Unternehmens innerhalb einer Einlage bis zum Release im Jahr 2021. Um diese Projekte anzeigen zu lassen, wählen Sie die Checkbox „Historische Projekte anzeigen" unterhalb der Detailfilter aus.

Neues Projekt vorschlagen:

Sie können uns jederzeit ein neues Projekt, welches wir noch nicht in IMMOdeveloper erfasst haben und Ihrer Meinung nach im Produkt enthalten sein sollte, vorschlagen. Dies können Sie durch einen Klick auf den Button mit dem Megaphon in der rechten oberen Bildschirmecke tun. Unser Research-Team wird umgehend die Erfassung Ihres vorgeschlagenen Projekts prüfen.

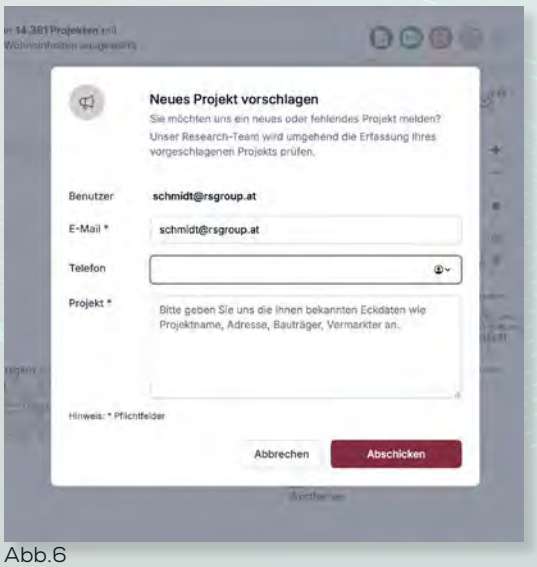

Abb.6

Statistik-Buttons:

Die Statistik Buttons zeigen die Durchschnittswerte verschiedener Kategorien (z.B. Angebotspreis Eigennutzung, Verkaufspreis Investment Netto, ...) an und befinden sich rechts neben den Suchfeldern „Projektname" und „Unternehmen". Sie können die Buttons ein- oder ausblenden, indem Sie auf den kleinen Kreis mit Pfeil klicken (siehe Abb. 7).

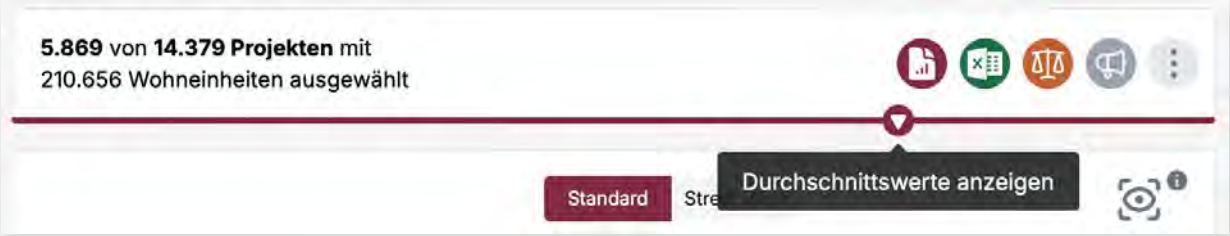

Abb.7

Einstellungen der Statistik-Buttons:

Um die Einstellungen der Statistik-Buttons anzupassen, klicken Sie auf den Knopf rechts neben dem Megaphon, der sich durch drei vertikale Punkte kennzeichnet. Hier können Sie zwischen 2 Anzeigemöglichkeiten wählen:

1. Standardauswahl: Die Standardauswahl ermöglicht es Ihnen, unterschiedliche Statistik-Buttons gleichzeitig zu berücksichtigen. Sie können sich beispielsweise sowohl Projekte mit einem berechneten Grundkostenanteil als auch Projekte mit Verkaufspreisen anzeigen lassen.

2. Detailauswahl: Mit der Detailauswahl können Sie nach Projekten filtern, die mehrere Kriterien der Statistik-Buttons erfüllen müssen. Sie können beispielsweise Projekte herausfiltern, die über einen berechneten Grundkostenanteil sowie Objekte mit Verkaufspreis Eigennutzung verfügen.

Abb.8

DIE LISTENÜBERSICHT

In der Listenübersicht - unter dem Reiter „Liste" - werden die angezeigten Projekte nicht geografisch auf einer Karte aufgezeigt, sondern nach Kriterien Ihrer Wahl (z.B. alphabetisch nach Projektname, PLZ, durchschnittliche Miete, ...) aufgelistet. Auf einer Seite werden maximal 25 Projekte angezeigt. Sollten Ihre Suchkriterien mehr Projekte inkludieren, werden die Weiteren auf einer neuen Seite angezeigt. Sie können zwischen den Seiten mit den Pfeilsymbolen oder Seitennummern am oberen Ende der Liste wechseln und ein Projekt auswählen.

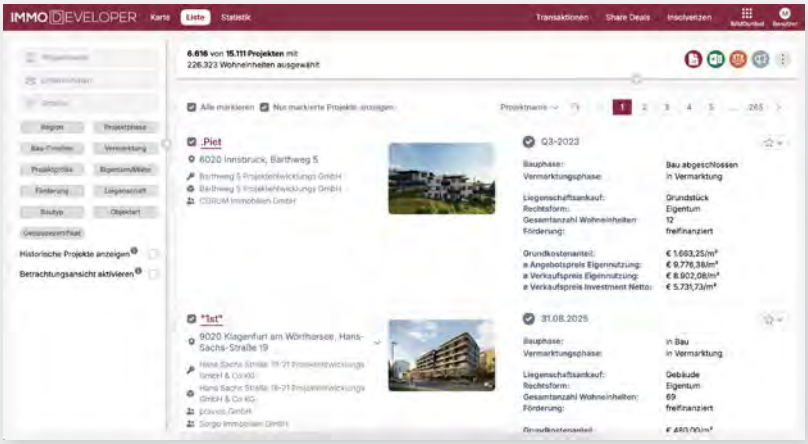

Abb.9

Auch in der Listenübersicht können Sie die Suchfelder und die Filtermöglichkeiten auf der linken Seite des Bildschirms weiterhin verwenden.

Weiters können Sie auch nur die Projekte anzeigen lassen, die Sie durch das Anklicken der Checkbox „markieren" ausgewählt haben. Wählen Sie dafür die Checkbox „Nur markierte Projekte anzeigen" aus.

Sie haben auch die Möglichkeit, Projekte zu Ihrer individuellen Merkliste hinzuzufügen. Dies können Sie tun, indem Sie bei dem gewünschten Projekt auf das Sternsymbol klicken. Hier können Sie das Projekt entweder zu einer bereits bestehenden Merkliste hinzufügen oder eine Neue erstellen. Klicken Sie dafür einfach auf „Neue Merkliste" und geben Sie den gewünschten Namen der Liste ein.

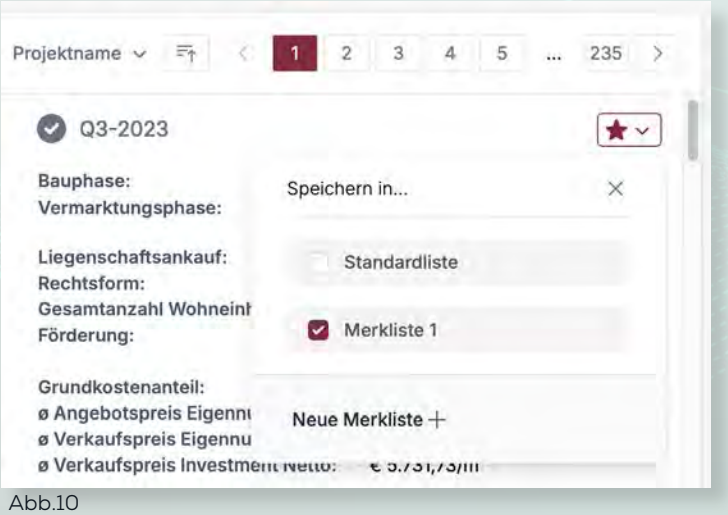

Abb.10

Um Ihre Merkliste(n) einzusehen, klicken Sie auf „Benutzer“ in der rechten, oberen Ecke und wählen Sie den Menüpunkt „Merklisten“ aus. Hier werden alle von Ihnen erstellten Merklisten aufgelistet, sowie die Anzahl der darin gespeicherten Projekte. Sie können die Listen mit einem Klick auf das Stift- bzw. Mülltonnensymbol bearbeiten bzw. löschen. Um nach von Ihnen erstellten Merklisten zu filtern, geben Sie den gewünschten Suchbegriff im Feld „Merklisten filtern“ ein. Sie haben auch hier die Möglichkeit, eine Liste zu erstellen indem Sie auf „Merkliste hinzufügen“ klicken.

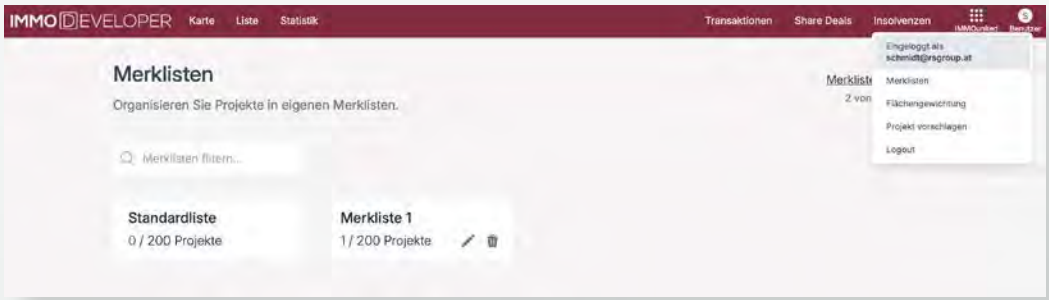

Abb.11

Weiters bieten wir Ihnen die Funktion, die Flächengewichtung der Projekte zu individualisieren. Durch einen Klick auf das orangefarbene Waage-Symbol können Sie die Anteilsberechnung von Freiflächen und Zubehör anpassen.

Abb.12

Durch die individuelle Flächengewichtung können Sie die Berechnung der Nutzfläche der einzelnen Objekte mitbestimmen. Sie haben die Möglichkeit die Fläche von Balkonen, Terrassen, Dachterrassen, Gärten und Keller prozentuell nach Ihren individuellen Kriterien einfließen zu lassen. Beispielsweise kann die Gewichtung von Balkonen auf 100 % gesetzt werden, wodurch 100 % des Balkons zur Nutzfläche eines Objekts hinzugerechnet wird.

