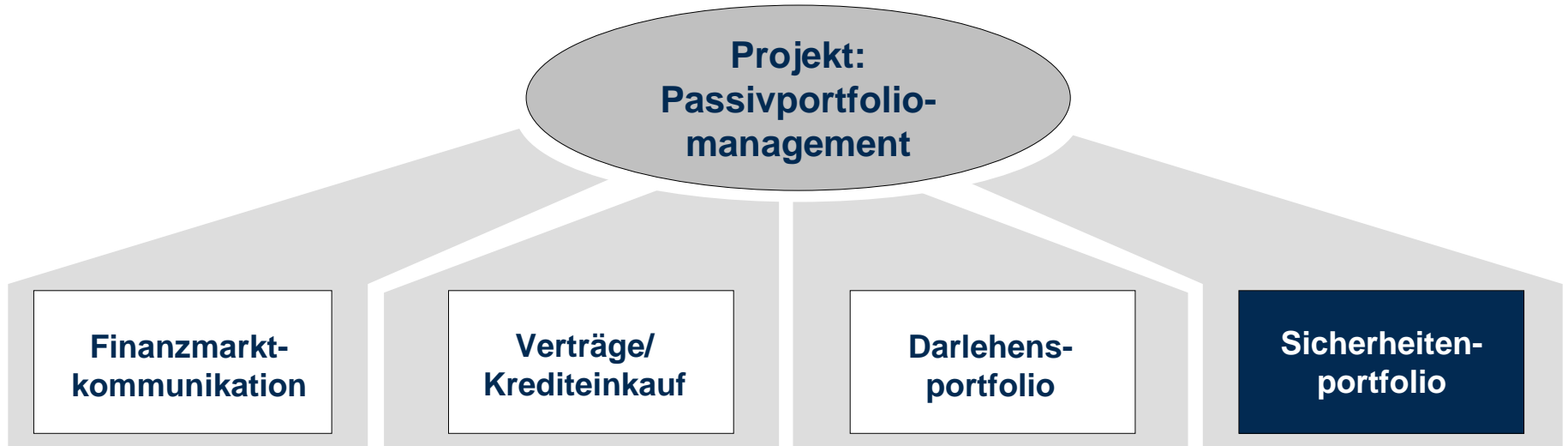


Beleihungsmanagement: Konzept und Instrument der SAGA GWG



Beleihungsmanagement als Teil des Passivportfoliomanagements



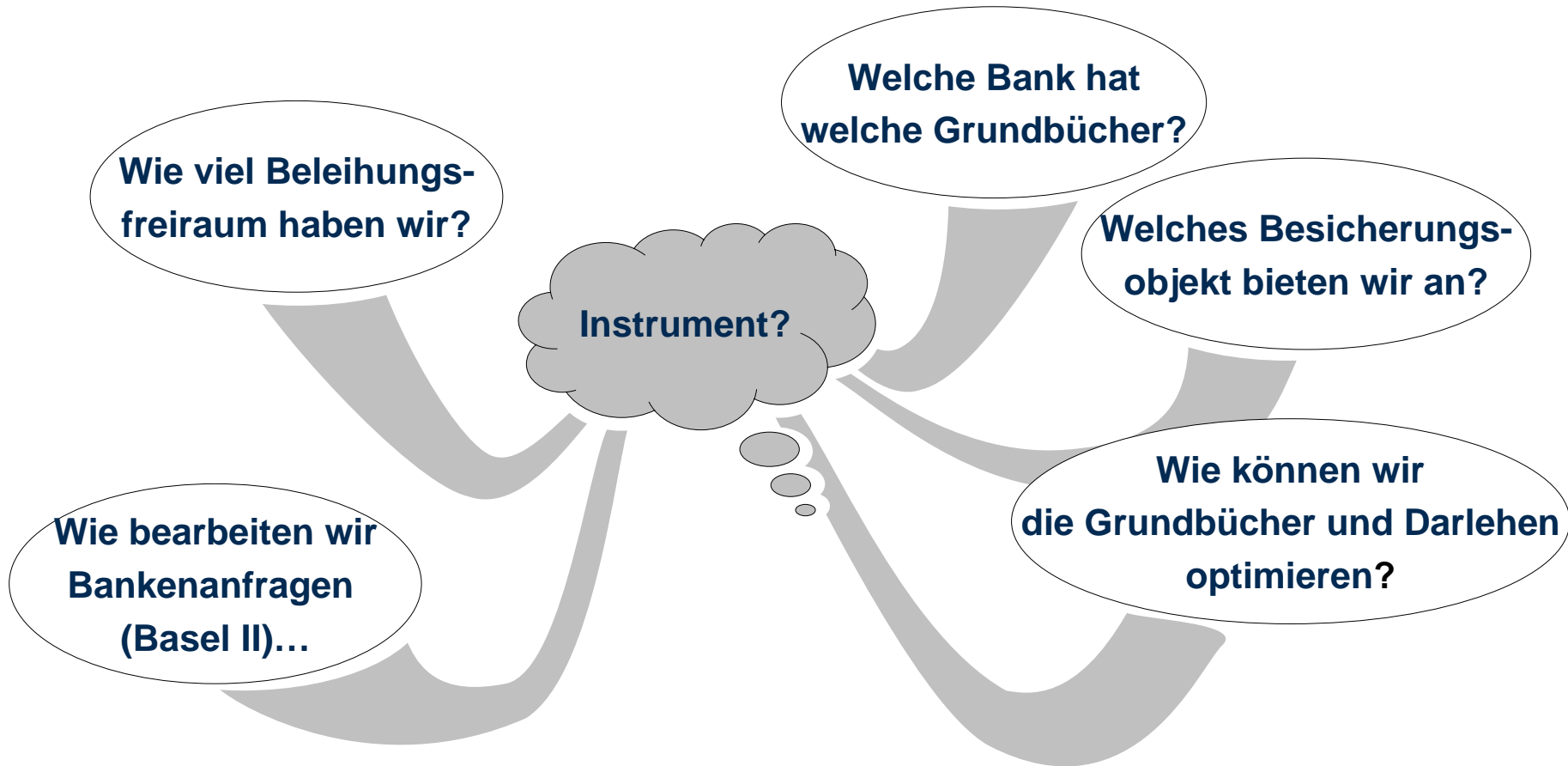
LRM-Modell
Informationsmodell
Informationsmaterial

