



# Digitalisierung in der Immobilienbewertung

Das traditionell lineare Denken der Menschheit geht zu Ende. Algorithmen sind gefragt, die auch die Arbeit der Analysten oder Bewerter verändern werden. Zwischen Zyklidität, Digitalisierung und exponentiellen Ableitungen erwachsen aus der Digitalisierung viele neue Wege.

# Potenziale des internationalen Immobiliendatenaustauschs

## Ein Statusbericht

- Prof. Dr. Verena Rock, Dr. Stephan Seilheimer -

### Internationale Initiative internationaler Datenaustausch

Effizienzen heben durch einen einheitlichen Austausch von Immobiliendaten – ein Thema, das im Zuge der Digitalisierungsbestrebungen vieler Immobilienunternehmen an Bedeutung gewinnt. Gemeinsam mit den Partnerverbänden FIDJI (Frankreich), INREV (Europa), IPF (Großbritannien), OSCRE (Nordamerika), REDEX (Niederlande) und der RICS hat sich die gif zum Ziel gesetzt, bestehende nationale Standards zum Datenaustausch in der Immobilienbranche zu harmonisieren. Die Initiative wurde im International Real Estate Data Exchange Council (IREDEC) gebündelt. Die Absicht von IREDEC besteht darin, zunächst ein Mapping der bestehenden Daten-Standards bereitzustellen, um daraus in einem zweiten Schritt einen internationalen Standard-Datensatz für verschiedene Immobilienprozesse zu entwickeln, wie dies für Deutschland seit 2014 in der gif-Richtlinie zum Immobilien-Daten-Austausch (gif-IDA) erfolgt ist.

### Empirische Erhebung

#### Teilnehmervielfalt und hohe Management Attention

Um insbesondere Schwerpunkte des Datenaustauschs, verwendete Austauschformate und mögliches Einsparpotenzial beim Datenaustausch zu ermitteln, führte die gif von November 2017 bis Februar 2018 gemeinsam mit den IREDEC-Partnern und der Hochschule Aschaffenburg, als wissenschaftlichem Partner, eine mehrsprachige Online-Befragung durch.

Befragt wurden insgesamt 753 Mitglieder der Partnerverbände in Deutschland, Frankreich, Holland, Großbritannien und den USA. Die Onlinebefragung schloss mit einer Rücklaufquote von 8,1 %. Die Rücklaufquote in Deutschland (gif) betrug 36 %. Zwar ist die Befragung damit nicht repräsentativ, ist aber die erste internationale Befragung, die sich über die eigene Landesgrenze hinaus mit dem Datenaustausch in der Immobilienwirtschaft beschäftigt. Die Ergebnisse beschreiben zugleich den Ist-Zustand sehr gut und zeigen wichtige Trends bei dem Datenmanagement der Befragungsteilnehmer auf.

Das Spektrum der Umfrageteilnehmer stellt sich als weit gefächert dar. Mit 61 % haben die meisten Teilnehmer ihren Firmensitz in Deutschland, gefolgt von Frankreich und Großbritannien mit jeweils 10 %.

