



Verwendung von Umwelt- und Landnutzungsdaten in Immobilien- und Grundstücks-Märkten

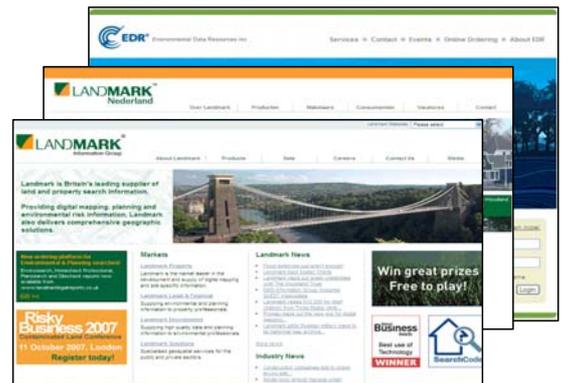
Geoff Offen, European Business Development Director, Landmark Information Group Ltd

Einleitung

- Über Landmark
- Wie wir mit dem Public Sector zusammenarbeiten
- Beispiele unserer Public Sector Datenlieferanten
- Beispiele unserer Reports
- Was wir gerne in Deutschland tun würden

Über Landmark

- Landmark gehört zu 100% der Daily Mail und General Trust, plc (DMGT) Niederlassung, DMG Information
- Zu den DMGI Firmen gehören Sanborn Map Company, Risk Management Solutions, Trepp, Property & Portfolio Research, Environmental Data Resources (EDR), Lewtan Technologies and Genscape
- Landmark ist der größte Reseller von amtlichen Umweltinformationen und Karten in Großbritannien und den Niederlanden
- EDR in USA ist vergleichbar mit Landmark und spielt eine Rolle bei der Definition von nationalen Umweltprüfungs-Standards



Was wir tun

- Landmark/EDR hat weltweit die größten und genauesten Datenbanken von historischer Landnutzung und Umweltdaten
- Unser Fokus ist, die Nachfrage unserer Kunden zu verstehen und ihr zu begegnen
- Unsere Kunden und Enduser profitieren auf drei grundlegenden Wegen:
 - Inhalt
 - Workflow Lösungen
 - Gesellschaft (Gemeinschaft?)
- Landmark ist ein "one-stop shop" für Karten, Umwelt- und andere Landnutzungsdaten. Kunden erhalten schnell und kosteneffizient Informationen, die die Bewertung von Land- und Grundstücksrisiken ermöglichen.

Unsere Kunden

- Internationale Umweltberater, Kreditgeber, Unternehmen, Anwaltskanzleien, Versicherungen, Behörden und Immobilienexperten
- Hauptsächlich durchführend oder beratend im Immobiliensektor, von Finanzfragen, über Management bis hin zu Transaktionen
- Experten, die professionelle Services, Informationen und Workflow Lösungen erwarten

COMMERCIAL

- ⊖ Environmental Consulting
- ⊖ Banks & Lending
- ⊖ Insurance Companies
- ⊖ Corporations
- ⊖ Legal Professions
- ⊖ Government Agencies

RESIDENTIAL

- ⊖ Home Inspectors
- ⊖ Brokers and Agents
- ⊖ Home Buyers & Sellers

Wie wir arbeiten

- Der Markt wird immer untersucht um Investitionen zu rechtfertigen.
- Kundenanforderungen werden analysiert und kundenspezifische Arbeitsprozesse berücksichtigt integriert.
- Defizite in Prozessen und Informationen werden identifiziert. So werden Nachfrage und Wert in potenziellen Produkten aufgedeckt.
- Selbst dort wo öffentliche Daten kostenfrei über das Internet abgegeben werden, gibt es üblicherweise noch Nachfrage nach unseren Produkten.

Wie wir unsere Reports erstellen

- Enge Verbindungen unserer Datenanalysen zu Verwaltungen garantieren Zugriff auf neue Datenquellen für unsere Reports.
- Durch Datenzusammenführung und –bereinigung werden verlässliche, überganglose und stets aktuelle Daten bundesweit einheitlich geschaffen.
- Unsere Reports enthalten die verlässlichsten, qualitativ hochwertigsten und genauesten Informationen, die verfügbar sind.
- Unsere Reports beinhalten interaktive Kartenlayer und Datenzusammenfassungen, um die Arbeit von Umweltexperten und unseren Kunden zu erleichtern.
- Unsere Reports sind leicht zu beschaffen, werden elektronisch bestellt und ausgeliefert.
- In UK und NL liefern wir jährlich mehr als 1 Million Reports.

