

# immobilien wirtschaft

IMPULSE FÜR INSIDER

## Softwareguide Real Estate **2017**

**Digital Real Estate**  
Hersteller, Produkte  
und Dienstleistungen

# Inhalt

## Editorial

### Fachartikel

Mit einer Zunge reden	
Zum Stand der Standardisierung des Datenaustausches	06

### Unternehmenspräsentationen

Aareal Bank AG	20
Aareon AG	22
Ceyoniq Technology GmbH	24
Deloitte	26
GiT Gesellschaft für innovative DV-Technik mbH	28
HL Real Estate	30
immopac ag	32
IRM Management Network GmbH	34
ista Deutschland GmbH	36
Promos Consult GmbH	38
Yardi Systems GmbH	40

## Herstellerübersicht nach Branchensegmenten

Banken	44
Bauträger/Bauherren	44
Beratung	45
Facility Management	48
Immobilienverwaltung	51
Informationsanbieter/Research	55
Makler	55
Mess- und Energiedienstleister	56
Projektentwicklung	56
Sachverständige/Gutachter	58

## Herstellerübersicht nach Anwendungsbereichen

CRM/Vertrieb	60
ERP	61
Handwerkerkopplung	63
Immobilienportale/-börsen	64
Portfoliomanagement/Wertermittlung	64
Zahlungsverkehr/FiBu	67

## Anbieter-Gesamtübersicht

Impressum	74
-----------	----

Der Turmbau zu Babel scheiterte an vielen Sprachen. In der Branche wird einiges unternommen, damit das der Digitalisierung nicht geschieht.



# Mit einer Zunge reden

Die Immobilienwirtschaft braucht eine gemeinsame Sprache. So kann Standardisierung beim Datenaustausch die Grundlage für eine gemeinsame digitale Infrastruktur schaffen.

**D**er Turmbau zu Babel scheiterte bekanntlich an der Vielzahl der genutzten Sprachen. Zur zwischenmenschlichen Kommunikation in komplexen multinationalen Projekten hat man sich in der Zwischenzeit auf die Nutzung von ein bis zwei Sprachen und klaren Definitionen bzw. Normen bei der Planung und Errichtung von Immobilien verständigt. So läuft die Errichtung auf Basis von etablierten Standards am Standort der Immobilie in den meisten Fällen ohne nennenswerte Zwischenfälle. Komplexe Bauprojekte wie die Elbphilharmonie oder der Berliner Großflughafen scheitern meist nicht an fehlenden oder unzureichenden Standards, sondern an unklaren Managementstrukturen oder der fehlenden Planungsreife bei der Ausführung.

Ganz anders ist dies bei der Bewirtschaftung. Über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie wird eine vielfache Menge der Daten aus der Errichtungsphase generiert. Die Datenflut wird durch den zunehmenden Einsatz von Gebäudeleittechnik, die Automatisierung bei der kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung sowie die Fragmentierung der Dienstleistungsprozesse täglich größer. Darüber hinaus wird zur Datenverarbeitung eine wachsende Zahl von IT-Systemen eingesetzt.

Die IT-Landschaft der Immobilienbewirtschaftung gleicht seit dem Einzug moderner Datenver-

arbeitung in den 1970er und 1980er Jahren babylonischen Verhältnissen. Verschiedene autarke Systeme zur Buchhaltung, Dokumentenverwaltung, Immobilienbewertung, Verwaltung von Kunden- und Mieterdaten, Online-Portale zur Vermarktung sowie unterschiedliche MS-Office-Dateien bilden die Grundlage bei der Konzeption und Verwaltung von modernen Immobilienprodukten. Dabei hat jedes einzelne System seine eigene Sprache bzw. Definition für inhaltsgleiche Datenfelder gefunden. Zwischen den einzelnen Dienstleistern wie Property Manager und Asset Manager wurden deshalb individuelle Lösungen zum Datenaustausch entwickelt. Dies führt nicht zuletzt zu unnötigen Kosten bei der individuellen Entwicklung solcher Datenschnittstellen, aber auch zu einer sinkenden Datenqualität. Nicht selten entscheiden die bei einem Dienstleister vorhandenen IT-Systeme und nicht die Servicequalität über dessen Beauftragung.

