

Protokoll

**des Workshops zur Gründung einer
SIG Immobilienwirtschaft der GDI NRW
in der Bezirksregierung Düsseldorf**

Datum: 24.3.03
Beginn: 11.00 Uhr
Ende: 18.00 Uhr

Teilnehmer

- Frau Altmaier, CeGi
- Frau Frauenrath
- Frau Pöschl, SICAD Geomatics
- Frau Schöke, on-geo
- Herr Adam
- Herr Arndt, F+B Forschung und Beratung
- Herr Bauer, Gutachterausschuss Stuttgart
- Herr Bronsch, on-geo
- Herr Dautert, Geoinformation Bremen
- Herr Dr. Buziek, CeGi
- Herr Dr. Leutner, F+B Forschung und Beratung
- Herr Erlenbach, Microm
- Herr Geerling, Architekt
- Herr Gentgen, BVS/LVS
- Herr Gräve, Inframation AG
- Herr Haak, Institut für Bodenordnung und Bodenwirtschaft, Uni Bonn
- Herr Hansen, Immo-check
- Herr Heinz, ISM RP
- Herr Heuer, Gutachterausschuss Dortmund
- Herr Kirchhof, WL-Bank
- Herr Klingen, StGB NRW
- Herr Knabenschuh, Landesvermessungsamt NRW
- Herr Kohlhaas, Graphisoft Deutschland GmbH
- Herr Lankhorst, Montan-Grundstücksgesellschaft mbH
- Herr Mann, Gutachterausschuss Düsseldorf
- Herr Mendel
- Herr Merten, Rheinisch-Bergischer Kreis
- Herr Müller, AED Graphics AG
- Herr Nau, Kreis Recklinghausen
- Herr Neuhaus
- Herr Pelke, Oberer Gutachterausschuss NRW
- Herr Prof. Francke, Universität Freiburg
- Herr Rach, BBR
- Herr Riegger, ESN
- Herr Rittershaus, RDM
- Herr Schaar, AGVGA
- Herr Schmeck, Gutachterausschuss Solingen
- Herr Schubert, Stadt Essen
- Herr Schwartz, GIS Consult
- Herr Steffens
- Herr Umbach, RWE Systems Immobilien

- Herr Weißgerber, Gutachterausschuss Stadt Hagen
- Herr Weller, Gutachterausschuss Stuttgart
- Herr Welter, HypoVereinsbank Düsseldorf
- Herr Wrage, IM NRW
- Herr Zethmeyer, Gutachterausschuss Ennepe-Ruhr-Kreis

Leitung

- Herr Schaar, AGVGA und Herr Dr. Buziek, CeGi

Protokoll

- Frau Altmaier, CeGi

Thema

1. Begrüßung

Herr Schaar und Herr Dr. Buziek begrüßen die Teilnehmer.