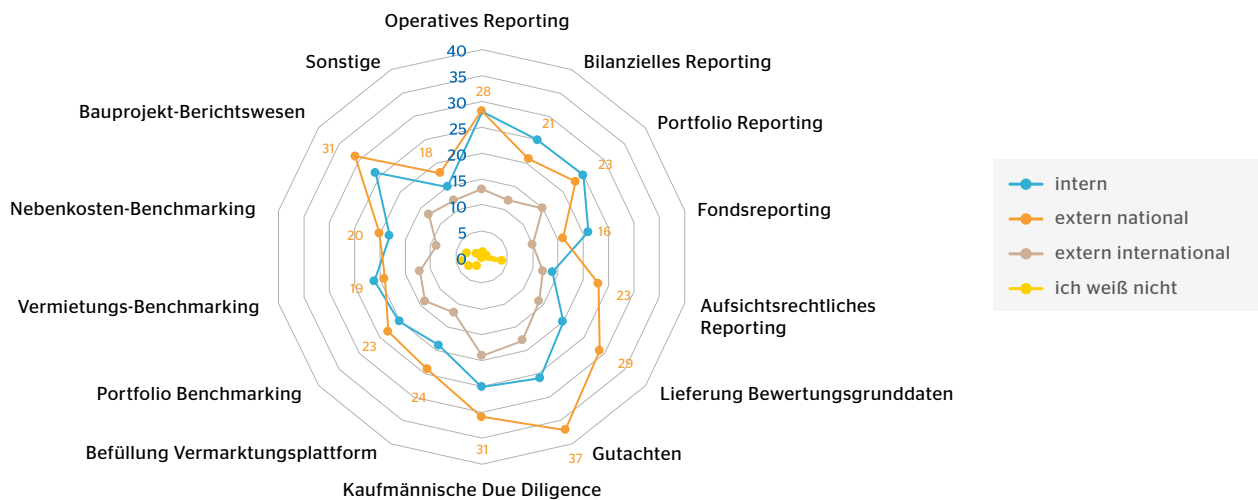


Abb. 1: Relevante Bereiche des aktuellen Datenaustauschprozesses

Die teilnehmenden Unternehmen sind überwiegend Eigentümer/Investoren oder Investment- bzw. Fondsmanager. Mit 36 % aller Teilnehmer wurde bei den Unternehmensfunktionen „Sonstige“ ausgewählt, unter denen sich vor allem Beratungsunternehmen und Makler wiederfinden. Fast 30 % der Befragten halten eine Führungsrolle in ihren Unternehmen, z. B. als Geschäftsführer. Immerhin 13 % der Teilnehmer sind als IT- oder Datenmanager, 12 % Researcher und 10 % Asset Manager tätig. Folglich erreichte die Umfrage eine sehr gute Resonanz bei den Führungskräften der Immobilienwirtschaft.

Die Größe des durch die Unternehmen betreuten Immobilienportfolios (Assets under Management, AuM) rangiert mehrheitlich im niedrigen Bereich mit einem Gesamtwert von unter 200 Millionen Euro und im Bereich großer Portfolios von über 10 Milliarden Euro. Die durchschnittliche Portfoliogröße der Teilnehmer beträgt 5,6 Milliarden Euro. Die relativ hohe Management Attention und die beachtliche durchschnittliche Portfoliogröße legen die Vermutung nahe, dass das Thema Immobiliendatenaustausch eine hohe Relevanz bei den teilnehmenden Unternehmen besitzt.

### Status Quo: Notwendigkeit zum Datenaustausch

Um den Status Quo des Immobiliendatenaustauschs zu erheben, wurde zunächst gefragt, in welchen Prozessen Daten intern und extern regelmäßig ausgetauscht werden (siehe Abbildung 1). Dabei wurden die Immobilienbewertung (37 Nennungen), das Bauprojekt-Berichtswesen (31) und die kaufmännische Due Diligence (31) als die wesentlichen Bereiche identifiziert, in denen die Notwendigkeit zum Immobiliendatenaustausch besteht. Die Ergebnisse legen nahe, dass diese Bereiche vor allem im internen und externen nationalen Datenaustausch eine hohe Relevanz besitzen; dem externen internationalen Datenaustausch wird trotz der relevanten Portfoliogröße der Teilnehmer nur eine relativ geringe Relevanz in den meisten Bereichen zugeschrieben (Nennungen unter 20).

Trotz der Komplexität der Managementaufgaben bei großen Immobilienportfolios ist das meist verwendete Datenaustauschformat nach wie vor Excel (57 Nennungen), gefolgt von MSCI (14), zgif (13) Argus (11), INREV (4), REDEX (4), OSCRE (2) und FIDJI (1). Dabei stellt sich die

Intensität der Nutzung dieser Formate hinsichtlich des Sendens und Empfangens von Daten nahezu identisch dar. Der Anteil „sonstiger“ Formate beträgt hierbei über 12 %, darunter u. a. SQL, angepasstes pdf, REMO, Voyanta, REMS. Auch dies spricht wiederum für die Diversität der Datenformate, die aktuell in der Immobilienbranche verwendet werden. Die hier genannten Formate berühren sehr unterschiedliche aber ineinandergreifende Ebenen der Wertschöpfungskette im Immobilienmanagement. Klar erkennbar resultieren hieraus vielfältige Datenschnittstellenprobleme in der Praxis.