Die gif Gesellschaft zur Immobilienwirtschaftlichen Forschung e.V. hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft mit der 2014 eingeführten zweisprachigen Version 1.0 der gif-Richtlinie zum Immobilien-Daten-Austausch („gif-IDA“) eine einheitliche Sprache beizubringen. Im Mai 2016 wird die überarbeitete Version 1.1 zur Verfügung stehen. Durch die einheitliche Definition von Datenfel- »

**SUMMARY » Die Vielfalt der RE-Software** ist kaum zu überschauen. » Die potenziellen Anwender benötigen Hilfestellung bei der **Systemauswahl**. » Dafür müssen sie **moderne IT-Konzepte** wie Cloud Computing ebenso kennen wie aktuelle IT-Trends. » **Hierzu zählen** Integrationstechnologien, Workflowmanagement, BIM sowie mobile Applikationen bis hin zu Augmented Reality. » **Wichtig ist die erfolgreiche Integration** unterschiedlicher Anwendungssoftware wie CAFM und ERP, wobei insbesondere Webservices genutzt werden.

dern und die Bereitstellung von prozessspezifischen Musterdateien zum Datenaustausch („Subsets“) soll die Kommunikation zwischen den einzelnen IT-Produkten vereinheitlicht und die Datenqualität nachhaltig gesteigert werden. Die schnelle Verbreitung der Richtlinie basiert dabei auf folgenden Erfolgskriterien:

- › Prozessorientierter Ansatz
- › Hierarchisches Entitätenmodell
- › Offener Standard mit Qualitätssicherung
- › Produktneutralität
- › Einbindung von bestehenden nationalen und internationalen Standards

**PROZESSORIENTIERTER ANSATZ** Jeder, der sich schon einmal in einem IT-Projekt mit einem Datenkatalog beschäftigt hat, wurde von der schier Anzahl von Datenfeldern erschlagen. Die gif hat sich zu Beginn der Arbeit eine lebenszyklus- und prozessorientierte Struktur gegeben, anhand derer je Subset eine vordefinierte Anzahl von Daten strukturiert ausgetauscht wird. Beispiele hierfür sind das regelmäßige Berichtswesen des Property Managers an den Asset Manager/Eigentümer oder die Lieferung von Wertgutachten durch den Immobiliensachverständigen an den Asset Manager/Eigentümer. Insgesamt wurden in der Version 1.1 folgende elf Subsets definiert (Abb. 1):

„Anfänglich gab es unter den IT-Unternehmen Skepsis bei der Entwicklung eines Standards zum Immobilien-Daten-Austausch. Diese wich jedoch zunehmend der Erkenntnis, dass eine standardisierte Schnittstelle einen Wettbewerbsvorteil für alle Produkte darstellt.“

- › Laufendes operatives Berichtswesen (Subset 5.1)
- › Laufendes buchhalterisches Berichtswesen (Subset 5.2)
- › Laufendes Finanzberichtswesen (Subset 5.3)
- › Portfolio-Benchmarking (Subset 5.4)
- › Betriebskosten-Benchmarking (Subset 5.5)
- › Lieferung Bewertungsdaten (Subset 5.6)
- › Bewertungsgutachten (Subset 5.7)
- › Bauprojekt-Berichtswesen (Subset 3.1)
- › Lieferung an Vermarktungskanal (Subset 4.1)
- › Kaufmännische Due Diligence (Subset 4.2)
- › Vermietungsbenchmarking (Subset 4.3)