2. Einführung in die Thematik und die Initiative GDI NRW

2.1 Grundsätzliches und Hintergründe zur aktuellen Immobilienwirtschaft (Herr Prof. Francke, Uni Freiburg)

- Gemeinsamkeit: Informationsprobleme rationaler Investitions- und Anlageentscheidungen auf dem Immobilienmarkt
- Frage: Warum sind Vermögensanlageentscheidungen auf dem Immobilienmarkt so entscheidend? Allgemeine **Kriterien** (Transprognose, etc.) scheitern aufgrund von Datenproblemen und aktuellen Marktdaten, die sich auf einen zeitlich überschaubaren Analyserahmen beziehen. Immobilien besitzen nur eine kurze Transaktionszeit, eine lange Lebensdauer und daher eine geringe Kapitalumschlagshäufigkeit. Ertragsprognosen sind nicht möglich, da aktuelle Marktprognosen fehlen und Diskontierungsraten angewendet werden müssen. Daher werden Gutachter zu Marktbeobachtungen (Ertragswert-, Vergleichswertverfahren) herangezogen. Die Kriterien **Ertragswert und Vergleichswert** sind jedoch schlecht anwendbar bei Immobilien. 3. Kriterium: **Risiko**. Dieses ist bei Immobilien schwer zu ermitteln, da die tägliche Transaktion fehlt (würde Preisentwicklung zeigen). Bei Immobilien entstehen unsystematische Risiken (objektpezifisch). 4. Kriterium: **Liquidierbarkeit**. Es besteht eine Transaktionskostenproblematik: Hohe Transaktionskosten fallen bei Immobilien an aufgrund der Regulierung des staatlichen Umfeldes einerseits und der Informationskosten andererseits (der Markt verwehrt die nötige Übersicht wegen zu geringer Informationen). Fazit: Eine Immobilie entzieht sich dem rationalen Kalkül (aufgrund von Datenmängel, langer Lebensdauer, objektspezifischer Risiken).
- Fazit: Mehr Daten sind notwendig. Vorhandene **Datenbanken**
 - 1. sind jedoch **nicht** öffentlich konstant **zugänglich**, stellen nur eine Komponente der benötigten Daten zur Verfügung,
 - 2. verfügen nicht über Daten für **Querschnittsanalysen** (zur Differenzierung der Marktbeobachtungen, z.B. nach Grundstücksgrößen, bauliche Merkmale),
 - 3. enthalten keine Schnittstelle zu anderen **Vermögensmärkten** (Aktienmarkt, Wertpapiermärkten anderer Art, Konjunkturdaten),
- **Zusammenführung von 4 Datenströmen** ist notwendig:
 - 1. resultierend aus der **Zeitreihe**, lokal differenziert, z.B. RDM,
 - 2. **Querschnittsdaten**: differenzierte Merkmale 30-50 zur Anreicherung der Zeitreihen,
 - 3. Verknüpfung mit tief-gegliederten **Geodaten** (Steuerkraft, Arbeitslosigkeit, Zu-/Wegzug),
 - 4. allg. ökonomische Daten von konkurrierenden **Vermögensmärkten** (s.o.)
- Lösungen: Analyseinstrument für Bauinvestitionen (Tobin Q-Wert-Investitionsfunktion für Vermögensmärkte übertragen auf Immobilienwirtschaft, basierend auf Geodaten)
- **Nutzer**: neue User-Welt vorhanden.
 - 1. Resultierend aus Veränderungen durch **Gesetzgeber** (dezidiertere Bewertung von Immobilienwerten gefordert, neue User verlangen anspruchsvollere Bewertung)
 - 2. Große Immobilienbesitzer **veräußern ihre Immobilien** z.B. Telekom, Post, Bahn, Gebietskörperschaften. Daher entsteht verstärkt Bewertungsbedarf (Sell and Lease back), als Basis zur Entwicklung von Querschnittsdaten (z.B. 150 Merkmale), wodurch z.B. die Berechnung von Liegenschaftszinsen möglich ist.
 - 3. neue **Immobilienanlagefirmen**, Immobilienaktiengesellschaften (in USA 10 Jahre weiter, REITs Real Estate Investment Trusts). Folge: Bewertung wird leichter, jedoch verursachen besondere neue Offenlegungspflichten gegenüber dem Gesetzgeber eine stärkere Bewertung)
- Frage nach dem Output/Anwendungen und die diesbzgl. Analyse der benötigten Daten