### Aktuelle Herausforderungen und Kosten des Datenaustauschs

Dieser Status Quo lässt vermuten, dass es trotz des viel beschriebenen Digitalisierungshypes noch viele Herausforderungen im Bereich Immobiliendatenaustausch gibt, die die Teilnehmer der Umfrage folgendermaßen einordnen, siehe Abbildung 2 auf Seite 12. Die wesentliche Herausforderung ist in der mangelnden Standardisierung beim Datenaustausch zu sehen (Durchschnittswert 4,2 von 5). Dies spiegelt die o. g. Ergebnisse hinsichtlich der aktuell eingesetzten Datenaustauschformate wider. Mit einem Durchschnittswert von 4,0 besteht eine weitere wichtige Herausforderung in der fehlenden Datenqualität und -verfügbarkeit.

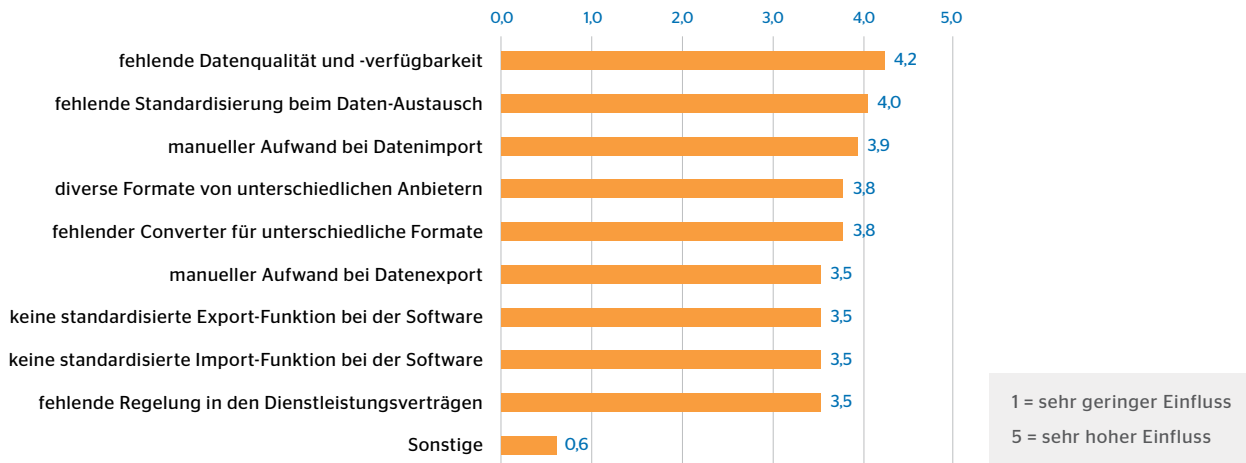


Abb. 2: Bewertung des Einflusses der aktuellen Herausforderungen

Auch dies verwundert nicht in Anbetracht der Tatsache, dass das hauptsächlichste Datenaustauschformat aktuell immer noch Excel darstellt. Mit 3,9 schließt sich der hohe manuelle Aufwand beim Datenimport an, der aufgrund der Vielfalt der genannten Formate, die intern und zwischen Auftraggebern und Dienstleistern ausgetauscht werden, erklärbar ist. Ähnlich relevant sind die diversen Formate unterschiedlicher Anbieter und ein fehlender Converter für diese Formate. Als zuletzt genannte Herausforderung – aber immer noch eine mittlere bis große Herausforderung mit einem Durchschnittswert von 3,5 – steht die fehlende Regelung von Datenaustauschformaten in den Dienstleistungsverträgen. Da alle vorgeschlagenen Antwortoptionen Durchschnittswerte von über 3,5 erreichen, sind alle die in Abbildung 2 genannten Einflussfaktoren im Tagesgeschäft der Teilnehmer als herausfordernd einzustufen. Unter „Sonstiges“ wurde von einigen Teilnehmern die mangelnde Datensicherheit beim Datenaustausch genannt – Stichwort Blockchain – ein Thema, das aktuell in der Branche viel diskutiert wird.

Nicht ganz einfach schien abzuschätzen, wie hoch die jährlichen Kosten für den Datenaustausch sind, denn 35 % der Antwortenden gaben an, dass sie diese Kosten nicht kennen. Aus den Antworten der restlichen Teilnehmer ergeben sich durch-

schnittliche Datenaustauschkosten von 138.460 Euro p. a. Durch einen standardisierten und effizienten Datenaustauschprozess wird deutliches Einsparpotenzial gesehen und zwar in Höhe von durchschnittlich 27 %.