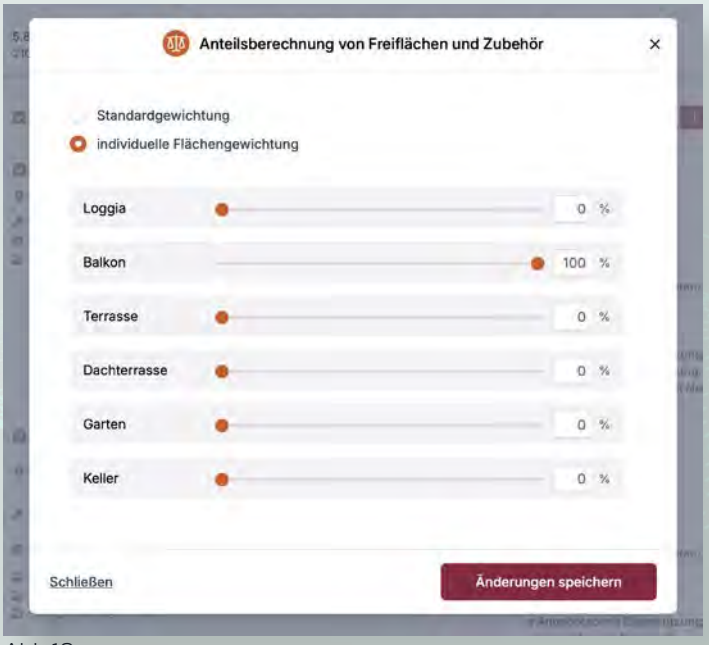

Abb.13

Mit diesen Einstellungen erhöht sich beispielsweise im nachstehenden Fall die Nutzfläche von 63,92 m² auf 76,17 m². Die Differenz von 12,25 m² ist die Balkonfläche, die zu 100% gewichtet und deswegen hinzugerechnet wurde.

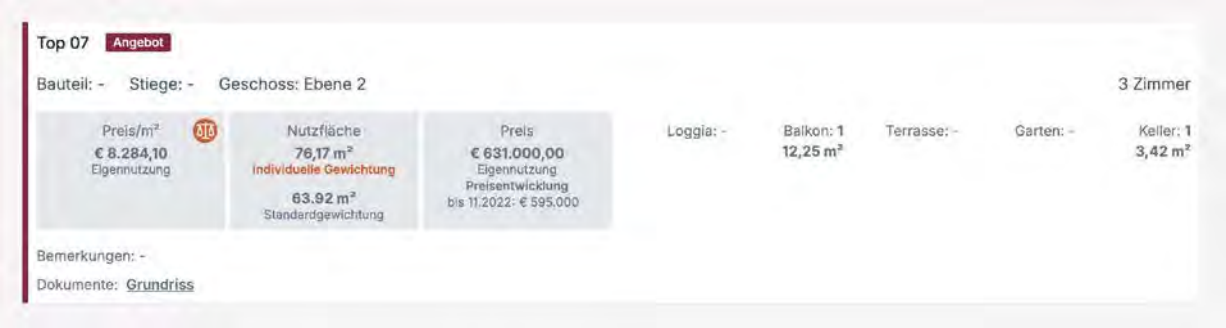

Abb.14

DIE PROJEKTÜBERSICHT

Sobald Sie ein Projekt zur genaueren Betrachtung ausgewählt und angeklickt haben, öffnet sich die Projektübersicht für Sie in einem neuen Tab. Hier finden Sie die wichtigsten Informationen zu dem jeweiligen Projekt auf einen Blick. Sie sehen unter anderem Informationen zu Einheiten, Eigentümern und Liegenschaften, sowie alle vorhandenen Dokumente am unteren Ende der Webpage. Hier sehen Sie beispielsweise einen Teil der Übersicht des Projekts „.Piet“.

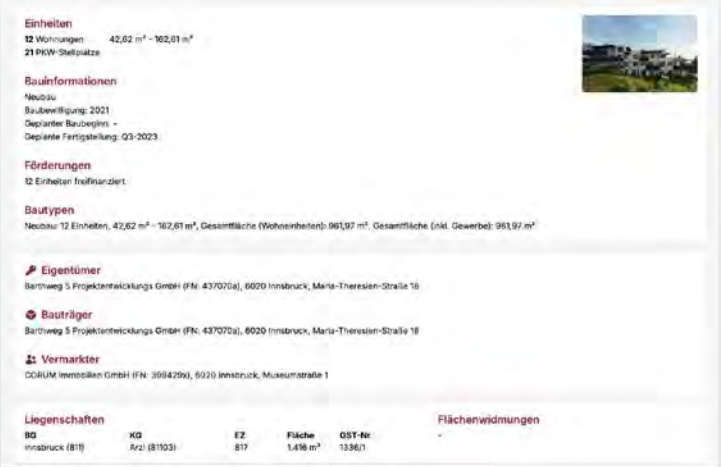

Abb.15

Am oberen Ende der Übersicht finden Sie drei weitere Bereiche mit Informationen zu dem ausgewählten Projekt:

Abb.16

Erfasste Objekte:

Unter dem Reiter „Erfasste Objekte“ finden Sie Informationen zu den einzelnen Objekten. Sie können durch das Auswählen der jeweiligen Checkbox zwischen den Kategorien der Objekte wechseln, in diesem Fall Wohnungen & PKW-Stellplätze:

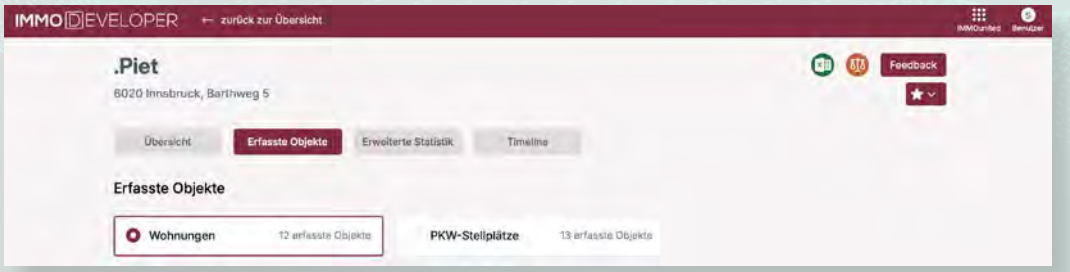

Abb.17

Sie finden sowohl Angebotsdaten (rot), als auch Kaufvertragsdaten (blau) zu den einzelnen Objekten. Top 08 wurde beispielsweise um € 601.000,00 angeboten und im Oktober 2022 nicht mehr auf der Projekthomepage vermarktet (= verwertet). Am 10.01.2023 wurde es dann zu einem Preis von € 661.050,00 mit der Tagebuchzahl 431/2023 verkauft. Mit einem Klick auf die Tagebuchzahl werden Sie direkt nach **IMMOmapping** zur Kartenansicht des Objekts weitergeleitet, wo Sie den Kaufvertrag einsehen können. Außerdem werden alle vorhandenen Dokumente zu dem Objekt (z.B. Grundriss, Exposé, ...) in der Kategorie „Dokumente" angeführt. Hier können Sie beispielsweise mit einem Klick den Grundriss von Top 08 öffnen und einsehen.

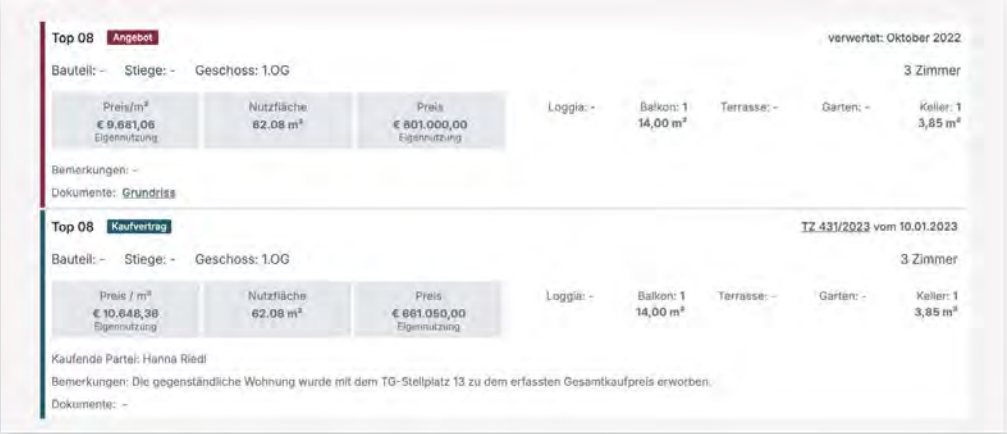

Abb.18

Sollte ein Objekt noch nicht verkauft sein, sehen Sie dementsprechend ausschließlich die Angebotsinformationen. Da sich der Preis zu dem Zeitpunkt allerdings verändern kann (z.B. der Verkäufer senkt/erhöht den Preis aufgrund von geringer/hoher Nachfrage) überprüfen wir regelmäßig manuell die Projekthomepage um Preisänderungen frühzeitig erkennen und in **IMMOdeveloper** vermerken zu können. Diese Preisentwicklungen sind unterhalb vom Preis samt Datum der Änderung zu finden, wie hier bei Top 07 beispielsweise zu erkennen ist:

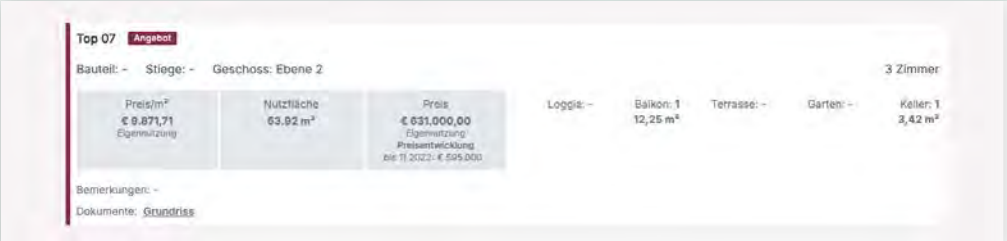

Abb.19

Erweiterte Statistik:

Unter dem Reiter „Erweiterte Statistik" werden ausgewertete Statistiken zu dem jeweiligen Projekt angezeigt. Ihnen wird graphisch eine Übersicht zu Preisstatistiken, Zielgruppen und Zimmeranzahl gegeben. Durch das Auswählen der Checkboxes „Preise", „Zielgruppen" und „Zimmer" können Sie zwischen den einzelnen Ansichten wechseln. In der Ansicht „Preise" können Sie durch das Abwählen der Kategorien „Projektphasen anzeigen" die Referenzlinien „Ankauf", „Vermarktungsbeginn", „Baubeginn" und „Bauabschluss" in der Graphik ausblenden.

