

## Reporting

# gif-Richtlinie zum Immobilien-Daten-Austausch (gif-IDA)

Nach mehrjähriger intensiver Arbeit wurde die zweisprachige gif-Richtlinie zum Immobilien-Datenaustausch Anfang 2015 veröffentlicht. Damit steht der deutschen Immobilienwirtschaft erstmals ein international kompatibler Branchenstandard zur Verfügung, mit dem Daten zwischen den unterschiedlichen Marktteilnehmern der Immobilienwirtschaft standardisiert ausgetauscht werden können. Das ist wichtig, da die Anforderungen an das Reporting und damit die Kommunikation zwischen den Marktteilnehmern stetig steigen. Die Autoren stellen im Folgenden Entstehung, Zielsetzung und Ziele der neuen Richtlinie vor. Unter enger Einbindung der Akteure der Immobilienwirtschaft finden derzeit verschiedene Pilotprojekte statt. Die Erkenntnisse sollen genutzt werden, die Einsatzmöglichkeiten der gif-Richtlinie zum Datenaustausch zu verbreitern.

Red.

Die deutsche Immobilienwirtschaft wurde in den letzten zehn Jahren geprägt durch einen Zufluss von ausländischem Kapital und einer Professionalisierung bei Ankauf, Bewirtschaftung und Verkauf von Immobilien. Nicht zuletzt we-

gen umfangreichen Reportinganforderungen angelsächsischer Investoren aber auch der zunehmenden IT-Unterstützung vom Ankauf über die Bewirtschaftung bis zum Verkauf wurden zwischen den unterschiedlichen IT-Systemen von Eigentümern und Dienstleistern individuelle Schnittstellen entwickelt, um die Daten regelmäßig zu migrieren. Dabei sind die Schnittstellen stets Unikate, die Kosten bei der Implementierung und bei den erforderlichen Anpassungen im laufenden Betrieb nach sich ziehen.

### Erhöhte Anforderungen an die Datenbereitstellung

In einer solchen Datenmigration werden verschiedene Datenfelder von dem IT-System eines Senders (Primär- oder Quellsystem zum Beispiel eines Property Managers) zu dem IT-System eines Empfängers (Sekundär- oder Zielsystem zum Beispiel eines Asset Managers) migriert. Eine solche Datenmigration führt darüber hinaus unweigerlich zu einer schlechteren Datenqualität beim Empfänger. Dies liegt darin begründet, dass sich durch unterschiedliche Datenbankstrukturen, Definition, Datenfeldinhalte oder vertragliche Konstellationen nicht alle Datenfelder zwischen Sender und Empfänger 1:1 zuordnen („mappen“) lassen.

Der fehlende Standard beim Datenaustausch stellt sowohl Dienstleister wie auch Eigentümer vor gewisse Markteintrittsbarrieren. Wird eine Immobilie beispielsweise veräußert und kann der

bestehende Property Manager das vom neuen Asset Manager oder Eigentümer verlangte Reporting nicht auf Knopfdruck liefern, so ist dies neben wirtschaftlichen Gesichtspunkten meist ein Kriterium für den Wechsel des Property Managers.

Ziel der Richtlinie ist es, den bisher meist individuell abgestimmten Datenaustausch zwischen den einzelnen Beteiligten der Immobilienwirtschaft zu standardisieren, den Austauschprozess effizienter zu gestalten, die Transparenz zu erhöhen und damit die Qualität der übermittelten Daten nachhaltig zu steigern. Dadurch soll die Immobilienwirtschaft anderen Branchen wie zum Beispiel der Automobilindustrie folgen, in der einheitliche Standards zum Datenaustausch schon seit 20 Jahren erfolgreich eingesetzt werden.

Die Richtlinie zum Immobilien-Datenaustausch richtet sich an alle Beteiligten der Branche, zwischen deren unterschiedlichen IT-Systemen große Datenmengen regelmäßig ausgetauscht werden. Hierzu gehören insbesondere: Eigentümer, Fonds- beziehungsweise Investment Manager, Portfolio Manager, Asset Manager, Property Manager, Facility Manager, Bilanzbuchhalter, der Vermarktungskanal, Gutachter, Benchmarking-Dienstleister, Architekten, Bauunternehmen und Finanzaufsichtsbehörden. Die Beteiligten können im Rahmen des Datenaustauschs sowohl Sender als auch Empfänger von zu übermittelnden Daten sein.