### Künftige Herausforderungen und Einsparpotenziale bei Standardisierung

Gespiegelt an Abbildung 1 und der ersten Frage, in welchen Prozessen die Notwendigkeit zum Datenaustausch besteht, wurden die Teilnehmer gefragt, in welchen Themenfeldern die größten Herausforderungen in der Standardisierung von Austauschprozessen liegen. Gleichzeitig wurde ermittelt, in welchem dieser Bereiche die größten Einsparungen durch Standardisierung der Datenaustauschprozesse gesehen werden (siehe Abbildung 3).

Bauprojekt-Berichtswesen erhielt hier, ähnlich wie in Abbildung 1, den höchsten durchschnittlichen Punktwert von 4,0 als ein Bereich, der hohe Herausforderungen in der Standardisierung des Austauschprozesses birgt. Hierbei geht es vor allem um den Datenaustausch zwischen einem Architekten bzw. Projektsteuerer und Asset / Investment / Portfolio Manager bzw. Eigentümer. Konsequenterweise werden auch in diesem Bereich die höchsten Einsparungen durch standardisierte Prozesse erwartet.

Dicht gefolgt wird dieser Prozess von Nebenkosten-Benchmarking, aufsichtsrechtlichem Reporting, Vermietungs-Benchmarking (Datenaustausch Asset-/Fondsmanager an Benchmark-Dienstleister) und operativem Reporting (z. B. von einem Property Manager an den Asset Manager). Auch hier werden die Standardisierungsherausforderungen und -einsparungen ähnlich hoch bewertet.

Der Bereich Immobilienbewertung in Form der Lieferung von Wertgutachten vom Wertgutachter an den Asset Manager wird mit einem Durchschnittswert von 3,5 ebenfalls als herausfordernd angesehen; hier werden aber im Verhältnis geringere Einsparungen durch Standardisierung des Datenaustauschs erwartet (2,97).



Abschließend gaben die Umfrageergebnisse Aufschluss über Maßnahmen innerhalb einer Datenaustausch-Strategie, die die teilnehmenden Experten innerhalb der nächsten zwei Jahre planen.

Hier wurde eine stärkere Datenintegration als eine System-Strategie mit 27 % am häufigsten ausgewählt.

Den zweithöchsten Wert mit 24 % erzielte die Einführung eines verbindlichen Datenaustausch-Standards mit Partnern und Kunden.

Jeweils 16 % erreichten die Maßnahmen zur Einführung eines Data Governance Standards bzw. einer Unternehmensrichtlinie zum Datenmanagement und verstärkte Kontrollen durch Datenmanagement-Verträge bzw. als Bestandteil bestehender Dienstleistungsverträge. Deutlich wird, dass es keine mehrheitlich präferierte Optimierungsmaßnahme gibt. Positiv zu werten ist, dass nur 7 % der Teilnehmer keine Maßnahmen zur Optimierung der Austauschprozesse planen (siehe Abbildung 4).

## Zukünftige Ausrichtung der gif bei der Real Estate IT

Wie haben die wachsende Bedeutung der Real Estate IT sowie der IREDEC-Befragungsergebnisse Einfluss auf die gif und die Arbeit der Kompetenzgruppen? Die gif trug der wachsenden Bedeutung des Datenmanagements im Jahr 2017 Rechnung und hat die beiden bestehenden Kompetenzgruppen Immobilien-Daten-Austausch und Datenräume zur Kompetenzgruppe „Datenmanagement“ zusammengelegt. Mittlerweile sind daraus vier Projektgruppen entstanden, die sich zum Ziel gesetzt haben, die Standardisierung zum Datenmanagement weiter voranzutreiben:

»