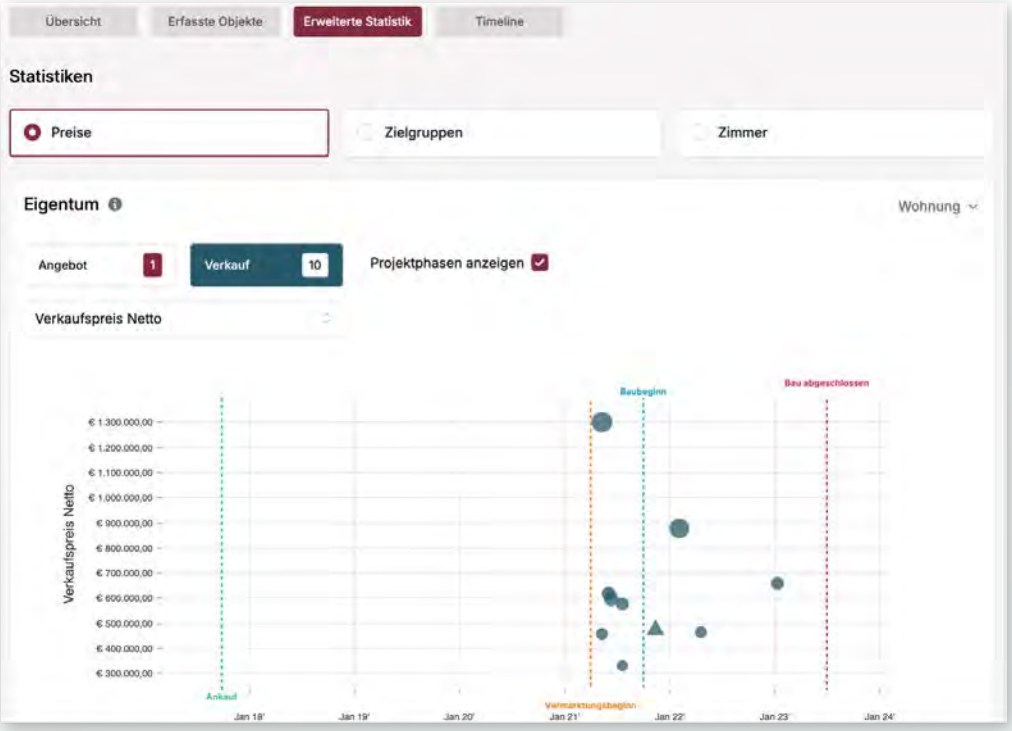

Abb.20

Timeline:

Unter dem Reiter „Timeline" finden Sie den chronologischen Ablauf der Errichtung und der Vermarktung des Projekts. Hier werden Ihnen die Bauphase und die Vermarktungsphase aufgeschlüsselt.

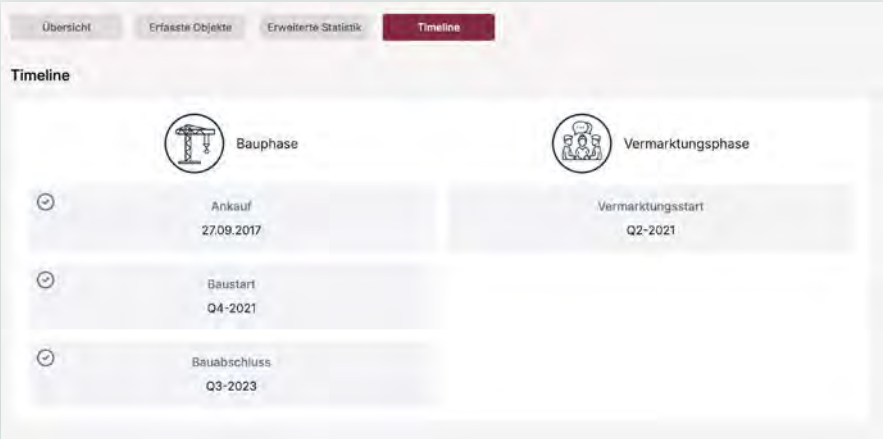

Abb.21

Flächengewichtung:

Für Sie besteht - wie im Kapitel „Die Listenübersicht" ebenfalls erwähnt - auch die Möglichkeit, die Flächengewichtung innerhalb des Projekts zu individualisieren. Durch einen Klick auf das Waage-Symbol können Sie die Anteilsberechnung von Freiflächen und Zubehörobjekten anpassen.

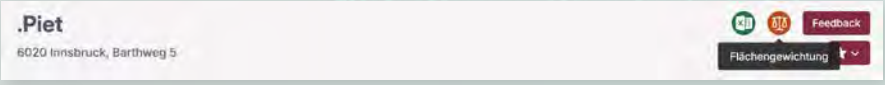

Abb.22

Durch die individuelle Flächengewichtung können Sie die Berechnung der Nutzfläche der einzelnen Objekte mitbestimmen. Sie haben die Möglichkeit die Fläche von Balkonen, Terrassen, Dachterrassen, Gärten und Keller prozentuell nach Ihren individuellen Kriterien einfließen zu lassen. Beispielsweise kann die Gewichtung von Balkonen auf 100 % gesetzt werden, wodurch 100 % des Balkons zur Nutzfläche eines Objekts hinzugerechnet wird.

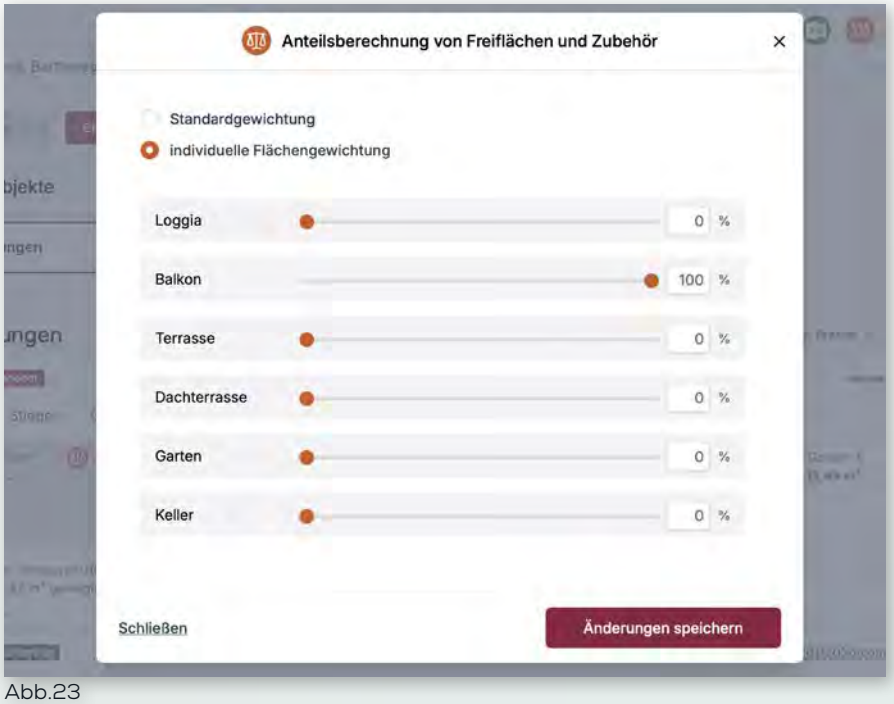

Abb.23

Als Beispiel dient in diesem Fall Top 07, wo sich die Nutzfläche von 63,92 m² auf 76,17 m² erhöht. Die Differenz von 12,25 m² ist die Balkonfläche, die zu 100% gewichtet und deswegen hinzugerechnet wurde.

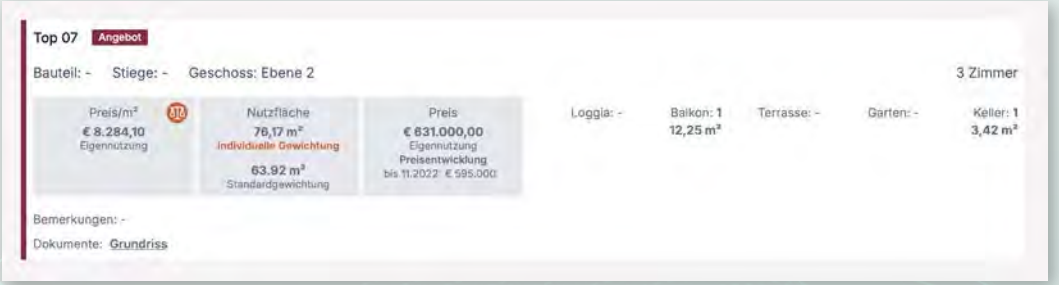

Abb.24

DIE STATISTIK

Im Statistikbereich werden für Sie die von Ihnen ausgewählten Projekte statistisch ausgewertet und graphisch dargestellt.

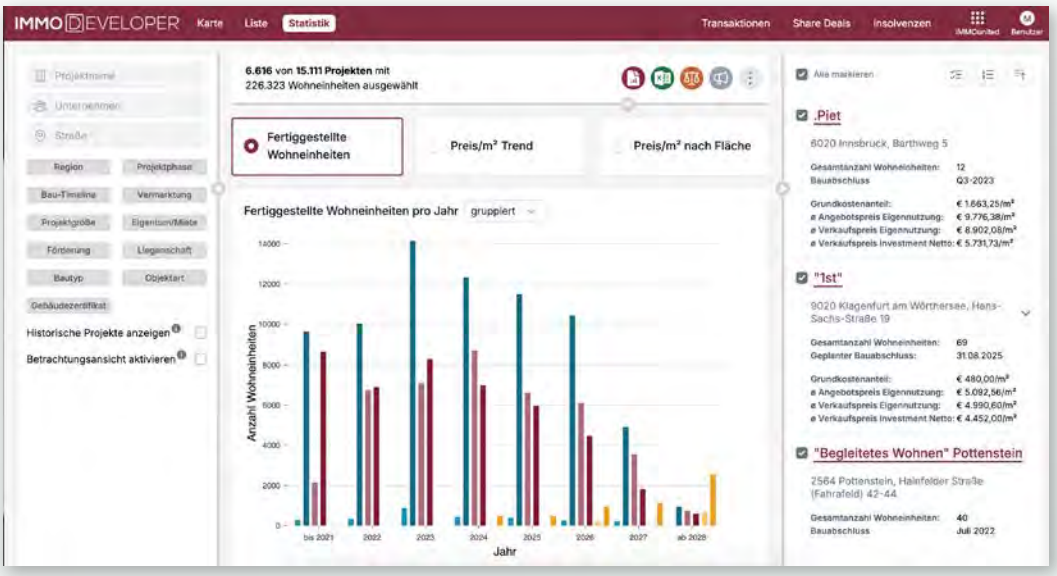

Abb.25

Als erste Grafik finden Sie die fertiggestellten Wohneinheiten pro Jahr gruppiert oder gestapelt. Darin können Sie nicht nur die Werte aus vergangenen und dem aktuellen Jahr sehen, sondern auch jene Wohneinheiten, die in Zukunft noch fertiggestellt werden. Diese werden basierend auf den Timelines der Projekte prognostiziert.