AGBs und
Vertragsklauseln
Ausschreibungs-
verhalten
Kreditvertrag
Entscheidungsprozesse

Rahmen-
bedingungen
Finanzierungs-
strategien/ Analyse
Finanzierungs-
instrumente
Portfolioinstrument/
Datenbank

Beleihungs-
management:
• Datenbank
• Strategien
• Bearbeitung

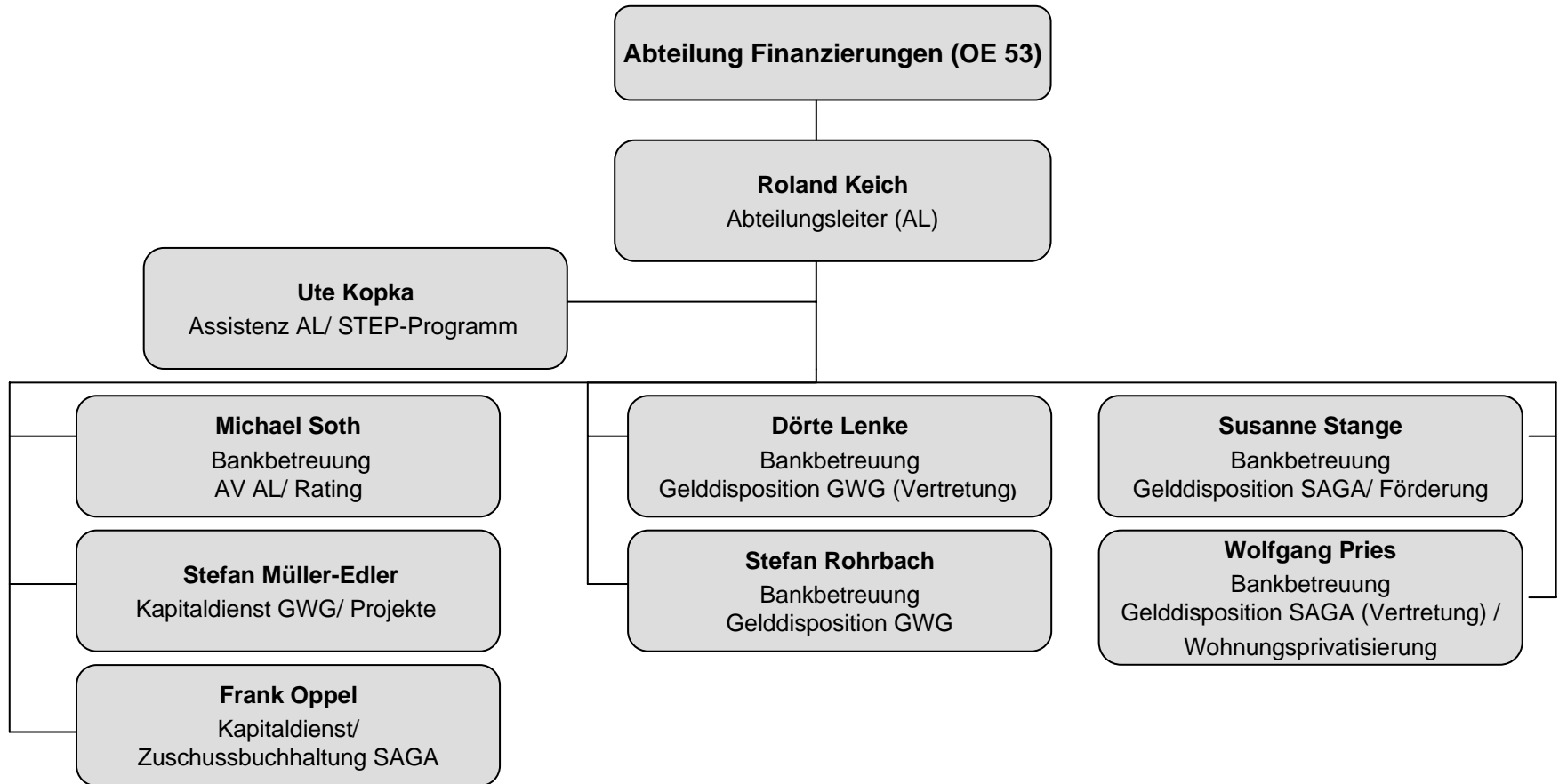
Zentrale Frage: Kennen wir unser Sicherheitenportfolio?



Die Herausforderung: Grundbücher aufbereiten!



Organisationsstruktur: Alle Mitarbeiter sind betroffen



Stand: 01.09.2006 AV = Abwesenheitsvertreter

Eigenentwicklung als Internes Projekt: BeleihungsManagementSystem (BMS)