2.2 Einführung in die GDI NRW (Herr Müller, AED Graphics) (siehe Anlage)

- **Geoinformationskrise** der letzten Jahre: uneinheitliche Datenverfügbarkeit, keine Transparenz der Datenquellen, Bezug von Geodaten, unterschiedliche Austauschformate
- **Ziel:** Verknüpfung lokaler, dezentraler Datenquellen mit Hilfe von standardisierten Schnittstellen bzw. Web Services zur Ermöglichung einer besseren Datenverfügbarkeit / -zugriff sowie zur Wertschöpfung und Mehrwertschaffung von Geoinformationen
- **Vorbild:** Standards des OpenGIS Consortium (OGC), ISO/TC 211
- **Problematiken:** Technik, Kommunikation, etc.
- **Realisierung:** bottom-up (Lösung technischer und kommunikativer Probleme in einem Public-Private-Partnership), top-down (Rahmenbedingungen der Gesetzgeber) in einer Geodateninfrastruktur. Definition Geodateninfrastruktur: ein offenes Geoinformationsnetz, das Geodatenproduzenten, -veredler sowie -nutzer verbindet und so den Zugang zu allen verfügbaren Geodaten und Geoinformationsdiensten ermöglicht. Dabei soll vor allem ein problemloser Zugang zur Nutzung und marktwirtschaftlichen Wertschöpfung auf der Basis von behördlichen und privaten Geodaten gewährt werden. Dazu werden alle relevanten Geoinformationen der Behörden, Kommunen und privaten Anbieter verbunden und über das Internet verfügbar gemacht.
- **Teilnehmer:** öffentlich-privat, Datenprovider, -veredler, -broker, -nutzer, Software-Unternehmen, Wissenschaft, Verwaltung, etc.
- **Infrastruktur:** über Web Services. Bestellen und Bezahlen, Sicherheit, Authentifizierung und Autorisierung werden berücksichtigt. Anwendung und Präzisierung/Implementierung der bestehenden Standards, um eine Nutzbarkeit zu ermöglichen.
- **Zusammenarbeit** mit: nationaler Ebene (GDI.DE), europäischer Ebene (INSPIRE), global (OGC), weiteren Initiativen anderer Bundesländer (z.B. Brandenburg, Bayern). Beinhaltet ebenfalls den Rücklauf /Abstimmung der GDI NRW Ergebnisse in die internationalen Gremien.
- **Organe** der GDI NRW: Plenum, SIGs, Testbeds/Pilots, Steuerungsgremium, CeGi. Da Mitarbeit der Teilnehmer ohne Profit stattfindet, ist für die Organisation ein Dienstleister wie CeGi notwendig. SIGs: Basis- (SIG Architectur, ECommerce, Metadaten) und Anwendungs-SIGs (Verkehr, 3D, Land&Forst, Kommunal, Immobilienwirtschaft). Durch die Arbeit der SIGs entstehen Online-Dienste, die eine interoperable Nutzung der dezentralen Datenquellen ermöglichen.
- **Dokumente:** Handbuch der GDI NRW: Leitbild, Organisationsmodell, Referenzmodell, Regelwerk, begleitet von fachlichen Studien
- **Aktueller Stand:** Technik vorhanden, Nutzen ist dargelegt durch Prototypen, GEOBASIS.NRW ist integriert. Daher muss jetzt die GDI NRW in die reale Anwendung überführt werden, der Nutzen in verschiedenen Anwendungsdomänen nachweisen, die Nachhaltigkeit gesichert werden (auch global). Die GDI NRW ist für Jedermann offen, der die gemeinsamen Ziele anerkennt und aktiv mitarbeiten möchte.
- Derzeitige **Herausforderungen:** Bewusstsein schaffen, Dokumentation des Erreichten nutzbar machen, Überbrückung/Verbindung bestehender kultureller Unterschiede/Kommunikationsniveau
- Weitere Informationen: www.gdi-nrw.de, www.cegi.de

2.3 Verfügbarkeit und Bereitstellung von Geobasisdaten (Herr Schaar, AGVGA, Herr Dr. Buziek, CeGi) (siehe Anhang)

Daten für die Wertermittlung (Herr Schaar, AGVGA)

- AGVGA: seit 1968, zusammengesetzt aus Gutachterausschüssen
- **Ziele:** Problemlösungen im Feld der Wertermittlung, Zusammenarbeit der Gutachterausschüsse im Sinne eines kundenorientierten Handelns, Standardentwicklung, fachliche Beratung des Landes
- **Aufgabe:** Behördliche Wertermittlung: Markttransparenz der Geobasisdaten: Gutachten über Verkehrsdaten, Entschädigungen, Mietwertpreis, Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, Marktberichte, Auskünfte