Weiters werden Ihnen umfassende Statistiken zu Angebots- & Verkaufspreisen angezeigt. Angebotsstatistiken werden in folgenden sechs Kategorien dargestellt, zwischen denen Sie im Drop-Down Menü in der oberen rechten Ecke des Graphen wechseln können:

- Eigennutzung
- Investment Brutto
- Investment Netto
- Miete Netto
- Miete Brutto
- Miete Gesamtbelastung

Verkaufsstatistiken werden für Sie folglich in drei Kategorien unterteilt, zwischen denen Sie ebenfalls im Drop-Down Menü wechseln können. Die Kategorien sind:

- Eigennutzung
- Investment Netto
- Investment Brutto

Insgesamt können Sie sechs Statistikbereiche einsehen, die anhand der von Ihnen ausgewählten Projekte kreiert werden. Folgende Statistiken werden Ihnen angezeigt:

Angebotspreis/m² Trend

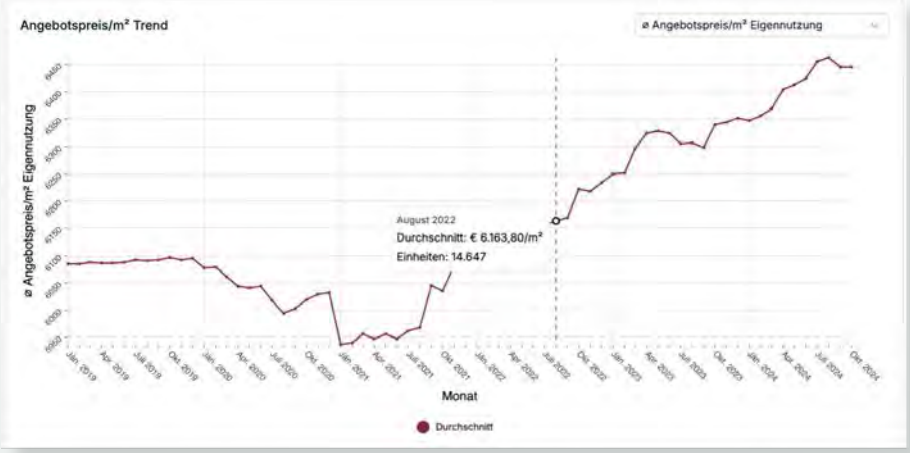

Abb.26

Dieser Graph zeigt Ihnen die Entwicklung des Angebotspreises pro Quadratmeter im gegebenen Zeitraum an. Die rote Trendlinie gibt den Durchschnitt des Angebotspreises in der ausgewählten Kategorie (Eigennutzung, Investment Brutto, ...) auf monatlicher Basis an. Dementsprechend können Sie sich die durchschnittlichen Werte jedes Monats anzeigen lassen, indem Sie mit der Maus die Trendlinie entlangfahren. Zusätzlich wird noch die Anzahl an Einheiten, die für den jeweiligen Monat in die Berechnung einfließt, angegeben.

Verkaufspreis/m² Trend

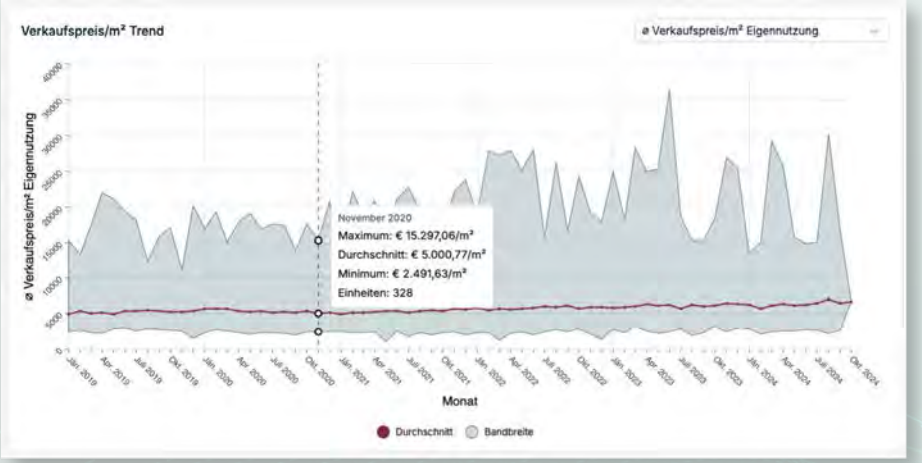

Abb.27

Die Kennzahlen maximaler Verkaufspreis/m², durchschnittlicher Verkaufspreis/m², minimaler Verkaufspreis/m² und die Anzahl an Einheiten werden Ihnen monatlich dargestellt, wenn Sie mit der Maus über den Graphen fahren. Die rote Trendlinie gibt den durchschnittlichen Wert wieder, während der dunkelgraue Bereich die Bandbreite an Werten zwischen Maximum und Minimum darstellt. Dementsprechend bedeutet die Spitze des dunkelgrauen Bereichs den höchsten erfassten Verkaufspreis/m² im jeweiligen Monat und das untere Ende des grauen Bereichs den niedrigsten Verkaufspreis/m².

Angebotspreis/m² nach Fläche

Abb.28

Der Angebotspreis/m² wird hier – im Gegensatz zu den ersten beiden Kategorien – nicht anhand eines Zeitstrahls dargestellt, sondern basierend auf der Nutzfläche der Objekte auf einer Skala von 0 m² - 200 m². Die rote Trendlinie gibt den durchschnittlichen Angebotspreis/m² für jeden Quadratmeterwert, zu dem es Daten gibt, an. Das bedeutet, dass Sie den durchschnittlichen Angebotspreis für jeweils 17 m², 18 m², 19 m²... 200 m² angezeigt bekommen, indem Sie die Maus über den Graphen bewegen.

Außerdem werden die Objekte für diesen Graphen in acht Kategorien nach Größe unterteilt und dementsprechend gruppiert. Die einzelnen Gruppen erkennen Sie an den dunkelgrauen Boxen: die Einheiten mit der niedrigsten Nutzfläche (≤ 35 m²) werden im ersten grauen Kasten von links gruppiert, während die größten Objekte (181 m² – 200 m²) im letzten grauen Kasten ganz rechts zusammengefasst werden. Die Gruppierung ermöglicht es Ihnen, aussagekräftige Informationen zu den einzelnen Klassen zu erhalten da so eine signifikante Datenmenge in die Auswertung einbezogen werden kann. Diese Detailinformationen (Größenklasse, Maximum, Durchschnitt, Minimum & Einheiten) finden Sie, indem Sie den Cursor über den jeweiligen Kasten bewegen.

Verkaufspreis/m² nach Fläche

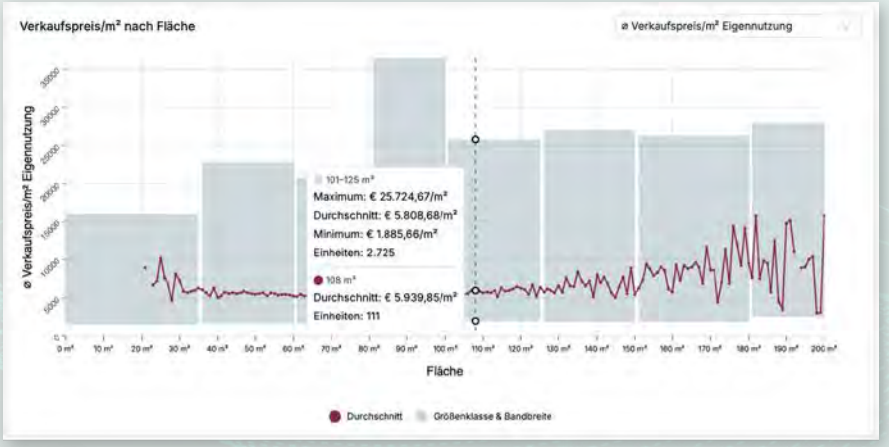

Abb.29

Nach demselben Schema wie in der Kategorie Angebotspreis/m² nach Fläche, wird auch der Verkaufspreis/m² nach Fläche dargestellt. Es werden die Objekte wieder nach Größe gruppiert und die Detailinformationen angezeigt, sobald sie die Maus über den Graphen bewegen.

Angebotspreis/m² Trend nach Fläche

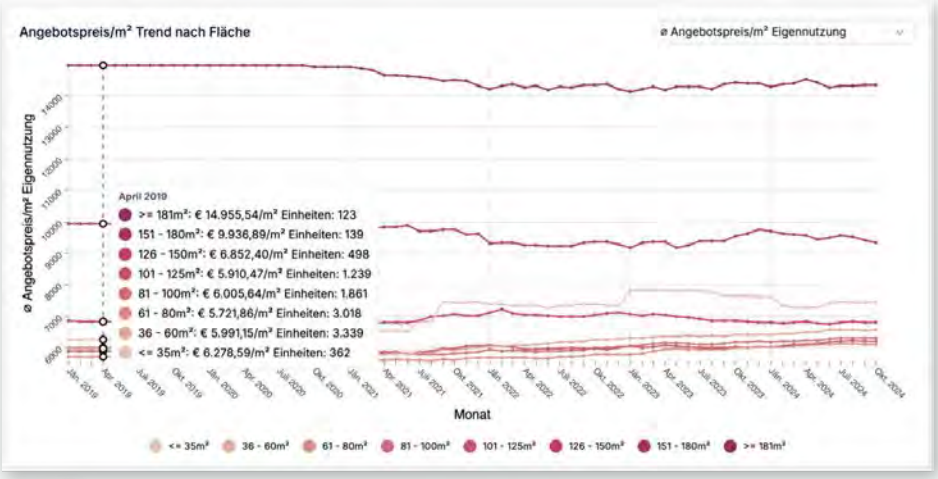

Abb.30

Der Angebotspreis/m² Trend nach Fläche kombiniert den Angebotspreis/m² Trend und den Angebotspreis/m² nach Fläche in einem Graphen. Sie erkennen hier die Entwicklung des Preises entlang des Zeitstrahls für die acht bereits genannten Größenklassen (≤ 35 m², 36 m² – 60 m², ...). Wenn Sie die Maus über den Graphen bewegen, wird Ihnen eine Aufschlüsselung der verschiedenen Gruppen - inklusive der Anzahl der Einheiten des jeweiligen Monats und der entsprechenden Farben der Klassen - angezeigt.

Sie können die Entwicklungslinien der acht Größenklassen individuell ein- und ausblenden. Dafür müssen Sie nur mit der Maus auf die jeweilige Größenklasse in der Legende unterhalb des Graphen klicken. Wenn Sie also beispielsweise die Linie der Größenklassen 101 m² – 125 m², 126 m² – 150 m² und 151 m² – 180 m² ausblenden wollen, klicken Sie in der Legende auf diese drei Gruppen. Daraufhin werden die drei Entwicklungslinien ausgeblendet, was Sie auch daran erkennen können, dass die drei Farbkreise in der Legende farblos angezeigt werden.