### Vorgehensweise

Die gif-Kompetenzgruppe Immobilien-Daten-Austausch legte für die Richtlinienerstellung folgende Vorgehensweise fest:

1. Analyse bestehender Standards zum Datenaustausch
2. Definition des lebenszyklusorientierten Prozessmodells zur Strukturierung des Datenaustauschs

#### Die Autoren

##### Dr. Stephan Seilheimer



MRICS, Associate Director Asset Management bei Dream Global Advisors Germany, Dozent an der Frankfurt University of Applied Sciences, stellvertretender Leiter der Kompetenzgruppe Immobilien-Daten-Austauschs bei der gif e.V.

##### Thomas Krings



Geschäftsführer, IRM Management Network, Berlin, Leiter der Kompetenzgruppe Immobilien-Daten-Austausch bei der gif e.V.

3. Festlegung des Datenmodells
4. Definition der einzelnen Datenfelder
5. Festlegung des Austauschformats
6. Erstellung der Richtlinie
7. Einleitung der Greenpaper-Phase und Veröffentlichung

Zu Beginn der Sitzungen der Kompetenzgruppe wurden verschiedene Forschungsarbeiten zum Datenaustausch in der Immobilienwirtschaft vorgestellt. Ferner präsentierten Referenten verschiedener nationaler und internationaler Initiativen und Verbände wie FIDJI, GEFMA, IPD OpenImmo, OSCRE ihre Standards zum Datenaustausch. In der Kompetenzgruppe reifte der Entschluss, den deutschen Initiativen eine webbasierte Plattform zur Überführung ihrer Standards bereitzustellen. Da sich die internationalen Verbände durch landesspezifische Definitionen und hohe Mitgliedsbeiträge auszeichnen, wurde in Abstimmung mit dem gif-Vorstand beschlossen, einen eigenen Standard zu entwickeln, der eine Überleitung auf nationale und internationale Standards erlaubt.

Um die verschiedenen Anlässe des Datenaustauschs zu strukturieren, wurde ein prozessorientierter Ansatz basierend auf den Lebenszyklusphasen nach GEFMA gewählt (GEFMA (2004)). Dabei wird in folgende sechs Kernprozesse unterschieden (vgl. Abbildung 1):

1. Konzeption
2. Planung

3. Errichtung und Umbau
4. Vermarktung/Beschaffung
5. Betrieb/Leerstand
6. Verwertung

Im nächsten Schritt wurden die unterschiedlichen Beteiligten des Datenaustauschs in dem Prozessmodell vom Eigentümer, Fonds-/Investment Manager bis zur Finanzaufsicht ergänzt. Anschließend wurden den einzelnen Kernprozessen sogenannte Subsets (Datenkränze) zugeordnet. Dabei umfasst jedes Subset eine beliebig große Anzahl von Datenfeldern, die zwischen Sender und Empfänger ausgetauscht werden. Die erste Version der Richtlinie konzentriert sich auf folgende sieben Subsets, deren Nummerierung sich aus den oben genannten Kernprozessen ableitet:

- 3.1 Bauprojekt-Berichtswesen
- 4.1 Lieferung an Vermarktungskanal
- 4.2 Kaufmännische Due Diligence
- 5.1 Laufendes operatives Berichtswesen
- 5.2 Laufendes buchhalterisches Berichtswesen
- 5.3 Laufendes Finanz-Berichtswesen
- 5.4 Portfolio-Benchmarking

Die Konzentration auf diese sieben Subsets liegt darin begründet, dass bei institutionellen Eigentümern die größte Datenmenge ausgetauscht wird. An

dieser Stelle besteht folglich der höchste Druck, Daten standardisiert und effizient auszutauschen. Jedem Subset wird in Abbildung 1 Sender und Empfänger zugewiesen.