Mit wem wir zusammenarbeiten

- Wir erhalten Daten aus öffentlichen und privaten Quellen durch Vereinbarungen, Lizenzierungen, Verträge oder einfach über öffentlichen Zugang
- Wir sind der bedeutendste Reseller von amtlichen digitalen Karten in GB und der größte Reseller von Altlasten, Verschmutzungen und Abwasser Daten
- In UK sammeln wir unsere Umwelt- und Landnutzungsdaten aus mehr als 400 verschiedene lokale Behörden für unsere Produkte. Wir liefern Informationen, Karten und räumliche Services auch wieder zurück zu diesen Behörden.
- In den Niederlanden sind wir größter Reseller von amtlichen Umweltdaten.

UK Informationsquellen



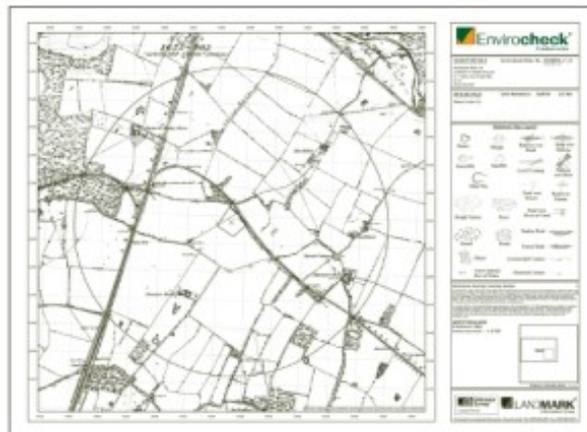
Environment Agency Ordnance Survey

British Geological Survey
Centre for Ecology and Hydrology
Coal Authority
Countryside Agency
Countryside Council for Wales
Department for Environment, Food and Rural Affairs
English Nature
Forest Enterprise
Health and Safety Executive (HSE)
Health and Safety Executive (Scotland)
Local Authorities
National Radiological Protection Board
Ofcom
Scottish Environment Protection Agency
Scottish Executive
Scottish Natural Heritage
Scottish Water

ABI, Catalist, Dev Plan UK, Getmapping, Goad, Infotech, Ove Arup, PBA

Geospatial Data Intelligence

UK Reports für Umweltberater



- Lagezentrierte Reports
- Daten zu Umweltrisiken
- Karten

Geospatial Data Intelligence

UK Reports für Immobilienexperten

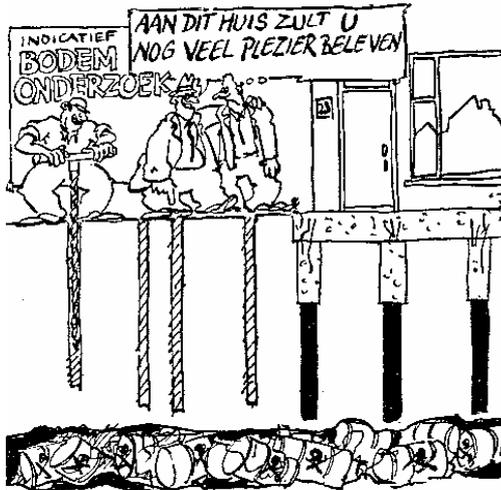


Landmark in den Niederlanden

- Gegründet um Kundenwünschen nach objektiven Informationen im Bereich der Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte zu begegnen
- Mit Unterstützung durch das VROM (Ministerium für Wohnen, Raumplanung und Umwelt), den niederländischen Gemeinden und Katasteramt, alle relevanten Datenbanken werden in einem zentralen System bei Landmark Nederland zusammengeführt
- Das Ergebnis ist ein sehr nutzerfreundliches System, das alle relevanten und gesetzlich vorgeschriebenen Informationen im Bereich von Due Diligence bei Transaktionen von Wohnimmobilien zugänglich macht
- Diese Informationen waren vorher schwierig und teuer zu erhalten, obwohl sie von niederländischen Immobilienmaklern benötigt wurden um beruflichen Regelungen, Vorschriften und „Best Practice“ zu entsprechen

