



Kommt etwa die lang ersehnte Schnittstelle zwischen den stark getrennten Softwarewelten Asset und Property Management?

Die gif-Datenstandards wollen Multidimensionalität

Früher gab es den Dokumentenordner auf dem PC. Er war für alle gleich befüllt. Doch heute brauchen in einer Due Diligence Anwälte andere Daten als Controller oder Asset Manager. Indizierung wird schon bald zuverlässig verschiedene Rollensichten ermöglichen.

Fast würde man denken, gemeinsame Datenstandards kommen in erster Linie den Softwareherstellern zugute. Dies ist natürlich der Fall, darüber hinaus profitiert jedoch eine ganze Branche von einer Standardisierung der Datenströme, und das über nationale Grenzen hinaus. Standards schaffen Vergleichbarkeit und fördern letztendlich die Transparenz, aber auch die Funktionalität.

NICHT OHNE DATEN Die Daten sind die Grundlage und das Öl im Motor der Digitalisierung. Dies hat die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. bereits im Jahr 2011, also zu einem Zeitpunkt erkannt und aktiv aufgegriffen, als Digitalisierung noch fast ausschließlich etwas für Nerds und IT-Unternehmen war. Zu Beginn gab es unter den IT-Un-

ternehmen Skepsis bei der Entwicklung eines Standards zum Immobiliendatenaustausch. Inzwischen wird eine standardisierte Schnittstelle von den meisten Anbietern als Wettbewerbsvorteil für ihre Produkte gesehen.

Die Digitalisierung und der damit verbundene Fokus auf Daten ist erst in den letzten Monaten wirklich in der breiten Öffentlichkeit der Immobilienbranche angekommen. Der 2011 gegründete Arbeitskreis, die heutige Kompetenzgruppe Datenmanagement, erfährt gerade auch deswegen seit 2016 einen deutlichen Mitgliederzuwachs. Die Kompetenzgruppe Datenmanagement ist 2017 durch die Zusammenlegung der beiden Kompetenzgruppen Immobilien-Datenaustausch (IDA) und Datenräume entstanden. Damit wurde auch erstmals die

scharfe Abgrenzung von Dateiablage und Daten aufgehoben. Dies geht mit neuen Möglichkeiten des direkten Zugriffs auf Dateiinhalte einher, unter anderem durch Künstliche-Intelligenz-Technologie, und der Notwendigkeit eines modernen Ansatzes zur Strukturierung von Dateiablagen auf Basis von Metadaten statt starrer Indexstrukturen. Fünf Projektgruppen (PG) wurden gebildet, um die bis dato geleistete Arbeit fortzusetzen, aber auch neue Themen anzugehen:

- PG 1: Datenmanagement und -analyse – Grundlagen & Definition
- PG 2: Prozessmanagement
- PG 3: Datenqualität und Datenaustausch
- PG 4: Datenraum und DMS Index 2.0
- PG 5: Building Information Modeling (BIM)

Ziel der Kompetenzgruppe ist die Erstellung sowie Fortschreibung der bestehenden Richtlinien und Empfehlungen. Außerdem soll der Wissenstransfer zwischen Forschung und Praxis ermöglicht und beschleunigt werden. Die Projektgruppen leisten die notwendige Detailarbeit, um die einzelnen Themen fokussiert abzuhandeln. Aktuell besteht die Kompetenzgruppe der gif daher auch konsequenterweise zu je einem Viertel aus Investoren, Beratern, Systemanbietern und Forschern.

BRANCHENSTANDARD Die Kompetenzgruppe besetzt mit den Standards für den Datenaustausch ein für die zukünftige Entwicklung der Immobilienwelt akutes Thema, vergleichbar mit den bisherigen gif-Flächenrichtlinien. Nur dass heute die Datenstandards eine nochmals größere Wirkungstiefe haben. Denn im Grunde muss die gesamte Immobilienwirtschaft

für die Umsetzung digitaler Prozesse als Daten auch ganz genau beschrieben werden. Dies geht weit über die Fläche hinaus und betrifft technische, kaufmännische, rechtliche und steuerliche Aspekte gleichermaßen. Dieser gif-IDA-Standard soll als Branchenstandard für die digitale Infrastruktur der Immobilienwirtschaft dienen.