### Festlegung des Datenmodells

Der Richtlinie liegt ein hierarchisch aufgebautes immobilienwirtschaftliches Datenmodell zugrunde. Dies zeigt sich insbesondere in der Zuordnung jedes Datenfeldes zu einem sogenannten Informationsobjekt. Dabei stellt das „Informationsobjekt“ in einem Datenfeld die hierarchische Zuordnung des Datenfelds innerhalb des Datenmodells sicher. Informationsobjekte können im Datenmodell auf unterschiedlichen Ebenen und mehrfach auftreten. Die Richtlinie unterscheidet folgende vierzehn Informationsobjekte (vgl. Abbildung 2):

- I.1 Mandant
- I.2 Wirtschaftseinheit
- I.3 Grundstück
- I.4 Gebäude
- I.5 Mieteinheit
- I.6 Mietvertrag
- I.7 Kondition
- I.8 Darlehen
- I.9 Projekt
- I.10 Wertgutachten

Abbildung 1: Prozessmodell zum Datenaustausch nach gif IDA 1.0

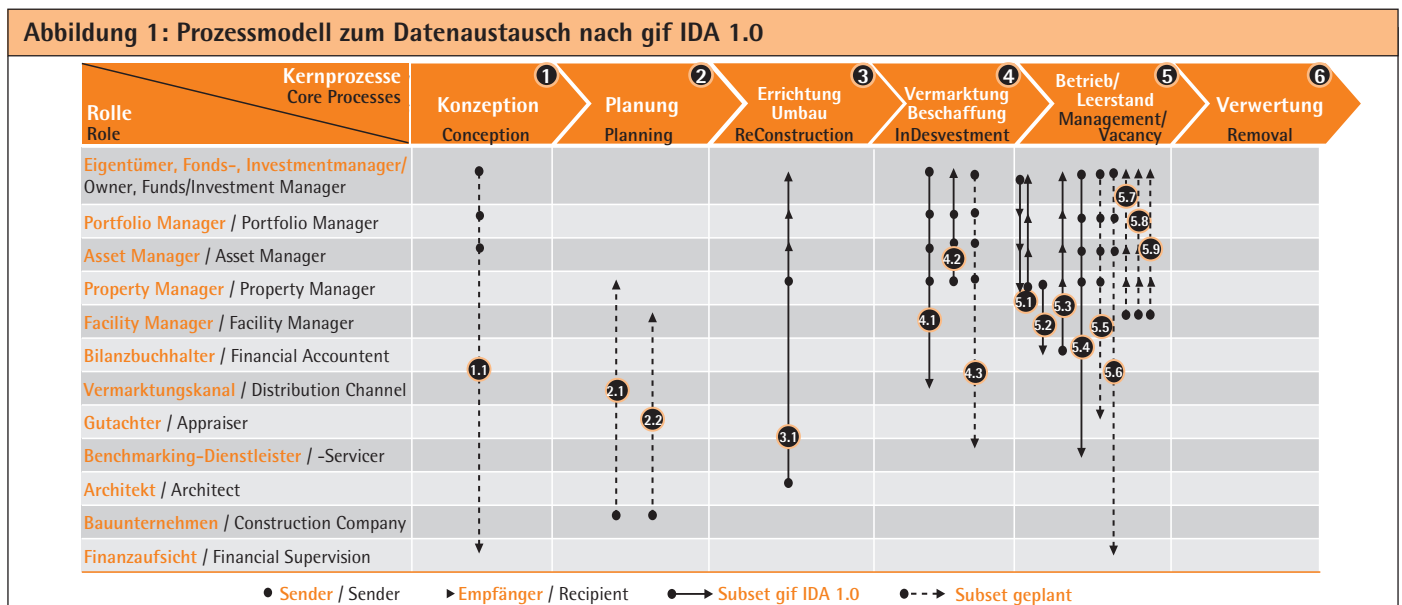
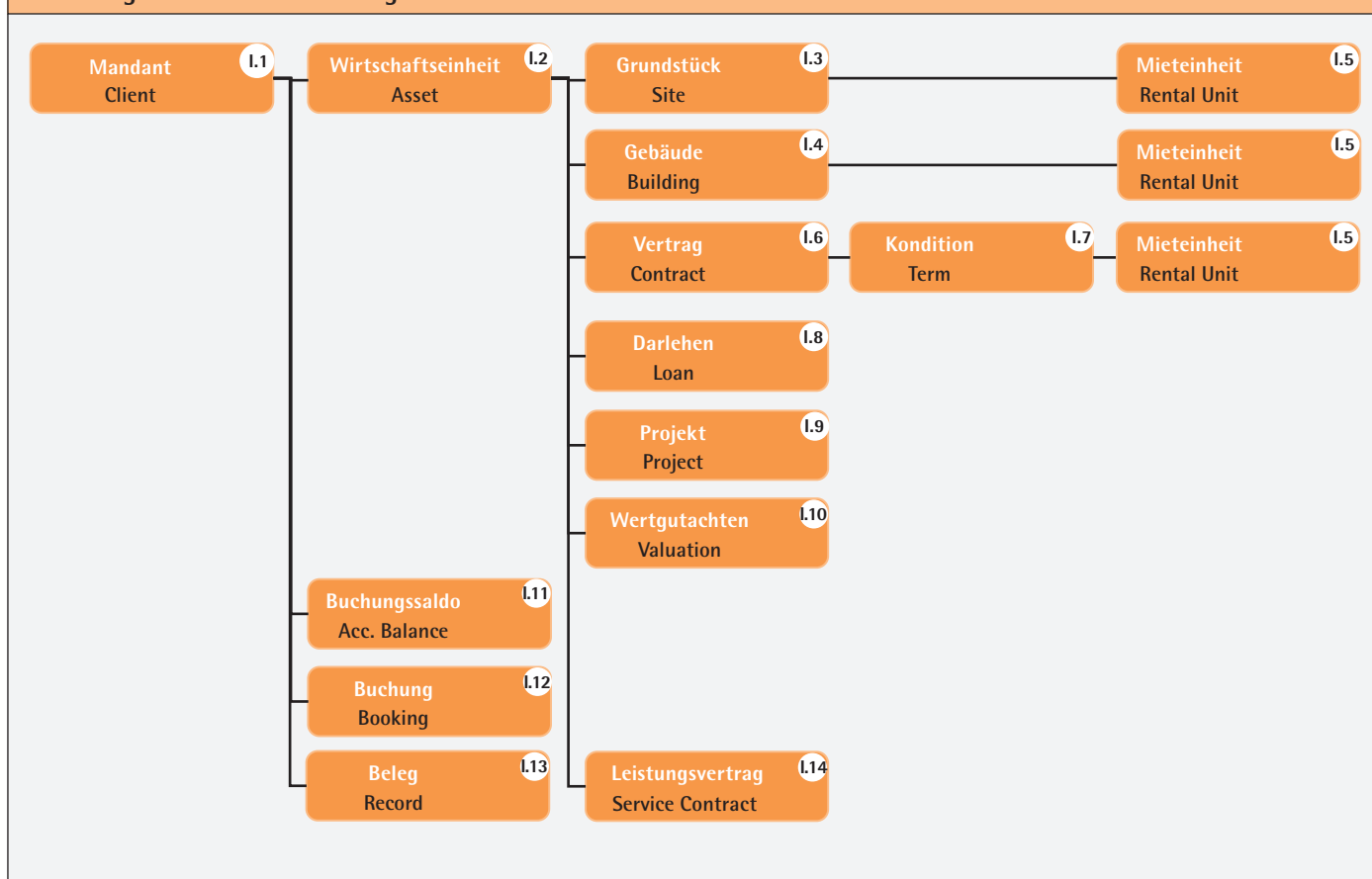