Jedem Subset wurden dabei die entsprechenden Datenfelder als Pflichtfeld („core“), Kannfeld („optional“) und keine Lieferung („not“) zugeordnet. Bestehende Datenfelder können dadurch einfach neuen Subsets zugeordnet werden bzw. neue Datenfelder nach Bedarf definiert werden. Bei einzelnen Datenfeldern wie z.B. der Nutzungsart wurden entsprechende Ausprägungslisten hinterlegt. Basierend auf dem xml-Format hat die gif das so genannte „zgif-Format“ entwickelt. Für jedes der elf Subsets stellt die gif eine Musterdatei im zgif-Format bereit, die sowohl Inhalt als auch die Struktur des Austauschformats wiedergibt. Das zgif-Format wurde bereits so aufgebaut, dass Dokumente wie z.B. Mietverträge, Rechnungen mit den Datenaustauschdateien übermittelt werden können.

Neben dem Prozessmodell definiert die gif-IDA ein hierarchisches Entitätenmodell, das die Anforderungen moderner immobilienwirtschaftlicher Software im In- und Ausland widerspiegelt (Abb. 2).

#### **OFFENER STANDARD MIT QUALITÄTSSICHERUNG**

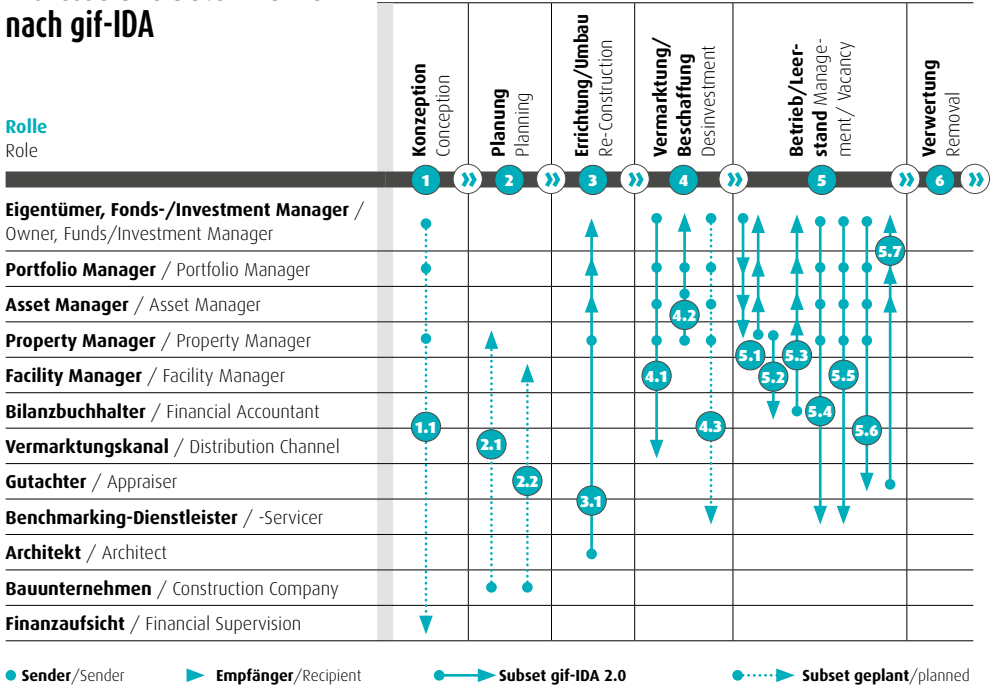
Die gif-Richtlinie zum Immobilien-Daten-Austausch wurde durch die gif-Kompetenzgruppe Daten-Austausch erstellt. Arbeitsergebnisse werden in einem erweiterten Expertengremium diskutiert, in einem Green Paper dem Fachpublikum zur Verfügung gestellt und erst anschließend als Richtlinie bzw. White Paper veröffentlicht. Die Mitglieder des Expertengremiums spiegeln die ganze Bandbreite des immobilienwirtschaftlichen Know-hows wider. So sind Kapitalanlagegesellschaften, Asset Manager,

ABBILDUNG 1

# Prozesse und Datenkränze nach gif-IDA

Kernprozesse / Core Processes

Rolle  
Role



Quelle: gif

Property Manager, Projektentwickler, Bauunternehmen, IT-Anbieter, Online-Portale und Berater im Expertengremium vertreten.