Verkaufspreis/m² Trend nach Fläche

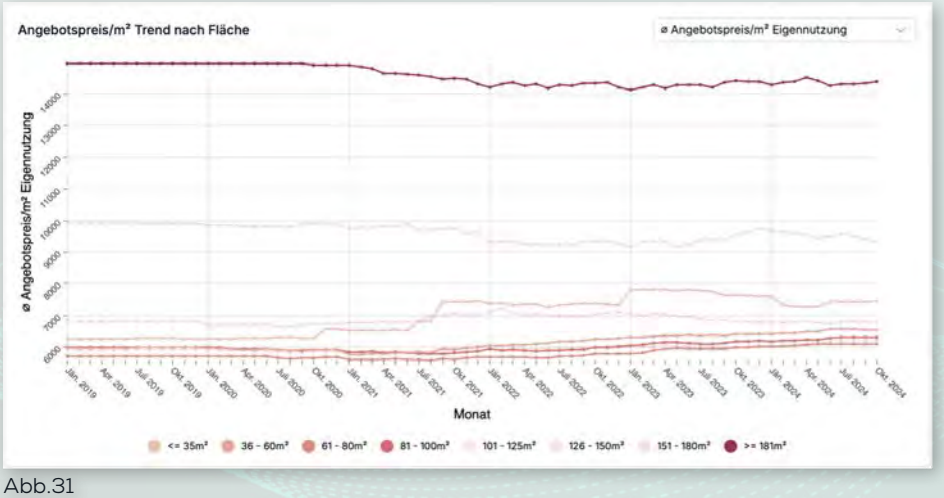

Abb.31

Zuletzt wird Ihnen die Entwicklung des Verkaufspreises pro Quadratmeter im gegebenen Zeitraum für dieselben acht Größenklassen angezeigt. Erneut werden Ihnen die Anzahl der Einheiten und der durchschnittliche Verkaufspreis je Größenklasse und Monat angezeigt, wenn Sie die Maus über den Graphen bewegen.

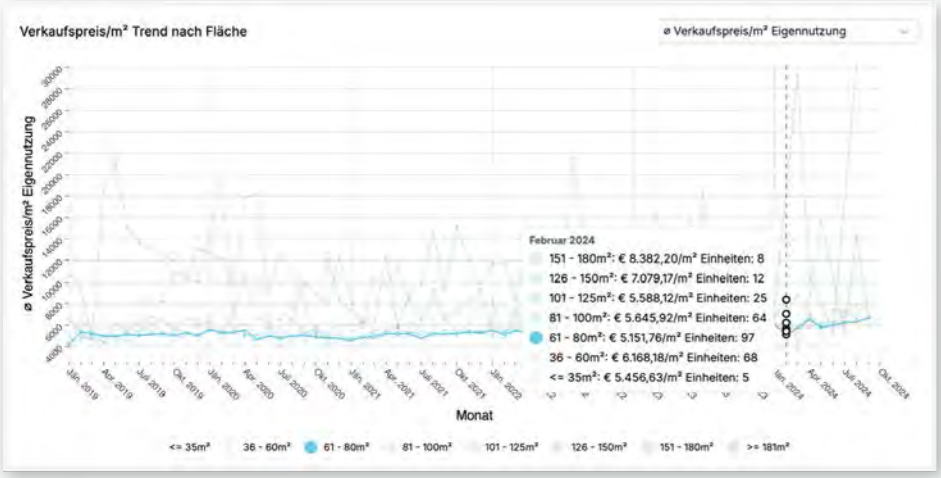

Abb.32

Um den Graphen übersichtlicher zu gestalten, wird hier automatisch nur eine Klasse als Basis eingeblendet. Sie können wieder jede Größenklasse ein- und ausblenden, indem Sie die gewünschte Kategorie in der Legende anklicken.

DIE TRANSAKTIONEN

Unter diesem Reiter finden Sie alle Transaktionen, die österreichweit seit 2021 von Bauträgern getätigt wurden, aufgelistet. Das bedeutet, dass sobald ein Bauträger ein Grundstück, Gebäude, Zinshaus oder Ähnliches kauft, wird es Ihnen in diesem Bereich angezeigt. Zu jeder Transaktion werden Ihnen neben dem Erfassungsdatum und dem Kaufvertragsdatum auch die Adresse, Käuferinformationen, Objektart, Grundstücksfläche und der Kaufpreis angegeben.

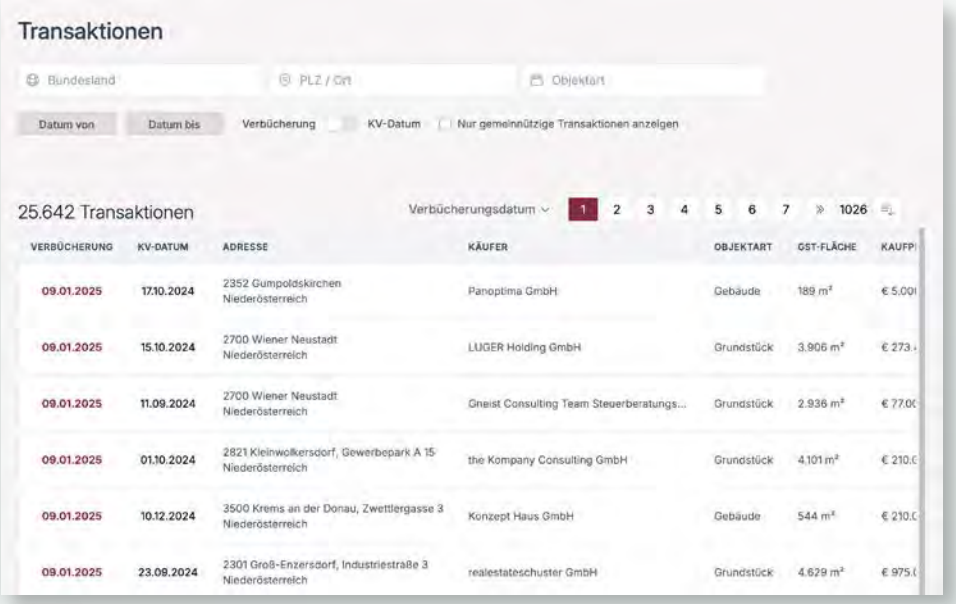

Abb.33

Wenn Sie die Transaktionen, die Ihnen angezeigt werden, eingrenzen wollen, können Sie dies oberhalb der Liste an Transaktionen machen. Hier können Sie eine örtliche Begrenzung setzen, indem Sie nach einem Bundesland, einer Postleitzahl oder einem Ort filtern. Sie können allerdings auch eine zeitliche Begrenzung setzen, indem Sie den Zeitraum vom Erfassungs- oder Kaufvertragsdatum in den Feldern **„Datum von"** und „**Datum bis"** eingrenzen. Zusätzlich können Sie auch nach Objektart (Dachboden, Ge-

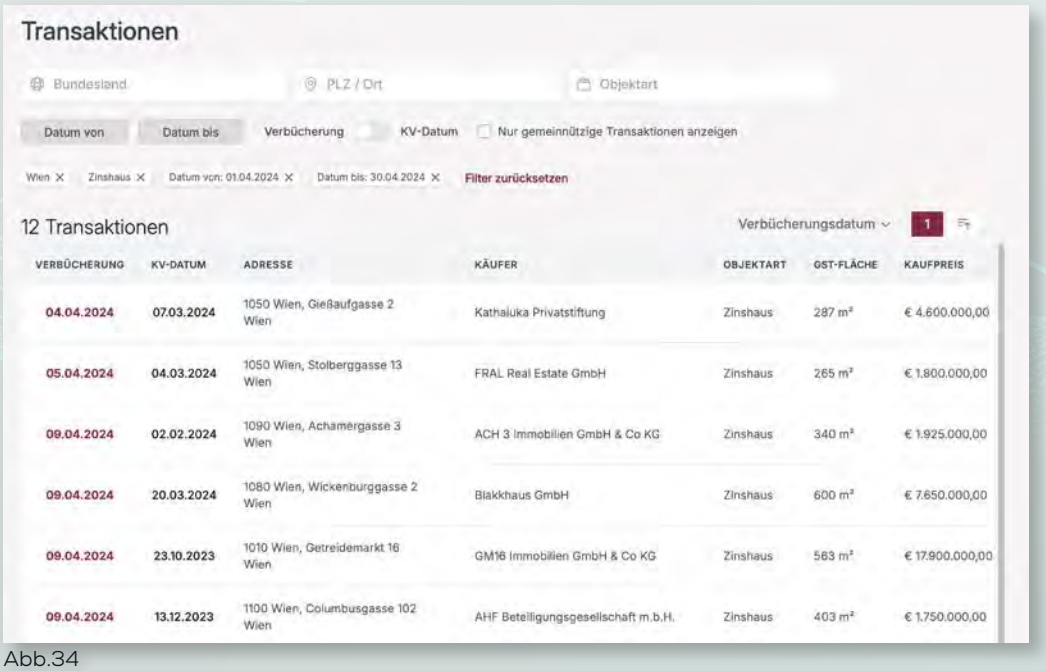

Abb.34

bäude, Grundstück, ...) filtern Beispielsweise können Sie so alle Transaktionen von Zinshäusern im April 2024 in Wien anzeigen. Dafür müssen Sie im Feld **„Datum von"** den 01.04.2024 und im Feld **„Datum bis"** den 30.04.2024 auswählen, das Bundesland Wien auswählen und in der Objektart **„Zinshaus"** aus dem Drop-Down Menü auswählen.

Zu allen Transaktionen stellen wir Ihnen auch Details zum Kaufvertrag zur Verfügung. Diese finden Sie, indem Sie die jeweilige Transaktion in der Liste anklicken. Daraufhin werden Ihnen neben dem Verkäufer auch weiterführende Informationen wie unter anderem die Katastralgemeinde inklusive Katastralgemeindenummer, Einlagezahl, Tagebuchzahl, Kaufpreis/m² oder die Flächenwidmung angezeigt.

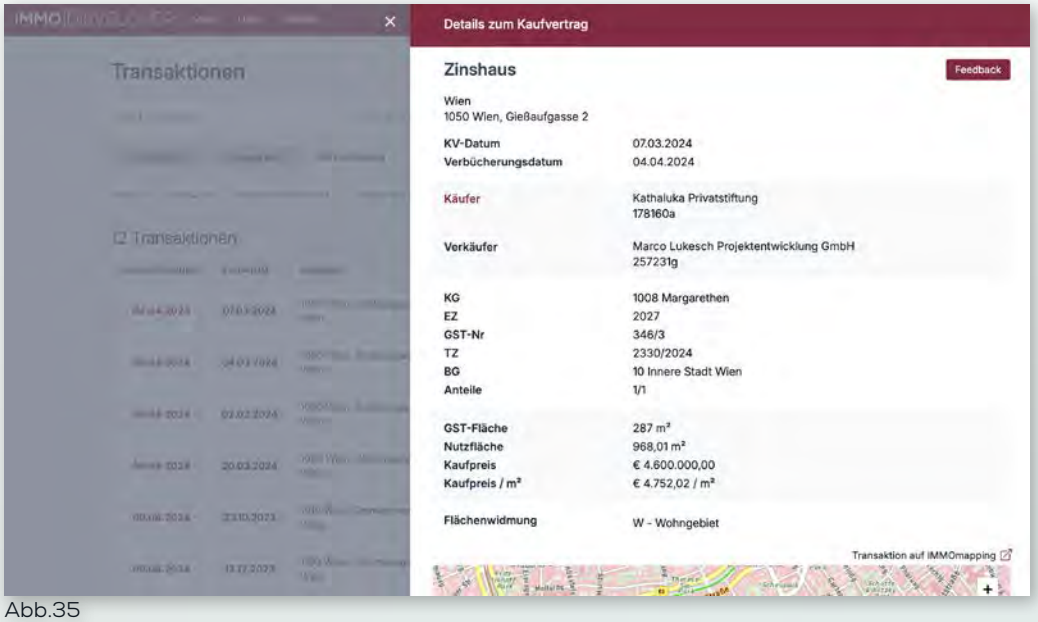

Abb.35

Außerdem wird die Transaktion auf der Landkarte verortet und auf einer skalierbaren Karte angezeigt. Sie können durch das Drücken der Felder „+" und „-" oder das Drehen des Mausrads zum Objekt hineinzoomen oder vom Objekt wegzoomen.