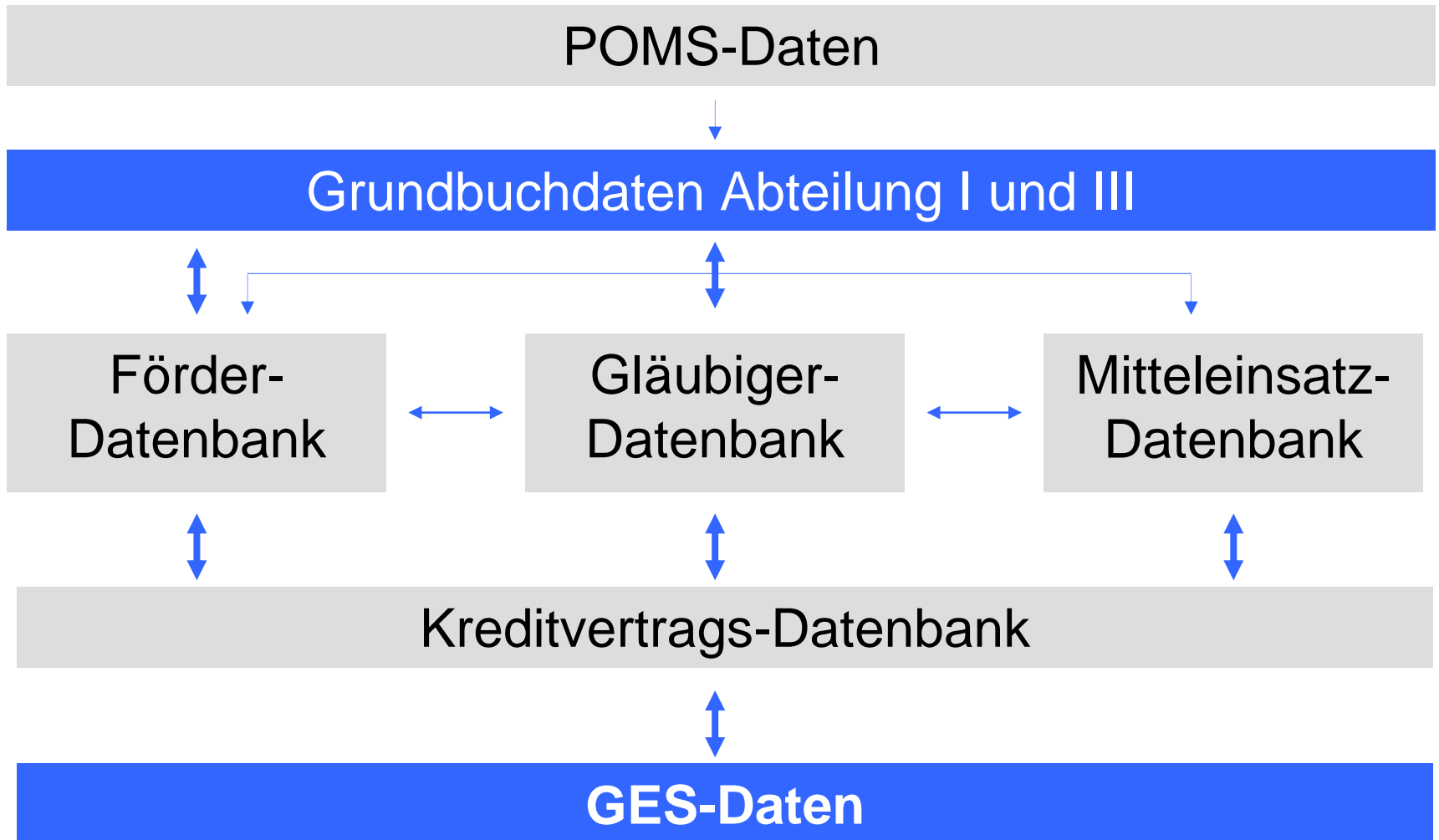
Am Anfang reichte eine Excel-Liste!

- Zunächst wurde mit einer Übersicht aller Rechte in Abteilung III gearbeitet.
- Mit zunehmenden Bankanfragen ab 2001, Basel II und Bankenmarktänderungen rückte das Beleihungsmanagement in den Fokus der Arbeit.
- Die GES-Darlehensdaten waren mit den Grundbucheinträgen abzugleichen.

Sukzessive Entwicklung einer eigenen Access-Datenbank:

- Nach der grundsätzlichen Aufbereitung in Excel wurden die Daten in eine einfache Access-Struktur übernommen. Alternativprogramme waren damals nicht am Markt für unsere Anforderungen vorhanden.
- Rationalisierung der Darlehenskontierung in GES.
- Anspruch war, eine einfache Struktur zu finden, mit der alle Mitarbeiter arbeiten können, ohne spezielle Access-Kenntnisse.
- Ergebnis: Über den gesamten Bestand pauschale Beleihungswertberechnung (Ertragswert) ohne einzelne Objektbeurteilung und ohne Grundstückswert.

Systemaufbau: Basis sind GES-Daten



Startbild des BMS

GWG-Beleihungs-Management-System Ver. 1.2.1

Gesamtaufstellungen

Beleihungswerte mit Restvaluten	Beleihungsw. m. Mindestbeleihraum	Beleihungsfreiräume
Beleihungswerte mit Tilgungsverlauf	Beleihungsw. Mindestbeleihraum (TAB)	Potentielle Beleihungsräume
Gesamtauswertung Bestand	Blankodarlehen (sortiert n. Prol.termin)	Beleihungswerte ohne Restvaluten
Blanko-Darlehen vs. Grundbuch	Blankodarlehen (sortiert n. Gläubiger)	

Vorgangsbearbeitung

Suche v. Grundbuch zur Darl.kont.	Grundbuch Einzelübersicht Darl.-Kto	Prolongationen
Gläubiger - Grundpfandrechte	Grundbuchübersicht für Banken	
	Abteilung III und Darlehenskontierung	
Formular für Analyse	Auslauftermine (Tabellenansicht)	
Sollmietenlisten mit Mietbeginn	Sollmietenlisten mit Erstbezug	Beleihungswert der VE
Darlehensübersicht	Zahlungsvoranzeige	Darlehen Tabellenform

Per Knopfdruck:
Startformular verzweigt zu den Einzelthemen.
Unterscheidung in Gesamtauswertungen und Sachbearbeitung.
Im folgenden eine Auswahl der Möglichkeiten.