Parallel zur Richtlinie als pdf-Dokument werden die entsprechenden Subsets im xml-Format zum Download angeboten ([www.gif-ev.de](http://www.gif-ev.de)). Die Richtlinie und die Datenfelder sind darüber hinaus in einem frei zugänglichen Wiki uneingeschränkt abrufbar ([www.zgif.gif-wiki.de](http://www.zgif.gif-wiki.de)).

**PRODUKTNEUTRALITÄT** Die Definition des Prozessmodells, des Entitätenmodells und der Datenfelder erfolgte unabhängig von bestehenden IT-Lösungen auf Basis eines Best-Practice-Ansatzes. Gleichwohl

hatten alle Beteiligten der Kompetenzgruppe und des Expertengremiums die Möglichkeit, Änderungen an dem Datenmodell vorzuschlagen bzw. die jüngsten Entwicklungen in ihr jeweiliges Produkt einzubringen. Die anfängliche Skepsis der IT-Unternehmen bei der Entwicklung des Standards zum Immobilien-Daten-Austausch wich dabei zunehmend der Erkenntnis, dass eine standardisierte Schnittstelle zum Austausch immobilienwirtschaftlicher Daten einen Wettbewerbsvorteil für das jeweilige Produkt darstellt. Etliche Dienstleistungsunternehmen setzen bei der Auswahl von IT-Produkten mittlerweile eine standardisierte Schnittstelle nach gif-IDA voraus. »

### **EINBINDUNG VON BESTEHENDEN NATIONALEN UND INTERNATIONALEN STANDARDS**

Analog zur gif arbeiten national und international mehrere Non-Profit-Organisationen an jeweils lokalen bzw. funktionspezifischen Standards zum Immobilien-Daten-Austausch. Der BIIS (Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e.V.) hat ein Datenmodell zum Austausch von Wertgutachten definiert. FIDJI (Format d'Inter-échanges de Données Juridiques et Immobilières) etablierte in Frankreich einen Standard zum Datenaustausch. Auch INREV ist als Datensammelstelle an einer internationalen Normierung sehr interessiert. OSCRE (Open Standards Consortium for Real Estate) hat ein umfängliches Datenmodell für den US-amerikanischen Raum entwickelt. Mit der Fusion von PISCES deckt diese Organisation funktional auch Großbritannien ab. In Holland etabliert sich das an OSCRE angelehnte Redex-System. Es ermöglicht über eine Internetplattform den Datenaustausch zwischen Sender und Empfänger.

Im kommerziellen Sektor haben CREIS und MSCI/IPD eigene Standards entwickelt, um Benchmarking-Leistungen zu Betriebskosten, Mieten sowie Immobilien- und Portfolioperformance anzubieten.

FIDJI, gif, INREV, OSCRE und Redex haben sich im Frühjahr 2015 auf eine Zusammenarbeit geeinigt. Durch den International Converter for Real Estate Data („IC-RED“) werden die bisher unterschiedlichen Datenstandards über ein Datenfeldmapping an einen gemeinsamen Datenpool angebunden (Abb. 3). IC-RED ermöglicht die Qualitätsprüfung der übermittelten Daten mittels eines Validators und erzeugt ein Fehlerprotokoll über die vom Sender unvollständigen oder fehlerhaft übermittelten Daten. Durch das Mapping auf den internationalen Datenpool ist eine Ausgabe in alle angeschlossenen Datenformate über IC-RED möglich. Damit wird erstens der Globalisierung Rechnung getragen. Zweitens ergibt die Kooperation auch mehr Breitenwirkung, da sie insbesondere Cross-Border-Investments einen Standard zum Datenaustausch bietet. Drittens werden sich

mittelfristig die unterschiedlichen Datenstandards angleichen. Grundsätzlich ist es möglich, existierende firmenspezifische Standards zum Datenaustausch an den Datenpool anzubinden. Um IC-RED zu nutzen, muss ein existierender firmeninterner Datenstandard nicht komplett umgestellt werden, was meist mit Kosten-, Termin- und Qualitätsrisiken eines großen IT-Projekts verbunden ist. IC-RED ist keinesfalls als das geografisch-funktionell allumfassende Konzept zu sehen. Vielmehr wird hier ein Datenaustausch zwischen den spezialisierten Austauschstandards ermöglicht und somit auch die Reichweite dieser einzelnen Standards vergrößert.