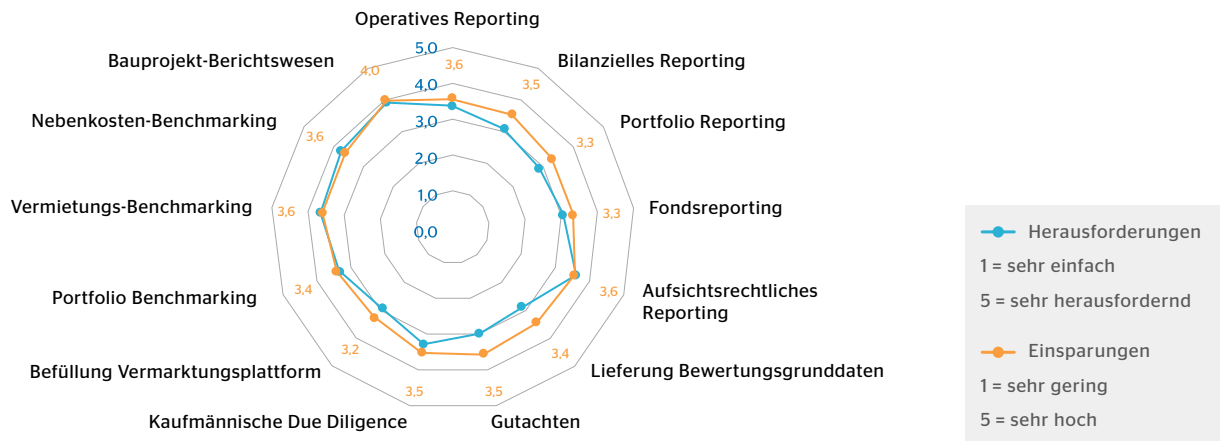


Abb. 3: Beurteilung der Herausforderungen und Einsparungen durch Standardisierung von Datenaustauschprozessen

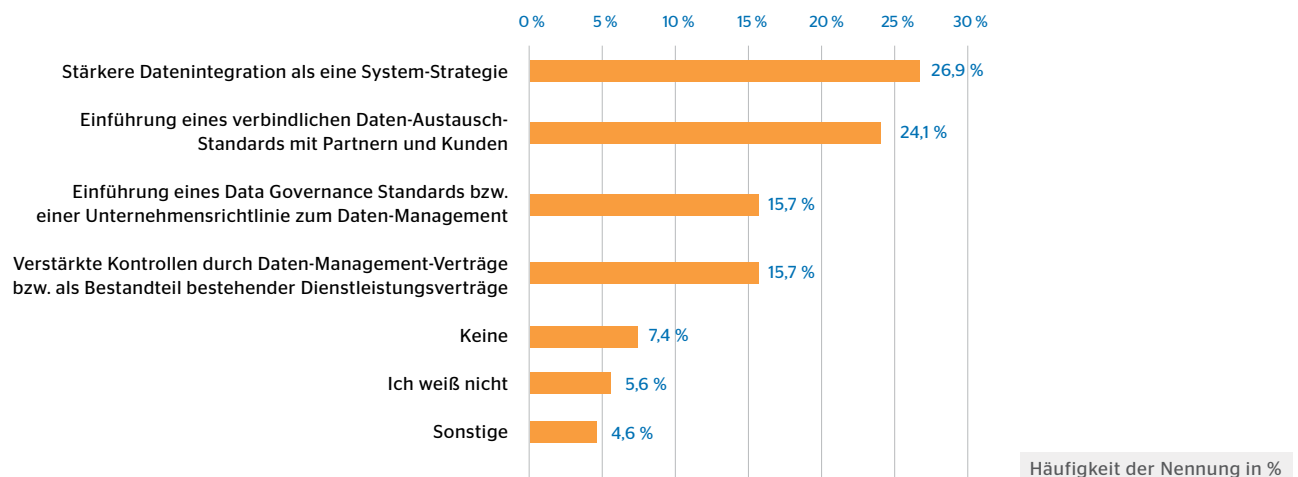


Abb. 4: Geplante Maßnahmen zum Datenmanagement in den nächsten zwei Jahren

PROJEKTGRUPPE

### Datenmanagement und -analyse - Grundlagen und Definitionen

Die Projektgruppe 1 hat sich zum Ziel gesetzt, projektgruppenübergreifende Definitionen zum Datenmanagement in einer Richtlinie bzw. einem Wiki zu veröffentlichen. Ferner soll ein Best-Practice-Ansatz zur Datenanalyse publiziert werden.

PROJEKTGRUPPE

### Prozessmanagement

Die Projektgruppe 2 verfolgt das Ziel, die Standardisierung der Maschine-Maschine-Kommunikation in der Immobilienwirtschaft weiterzuentwickeln. Sie soll damit eine Infrastruktur für Kommunikation der Apps untereinander aber auch zu bestehenden Anwendungen wie ERP-Systemen bilden.