Auflistung der Beleihungswerte je Wirtschaftseinheit

Beleihungswerte mit Restvaluten

VE	W	M-Fakt	Bindg.	Netto-kap.p.a.	Ertragswert	1B-Raum	1A-Raum	WK	ANDERE	GESAMT
1001		12,68	2008	2.264.997,60	28.731.296,06	23.272.317,41	15.514.878,27	0,00	22.801,87	22.801,87
1007		13,07	2009	103.768,24	1.366.851,02	1.098.239,32	732.169,66	0,00	0,00	0,00
1050		13,18	2007	360.975,48	4.757.996,31	3.863.976,20	2.669.317,47	0,00	0,00	0,00
1501	E Ankauf	13,49	2083	244.420,68	3.297.405,63	2.670.898,48	1.780.698,99	2.336.537,86	0,00	2.336.537,86
3001		12,42	2009	406.145,68	5.070.196,08	4.106.860,45	2.737.906,97	0,00	261.622,68	261.622,68
3002		11,63		3.710,16	42.776,69	34.648,31	23.098,87	0,00	0,00	0,00
3003		11,63		2.703,84	31.173,49	25.260,62	16.833,68	0,00	0,00	0,00
3501		11,60		1.291.122,96	14.848.736,76	12.027.475,96	8.018.317,31	0,00	1.394.919,10	1.394.919,10
3506		12,83	2030	636.019,40	6.866.146,80	5.661.678,10	3.707.718,73	2.268.428,76	0,00	2.268.428,76
3507		12,41	2013	104.696,20	1.296.053,36	1.061.423,22	700.948,81	0,00	0,00	0,00
3508		14,17	2022	21.969,88	311.075,43	251.971,10	167.960,73	266.789,89	0,00	266.789,89
4501		12,46	2016	122.797,68	1.629.167,09	1.238.617,24	826.744,83	0,00	0,00	0,00
4502	N Verkauf, E Ankauf	11,63		706.633,08	8.147.011,81	6.699.079,67	4.399.386,38	0,00	0,00	0,00
4503	E Ankauf	12,62	2014	434.796,64	5.441.696,43	4.407.773,30	2.938.616,63	0,00	0,00	0,00
4506		13,48	2013	139.620,64	1.880.060,22	1.622.840,68	1.016.227,12	0,00	672.340,61	672.340,61
4507		13,63	2078	136.493,40	1.901.708,48	1.640.383,87	1.026.922,68	1.512.763,44	0,00	1.512.763,44
5001	E	12,74	2008	1.438.666,72	18.326.131,04	14.843.366,14	9.896.670,76	0,00	0,00	0,00

Montag, 23. Oktober 2006

GWG

Seite 1 von 18

Alle wichtigen Daten sind auf einem Blick verfügbar.

Auswahl von Beleihungsobjekten

GWG, Potentiell verfügbare Beleihungsräume

ohne WK-Objekte

Darlehensstand per: 30.09.06

WI	WERT	H/WK	EndeBdg	Restkap_Proj	SUM_G RDB	GESAMT	1A-Raum	1A	1A-Raumwert	1B-Raum	1B	1B-Raumwert
1001						22.801,87	15.514.878,27	0,1%	23.272.317,41	0,1%	23.249.515,54	
53004						15.438,73	2.987.640,17	0,5%	4.481.460,25	0,3%	27.715.537,06	
80503						46.074,38	6.138.025,06	0,8%	9.207.037,89	0,5%	36.876.500,27	
5008						13.119,12	647.945,31	2,0%	971.917,96	1,3%	37.835.289,11	
92001						64.462,09	1.592.909,61	4,0%	2.389.364,42	2,7%	40.160.201,44	
57005						586.330,49	12.739.405,88	4,6%	19.109.108,82	3,1%	58.682.979,77	
14006						39.195,15	825.127,69	4,8%	1.237.691,53	3,2%	59.881.476,16	
73006						165.867,94	3.141.825,01	5,3%	4.712.737,82	3,5%	64.428.345,73	
14002						87.570,27	1.509.885,86	5,8%	2.264.828,79	3,9%	66.605.604,25	
46003						76.524,00	1.267.903,82	6,0%	1.901.895,72	4,0%	68.430.935,88	
14015						25.527,33	386.238,43	6,6%	579.357,65	4,4%	68.984.766,30	
3001						251.622,68	2.737.905,97	9,6%	4.105.860,45	6,4%	72.830.004,07	
90004						895.366,18	7.302.804,77	12,3%	10.954.207,16	8,2%	82.888.345,05	
56404						345.470,60	2.718.969,28	12,7%	4.078.438,92	8,5%	86.621.813,37	
35001						1.862.943,21	13.165.009,59	14,2%	19.747.514,39	9,4%	104.506.384,55	
3501						1.394.919,10	8.018.317,31	17,4%	12.027.475,96	11,6%	115.138.941,41	
56403						701.102,40	3.978.620,76	17,6%	5.967.931,14	11,7%	120.405.770,15	
22513						146.358,89	822.124,90	17,8%	1.233.187,35	11,9%	121.482.598,61	
41001						1.596.683,25	8.163.274,77	19,6%	12.244.912,16	13,0%	132.140.827,52	

Montag, 23. Oktober 2006

Seite 1 von 4

Zu jeder Wirtschaftseinheit sind die Beleihungsmöglichkeiten dargestellt.

Aus den Übersichten können Besicherungsobjekte identifiziert werden.