Für die Hersteller immobilienwirtschaftlicher Software ergeben sich daraus verschiedene Trends, die sie als Akteure gestalten oder denen sie als Getriebene nacheifern können:

- › Marktkonsolidierung und integrierte Lösungen
- › Orientierung an internationalen Standards
- › Ergänzung der Desktop-Anwendung um mobile Apps

### **MARKTKONSOLIDIERUNG UND INTEGRIERTE LÖSUNGEN**

Die Übernahme von Flowfact durch ImmobilienScout24 in 2014 oder der Zusammenschluss von iMS mit Yardi in 2016 zeigen, dass der Markt für immobilienwirtschaftliche Software in einem Umbruch steckt. Etablierte Software-Unternehmen für einen lokalen und prozessspezifischen Teilmarkt sehen Zukunftspotenzial bei multinational tätigen Unternehmen und einer breiteren Dienstleistungspalette. In den kommenden Jahren wird es noch einige ähnliche Zusammenschlüsse bzw. Kooperationen geben. Gleichwohl drängen neue IT-Unternehmen mit immobilienwirtschaftlichen Lösungen und Dienstleistungen auf den Markt. Hier wird sich zeigen, welche Produkte sich am Markt dauerhaft etablieren und welche nach kurzer Zeit wieder vom Markt verschwinden.

**INTEGRATION INTERNATIONALER STANDARDS** Das vernetzte Arbeiten entlang der Wertschöpfungskette von Immobilien werden zukünftig nur die IT-Produkte unterstützen, die Daten schnell, effizient

ABBILDUNG 2

## Entitätenmodell nach gif-IDA



Quelle: gif

und ohne Informationsverlust länderübergreifend austauschen. Hier bietet IC-RED als internationales Austauschformat zur Transformation in die unterschiedlichen Standards bzw. Subsets die ideale Lösung.

**ERGÄNZUNG DER DESKTOP-ANWENDUNG UM MOBILE APPS** Nach jüngsten Untersuchungen erfolgt der Zugriff auf webbasierte Vermarktungsportale wie ImmobilienScout24 bereits zu mehr als 60 Prozent durch mobile Geräte (siehe „Immobilienwirtschaft“ 04.2016). Die Anbieter solcher Portale begegnen diesem Trend durch eigene Apps für die unterschiedlichen Betriebssysteme wie iOS oder Android. Folglich breiten sich die allgegenwärtigen

Apps zur mobilen Datennutzung vom reinen Konsumentenbereich kommend hin zur professionellen Unterstützung von Geschäftsprozessen der Immobilienwirtschaft aus. Einerseits geschieht dies durch die Bereitstellung von Funktionalitäten etablierter Softwareanbieter auf mobiler Basis insbesondere im Property Management und CRM-Bereich. Andererseits wächst die Zahl der Apps, die eng eingegrenzte Funktionalitäten (z.B. Datenerfassung im Rahmen der Begehungen oder Vermarktung) anbieten. Da diese Apps in der Regel nur auf bestehenden Daten aufsetzen, ist es umso wichtiger, Standards bereitzustellen, an die diese Lösungen kostengünstig andocken können. Die Eintrittsschwelle für neue Apps wird ebenso gesenkt. »



Die Integration von Standards zum Daten-austausch in bestehende Systeme wird für die mittelständischen IT-Firmen für die Immobilienwirtschaft unter strengen Kosten- und Nutzenaspekten und weniger unter strategischen Gesichtspunkten erfolgen.