PROJEKTGRUPPE

### Datenqualität und -austausch

Die Projektgruppe 3 will die gif-Richtlinie zum Immobilien-Daten-Austausch fortschreiben. So wird die kommende Version der Richtlinie definieren, welche Datenfelder z. B. durch Property Manager gepflegt werden müssen, um einen reibungslosen Datenaustausch nach dem gif-Standard zu ermöglichen. Darüber hinaus werden die Datenfelddefinitionen sowie Ausprägungslisten, z. B. zu den Nutzungsarten nach gif in der gif-Knowledge Base ([www.zgif.org](http://www.zgif.org)), weiter konkretisiert. Ferner sollen die Mappings zu den IREDEC-Partnerverbänden FIDJI, INREV und REDEX vervollständigt und veröffentlicht werden. Dabei hat sich die gif mit dem BVI und INREV zusammengeschlossen, um das Fondsreporting (gif-Subset 5.8) zu vereinheitlichen. Ferner soll der Converter for Real Estate Data (IC-RED, [www.icred.eu](http://www.icred.eu)) zur Validierung und Konvertierung von unterschiedlichen nationalen und internationalen Datenformaten als Open-Source-Projekt weiterentwickelt werden.

PROJEKTGRUPPE

### Datenraum und Dokumentenmanagementsysteme

Die Projektgruppe 4 schreibt die gif-Empfehlung für einen Immobilien-Datenraum im „Datenraumindex 2.0“ fort. Der Datenraumindex 2.0 wurde mit dem französischen Partnerverband FIDJI weiterentwickelt und umfasst dabei neben einem klassischen Index auch die verbindliche Hinterlegung von Attributen je Dokument bzw. Dokumententyp. Dies wird zukünftig die maschinelle Migration von Dokumenten zwischen unterschiedlichen Datenräumen und Dokumentenmanagementsystemen ermöglichen, soweit diese gif-konform arbeiten.



Allen vier Projektgruppen gemein ist, dass sie sich aus Praktikern von Kapitalanlagegesellschaften, Asset Managern, Property Managern, Gutachterbüros, IT-Unternehmern und Beratern zusammensetzen, die von Hochschulen unterstützt werden. Damit ist sichergestellt, dass die in Vorbereitung befindlichen neuen oder überarbeiteten Richtlinien parallel zu ihrer Greenpaper-Phase mit Pilotprojekten schnell in die Praxis umgesetzt werden.

## Fazit und Ausblick

Die Bestrebungen zur Optimierung des internationalen Immobiliendatenaustausches werden durch die Harmonisierung der bestehenden Datenaustauschformate möglich. Daran arbeitet die gif in Zusammenarbeit mit den IREDEC-Partnerverbänden. Die Umfrage ergab aber auch, dass die Bekanntheit des International Real Estate Data Exchange Councils unter den Teilnehmer mit 23 % noch sehr gering ist. Allerdings zeigen 61 % der Teilnehmer Interesse an dem IREDEC-Ansatz, die Landschaft des Immobiliendatenaustauschs international zu harmonisieren und effizienter zu gestalten. Hier ist es Aufgabe der gif und der IREDEC-Partnerverbände für den Einsatz der bestehenden Datenstandards und der internationalen Harmonisierung zu werben. Die Ergebnisse der Studie weisen darauf hin, dass hier noch ein langer Weg vor der gif und ihren Partnerverbänden liegt. Die Voraussetzungen sind aber günstig. Mit den Initiativen der gif-Kompetenzgruppe Datenmanagement werden hier kontinuierlich weitere Bausteine zu einer effizienten und digitalen Infrastruktur der Immobilienbranche hinzugefügt. ●

## Weiterführende Links

gif-Kompetenzgruppe Datenmanagement:  
[www.gif-ev.de/kompetenzgruppen/show/datenmanagement](http://www.gif-ev.de/kompetenzgruppen/show/datenmanagement)

gif Knowledge Base:  
[www.zgif.org](http://www.zgif.org)

International Converter for Real Estate Data (IC-RED):  
[www.icred.eu](http://www.icred.eu)