Abbildung 2: Datenmodell nach gif IDA



- I.11 Konto oder Buchungssaldo
- I.12 Buchung
- I.13 Beleg
- I.14 Leistungsvertrag

Die Definition der Datenfelder und deren Verknüpfung zu den Informationsobjekten und Subsets stellte die Hauptaufgabe bei der Richtlinienerstellung dar. Diese Arbeit erfolgte in der gif-Wiki-Seite, die bereits in ähnlicher Form von der gif-Kompetenzgruppe Real Estate Investment Management (REIM) verwendet wird. Dabei wurde jedes Datenfeld mit den folgenden „Basisdaten“ in deutscher und englischer Sprache versehen: Bezeichnung, Alternative Bezeichnung, Fachliche Beschreibung, Abkürzung, Themenbereich sowie zulässige Informationsobjekttypen.

Unter „Formate und Ausprägungen“ werden pro Datenfeld folgende Informationen gepflegt: Datentyp, Ausprägungsoptionen, Datenfeldbezeichnung inklusive Quelle und Autor und Beispieldatensatz. Somit erlaubt die Hinterlegung der Ausprägungsoptionen das Anlegen verschiedener Ausprägungslisten innerhalb des Datenmodells. Soweit internationale

Standards existieren, wurden die entsprechenden Ausprägungsoptionen auf Basis der ISO-Normen hinterlegt. Ein Beispiel hierfür ist die DIN EN ISO 3166-1, die Codes für die Namen einzelner Länder umfasst (Quelle: DIN 2013).