Informationen zur Öffentlichen Bindung

WIE	KLAREN	EndeBdg	Endeöff	2005	BEMERK_2005	OE	WE	WE_WK	FLÄCHE_WK	Bemerk
14004		2001	1997			82	114			WK-Bescheid; Mod-Zuschuß bis 2001, Sonderdarl
14005		2000	2000			82	36			WK-Bescheid; 1c-Finanzierung 14005/19/01; 1FA
14006		1999	1999			82	36			Laut WK- Bescheid
14007		1997	1997			82	20			WK-Bescheid; Vorzeitig zurückgezahlt
14008		1997	1997			82	8			WK-Bescheid; Vorzeitig zurückgezahlt
14009		2011	2011		WK-Bescheid	82	36		1.900,06	SonderInst; Vorzeitige Rückzahlung 2003
14010		1997	1997			82	278			WK-Bescheid liegt vor 29.07.97; 1c-Finanzierung
14011		1997	1997			82	168			WK-Bescheid; SonderInst
14012		1997	1997			82	16			WK-Bescheid; SonderInst
14013		1997	1997			82	16			WK-Bescheid; SonderInst
14015		2082	2082		berechnet !	82	8		737,50	73iger Regelung Umschl. 30.06.2006
14016		2083	2083		berechnet !	82	62		4.855,70	73iger Regelung Umschl. 30.11.2003
14017		2032	2032		berechnet !	82	42		2.467,18	73iger Regelung Umschl. 31.12.2016
15001		2002	1994			82	139			WK-Bescheid; Sonderdarlehen; Ende öfftl.Bdg. 3
15002		2022	2022		berechnet !	82	31		2.267,77	73iger Regelung Umschl. 30.06.2007
15009		2081	2081		berechnet !	82	128		9.348,57	73iger Regelung Umschl. 31.05.2009
15010		2081	2081		berechnet !	82	15		973,01	73iger Regelung Umschl. 31.12.2006
15011		2081	2081		berechnet !	82	30		2.133,65	73iger Regelung Umschl. 31.12.2006
15012		1994	1994			82	13			lt. Bescheid der HWK
15013		2036	2036		berechnet !	82	150			Darl. 15013/19/01 -02 -02 WK-Baudarlehen, Umschl
15014		2025	2025		berechnet !	82	10		580,32	73iger Regelung Umschl. 31.01.2010
15015		2025	2025		berechnet !	82	14		673,28	73iger Regelung Umschl. 31.01.2010
15016		2025	2025		berechnet !	82	49		3.439,95	73iger Regelung Umschl. 28.02.2010
15118		2033	2033		berechnet !	82	18		988,11	15118/19/01 und 15118/19/02
15901		2015	0			82	17			15401; DG-Wohnungen; Wohnungsbesetzungsrec
17001		2084	2084		berechnet !	82	100		7.206,17	73iger Regelung Umschl. 30.11.2008
17050		2033	2033		berechnet !	82	44	44	2.743,98	73iger Regelung Umschl. 31.12.2019
17051		2033	2033		berechnet !	82	18	18	1.233,74	73iger Regelung Umschl. 31.12.2017
17102		2033	2033		berechnet !	82	204		9.829,33	Achtung Neubau, Zirkusweg
20502		1993	0			84	1			lt. HWK geförderte 2 WE
20503		2002	1992			84	144			Laut WK- Bescheid; Mod-Zuschuß bis 2002, Preisk

In einer Extratabelle werden das Ende der Mietpreis- bzw. Belegungsbindung mit Zusatzinformationen je WIE dokumentiert.

Gläubiger im Überblick

Übersicht der Grundpfandrechte pro GLÄUBIGER

Eurohypo

WI	PP	UU	GRUNDBUCH	BLATT	NR G/H	EINTRAG	RESTVALUTA	FREIER TEIL	ZINS	PROL	AKTENZEICHEN
99001	31	19					14.198.407,36		5,16	31.12.2016	4410420014
84103	11	1	Altenhöke	2734	1 G	1.169.835,82	1.007.691,58	162.144,24	4,03	31.01.2015	5356547010
14001	18	2	Albina-Nord	3612	19 G	1.415.285,93	1.011.524,77	403.751,16	5,97	30.04.2010	5094965019
14010	10	2	Albina-Nord	3531	24 G	378.969,54	3.196.345,50	-2.817.375,96	4,03	31.01.2015	5356545014
14010	10	2	Albina-Nord	3531	25 G	3.410.725,88	3.196.345,50	214.380,38	4,03	31.01.2015	5356545014
46011	18	1	Baumbek	10402	19 G	281.210,53	19.216,96	261.993,57	6,5	15.06.2007	5323405015
57001	10	1	Bilme rde r Anssck lg	1776	8 G	613.580,26	259.747,35	353.802,91	6,74	30.09.2006	5189598010
57001	10	1	Bilme rde r Anssck lg	1775	9 G	613.580,26	259.747,35	353.802,90	6,74	30.09.2006	5189598010
57001	10	1	Bilme rde r Anssck lg	1777	9 G	613.580,26	259.747,35	353.802,91	6,74	30.09.2006	5189598010
22511	10	1	Bramfeld	4051	10 G	1.533.875,64	49.035,81	1.484.839,83	5,93	28.02.2010	5189594018
22511	18	1	Bramfeld	4051	10 G	1.533.875,64	254.133,59	1.279.742,05	5,93	28.02.2010	5189594018
53001	10	2	Bramfeld	7524	14 G	1.789.521,58	704.640,04	1.084.881,54	4,03	28.02.2015	5189598029
53001	10	3	Bramfeld	7524	15 G	664.679,45	261.723,09	402.956,36	4,03	01.03.2015	5189598029
53001	10	4	Bramfeld	7524	19 G	1.518.536,89	1.423.089,67	95.447,22	4,03	31.01.2015	5356545017
53001	10	4	Bramfeld	7524	18 G	168.726,32	1.423.089,67	-1.254.363,35	4,03	31.01.2015	5356545017
54001	18	4	Bramfeld	3427	12 G	4.345.980,99	3.179.308,96	1.166.672,01	5,84	30.04.2010	5191013031
54002	10	3	Bramfeld	4051	10 G	1.533.875,64	452.508,35	1.081.367,29	4,43	31.03.2009	5094495011
56007	10	1	Bramfeld	4051	10 G	1.533.875,64	448.385,72	1.085.489,92	4,15	28.02.2015	5191057011
56007	10	2	Bramfeld	4051	10 G	1.533.875,64	185.056,63	1.348.809,01	4,15	28.02.2015	5191057039
56007	10	3	Bramfeld	4051	10 G	1.533.875,64	285.086,90	1.248.788,74	4,14	30.06.2011	5191057020

Montag, 23. Oktober 2016

Seite 1 von 5

Für jeden Gläubiger können die Grundbucheinträge per Knopfdruck abgerufen und freie (kalk.) Beleihungsteile dargestellt werden.