#### **EFFEKTE VON DATENSTANDARDS AUF DER KOSTEN-**

**SEITE** Kostenseitig reduzieren Datenstandards den Aufwand, neue Schnittstellen zu programmieren, deutlich. Der Einsatz von Datenstandards ermöglicht Kostenreduzierung in der Programmierungs- und Implementierungsphase. Softwarehersteller werden durch solche Standards zukünftig leichter austauschbar. Darüber hinaus entfällt weiterer Prüfaufwand bei dem Empfänger, da der Sender und der Validator innerhalb IC-RED bereits Qualitätsprüfungen vornehmen. Der schnellere Austausch eines IT-Produktes bedingt wiederum einen verstärkten Wettbewerb der Softwarehersteller untereinander. Die Austauschbarkeit der Software führt wiederum zu besseren Funktionalitäten und niedrigeren Preisen.

#### **EFFEKTE VON DATENSTANDARDS AUF DER ER-**

**TRAGSSEITE** Auch auf der Ertragsseite können mit Standards Potenziale gehoben werden. Maßgeblich lässt sich dies an vier Punkten ableiten:

- ▶ Bessere Selektion der Datenlieferanten
- ▶ Höhere Marktattraktivität von Dienstleistungen
- ▶ Gesteigerter Fokus auf die Kernaufgaben
- ▶ Schnellere Kapitalmarktfähigkeit von Immobilien

# 1,5 Milliarden

Euro wurden laut einer Marktstudie von CB Insights 2015 weltweit in Proptech-Start-ups investiert.

#### **BESSERE SELEKTION DER DATENLIEFERANTEN**

Als Beispiel für die Selektion der Datenlieferanten wird ein Eigentümer herangezogen, der die Property-Management-Leistungen ausgelagert hat. Die Automatisierung einer wenn auch nur rudimentär automatisierten Datenübermittlung ist aufwändig. IT-Projekte stehen heute zwar nicht mehr unter dem Motto „Schweiß, Blut, Tränen, Geld“. Dennoch ist die Investition in Form von Zeit, Geld und auch Aufmerksamkeit bei Schnittstellenprojekten nicht zu unterschätzen. Naheliegender ist, Implementierungskosten auf möglichst viele Objekte eines gegebenen Portfolios umzulegen, um die Kosten pro Objekt gering zu halten. So wird die Wahl von großen „Allround-Talenten“ als Property Manager bevorzugt, um auch wirklich alle Objekte mit möglichst wenigen Schnittstellen zu bedienen. Bei diversifizierten Beständen nimmt man den „größten gemeinsamen Nenner“, also den Property Manager. Den gleichen Property Manager für das Shopping Center in Stockholm zu wählen wie für das Bürogebäude in Freiburg ist angesichts der Schnittstellenthematik effizient. Jedoch lassen sich große Wertschöpfungspotenziale insbesondere bei lokal diversifizierten Portfolien oder Spezialimmobilien oft nur von Spezialisten realisieren.

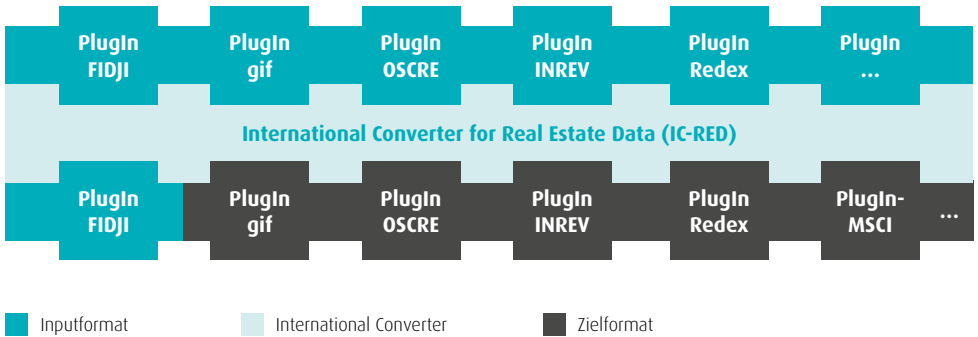
Ein standardisierter Datenaustausch erleichtert den diversifizierteren Auswahlprozess eines spezialisierten Property Managers. Gleichzeitig wird der Wettbewerb der Datenlieferanten, in diesem Falle der Property Manager, beflügelt. Für den Property Manager besteht dabei natürlich die Gefahr, dass er leichter ausgetauscht werden kann. Für neue Dienstleister ist es auf der anderen Seite wesentlich leichter, (Neu-)Aufträge zu erhalten.