Niederländische Informationsquellen

K



VROM
Kataster
550 nationale und lokale Verwaltungen:

4 Ministerien
12 Provinzen
440 Gemeinden

Mehr als 100 weitere:
Regionale Umweltbehörden;
Wasserbehörden;
Nationale Forschungsinstitute

VROM



Milieuscan Umwelt-Report

- Standortinformationen
- Katasterinformationen
- Karten, Fotografien
- Bodenverschmutzung, Öltanks und Asbest im Boden, wie im Kataster von Gemeinden eingetragen
- Risikoeinschätzung eines unabhängigen Umweltexperten, der relevante Fragen im niederländischen Modellkaufvertrag beantwortet



Landmarks Erfahrungen

- Gute Verbindungen zur Regierung in UK und NL
- Angesehener und seriöser Partner, langfristige Absichten
- Bedenken zur Verwendung von Daten in unseren Produkten werden immer berücksichtigt und wenn notwendig durch die Lieferbedingungen beseitigt
- Unsere derzeitigen öffentlich-privaten Verbindungen mussten einen langen Weg bestreiten um den Zugang und Wert zu öffentlichen Daten zu ebnet

Markt von Umweltinformationen

- Grundstücks- und Immobilieninvestment ist mehr und mehr ein sowohl globaler als auch lokaler Markt
- Investment fließt von den internationalen Märkten in den deutschen Markt und auch vom deutschen in internationale Märkte
- Internationale und lokale Standards tragen beide zu Risikoeinschätzungen und umweltrechtliche Sorgfaltspflicht bei
- Investoren und Berater benötigen konsistente und vertrauenswürdige Informationen, die den lokalen und internationalen Standards gerecht werden

Warum benötigen Umweltberater Informationen?

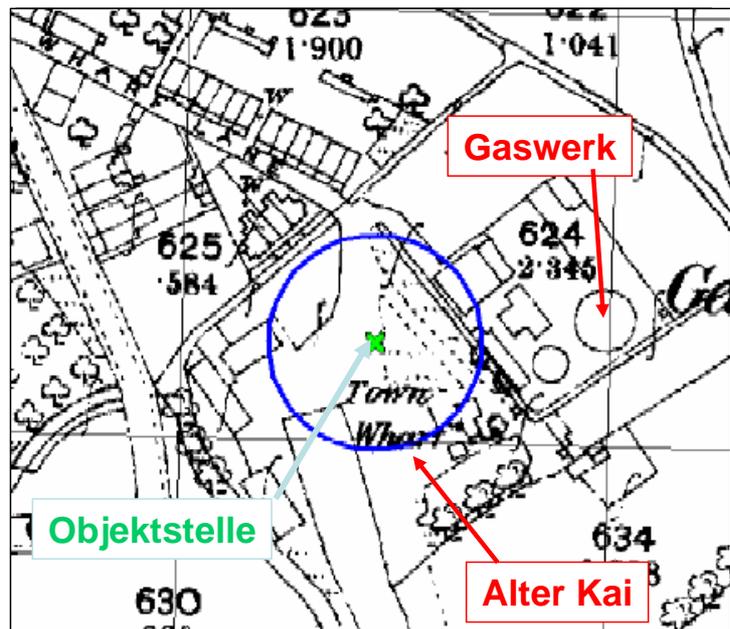
- In Bauprojekten ist eine Baugrunderkundung vorgeschrieben um es risikolos durchzuführen. Normalerweise gibt es hier vier Schritte: **Phase 1 ist die Informationszusammenstellung**; Phase 2 ist die orientierende Untersuchung; Phase 3 ist die Detailuntersuchung und Phase 4 ist das Monitoring während des Bauvorgangs.
- Phase 1 **Informationen werden zusammengestellt aus verfügbaren Quellen, wie z.B. Karten und veröffentlichten Dokumenten, Luftbilder werden ausgewertet, Baugrundgutachten, Unterlagen von Versorgungsbetrieben** und aus Gesprächen und Kontakten. Eine Hypothese zu diesem Standort wird entwickelt, z.B. zur vergangenen und gegenwärtigen Landnutzung, Geologie, Oberflächen- und Grundwassergegebenheiten.
- Bei M&A Geschäften können Umweltrisiken den Wert des Geschäfts mindern oder sogar das Geschäft torpedieren. Durch **einwandfreien Research, abgesichert durch vertrauenswürdige Informationen**, kann dies verhindert werden.
- Ein Drittel der größten europäischen Unternehmen werden mit umweltrechtlichen Verbindlichkeiten nach Abschluss konfrontiert. Immer mehr kommt es dadurch zur nachhaltigen Schädigung von Markennamen und Firmenimage.
- Wenn erst nach Abschluss Umweltprobleme entdeckt werden, führt dies in 42% der Fälle zu höheren Betriebskosten und in 21% der Fälle zu direkten Verbindlichkeiten
- Sieben von zehn Firmen ziehen sich zurück, verhandeln neu oder ändern die Struktur eines Geschäftes bei aufkommenden umweltrechtlichen Sorgfaltspflichten.