Um der Datenflut Herr zu werden, hat man sich entschlossen, die Anforderung an den Standard-Datenaustausch an immobilienwirtschaftlichen Prozessen zu orientieren. Diese werden in so genannten Subsets abgebildet und mit anderen Kompetenzgruppen sowie nationalen und internationalen Verbänden abgestimmt. Folgende Prozesse werden derzeit unterteilt:

- › 3.1 Bauprojekt-Berichtswesen
- › 4.1 Vermarktungskanal
- › 4.2 Kaufmännische Due Diligence
- › 5.1-5.3 Laufendes operatives, »

SUMMARY

- › Digitale Standards schaffen **Vergleichbarkeit** und fördern **Transparenz** und **Fungibilität**.
- › Eine **standardisierte Schnittstelle** wird von den meisten Anbietern als **ein allseitiger Wettbewerbsvorteil** für Produkte gesehen.
- › Die **Kompetenzgruppe Datenmanagement der gif** besteht zu je einem Viertel aus Investoren, Beratern, Systemanbietern und Forschern.
- › Der **gif-IDA-Standard** soll ein Branchenstandard für die digitale Infrastruktur der Immobilienwirtschaft werden.
- › **www.gifdatenmanagement.de** zeigt den Standard für Asset und Property Manager, Gutachter und Fonds.



„Die gif IDA ermöglicht uns einen effizienten Immobiliendatenaustausch zwischen Fondsprodukten – anbieterübergreifend.“

Benjamin Klisa, Leiter Steuerung Geschäftsbereich Immobilien, Deko Immobilien GmbH



„Zgif erleichtert dem Gutachter die Arbeit mit Mietvertragsdaten. Dem Auftraggeber ermöglicht es die systematische Verarbeitung der Gutachtergebnisse.“

Carsten Scheer, Geschäftsführender Gesellschafter, Lehn & Partner



„Zgif ist die lang ersehnte Schnittstelle zwischen Asset und Property Management, um effizient Daten zwischen deren beiden Softwarewelten zu teilen.“

Björn Rieger, Geschäftsführer, HEICO Property Partners GmbH

buchhalterisches und finanzbuchhalterisches Berichtswesen

- › 5.4 Portfolio-Benchmarking
- › 5.5-5.7 Bewertungsgrunddaten und Wertgutachten
- › 5.8 Fondsreporting

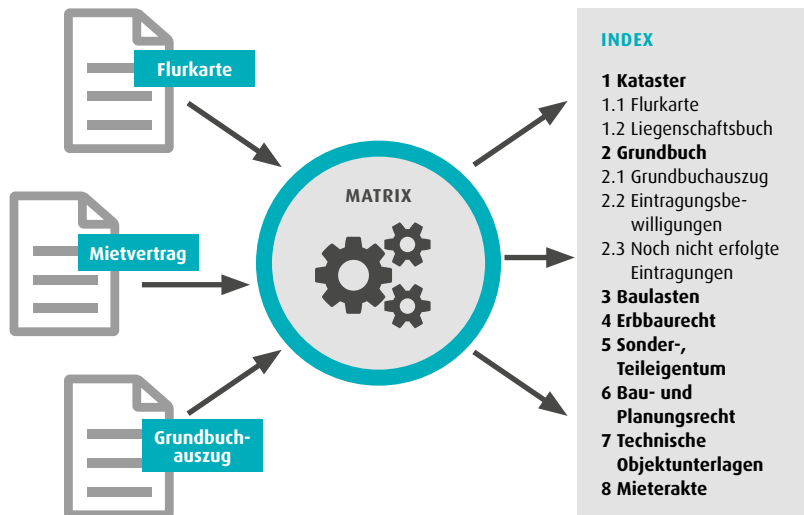
In der „PG 3 – Datenqualität und Datenaustausch“ wird diese Arbeit auch fortgesetzt und der Standard findet so immer mehr Anklang. Auf <http://www.gifdatenmanagement.de> sind mehrere Beispiele aufgeführt, wie diese Standards heute in der Praxis eingesetzt werden. Asset Manager, Property Manager, Gutachter oder Fonds – immer mehr Immobilien basieren den Datenaustausch auf den geschaffenen Standards. Die „PG 4 – Datenraum und DMS Index 2.0“ beschäftigt sich mit der Fortschreibung des schon geschaffenen gif-Standard-Datenraum-Index.