Eingabemaske für Grundbuchanalysen

1str., Louise-Schröder-Str.

IDICHT	BDG	GEM	Blatt
10		Altona-Nord	3531

BELEIHUNGSWERT: 13.072.315,42 1A-Raum: 7.843.389,25 1B-Raum: 11.765.083,88

Achtung: Auch wenn "WERT" N beinhaltet, wird ein Beleihungswert gezeigt !!

RESTVALUTA, GESAMT: 3.196.345,50

Stand der Restvaluten:

NR	EURO	G/H	ENR	GLÄUBIGER	RESTVALUTA	ZINS	ZINSFEST	G	LB	BEMERKUNG
12	1.278.229,70	H	87080	Depfa						
18	211.163,55	X	87080	Depfa						
21	715.808,63	G	87080	Depfa						
22	766.937,82	G	87080	Depfa						
23	352.791,40	G	87080	Depfa						
23	352.791,40	G	87080	Depfa						
23	352.791,40	G	87080	Depfa						
24	378.969,54	G	86848	Nordhypo	3.196.345,50	4,03	31.01.15			
25	3.410.725,88	G	86848	Nordhypo	3.196.345,50	4,03	31.01.15			

Das BMS wird für die Grundbuchanalyse genutzt.

Der Sachbearbeiter gibt nur an einer Stelle Änderungen etc. ein.

erlehen

hen

	RANG	G/H	P/R/U	LBW	SICH_ZW	BRIEF	EINMALVALUTIERUNG	BEMERKUNGEN
3112								

Informationen zum Grundbuch auf einem Blick

Einzelübersicht-Grundbuch																									
VE	14010		Objekt : Holstenstr., Louise-Schröder-Str.		Verdichtungs-VE : 14010																				
			Bindg.:																						
Grundb	Altona-Nord		<table border="1"> <tr> <td>Vermerk</td> <td>unsufällig</td> <td>Objekt</td> <td>323,6</td> </tr> <tr> <td>Segment</td> <td>Entwicklung beobacht</td> <td>Standort</td> <td>260,4</td> </tr> </table>		Vermerk	unsufällig	Objekt	323,6	Segment	Entwicklung beobacht	Standort	260,4	<table border="1"> <tr> <td>Beleihungswert :</td> <td>13.072.315,42</td> </tr> <tr> <td>1A :</td> <td>7.843.389,25</td> </tr> <tr> <td>1B :</td> <td>11.765.083,88</td> </tr> </table>		Beleihungswert :	13.072.315,42	1A :	7.843.389,25	1B :	11.765.083,88					
Vermerk	unsufällig	Objekt	323,6																						
Segment	Entwicklung beobacht	Standort	260,4																						
Beleihungswert :	13.072.315,42																								
1A :	7.843.389,25																								
1B :	11.765.083,88																								
Blatt	3531																								
Nr	RANG	Euro	Gläubiger	GH	LB	G	VM	PP	UU	RESTVALUTA	ZINS	ZINS FEST	Bemerkungen												
25		3.410.725,88	Nordhypo	G			14010	10	2	3.196.345,50	4,03	31.01.2015													
24		378.969,54	Nordhypo	G			14010	10	2	3.196.345,50	4,03	31.01.2015													
23		352.791,40	Depfa	G			14010	18	2																
23			Depfa	G			14010	18	1																
23			Depfa	G			14010	10	1																
22		766.937,82	Depfa	G			14010	10	3																
21		715.808,63	Depfa	G			14010	10	4																
18		211.163,55	Depfa	X			14010	13	1																
12		1.278.229,70	Depfa	H			14010	11	1																
Bewertung der Grundbuchsituation										Summe Restvaluta	3.196.345,50														
										freier 1A-Raum	4.847.043,75														
<table border="1"> <tr> <td>Nr. 25 hat Rang 7</td> </tr> <tr> <td>Nr. 12 ist Tilgungsdarlehen</td> </tr> </table>													Nr. 25 hat Rang 7	Nr. 12 ist Tilgungsdarlehen											
Nr. 25 hat Rang 7																									
Nr. 12 ist Tilgungsdarlehen																									
Montag, 23. Oktober 2006										Seite 1 von 2															

Je nach Adressat werden Berichte angezeigt. Beleihungswert, Abteilung III und Portfolioeinwertung (aus Innosys) sind auf einem Blatt ersichtlich.

Sollmietenlisten für Banken aufbereitet per Knopfdruck

Sollmietenliste

Stand der Sollmieten : Juni 2006

Zusammenfassung für VE : 14010		ZIMMERANZAHL								
VE	NUTZUNGSART	ANZAHL	GRDM - EUR -	ZUSCHLAG - EUR -	Vorausz - EUR -	NKM_mü - EUR -	NKM_pa - EUR -	FLÄCHE - QM -	GANZE	HALBE
14010	Gewerbe	2	4.034,11	0,00	1.086,77	4.034,11	48.409,32	336,37		
14010	Loge	1	90,00	0,00	0,00	90,00	1.080,00	18,00	1	
14010	Stellplatz im Freize	27	675,00	0,00	0,00	675,00	8.100,00	337,50		
14010	Sonst. Einheit	4	686,68	45,06	134,95	731,74	8.780,88	98,24		
14010	Wohnungen	278	94.289,17	182,50	38.648,29	94.471,67	1.133.660,04	17.186,72	599	229