#### **HÖHERE MARKTATTRAKTIVITÄT VON IMMOBILIEN-DIENSTLEISTUNGEN**

Die Effekte auf der Ertragsseite werden bei der Marktattraktivität am Beispiel Investor – Asset Manager erläutert. Der Asset Manager bildet die Schnittstelle zwischen Kapital und Immobilie. Kunde ist und bleibt der Investor. Nur der Investor gibt das Mandat und den Zugriff auf das Kapital und kann diesen auch wieder entziehen. »

## ABBILDUNG 3

## International Converter for Real Estate Data (IC-RED)



Quelle: gif

Wie kann man potenzielle Neukunden überzeugen, eine Asset-Management-Leistung zu mandatieren? Ein wichtiges Argument stellt die strukturierte Bereitstellung von Daten und Dokumenten zu erzielten Erträgen und den anfallenden Kosten innerhalb eines Portfolios dar. Denn mit einer weitestgehend standardisierten Dateninfrastruktur kann ein Asset Manager darlegen, dass er die detaillierte Übersicht über die Aktivitäten seiner Datenzulieferer und die Situation seiner Objekte hat und auf Wunsch auch strukturiertes Reporting an den Investor liefern kann.

#### GESTEIGERTER FOKUS AUF DIE KERNAUFGABEN

Umgangssprachlich gibt es das Sprichwort: „Man kann nicht auf allen Hochzeiten tanzen“. Auf neu-deutsch spricht man von einem begrenzten Aufmerksamkeitsbudget. Aufmerksamkeit, die der Gestaltung von Schnittstellen gewidmet ist, fehlt für das Kerngeschäft, die Kundenakquise oder die Unternehmensentwicklung. Diese Aufmerksamkeit lässt sich leider nicht komplett wegdelegieren. Mit der Verwendung etablierter Standards zum Daten-

austausch können sich Property Manager, Asset Manager, Gutachter und Eigentümer auf ihre Kernkompetenzen beschränken und sparen Zeit und Kosten bei der Entwicklung und Implementierung von IT-Schnittstellen.

#### SCHNELLERE KAPITALMARKTFÄHIGKEIT VON IMMOBILIEN

Das deutsche Wort Immobilie fußt auf dem schwächsten Punkt dieser Anlageklasse: der geringen Fungibilität. Um eine Immobilie möglichst schnell kapitalmarktfähig zu machen, müssen zum Verkaufszeitpunkt alle relevanten Daten und Dokumente auf „Knopfdruck“ abrufbar sein. Gleichzeitig besteht die Herausforderung darin, diese Daten und Dokumente potenziellen Käufern lesbar, strukturiert und bearbeitbar bereitzustellen. Eine schnellere Verarbeitbarkeit der Daten bei dem Kaufinteressenten führt zu einer schnelleren sowie in der Regel positiven Kaufentscheidung. Die Bereitstellung von Daten und Dokumenten über ein standardisiertes Datenaustauschformat stellt eine Möglichkeit dar, die Immobilie näher an den Kapitalmarkt zu bringen. »