„Die RICS will Datenstandards für heute und morgen sicherstellen. Wir definieren sie mit, um die internationalen Standards zu fördern, die wir derzeit unterstützen.“

Ken Creighton,
RICS, Director Professional Standards

RELEVANTE ENTITÄTEN DOKUMENTE INDIZIEREN



MEIN INDEX, DEIN INDEX? Die Ablagestrukturen in der Immobilienbranche sind äußerst heterogen. Diese Heterogenität führt zu enormen Reibungsverlusten. Das prominenteste Beispiel: die Integration der Dokumentation bei neu erworbenen Immobilien in die Systeme des neuen Eigentümers. Diese ressourcenintensive Phase der Befüllung dauert bis zu sechs Wochen. Zeit, die nicht zur Wertschöpfung genutzt werden kann. Ein Standard, mit dessen Hilfe dieser Prozess automatisiert werden könnte, würde der Industrie enorm weiterhelfen. Diverse Versuche, die Ablagestruktur unternehmensübergreifend zu vereinheitlichen, sind jedoch gescheitert. Zu unterschiedlich sind die Ausrichtungen, Bedürfnisse und Strategien der Marktteilnehmer. Unterschiede, die sich im Aufbau und in der Detailtiefe der verschiedenen Indizes widerspiegeln.

Die gif-Projektgruppe verfolgt deshalb den Ansatz, Standards nicht im Hinblick auf die Ablagestruktur zu definieren, sondern direkt auf den relevanten Entitäten: den Dokumenten als solchen.

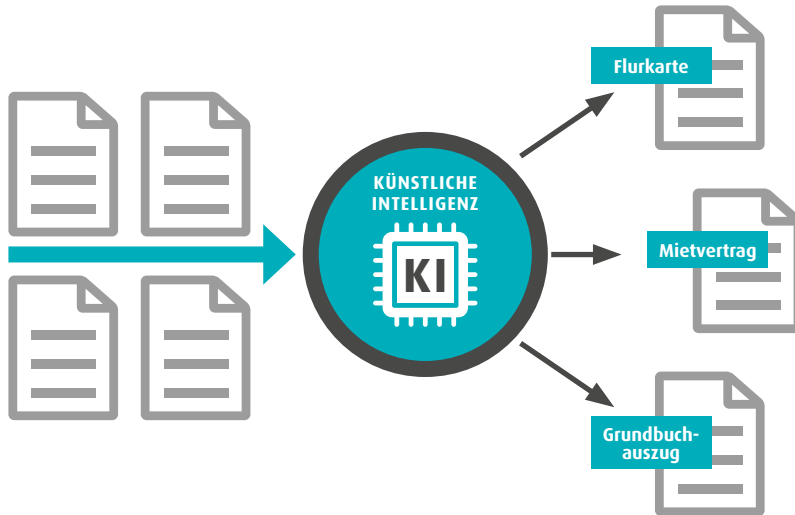
ZUORDNUNGSMATRIX Mietvertrag, Grundbuchauszug, Wartungsvertrag ... die meisten Dokumente sind in der Regel eindeutig einer Klasse zuzuordnen. Diese Zuordnung wird für die einzelnen Doku-

mente in Metainformationen dokumentiert. Sie erhalten gewissermaßen einen „Laufzettel“. Hintergrundannahme ist dabei, dass die in den Lebenszyklen einer Immobilie anfallenden Dokumente sinnvoll identifizier- und kategorisierbar sind.

Wenn nun nach einer Transaktion die Dokumente an den Neueigentümer übergeben werden, ermöglicht die Klassifizierung eine vollautomatische Integration der Dokumente in das neue System – unabhängig von der Ablagestruktur. Dazu muss im Vorfeld lediglich einmalig eine Zuordnungsmatrix erstellt werden, die jeder Dokumentenklasse den gewünschten Ablageort zuweist. Ein einmaliger Aufwand, denn die erstellte Matrix ist anschließend für alle nachfolgenden Dokumentenzuordnungen einsetzbar.