VE	VU	NU	GRDM	ZUSCHL	VORAUSZ.	NKM_mü	NKM_pa	FLÄCHE	STRASSE	NR	LAGE	Zimmerzahl		MIETBEGINN	LEERSTAND
												GANZE	HALBE		
14010	1 W		407,43	8,00	142,23	415,43	4.985,16	70,73	Lönke-Schroeder-Str	13	EL	2	2	15.06.1959	
14010	2 W		394,96	7,50	133,06	402,46	4.829,62	68,29	Lönke-Schroeder-Str	13	ER	3		01.12.1977	
14010	3 W		387,32	0,00	142,82	387,32	4.647,84	71,31	Lönke-Schroeder-Str	13	1L	2	2	01.12.2002	
14010	4 W		394,96	3,00	155,92	397,96	4.775,62	68,29	Lönke-Schroeder-Str	13	1R	3		01.12.1964	
14010	5 W		410,39	8,00	145,15	418,39	5.020,68	71,31	Lönke-Schroeder-Str	13	2L	2	2	15.06.1959	
14010	6 W		371,46	5,00	132,82	376,46	4.517,62	68,29	Lönke-Schroeder-Str	13	2R	3		01.11.1980	
14010	7 W		378,66	0,00	140,38	378,66	4.543,92	71,31	Lönke-Schroeder-Str	13	3L	2	2	15.06.1959	
14010	8 W		394,96	0,00	139,73	394,96	4.739,62	68,29	Lönke-Schroeder-Str	13	3R	3		01.04.1965	
14010	9 W		394,96	8,00	150,47	402,96	4.835,62	68,29	Lönke-Schroeder-Str	15	EL	3		01.06.1974	
14010	10 W		398,10	0,00	154,88	398,10	4.777,20	68,29	Lönke-Schroeder-Str	15	ER	3		01.03.2004	
14010	11 W		394,96	0,00	147,40	394,96	4.739,62	68,29	Lönke-Schroeder-Str	15	1L	3		01.12.1967	
14010	12 W		394,96	0,00	164,92	394,96	4.739,62	68,29	Lönke-Schroeder-Str	15	1R	3		15.06.1959	
14010	13 W		394,96	3,00	178,74	397,96	4.775,62	68,29	Lönke-Schroeder-Str	15	2L	3		15.06.1959	
14010	14 W		394,96	8,00	153,49	402,96	4.835,62	68,29	Lönke-Schroeder-Str	15	2R	3		15.06.1959	
14010	15 W		409,74	0,00	148,98	409,74	4.916,88	68,29	Lönke-Schroeder-Str	15	3L	3		01.03.2006	

Montag, 23. Oktober 2006

Seite 1 von 13

Die Sollmietenlisten aus GES bieten für Bankanfragen nicht alle Angaben.
z. B.:
Leerstand,
Mietbeginn,
Auswertungen.

Detailinformationen zu jeder Beleihungswertberechnung

pauschalisierte Beleihungswertermittlung

WIE : 14010 Baujahr: 1960 Bindung : ohne Sammel VE : 14010
 Altona, Holstenstr. 10-22, 26 (Hochhaus)

POMS-Angaben

STATUS: unauffällig Segment: Entwicklung beobachten
 Obj.-Standard: 323,5764 Standortqualität: 260,4

Berechnung

NU	Anz.	WFL. mtl/qm	Rohertrag	Ansatz	BWK	Mod-Risk	Faktor	Reinertrag	Ertragswert	10% Abschlag	Beleihungswert	1A-Bereich	1B-Bereich	
W	27	17.122,84	5,48	1.129.060,68	100,0%	25,0%	0,0%	14,19%	846.795,51	13.712,078,41	1.371.207,84	12.340.870,57	7.404.622,34	11.106.783,51
W	1	63,88	6,00	4.899,36	100,0%	25,0%	0,0%	14,19%	3.449,52	55.857,75	5.565,77	50.271,97	30.163,18	45.244,77
S	3	86,48	4,68	4.860,36	100,0%	25,0%	0,0%	14,19%	3.645,27	59.027,51	5.902,75	53.124,76	31.874,85	47.812,28
S	1	11,76	27,78	3.920,62	100,0%	25,0%	0,0%	14,19%	2.940,39	47.613,45	4.761,35	42.852,11	25.711,26	38.966,90
P	27	337,50	2,00	8.100,00	50,0%	25,0%	0,0%	14,19%	3.037,50	49.185,96	4.918,59	44.267,35	26.960,41	39.840,62
K	1	18,00	5,00	1.080,00	100,0%	25,0%	0,0%	14,19%	810,00	13.116,25	1.311,63	11.804,63	7.082,78	10.624,16
D	2	336,37	11,99	48.409,32	100,0%	25,0%	0,0%	14,19%	36.306,99	587.915,60	58.791,56	529.124,04	317.474,43	476.211,64

Beleihungswert im 1A-Bereich :	7.843.389,25	
Beleihungswert im 1B-Bereich :		11.765.083,88
Restvaluta zur Sammel-VE :	3.196.345,50	
Freiräume :	4.647.043,75	8.568.738,38

Die pauschalisierte Berechnung im BMS kann je WIE transparent angezeigt werden.
 z. B. zur Plausibilisierung von Wertgutachten