**EFFEKTE IM ZUGE DER DIGITALISIERUNG** Unter dem Stichwort „Proptech“ entsteht gerade eine Vielzahl von kleinen, speziellen Lösungen meist in Form von „Apps“. Laut einer Marktstudie von CB Insights wurden 2015 weltweit 1,5 Milliarden Euro in diese Start-ups investiert. Die Tendenz für 2016 ist steigend. Ein Teil dieses Booms schlägt sich natürlich auch in Deutschland nieder. Denn einerseits generieren Smartphones durch ihre Allgegenwärtigkeit eine enorme Datenflut. Andererseits wird diese Datenflut aber erst in Kombination mit der gegenseitigen Vernetzung (z.B. Wohnungsanbieter auf airbnb mit möglichen Interessenten) fruchtbar gemacht. Typisch für diese Apps (wie z.B. condaro, airbnb, McMakler, wunderflats,...) ist ein stark eingegrenzter, dafür aber sehr spezialisierter Funktionsumfang. Um schnell auf den Markt zu kommen, ist es nötig, dass diese Apps möglichst autark funktionieren. Ist für jeden Neukunden ein Datenintegrationsprojekt erforderlich, funktioniert eine schnelle und erfolgreiche Produktivsetzung nicht. So interessant die Funktionen und Geschäftsmodelle der neuen Proptechs auch sind, meist entstehen dadurch neue, von ebendiesen Apps fein säuberlich gepflegte autarke Datenfriedhöfe. Der Zugriff auf alle objektrelevanten Daten ist aber wiederum in der Wertschöpfungskette enorm wichtig. Es existieren zwei Lösungsansätze:

## AUTOREN



### Dominik Brunner, MBA, MRICS

ist Mitglied der Kompetenzgruppe Real Estate IT der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. Er berät mit BetterREIT Unternehmen zur Anlageklasse Immobilie und zum IT-Übergang.



### Dr. Stephan Seilheimer MRICS

ist stellvertretender Leiter der Kompetenzgruppe Immobilien-Daten-Austausch der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

„Wenn keine oder keine aktuellen FM-Daten existieren, ist eine geeignete Datenerfassung unabdingbar. Hierfür stehen zahlreiche Methoden und Technologien zur Verfügung. Diese hängen vom gewünschten Detaillierungsgrad und der erforderlichen Genauigkeit sowie dem Volumen der Daten ab.“

- › **Zentrale Datenhaltung:** Die Daten werden zentral und hierarchisch verwaltet. Der Zugriff kann dann durch die unterschiedlichen Systeme dezentral erfolgen.
- › **Dezentrale Datenhaltung:** mehrere spezialisierte, dezentrale Einzelsysteme, die auf standardisierter Basis Daten untereinander austauschen.

Herrschte dereinst die Vision, wir würden von einzelnen Supercomputern à la HAL aus Stanley Kubricks Film „Odyssee 2001“ beherrscht, so hat uns Google gelehrt, wie man sich dem Ziel einer vernetzten Welt mit handelsüblichen PCs wesentlich besser annähern kann. Die so oft zitierte Cloud besteht heute nicht aus einem zentralen Supercomputer, sondern aus einer Vielzahl von vernetzten Einzelsystemen. Dies ist nur möglich, da alle PCs mit dem TCP/IP Format die gleiche Infrastruktur zum Datenaustausch nutzen. Damit Proptech-Apps zum kommerziellen Erfolg werden, ist deren Integration in die Dateninfrastruktur der Immobilienwirtschaft erforderlich. Mit der gif-Richtlinie zum Immobilien-Daten-Austausch und dem internationalen Converter IC-RED ist das Fundament für einen gemeinsamen Datenaustausch bzw. eine gemeinsame Sprache gelegt. Für die eben genannte Allmacht wird dies nicht genug sein, für eine effizientere und effektivere Arbeitsweise in der Immobilienwirtschaft aber sehr wohl. ‹‹

Dominik Brunner MRICS, Dr. Stephan Seilheimer MRICS

## Digital Real Estate

Hersteller, Produkte  
und Dienstleistungen

[www.anbietercheck.de/immobilien/software](http://www.anbietercheck.de/immobilien/software)