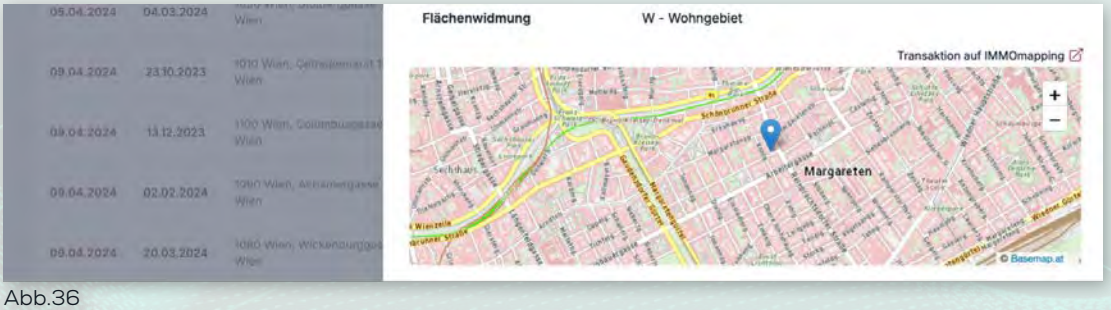

Abb.36

Wenn Sie noch genauere Informationen zur Transaktion (Verbücherungsdatum, Freiflächen, ...) sehen wollen, können Sie dies auf **IMMOmapping** machen. Dafür können Sie ganz einfach auf „Transaktion auf **IMMOmapping**" klicken, wodurch Sie sofort zur **IMMOmapping**-Ansicht der Transaktion weitergeleitet werden. Sollte es zu jenem Objekt mehrere Transaktionen geben (z.B. ein Zinshaus wurde 2011 und 2024 verkauft), wird Ihnen der Pin des Objekts mit beiden Transaktionen angezeigt.

DIE SHARE DEALS

Was ist ein Share Deal?

Bei einem Share Deal akquirieren die Käufer Anteile an einer Gesellschaft, in dessen Eigentum sich eine Immobilie befindet. Dadurch übernehmen sie nicht nur die Immobilie, sondern auch alle anderen Vermögenswerte, Schulden und Verpflichtungen der Gesellschaft – egal, ob diese mit der Immobilie zu tun haben oder nicht. Bei einem Share Deal findet keine Veränderung im Grundbuch statt.

Im Gegensatz dazu steht der Asset Deal. Hier kauft eine Gesellschaft die Immobilie direkt, ähnlich wie es eine Privatperson tun würde. Dabei wird die Gesellschaft als neue Eigentümerin im Grundbuch eingetragen, und die vorherige Eigentümerin wird aus dem Grundbuch gelöscht. Dies hat rechtliche und steuerliche Konsequenzen.

Da Share Deals aus dem Grundbuch nicht identifiziert werden können (weil keine Veränderung im Grundbuch stattfindet), bieten wir Ihnen eine detaillierte Darstellung von Personen- und Anteilsveränderungen bei Unternehmen und Unternehmensgruppen, die mindestens eine Immobilie im Gesellschaftsvermögen halten. Mit diesen Informationen können Eigentümerveränderungen, die nicht im Grundbuch ersichtlich sind, festgemacht werden.

In der Share Deal Liste werden Ihnen entweder alle Personen- und Anteilsänderungen oder alle Liegenschaften, die Teil eines Share Deals sind, österreichweit angezeigt. Zwischen den beiden Ansichten können Sie wechseln, indem Sie auf die Punkte „Personen- und Anteilsänderungen“ oder „Liegenschaften“ klicken. Außerdem können Sie die Art der Änderung (z.B. Personenänderung, ≥ 50 % Anteilsänderung, ≥ 50 % Personen- & Anteilsänderung, ...) filtern oder direkt nach einem Unternehmen/Liegenschaftseigentümer via Firmennamen oder Firmenbuchnummer suchen.

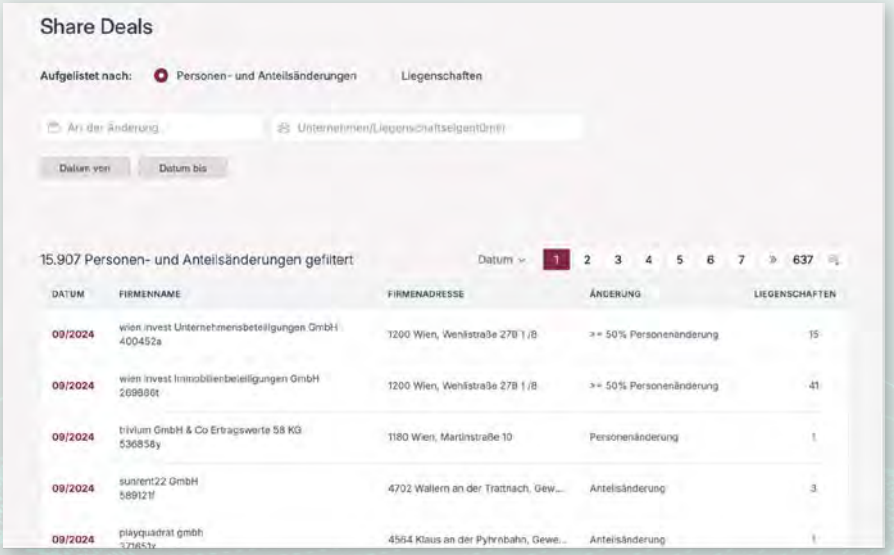

Abb.37

Wenn Sie nach Personen- und Anteilsänderungen filtern, wird Ihnen neben dem Datum der Änderung, dem Firmennamen und der Firmenadresse auch die Art der Änderung und die Anzahl der Liegenschaften im Eigentum der Firma angezeigt. Sie können die Liste im Drop-Down Menü nach Datum, Firmenname, Firmenbuchnummer oder der Anzahl an Liegenschaften sortieren.

Um genauere Informationen zu einer Änderung einzusehen, klicken Sie auf den gewünschten Share Deal. In der Detailansicht werden Ihnen die Daten der Änderung, das Stammkapital des Unternehmens und die Änderung an sich angezeigt. Im nachfolgenden Beispiel haben sich 100% der Anteile des Gesellschafters geändert. Der Antrag zur Personenänderung wurde am 12.09.2024 gestellt, während am 26.09.2024 zusätzlich ein Antrag auf Änderung der Geschäftsanschrift gestellt wurde. Weitere Details können Sie im **Wirtschafts-Compass** einsehen.

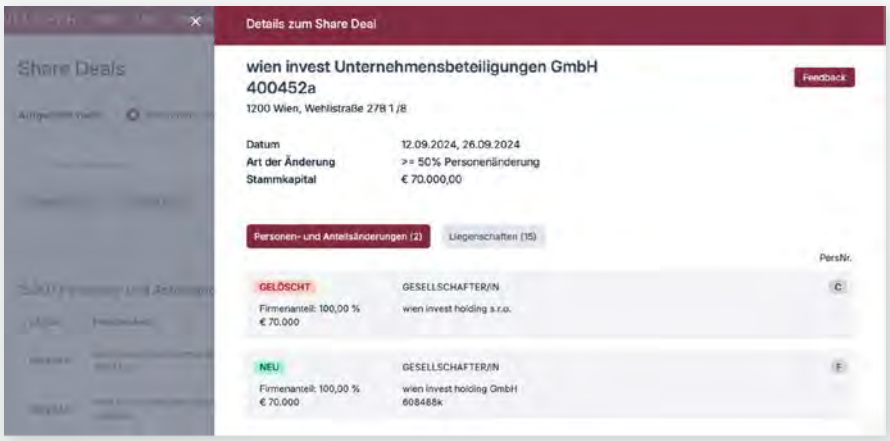

Abb.38

Unter dem Reiter „Liegenschaften" werden Ihnen alle Liegenschaften angezeigt, die sich zum Zeitpunkt der Personen- oder Anteilsänderung im Eigentum des Unternehmens befinden. Sie können grundlegende Informationen zur Liegenschaft wie die Adresse, die Katastralgemeindenummer, die Einlagezahl, die Fläche der Einlagezahl und die Grundstücksnummer einsehen. Außerdem werden Ihnen - wenn vorhanden – Informationen zur Gebäudeart angegeben.

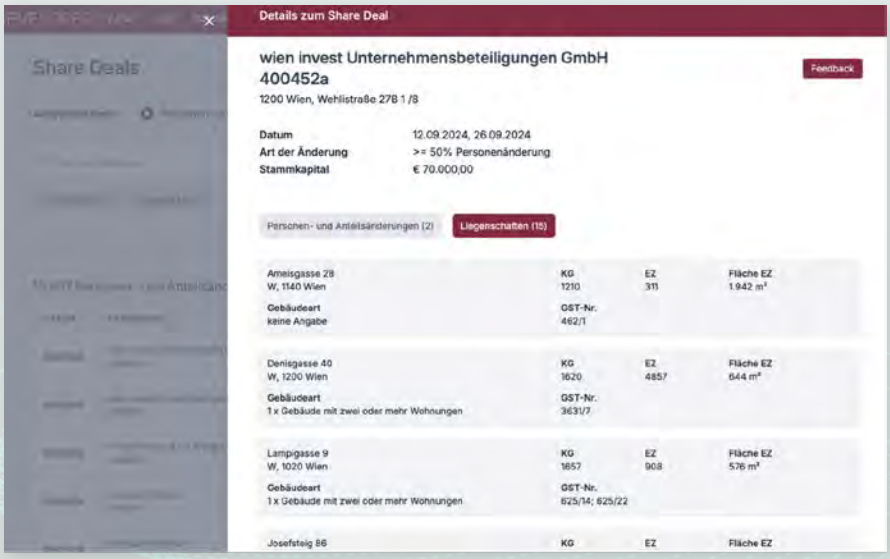

Abb.39

Sie haben allerdings auch die Möglichkeit die Share Deals nach Liegenschaften auflisten zu lassen. Diese lassen sich individuell nach Datum, Katastralgemeindenummer, Einlagezahl, Postleitzahl, Straße, Eigentümer, Firmenbuchnummer des Eigentümers oder Fläche der Einlagezahl sortieren. Sie können auch wieder nach der Art der Änderung (z.B. Personenänderung, ≥ 50 % Anteilsänderung, ≥ 50 % Personen- & Anteilsänderung, ...) filtern, direkt nach einem Unternehmen/Liegenschaftseigentümer via Firmennamen oder Firmenbuchnummer suchen oder nach Datum bzw. Region filtern. Außerdem können Sie durch einen Klick auf den Button mit dem Pfeil nach/unten, der rechts neben der Seitenzahl zu finden ist, zwischen „aufsteigend" und „absteigend" wechseln.