Zusatznutzen im Darlehensmanagement

GLÄUBIGER	ENR	TERMIN	A	KTO	PP	UU	GESAMT	ZINSEN	TILGUNG	ZUSCHUSS	ANNUDARL	AKT
DG-Hyp	86732	31.10.06	A	35001	10	3	11.184,51	7.670,72	3.513,79	0,00	0,00	300
DG-Hyp	86732	31.10.06	A	83001	10	1	15.658,31	10.671,26	4.987,05	0,00	0,00	300
DG-Hyp	86732	30.11.06	A	35001	10	3	11.184,51	7.658,27	3.526,24	0,00	0,00	300
DG-Hyp	86732	30.11.06	A	83001	10	1	15.658,31	10.653,59	5.004,72	0,00	0,00	300
DG-Hyp	86732	31.12.06	A	35001	10	3	11.184,51	7.645,78	3.538,73	0,00	0,00	300
DG-Hyp	86732	31.12.06	A	83001	10	1	15.658,31	10.635,87	5.022,44	0,00	0,00	300
DG-Hyp	86732	31.01.07	A	35001	10	3	11.184,51	7.633,25	3.551,26	0,00	0,00	300
DG-Hyp	86732	31.01.07	A	83001	10	1	15.658,31	10.618,08	5.040,23	0,00	0,00	300
DG-Hyp	86732	28.02.07	A	35001	10	3	11.184,51	7.620,67	3.563,84	0,00	0,00	300
DG-Hyp	86732	28.02.07	A	83001	10	1	15.658,31	10.600,23	5.058,08	0,00	0,00	300
DG-Hyp	86732	31.03.07	A	35001	10	3	11.184,51	7.608,05	3.576,46	0,00	0,00	300
DG-Hyp	86732	31.03.07	A	83001	10	1	15.658,31	10.582,31	5.076,00	0,00	0,00	300
DG-Hyp	86732	30.04.07	A	35001	10	3	11.184,51	7.595,39	3.589,12	0,00	0,00	300
DG-Hyp	86732	30.04.07	A	83001	10	1	15.658,31	10.564,34	5.093,97	0,00	0,00	300
DG-Hyp	86732	31.05.07	A	35001	10	3	11.184,51	7.582,67	3.601,84	0,00	0,00	300
DG-Hyp	86732	31.05.07	A	83001	10	1	15.658,31	10.546,30	5.112,01	0,00	0,00	300
DG-Hyp	86732	30.06.07	A	35001	10	3	11.184,51	7.569,92	3.614,59	0,00	0,00	300
DG-Hyp	86732	30.06.07	A	83001	10	1	15.658,31	10.528,19	5.130,12	0,00	0,00	300
DG-Hyp	86732	31.07.07	A	35001	10	3	11.184,51	7.557,12	3.627,39	0,00	0,00	300
DG-Hyp	86732	31.07.07	A	83001	10	1	15.658,31	10.510,02	5.148,29	0,00	0,00	300
DG-Hyp	86732	31.08.07	A	35001	10	3	11.184,51	7.544,27	3.640,24	0,00	0,00	300
DG-Hyp	86732	31.08.07	A	83001	10	1	15.658,31	10.491,79	5.166,52	0,00	0,00	300
DG-Hyp	86732	30.09.07	A	35001	10	3	11.184,51	7.531,38	3.653,13	0,00	0,00	300

Mit Hilfe der GES Zahlungsvoranzeige können sämtliche Kapitaldienstzahlungen je Darlehen für fünf Jahre dargestellt werden (Tilgungsplan).

Berechnungseinstellungen

Achtung ! Parametereinstellungen, GWG

Sollmietenberechnung

HU	Bezeichnung	Wertansatz	Bew_Pauschale	LZ	MND (J)	MRND (J)
A	Netzstation/Antenne	100,00%	25,00%	5,00%	80	30
B	GFL/Kostenerstattung	100,00%	25,00%	5,00%	80	30
D	Gewerbe	100,00%	25,00%	5,00%	80	30
E	Einstellplatz	50,00%	25,00%	5,00%	80	30
F	Zweiradplatz / Box	0,00%	25,00%	5,00%	80	30
G	Garage	50,00%	25,00%	5,00%	80	30
H	Stellplatz	50,00%	25,00%	5,00%	80	30
K	Loge	100,00%	25,00%	5,00%	80	30
L	GA auf Gemeinschaftsfläche	50,00%	25,00%	5,00%	80	30
M	Nicht verwenden	50,00%	25,00%	5,00%	80	30
N	Soziale Einrichtungen	100,00%	25,00%	5,00%	80	30
P	Stellplatz	50,00%	25,00%	5,00%	80	30
S	Sonstige Einheiten	100,00%	25,00%	5,00%	80	30
W	Wohnung	100,00%	25,00%	5,00%	80	30

Datensatz: 1 von 14

Für sämtliche WIE sind zentral pauschale Vorgaben eingestellt, die je WIE angepasst werden können.

Nutzen: Das BMS lässt sich vielfältig einsetzen

Portfolioanalyse:

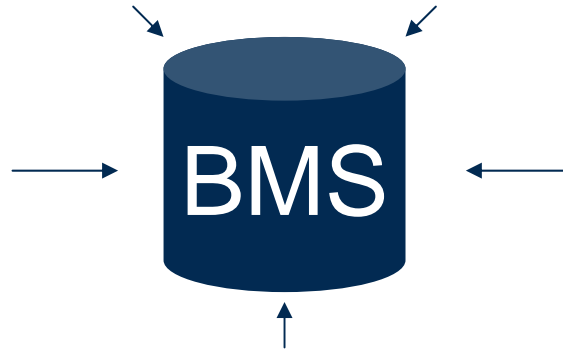
- Beleihungssituation
- Deckung unbesicherter Darlehen
- § 8a KStG
- Werteentwicklung (überschlägiger Beleihungswert)
- Finanzsteuerung

Strukturierung des Portfolios:

- Analyse nach Darlehensgebern
- Analyse nach Kriterien
- Verknüpfung mit dem Kreditportfolio

Sachbearbeitung:

- Prolongationen (ZB-Auslauf, Restvaluta, Darlehensgeber)
- Einzel-Grundbuch-Analyse
- Vorbereitung Banktermin
- Neu-/ Umbesicherung



Information für Gläubiger:

- Sollmietenlisten
- Übersicht der Sicherheiten
- Übersicht des Grundbuches Abt. III

Lösung(spotenzial) für Schnittstellen:

- Förderdaten
- Flurstücke
- Mitteleinsätze (z. T.)
- ???

Erfahrungen mit der Anwendung

Die Gesamtauswertungen ermöglichen Rückschlüsse für die Unternehmensplanung und Kreditsteuerung.

Bankenanfragen können schneller beantwortet werden.

Beleihungs- Management- System

Grundbuchoptimierung ist Tagesgeschäft geworden.

Mittlerweile starke Abnahme der Grundbucheinträge!

Insgesamt wesentlich bessere Möglichkeiten, Sicherheiten und Gläubiger zu strukturieren und das Darlehensportfolio zu analysieren.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



SAGA GWG

Abteilung Finanzierungen

Roland Keich

Telefon: 040 / 42 666 – 53 01

E-Mail: rkeich@saga-gwg.de