Die Eingabe von alternativen Datenfeldbezeichnungen (zum Beispiel FIDJI, Immoscout, IPD, Openimmo oder OSCRE) verfolgt daher über das Mapping zwei Ziele. Zum einen ist es fachlich über die Wiki möglich, die Datenfelder des gif-Standards zu anderen nationalen und internationalen Datenstandards zu mappen. Zum anderen bildet das Mapping technisch gesehen die Grundlage für automatisierte Transformationsprozesse.

Mittelfristiges Ziel ist es, unterschiedliche Quell- und Zielformate nutzen zu können. Beispielsweise sollen bestehende Formate wie Immoscout oder Openimmo automatisiert in das definierte Format (zgif) transformiert werden können. Ebenso soll die Transformation des definierten Formats (zgif) in andere Zielformate (zum Beispiel FIDJI) möglich sein.

Ferner wurde unter „Prozesse und Subsets“ eine Zuordnung des Datenfelds zu den sieben Subsets hinsichtlich der folgenden Abstufung vorgenommen:

- Core (verpflichtende Lieferung innerhalb des Subsets)
- Optional (optionale Lieferung innerhalb des Subsets)
- Not (keine Lieferung innerhalb des Subsets)

Für alle sieben in der Version 1-0.4.1 veröffentlichten Subsets wurden insgesamt 289 Datenfelder definiert, beschrieben und über die gif-Wiki veröffentlicht. Darüber hinaus wurden 44 Ausprägungslisten wie zum Beispiel zur Indexierungsart oder zur Flächenberechnung für Mietflächen hinterlegt.

Ein maßgebliches Ziel der Richtlinie stellt die Steigerung der Datenqualität dar. Dies setzt voraus, dass Sender und Empfänger die Daten validieren können, bevor diese aus dem Quellsystem exportiert und in das Zielsystem importiert werden. Eine Validierung jeweils vor dem Export beziehungsweise Import ist umso wichtiger, je häufiger Daten zwischen zwei Beteiligten ausgetauscht werden beziehungsweise je größer die zu migrierende Datenmenge ist. Sowohl auf Grund der Validierbarkeit als auch der Hierarchie des Datenmodells hat sich die gif dazu entschlossen, XML-Formate (Exten-

sible Markup Language (engl. „erweiterbare Auszeichnungssprache“) für den Datenaustausch zu verwenden. XML-Dateien bieten die Chance, umfassende Dateistrukturen in einem Dateicontainer-plattform- und implementationsunabhängig auszutauschen. Für alle sieben Subsets wurden XML-Musterdateien erstellt (sogenannte „zgif-Dateien“) und zur besseren Verständlichkeit als xls-Datei extrahiert.

## Erstellung der Richtlinie

Die durch die Kompetenzgruppe erstellte zweisprachige Richtlinie hat den Anspruch, den entwickelten technisch geprägten Standard zum Datenaustausch einem breiten Fachpublikum zu vermitteln. Sie soll ausdrücklich keine IT-Spezifikation darstellen. Die technische Beschreibung des zgif-Formats wurde deshalb in einer Anlage aufgenommen. Um analog zu den gif-Standards für Mietflächen (MF/G, MF/W, MF/V) den Standard auch in die Dienstleistungsverträge (wie zum Beispiel einem Property Management-Vertrag) einfließen zu lassen, wurde die Anlage „H.2 Mustervertragsanlage Datenaustausch nach gif-IDA“ in die Richtlinie aufgenommen. Hiermit können Sender und Empfänger den Datenaustausch nach dem gif-Standard vereinbaren.