MULTIDIMENSIONALER INDEX Nicht nur Integrationsprozesse lassen sich durch eine konsequente Durchsetzung einheitlicher Dokumentenklassen massiv beschleunigen. Für klassifizierte Dokumente können auch automatisierte Exportstrukturen erzeugt werden – zum Beispiel für die Bereitstellung von Datenträgern oder für die Darstellung auf einer Weboberfläche. Auf diese Weise können prozessrelevante Selektionen und Ansichten generiert werden. Unterschiedliche Zielgruppen erhalten individuelle, auf die jeweiligen Bedürf-

KÜNSTLICHE INTELLIGENZ ROLLENINDIVIDUELLE SICHTEN



nisse und Berechtigungen zugeschnittene Indizes. Diese unterschiedlichen Indizes (oder besser: der multidimensionale Index) sind nicht mehr selbst das strukturierende Element, sondern bieten die Basis für verschiedene Ansichten des durch die Klassen strukturierten Dokumentenbestandes.

AUTOMATISIERTE KLASSIFIZIERUNG Bedeutet die Klassifizierung der Dokumente nicht einen neuen Arbeitsschritt und somit Mehraufwand? Nein, damit neue bereitgestellte Dokumente nicht aufwändig per Hand klassifiziert werden müssen, kommt zukunftsweisende Technologie zum Einsatz: künstliche Intelligenz. Moderne Algorithmen „lesen“ die Dokumente, erkennen Inhalte und Schlagworte und klassifizieren automatisch. Mit jedem Dokument lernt das System und optimiert sich dadurch permanent.

Die manuelle Arbeit beschränkt sich lediglich auf die Qualitätskontrolle von vereinzelten Dokumenten, bei denen die Klassifikationsalgorithmen keine sicheren Ergebnisse liefern konnten.

WERTSCHÖPFUNG Über die automatische Einsortierung und multidimensionale Ansichten hinaus können Dokumentenklassen weiteren Mehrwert schaffen: Vollständigkeits- und Qualitätsanalysen.

Neben der Aussage, ob relevante Ordner leer oder befüllt sind, können auch komplexere Zusammenhänge automatisiert überprüft werden. Besteht zu einem Bauantrag die entsprechende Genehmigung? Sind Wartungsprotokolle sämtlicher technischen Anlagen vorhanden? Sind die Mieterakten vollständig (Hauptvertrag, Bonitätsauskunft, Flurkarte, Grundbucheintrag ...)?

NÄCHSTE SCHRITTE Die gif-Projektgruppe wird die Dokumentenklassen so weit standardisieren, dass die Usecases möglichst vieler Unternehmen unter einen Hut gebracht werden. Die Klassifizierung erfolgt dabei prozessorientiert und hierarchisch. Im ersten Schritt untersucht die Gruppe Dokumente des Mietmanagements, um die wichtigsten Prozesse in diesem Bereich möglichst schnell automatisieren zu können. Im zweiten Schritt geht es um die Feinheit der Klassifizierung. Wie viele standardisierte Klassen benötigt die Branche? 80 oder 1.000? Wie weit müssen Dokumente einer übergeordneten Klasse im Detail differenzierbar sein? Wie granular wird die Ordnung? Hier ist noch einiges an Forschungsarbeit zu leisten, damit die Standards möglichst viele individuelle Anforderungen der Unternehmen erfüllen und sich tatsächlich in der Praxis bewähren.

AUSBLICK Sind Sie vor 1990 geboren? Warten Sie doch den Blick über den Tellerrand der (aus früheren Zeiten stammenden) Dokumentenordner auf Ihrem PC. Ein in einer Due Diligence involvierter Anwalt hat eine andere Sicht auf die Dokumentenbasis als der involvierte Controller oder der Asset Manager. Multidimensionale Indizierung wird es schon bald ermöglichen, unterschiedlichen Parteien individuelle Sichten auf die gleiche Datenbasis zu geben.

Die Überwindung der Abgrenzung von „Daten“ zu „Dokumenten“ ist der „heilige Gral“ des Datenmanagements. Es ist noch ein Stück des Weges dorthin. Aber mit der Schaffung von allgemein anerkannten und auch angewendeten Datenstandards wird dieser Grenzzaun nun eingerissen. Dies erst schafft die Voraussetzung für eine Infrastruktur, um diesen Weg gemeinsam und erfolgreich zu gehen. «

Dominik Brunner, Sascha Donner, Dr. Benjamin Staude

AUTOREN



Dominik Brunner
Geschäftsführer
Arelio GmbH,
Stv. Leiter der gif-
Kompetenzgruppe
Datenmanagement



Sascha Donner
Co-Founder &
Head of Product
EVANA AG



Dr. Benjamin Staude
Managing Director
Architrave GmbH