- **Kunden:** private Kunden, Gerichte, Banken/Kreditwirtschaft, Immobilienwirtschaft, kommunale Bewertungsstellen, sonstige Unternehmen (z.B. Geodatenbroker), Sachverständige
- **Schnittstellen:** analog: Marktbericht, Bodenrichtwertkarte, Gutachten, Internet: Bodenrichtwerte www.boris.de
- **Gutachterausschuss Niedersachsen:** Unterschied: Bodenrichtwerte nur gegen Entgelt
- **Gutachterausschuss Berlin:** ähnliche Strukturen wie NRW
- **Gutachterausschuss Hessen:** nur Landkreise, keine interaktiven Möglichkeiten
- **Gutachterausschuss Bayern:** noch keine gemeinsamen Bodenrichtwerte
- **derzeitig Problemstellung:** Wenige landesweite komplette Darstellungen, z.T. Einzelpräsentationen, uneinheitliche Präsentationen/Suchwerte, wenig Kundenorientierung
- **Folge:** Standardisierung von Methode und Darstellung: In NRW AGVGA, im Bund Musterrichtlinie Bodenrichtwerte, in AdV Empfehlungen der Expertengruppe Bodenrichtwerte/AG vernetztes Boris (Beteiligte verschiedener Länder), GDI NRW/CeGi mit SIG Immobilienwirtschaft

CeGi Center for Geoinformation GmbH (Herr. Dr. Buziek)

- Die Aufgaben von CeGi umfassen u.a. die Geschäftsstellen-Funktion der GDI NRW. In diesem Rahmen leistet CeGi Koordinierungs-, Organisations- und strategische Aufgaben. Im Einzelnen:
 - **Geschäftsstelle der GDI NRW**
 - Projektmanagement und Organisation
 - Adressen- und Mitgliederverwaltung
 - GDI-Veranstaltungsorganisation/-koordination, Sitzungsmanagement
 - **Strategische und fachliche Beratung**
 - Strategische Planung und Konzeption (GDI-Steuerungsgremium)
 - Beratung bei der Entwicklung der Organisationsstruktur
 - Umsetzung/Realisierung der GDI NRW, Zielführung, Projektbegleitung
 - **Marketing und Kommunikation**
 - Zentraler Ansprechpartner der GDI NRW
 - Eventmanagement
 - Webmanagement
 - **Dokumentenmanagement**
 - Dokumentenredaktion und -publikation
 - **Nationale und internationale Zusammenarbeit**
- CeGi versteht sich als Kommunikations- und Koordinationsplattform sowie Kompetenzzentrum für Geoinformation in regionalen, nationalen und internationalen Projekten. CeGi hält eine neutrale, unabhängige und lösungsorientierte Stellung inne, begründet in ihrer Gesellschafter-Struktur und ihrer Orientierung zu internationalen Standards.
- Die CeGi GmbH wurde im Mai 2001 mit Unterstützung des Landes NRW gegründet. Sie besteht als GmbH aus einer Public-Private-Partnership-Gesellschafterstruktur, an der das Land mit 10% als größter Gesellschafter sowie verschiedene Firmen beteiligt sind. Derzeit wird die Arbeit von CeGi in Teilbereichen (Qualifizierung, Kommunikation, Zertifizierung) zu 70% mit EU-Fördermitteln für Ziel II-Gebiete bis Ende 2004 unterstützt. Diese Mittel werden durch das Land NRW ausgeschüttet. Der restliche Finanzierungsanteil wird über die Gesellschafterstruktur ermöglicht. Ab 2005 ist CeGi zur eigenständigen Akquise von Finanzmitteln angehalten. In den Teilbereich Kommunikation fällt ebenfalls die Betreuung der GDI NRW in Form ihrer Geschäftsstelle.
- Ziele von CeGi sind:
 - **Erschließung und Öffnung des Geodatenmarktes**
 - Verbesserter Zugang und breitere Anwendung von Geoinformationen
 - Erschließung/Entwicklung neuer Marktfelder und Einsatzbereiche
 - Mehrfachnutzung, Mehrwert, Wertschöpfungskette
 - **Kommunikations- und Koordinationsplattform für Geoinformation**