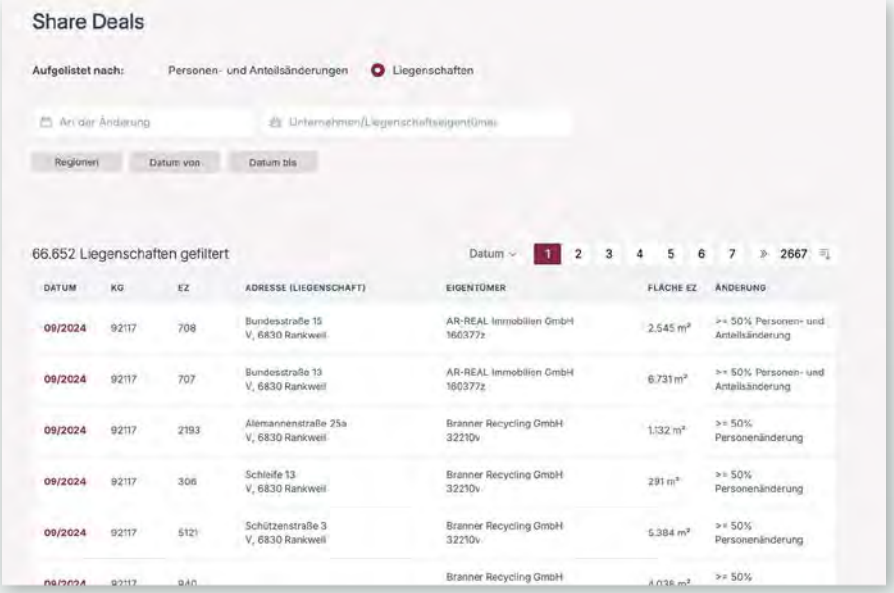

Abb.40

Um Details zur Liegenschaft einzusehen, klicken Sie wieder auf den jeweiligen Share Deal. In der Detailansicht werden Ihnen weitere Informationen zum Eigentümer der Liegenschaft, sowie die Personen- bzw. Anteiländerung(en) des Eigentümers angezeigt.

Im untenstehenden Beispiel fand am 21.09.2024 sowohl eine Personenänderung, als auch eine Anteilsänderungen statt.

Abb.41

DIE INSOLVENZEN

Unter dem Reiter „Insolvenzen" bieten wir Ihnen österreichweite Informationen zu Insolvenzen von Unternehmen und jenen Liegenschaften, die sich im Eigentum des insolventen Unternehmens befinden. Sie haben die Möglichkeit, sowohl nach Unternehmen als auch nach Liegenschaften zu sortieren. Dafür klicken Sie auf den jeweiligen Button im Bereich „Aufgelistet nach".

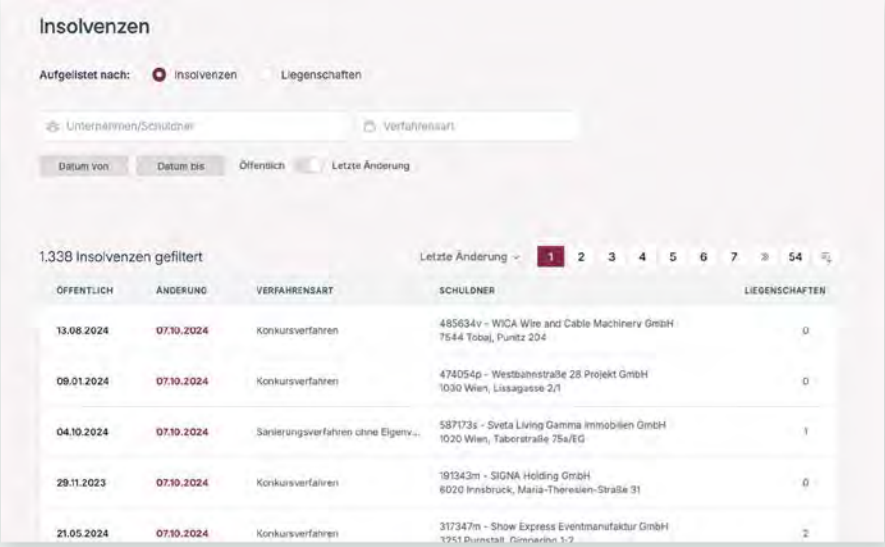

Abb.42

Wenn Sie nach Insolvenzen sortiert haben, können Sie zusätzlich nach dem Unternehmen via Firmennamen oder Firmenbuchnummer suchen. Außerdem ist es Ihnen möglich nach Verfahrensart (z.B. Konkursverfahren, Sanierungsverfahren, ausländisches Insolvenzverfahren, ...), und nach Datum zu filtern. Ihnen wird, außerdem, die Veröffentlichung und die letzte Änderung des Verfahrens angezeigt. Durch einen Klick auf den Button zwischen „Öffentlich" und „Letzte Änderung" können Sie auswählen, wonach die Liste sortiert werden soll.

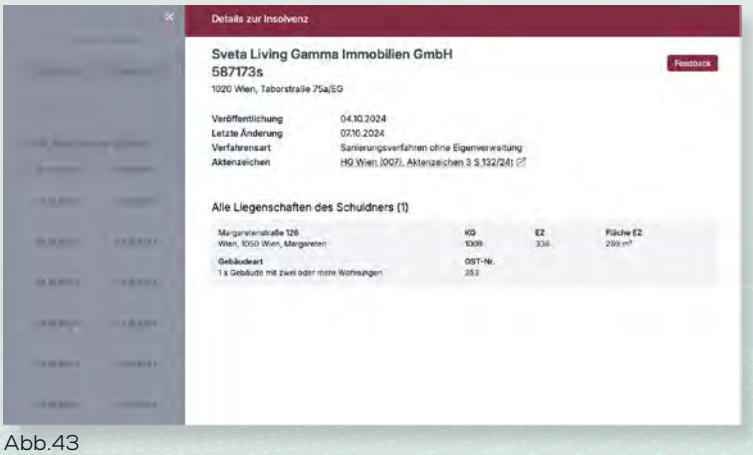

Abb.43

Um Detailinformationen einzusehen, klicken Sie auf die gewünschte Insolvenz. Hier können Sie weitere Informationen zu allen Liegenschaften des Schuldners finden. Dazu werden Ihnen die Katastralgemeindenummer, die Einlagezahl, die Fläche der EZ, die Grundstücksnummer und die Gebäudeart angezeigt. Im oben gezeigten Beispiel sehen Sie Informationen zu einer Liegenschaft mit zwei oder mehr Wohnungen in einem Gebäude im Ausmaß von 269 m².

Durch einen Klick auf das verlinkte Aktenzeichen (unterstrichene Zeile „HG Wien (007), Aktenzeichen 3 S 132/24t“ im Beispiel) werden Sie direkt zur Insolvenzdatei in der Ediktsdatei weitergeleitet. Dort finden Sie weitere Informationen zur Insolvenz wie den Masseverwalter oder verfahrensbezogene Daten.

Abb.44

Sie haben allerdings auch die Möglichkeit, in **IMMOdeveloper** direkt nach Liegenschaften der Schuldner zu filtern.

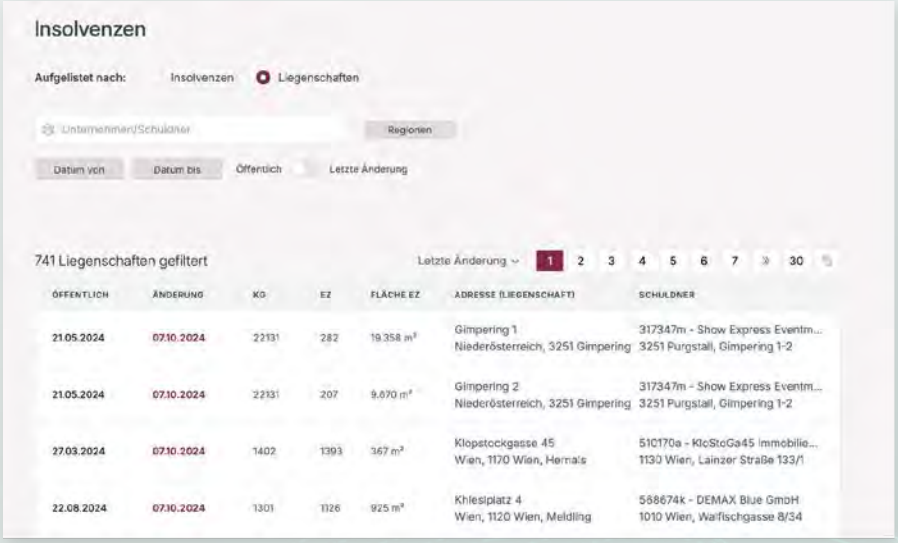

Abb.45

Auch hier können Sie via Firmennamen oder Firmenbuchnummer nach dem Schuldner direkt suchen. Außerdem ist es Ihnen möglich, den Zeitraum der Veröffentlichung und der letzten Änderung über die Felder „Datum von“ und „Datum bis“ einzugrenzen. Letztlich besteht auch die Möglichkeit, die Liegenschaften nach Bundesland oder Bezirk zu filtern, indem Sie auf den Button „Regionen“ drücken und die gewünschte Region auswählen.

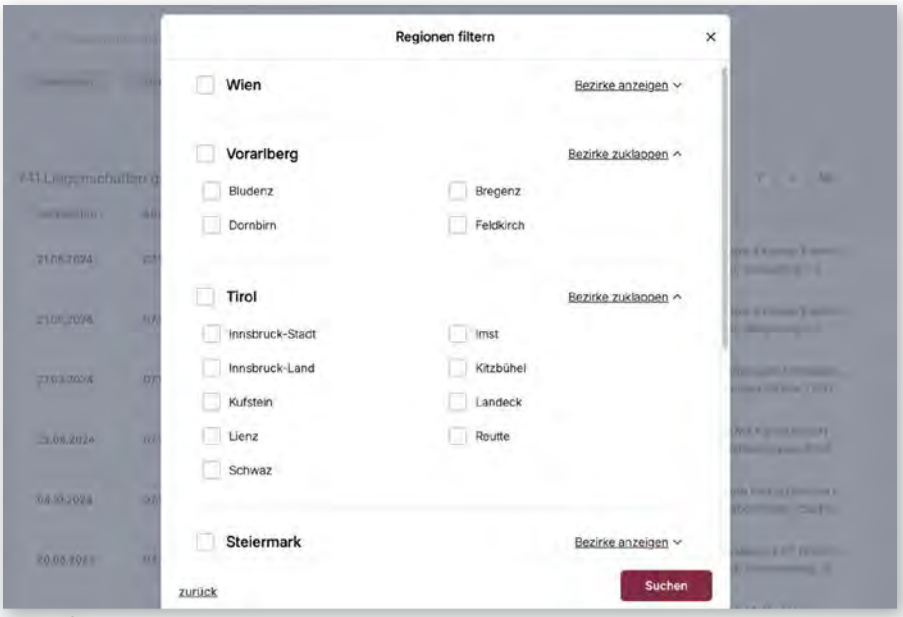

Abb.46

Um Details zur Liegenschafft zu erhalten, klicken Sie wiederum auf den gewünschten Eintrag. Hier werden Ihnen nicht nur weitere Informationen zur Liegenschaft dargestellt, sondern auch Informationen zum Liegenschaftseigentümer (Name, Firmenbuchnummer & Adresse) und Insolvenzverfahren (Veröffentlichung, Letzte Änderung, Verfahrensart & Aktenzeichen). Erneut werden Sie durch einen Klick auf die verlinkte Aktenzeichenzeile zur Insolvenzdatei in der Ediktsdatei weitergeleitet, wo Sie den Masseverwalter und weitere Informationen zum Verfahren einsehen können.

