

Immobilien**Verwaltung**

Zeitschrift für die Verwalter im Bereich Wohn- und Gewerbeimmobilien



CRM-Systeme / Software

8-19

Lüftungstechnik

20-23

Verwalterwissen zur
aktuellen Rechtsprechung

24-25

Datenmanagement und KI in der Immobilienwirtschaft

Die Immobilienwirtschaft hat kein Datenproblem: sie hat ein Kontextproblem!



Immobilienunternehmen verfügen heute über mehr digitale Daten als je zuvor. Neue CAFM-Systeme, BIM-Modelle, IoT-Plattformen, Energiemanagementlösungen oder ESG-Tools entstehen in hoher Geschwindigkeit. Gleichzeitig versprechen immer leistungsfähigere KI-Anwendungen bessere Entscheidungen und automatisierte Prozesse. Dennoch bleiben Portfoliosteuerung, Betreiberprozesse und ESG-Reporting aufwendig. Das eigentliche Problem liegt dabei häufig nicht in den Daten selbst. Es liegt im fehlenden gemeinsamen Kontext.

| Gute Stammdaten reichen heute nicht mehr aus

Nahezu jedes Fachsystem verwaltet seine eigenen Stammdaten. Das CAFM kennt Räume und technische Anlagen. Das Property Management kennt Mietflächen und Verträge, die Gebäudeleittechnik Sensoren und Messwerte. Das Asset Management bewertet Wirtschaftlichkeit und Risiken. BIM beschreibt das Gebäude aus Sicht von Planung und Bau. Dadurch entstehen mehrere Wahrheiten über dieselbe Immobilie, weil jedes System seinen eigenen Kontext verwaltet. Genau hier beginnt die eigentliche Herausforderung der Digitalisierung.

| Der fehlende Baustein: eine gemeinsame Kontextschicht

Wo lebt eigentlich der gemeinsame Kontext einer Immobilie? Wer beschreibt dauerhaft, dass ein Wärmemengenzähler genau in diesem Technikraum installiert ist, welche Mietflächen dadurch versorgt werden, welche ESG-Kennzahlen betroffen sind, welche Betreiberpflichten daraus entstehen und in welchem Fachsystem die aktuellen Verbrauchsdaten gespeichert werden?

Heute existiert diese Information häufig verteilt über mehrere Anwendungen. Keines dieser Systeme besitzt den vollständigen Zusammenhang. Die nächste Entwicklungsstufe der Digitalisierung besteht deshalb darin, einen gemeinsamen Kontext für bestehende Daten bereitzustellen: über reale Objekte, ihre Beziehungen, ihre Verantwortlichkeiten sowie die Verbindung zu den jeweils zuständigen Arbeitssystemen. Dadurch entsteht eine gemeinsame semantische Ebene zwischen CAFM, Property Management, Asset Management, GLT, BIM, IoT und weiteren Anwendungen.

| Digitale Verzeichnisdienste als neue Infrastruktur

Genau diese Aufgabe übernehmen digitale Verzeichnisdienste. Sie verwalten nicht die

Arbeitsdaten selbst. Sie verwalten den gemeinsamen Kontext der Immobilie.

Dazu gehören beispielsweise:

- die räumliche Struktur eines Gebäudes
- technische Anlagen und deren Beziehungen
- kaufmännische Zusammenhänge
- Verantwortlichkeiten, sowie die vertrauenswürdigen Verweise auf die Systeme, in denen die eigentlichen Arbeitsdaten gespeichert sind.

Mit dem zunehmenden Einsatz künstlicher Intelligenz gewinnt dieser Gedanke zusätzlich an Bedeutung. KI kann nur dann belastbare Entscheidungen treffen, wenn sie nicht lediglich einzelne Datenpunkte erhält, sondern deren fachlichen Zusammenhang versteht. Gute Stammdaten sind dafür eine notwendige Voraussetzung. Ausreichend sind sie jedoch nicht.

| Fazit

Die Immobilienwirtschaft benötigt auch künftig spezialisierte Fachsysteme. Zwischen ihnen braucht es eine neue, gemeinsame Kontextschicht. Plattformen wie VERICONDA schaffen genau diese Ebene. Sie ersetzen bestehende Anwendungen nicht, sondern verbinden sie über digitale Verzeichnisdienste zu einem konsistenten Verständnis der Immobilie. ■



Der Autor

Stefan Schaffner,
Gründer und Initiator
der VERICONDA