

IMMOBILIEN ZEITUNG

MÄRKTE | 12.03.2015

"Branche hinkt hinterher"

VON NICOLAS KATZUNG

Eine **gif**-Richtlinie soll den digitalen Datenaustausch in Deutschland standardisieren. Das ist auch bitter nötig, erklären Thomas Krings und Stephan Seilheimer vom **gif**-Arbeitskreis Immobilien-Daten-Austausch im Interview mit der Immobilien Zeitung.

Immobilien Zeitung: Warum benötigt die Immobilienwirtschaft eine Richtlinie für den Austausch von Immobiliendaten?

Stephan Seilheimer: Das hat vor allem mit der schieren Menge an Daten zu tun, die mittlerweile zwischen den Unternehmen meistens auf individueller Basis ausgetauscht werden. Das kostet Zeit und Geld. Durch einen Standard, auf den sich die beteiligten Unternehmen verabreden, lässt sich beides sparen.

Thomas Krings: Die Arbeitsteilung ist in der Branche in den letzten Jahren enorm gestiegen. In der Folge müssen wesentlich detailliertere Daten zwischen den beteiligten Parteien ausgetauscht werden. Zum anderen ist auch der Umgang mit der Immobilie deutlich professioneller geworden, was wiederum die Anforderungen an das Berichtswesen erhöht. Bei der digitalen Verarbeitung von Dateninhalten haben bislang aber entsprechende Standards gefehlt. Jeder hat da also seine persönliche Note hereingebracht. Es kann also passieren, dass zwar alle von der Miete und der Fläche reden, im Detail aber doch unterschiedliche Dinge meinen.

IZ: Also sind die bisherigen Lösungen völlig unbrauchbar?

Krings: Bisher wurden zwischen den jeweiligen IT-Systemen individuelle Schnittstellen entwickelt und darüber die Inhalte ausgetauscht. Auf diese Weise wird aber jeder Austausch zwischen Marktteilnehmer A und Marktteilnehmer B zum Unikat. Maximal konnte einer der Beteiligten darauf verweisen, dass die Anforderungen schon häufig in dieser Form am Markt verlangt wurden. Auf einen Standard, wie in anderen Branchen üblich, konnte kein Marktteilnehmer verweisen.

IZ: Hat die Branche also viel Geld und Zeit verbrannt, weil man die digitale Revolution verschlafen hat?

Seilheimer: Tatsächlich hinkt die Immobilienbranche anderen Wirtschaftszweigen wie z.B. der Automobilindustrie, wo einheitliche Standards zum Datenaustausch schon seit 20 Jahren umgesetzt werden, hinterher. Man hat sich häufig mit den erforderlichen Investitionen abgefunden und die Folgekosten unterschätzt. Durch die **gif**-Richtlinie entfällt der Aufwand zur Realisierung individueller Schnittstellen. Damit stellt die Richtlinie einen wesentlichen Baustein bei der weiteren Professionalisierung der Immobilienwirtschaft dar.

IZ: Sinnvoll wird eine Richtlinie nur dann sein, wenn sich möglichst viele Marktteilnehmer daran orientieren. An wen richtet sich die Richtlinie?

Krings: Die Richtlinie richtet sich an alle Unternehmen, zwischen deren IT-Systemen Daten regelmäßig ausgetauscht werden, wie z.B. Eigentümer, Asset-Manager, Property-Manager und Finanzbuchhalter. Die erste Version fokussiert die sieben Prozesse Due Diligence, Operatives Berichtswesen, Buchhalterisches Berichtswesen, Finanzwirtschaftliches Berichtswesen, Portfolio-Benchmarking, Bauprojekt-Berichtswesen und Immobilienvermarktung. Die nächste Version wird eine Überleitung zu internationalen Standards beinhalten. Außerdem plant die **gif** eine jährliche Fortschreibung bzw. Aktualisierung, bei der weitere Prozesse wie z.B. die Bewertung, Betriebskostenbenchmarking oder Immobilienbenchmarking aufgenommen werden sollen.

IZ: Gibt es bereits erste Erfahrungswerte über die Anwendung der Richtlinie?

Krings: Derzeit laufen die ersten Pilotprojekte, in denen Daten nach dem vorgegebenen Format ausgetauscht werden. Die **gif** unterstützt die Pilotprojekte gemäß ihrem Vereinszweck bei der Implementierung des Datenaustauschs. Über die Ergebnisse werden wir berichten, sobald die Projekte abgeschlossen wurden.



Tipp: Neben der Richtlinie stellt die gif auch Musteraustauschdateien für die sieben Prozesse im XML-Format in Form eines Wiki dem breiten Fachpublikum zur Einsicht bereit (<http://zgif.gif-wiki.de/latest>). Die zweisprachige Richtlinie selbst sowie die einzelnen Musteraustauschformate bekommen gif-Mitglieder kostenlos.