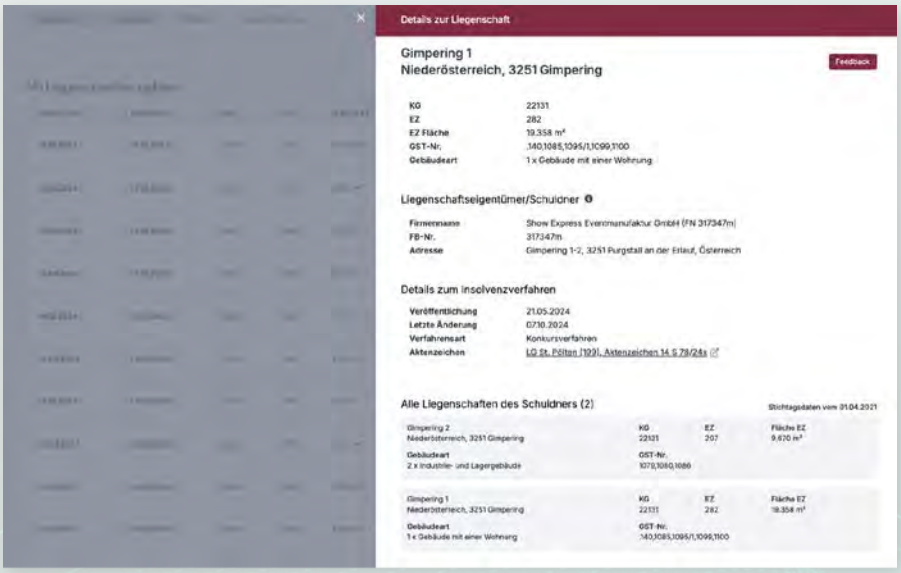

Abb.47

Außerdem werden Ihnen alle weiteren Liegenschaften, die sich zum genannten Stichtag (im Beispiel ist das 01.04.2021) im Eigentum des Schuldners befinden, aufgelistet. Der Stichtag der Informationen zum Liegenschaftseigentümer wird Ihnen angezeigt, sobald Sie die Maus über das kleine Feld „i“ bewegen.

DER EXPORT

Unsere Exportfunktion ermöglicht es Ihnen, Informationen aus **IMMOdeveloper** via Microsoft Excel oder PDF auf Ihren PC zu exportieren. Sie können sowohl Informationen zu mehreren Projekten im Vergleich exportieren, als auch Informationen zu einem Projekt im Speziellen.

Um Projekte zu vergleichen, setzen Sie – wie in den Kapiteln „Kartenansicht" & „Listenansicht" beschrieben – die Filter nach Ihren persönlichen Kriterien. Beispielsweise ist es möglich, nach allen Projekten der Kategorie „Miete", die im Jahr 2023 in der Steiermark fertiggestellt wurden, zu filtern:

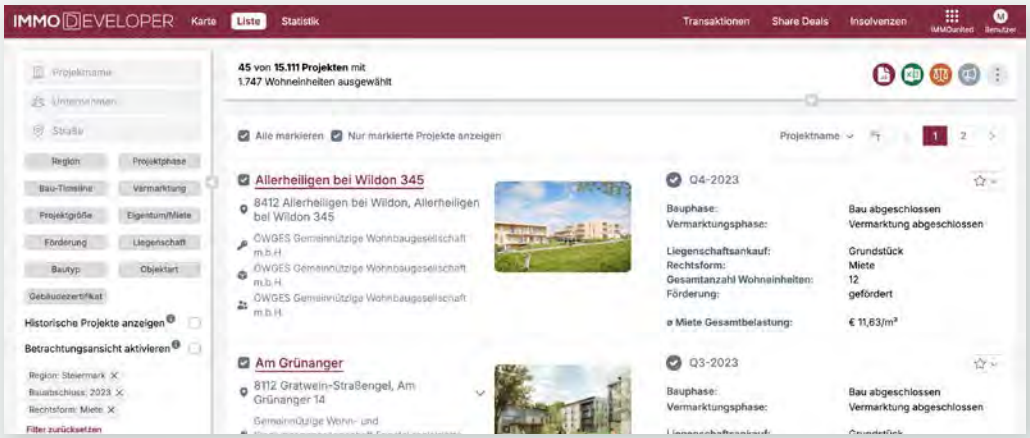

Abb.48

Daraufhin werden Ihnen die Projekte, die diesen Kriterien entsprechen, angezeigt (47 Projekte im Beispielfall). Sie können nun bis zu 25 Projekte gleichzeitig durch einen Klick auf das PDF oder Excel Symbol (rechtes oberes Bildeck) exportieren. Die exportierte Datei (sowohl Excel als auch PDF) ist im Normalfall auf Ihrem PC unter Downloads zu finden. Der PDF-Export beinhaltet ein Dokument mit der Auflistung aller ausgewählten Projekte (bis zu 25) und den dazugehörigen graphischen Statistiken:

Abb.49

Im Excel-Export hingegen werden detaillierte Informationen zu den Projekten und relevante Daten dargestellt. In der Übersicht finden Sie grundlegende Informationen zu allen Projekten, wie beispielsweise die Gesamtanzahl an Wohneinheiten, durchschnitt-

liche Angebots-, Verkaufs- oder Mietpreise und den durchschnittlichen Grundkostenanteil. Des Weiteren werden in jeweils neuen Excel-Blättern Aufschlüsselungen zu den Wohneinheiten, den exportierten Projekten und den exportierten Wohneinheiten aufgelistet.

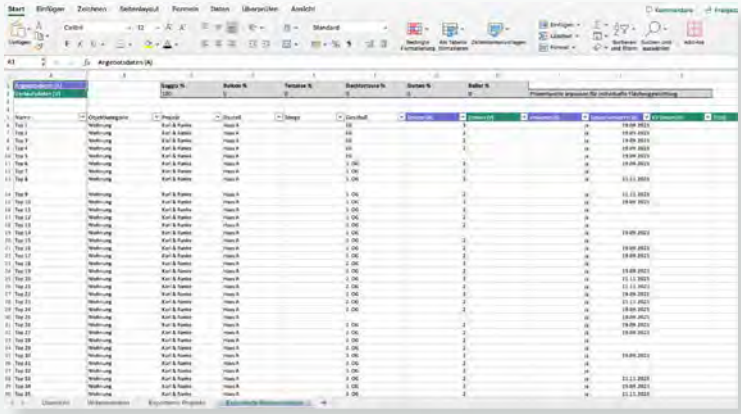

Abb.50

Weiters können Sie auch Informationen zu einem einzelnen Projekt auf Ihren PC exportieren lassen. Dies können Sie durch einen Klick auf den Excel Button in der Projektübersicht tun (PDF-Export ist für ein Projekt nicht möglich).

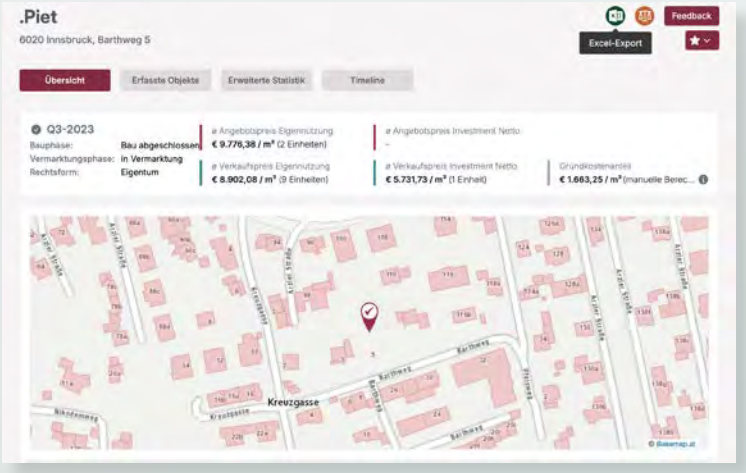

Abb.51

In der exportierten Excel-Datei werden Ihnen sowohl allgemeine Projektinformationen, als auch Informationen zu erfassten Objekten angezeigt. Auch die individuell gestaltete Flächenwidmung wird im Export berücksichtigt und die Nutzflächen der Objekte in Excel daran angepasst.

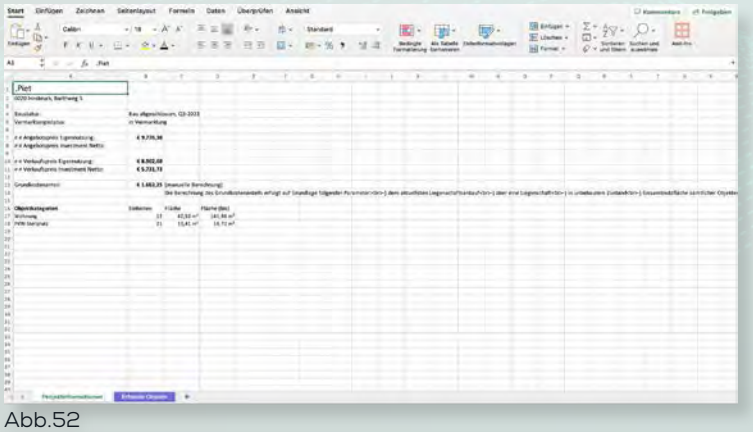

Abb.52

IMMO UNITED
Ihre Grundbuchexperten

SUPPORT

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich gerne an unseren Support unter **support@immounited.com** oder unter **0800-80 90 80**.

Wir sind gerne für Sie da!

HIER GEHT'S **ZU UNSEREM IMAGEVIDEO**

FOLGEN SIE UNS AUF UNSEREN SOCIAL MEDIA KANÄLEN:

@immounited

IMMOunited GmbH

IMMOunited GmbH

IMMOunited GmbH
Tuchlauben 13/3. Stock
1010 Wien
Österreich

T +43 1 997 1560-0
F +43 1997 1560-99
M office@immounited.com
W www.immounited.com