Von Anfang an wurde großer Wert darauf gelegt, möglichst viele Beteiligte der Immobilienwirtschaft in den Entstehungsprozess der Richtlinie einzubinden. Dem Expertengremium stellte man deshalb das Greenpaper der Richtlinie vor und holte wertvolles Feedback ein. Zu dem Expertengremium und den Unterstützern der Richtlinie zählen deshalb folgende Gruppen und Unternehmen:

- Investoren und Eigentümer (alintra, Bank Austria, Dream Global, LBBW, Patrizia)
- Dienstleister (CBRE, Catella, Corpus Sireo),
- Beratungshäuser (blumenauer Consulting, bulwiengesa, BBT, CREIS, pom+, Reality Consult)
- Softwareanbieter (Argus, control.IT, FLOWFACT, immopac, Immobilien-Scout24, iMS, IRM, NEMETSCHKE Crem Solutions, mse, onOffice Software)

und

### ● Bauunternehmen (HOCHTIEF)

Nach Abschluss der Greenpaper-Phase veröffentlichte die gif Anfang 2015 die Richtlinie zum Immobilien-Daten-Austausch, die sieben Subsets und das gif-Wiki. Damit stehen alle 289 Datenfelder dem breiten Fachpublikum zur Einsicht zur Verfügung. Damit sollen bewusst Struktur und Inhalt des gesamten Datenaustauschstandards offengelegt werden. In dem Datenfeldgesamtkatalog wird die Überleitung (Mapping) zu bestehenden deutschsprachigen Datenstandards (OpenImmo, IPD, ImmoScout) vorgenommen.

## Erste Pilotprojekte laufen

Derzeit starten die ersten Pilotprojekte, in denen Daten nach dem Format gemäß gif-IDA ausgetauscht werden. Die gif unterstützt die Pilotprojekte gemäß ihrem Vereinszweck bei der Implementierung des Datenaustauschs gemäß gif-Standard. Die gif erhält aus den Pilotprojekten im Gegenzug wertvolle Hinweise zur Fortschreibung der Richtlinie.

Die gif plant eine jährliche Fortschreibung beziehungsweise Aktualisierung der Richtlinie. Dabei sollen die Erkenntnisse aus den Pilotprojekten und weitere Subsets wie zum Beispiel Bewertung, Betriebskostenbenchmarking oder Immobilienbenchmarking in die Richtlinie aufgenommen werden.

In der nächsten Richtlinienversion soll die Übermittlung von Dokumenten wie beispielsweise Rechnungen ermöglicht werden. Die gif-Richtlinie wird von der GEFMA unterstützt. Gespräche mit der ZIA und internationalen Verbänden wie FIDJI (Frankreich) und OSCRE (USA) werden geführt. In der Version 2.0 ist ein Mapping der internationalen Datenstandards FIDJI und OSCRE geplant.

Ferner beabsichtigt die gif die Vergabe eines Zertifikats „gif-konformer Datenaustausch“ an Softwareunternehmen.

### Quellen

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung, gif (2014) Richtlinie Immobilien-Daten-Austausch (gif-IDA), Wiesbaden  
 German Facility Management Association, GEFMA (2004) Richtlinie 100-1 Facility Management – Grundlagen, Bonn  
 Deutsches Institut für Normung, DIN (2013) DIN EN ISO 3166-1 Codes für die Namen von Ländern und deren Untereinheiten, Beuth Verlag, Berlin

## Factoring – Finanzierungsalternative für Unternehmen



### Factoring-Handbuch

Von Thomas Hartmann-Wendels,  
 Alexander M. Moseschus und  
 Magdalena Wessel  
 Taschenbücher für  
 GELD · BANK · BÖRSE  
 2014. 160 Seiten, broschiert, € 17,90.  
 ISBN 978-3-8314-1236-5.

Factoring boomt schon seit Jahren in einem Umfang wie kaum eine andere Finanzdienstleistung in Deutschland. Hauptursache sind die veränderten Usancen der Unternehmensfinanzierung – neben der klassischen Bankfinanzierung werden heute verstärkt alternative Finanzierungslösungen nachgefragt.

Das Taschenbuch bietet einen breiten Überblick über das Factoringgeschäft und seinen Markt, über rechtliche, steuerliche und aufsichtsrechtliche Anforderungen. Dabei werden nicht nur die Entwicklungen der letzten Jahre, sondern auch die derzeitigen Herausforderungen und künftigen Perspektiven der Branche beleuchtet.

Ein Grundlagenwerk für jeden Anbieter von Factoringleistungen, aber auch für jedes Unternehmen, das diese Form der Finanzierung für sich nutzen will.

### Fritz Knapp Verlag

60046 Frankfurt | Postfach 11 11 51  
 Telefon (069) 97 08 33-21  
 Telefax (069) 707 84 00  
 E-Mail: [vertrieb@kreditwesens.de](mailto:vertrieb@kreditwesens.de)  
[www.kreditwesens.de](http://www.kreditwesens.de)