Vergangene und gegenwärtige Flächennutzung...

Landnutzung ändert sich mit der Zeit und oft kann es ein verstecktes Risiko aus der vergangenen Landnutzung geben.

Auf (oder in direkter Nähe) von diesem Wohnstandort gab es sieben verschiedene potenzielle Verursacher von Umweltschäden im Laufe der Jahre.

Die Risiken hätte man vor der Bebauung adäquat abwägen können/müssen.



1875

Anspruch auf bessere Informationen

- Unsere internationalen Umweltberater-Kunden fordern den gleichen Standard, der in UK und den USA verfügbar ist.
- Die Informationen werden im Entscheidungsfindungsprozess benötigt, aber die Informationen sind in Deutschland weniger leicht erhältlich als in anderen Ländern.
- Es gibt viele Transaktionen und große Investitionen, die ohne adäquate Verfügbarkeit von Informationen auskommen müssen.
- Überall vorhanden ist "need for speed" – Umweltberater sehen sich einem nie dagewesenen Druck ausgesetzt, Phase I schneller abzuschließen.
- Mehr Geldgeber fordern bundesweit ihre Umweltdaten elektronisch und Berater können diesem Trend nicht ignorieren.

Schwierigkeiten beim Informationszugang

- In Deutschland ist der Zugang zu Daten schwierig.
- Die Daten werden an verschiedenen Orten vorgehalten.
- Es gibt keine nationalen Standards oder Formate.
- Es gibt keine nationalen Zugangsmöglichkeiten.
- Informationsbeschaffung ist langsam, teuer, ineffizient und unvollständig.
- Es gibt verschiedene Interpretationen was bereitgestellt werden kann.
- Die derzeitige Situation ist zu kompliziert.
- Ein anderer Ansatz wird benötigt.

Unser Ansatz

- Landmark würde gerne die Services auch in Deutschland anbieten.
- Wir haben Geld zum Investieren.
- Es sind keine staatlichen Gelder nötig.
- Wir möchten gerne mit interessierten Datenanbietern aus dem öffentlichen Bereich über mögliche Daten und Produkte diskutieren.
- Diese Produkte werden einen Mehrwert liefern und unterscheiden sich stark von den frei zugänglichen Daten, die über das Internet verfügbar sind.

Gute Gründe um mit uns zusammen zu arbeiten

- Wir liefern Informationen, die Kunden wirklich nachfragen.
- Informationen und Produkte erfüllen internationale Standards.
- Mehr Transparenz von öffentlichen Informationen – lokal und international.
- Bessere Informationen stimulieren Investitionen und senken das Investitionsrisiko.
- Mehr Informationen können schneller, effizienter, einheitlicher und kosteneffektiver zugänglich gemacht werden.
- Dies kann eine öffentlich-private Art des Zusammenarbeitens sein, die der wachsenden Nachfrage nach mehr Informationen einfach und sicher begegnet.

Fazit

- Landmark möchte mit öffentlichen Datenanbietern Partnerschaften eingehen.
- Wir möchten mit dem öffentlichen Sektor zusammenarbeiten um lokalen und internationalen Zugang zu öffentlichen Daten in Deutschland zu verbessern.
- Wir denken, wir können einen Mehrwert schaffen aus dem, was der öffentliche Sektor tut.
- Wir denken, wir können das sicher tun, ohne Kosten für den öffentlichen Sektor zu verursachen und ohne etwas wegzunehmen.
- Wir denken, von einem verbesserten Informationszugang werden die Konsumenten genauso profitieren wie der kommerzielle Sektor.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!