Anfragen an die Kompetenzgruppe  
„Datenmanagement“ richten Sie bitte an:  
[kg-datenmanagement@gif-ev.de](mailto:kg-datenmanagement@gif-ev.de)

## Partnerverbände

FIDJI [www.format-fidji.org](http://www.format-fidji.org)  
INREV [www.inrev.org](http://www.inrev.org)  
IPF [www.ipf.org.uk](http://www.ipf.org.uk)  
REDEX [www.redex.nl](http://www.redex.nl)  
OSCRE [www.oscre.org](http://www.oscre.org)  
RICS [www.rics.org](http://www.rics.org)

Prof. Dr. Verena Rock MRICS  
Co-Head of IIWM  
Institut für Immobilienwirtschaft und -management  
Hochschule Aschaffenburg  
Würzburger Str. 45  
63743 Aschaffenburg  
[verena.rock@h-ab.de](mailto:verena.rock@h-ab.de)



Dr. Stephan Seilheimer MRICS  
Frankfurt University of Applied Sciences  
Fachbereich 1: Architektur | Bauingenieurwesen | Geomatik  
Nibelungenplatz 1  
60318 Frankfurt am Main  
[Stephan.Seilheimer@ece.com](mailto:Stephan.Seilheimer@ece.com)

## Termine und Veranstaltungen

### gif

**Sa. 06.10.2018**

Preisverleihung gif-Immobilien-Forschungspreis  
Regensburg

**Mo. 08.10. - Mi. 10.10.2018**

EXPO REAL, München, B2.030

Di. 09.10.2018: Die gif verzaubert Sie!  
Close-up-Magie mit David Lavé

**Mi. 10.10.2018**

CareerDay EXPO REAL, München

**Mi. 24.10.2018**

Treffen der gif-Kompetenz- und Projektgruppenleiter  
Frankfurt/Main

**Di. 06.11.2018**

15. Fachtagung der Kompetenzgruppe Indirekte Anlage  
„Was kommt nach der Service-KVG?“  
Frankfurt/Main

**Mo. 19.11.2018**

gif/ZIA-Regionaltreffen Berlin  
„Wohnen vs. Gewerbe“  
Berlin

**Do. 09.05.2019**

Mitgliederversammlung  
Frankfurt/Main

### Partner

**Fr. 19.10.2018**

RWTH Aachen  
Fachtagung „Soziale Wohnraumförderung“  
Aachen

**Fr. 26.10.2018**

ERES Industry Seminar  
Lausanne, Schweiz

**Fr. 30.11. - Sa. 01.12.2018**

ERES Education Seminar  
„Real Estate Professionals of Tomorrow“  
Kaiserslautern, Deutschland

## Impressum

Herausgeber & Vertrieb  
gif Gesellschaft für Immobilien-  
wirtschaftliche Forschung e. V.  
Mosbacher Str. 9 · 65187 Wiesbaden  
Tel. +49 (0)611 23681070  
Fax +49 (0)611 23681075  
info@gif-ev.de

Redaktion  
Dr. Thomas Beyerle  
Dr. Barbara Hermes  
Prof. Dr. Verena Rock

Junior-Redakteur  
Johannes Kosiol

Grafik, Satz & Litho  
Michaela Decker  
www.elbenstein-design.de

Druck  
Druckerei Lattreuter, Nierstein

Bildnachweise  
soweit nicht anders angegeben:  
Alexander Sell Fotografie (S. 28-33)  
Fotolia (S. 1, S. 21, S. 44/45, S. 46/47)  
pixabay.com (S. 6, S. 10, S. 17, S. 40)  
freepik.com (S. 1, S. 6, S. 35, S. 17, S. 40)  
pxhere.com (S. 31)  
Alle anderen Fotos und Grafiken: gif

Namentlich gekennzeichnete Bei-  
träge geben nicht unbedingt die  
Meinung des Herausgebers und der  
Redaktion wieder. Für unverlangt  
eingereichte Manuskripte und Fotos  
wird keine Haftung übernommen.  
Alle in dieser Publikation veröffent-  
lichten Beiträge sind urheberrechtlich  
geschützt. Wir bedanken uns für das  
veröffentlichte Bildmaterial sowie  
Grafiken, die uns freundlicherweise  
von den Autoren und gif-Mitgliedern  
zur Verfügung gestellt wurden.