- für übergreifende, überregionale, nationale & internationale Projekte
 - für die Integration vieler Partner und Geschäftsfelder
 - Schnittstelle in einem Public-Privat-Partnership zwischen öffentlichen und privaten Datenanbietern und Nutzer, aus Verwaltung, Wissenschaft und Wirtschaft
 - **Zentrales Kompetenzzentrum für Geoinformationen**
 - hohe Kompetenz in Technologie, Beratung und projektbezogener Dienstleistung
 - **In CeGi ist das Public-Private-Partnership institutionalisiert**
 - Struktur der Gesellschafter
 - Neutralität und Unabhängigkeit
- Bzgl. der Erschließung neuer Märkte geht es vor allem um deren Anforderungen an die Datenverfügbarkeit von Seiten der Nutzer, die Akzeptanz und Wirtschaftlichkeit durch nutzerorientierte Lösungen sowie mehr Transparenz im Netz (wird derzeit durch CeGi in der Machbarkeitsstudie ‚Virtuelle Regionen an Rhein und Ruhr 2006‘ erarbeitet).
- Anwendungsbeispiele: Geodaten können in einer Querschnittsnutzung im Rahmen der GDI NRW mehrfach verwendet werden, auch für den Bereich Immobilienwirtschaft. Z.B. liegen 2D- und 3D-Geobasisdaten sowie Straßendaten mehreren Anwendungsbereichen zu Grunde, wie Planung, Umwelt, Verkehr, Tourismus, Sicherheit, Immobilienwirtschaft, etc. Dadurch kann eine höhere Effizienz, Akzeptanz und Wirtschaftlichkeit der Geoinformationsnutzung erreicht werden.

2.4 Beispiele praktischer Anwendungen aus der Immobilienwirtschaft

2.4.1 On-geo GmbH (Frau Schöke) (siehe Anhang)

- **Aufgaben:** E-Handelshaus, Datenbroker, Handelsplattform zwischen Datenanbieter und –nutzer (www.on-geo.de)
- **Problemstellungen:** Datenanbieter: *verschiedene Datenlieferanten, Formate, Aktualitäten* im öffentlichen und privaten Bereich, Datennutzeransprüche: *Kostenreduzierung, Aktualität und Authentizität, Zugriff, Vollständigkeit/Flächendeckung, derzeit hohe Transaktionsaktivität*
- Für On-geo Handelsplattform wird eine Shoplösung von Intershop mit GIS-Lösungen verwendet, zusätzlich regionale Shoplösungen
- Verfügbare Daten: Geodaten, statistische Daten, Bildmaterial. Unterstützung der Branchen durch Dienste und Produkte, Datenveredelung nach Bedarf der Wertschöpfungskette und zur Integration von on-geo in die Wertschöpfungskette
- **Hindernisse und Anforderungen:** *Anbieter: Nicht alle benötigten Daten sind verfügbar, fehlende Bereitschaft, Daten an die Privatwirtschaft abzugeben; Wertschöpfungskette: mehr Arbeitsteilung notwendig; Nutzer: Umstrukturierungsprozesse, Nutzen/Mehrwert/Effizienzsteigerung der Geodaten zu wenig bekannt*

Diskussion

- *Qualität* der Daten: Lieferant ist zuständig. -->→ Akkreditierung und Zertifizierung notwendig ?
- *Aktualität* der Daten
- Wertschöpfungskette und Standards: anwendungsbezogen bei on-geo; Standards der internationalen Organisationen werden berücksichtigt.

2.4.2 Inframation GmbH (Herr Gräve) (siehe Anhang)

- Forderung: *Verbindung von öffentlichen und privaten Daten*
- Identifizierung der wichtigsten benötigten Daten, ausgehend von Anforderungen der Kunden bzw. der Prozessbetrachtung
- Weitere Informationen: www.geoport.de

Diskussion

- Nicht mehr und präzisere Datenaufnahme, sondern effektivere, *anwendungs- und nutzergerechte*

Datenauswertung; nicht am Markt vorbei agieren.

- Was sind die Aufgaben, die gemacht werden müssen, da sie preis-/marktfördernd sind, und welche *Daten* werden dafür gebraucht? Diese sollten veredelt/präzisiert werden.
- Berücksichtigung des visuellen Eindrucks
- Frage: Berechnung des Beleihungswertes
- Ziel der GDI NRW der Datenbereitstellung unstrittig, jedoch *Methode der Wertermittlung* ist zu hinterfragen

2.4.3 Immo-check GmbH (Herr Hansen) (siehe Anhang)

- Risikobezogene Informationen online erschließen (bzgl. Basel II)
- Konzept: im Sinne eines Liegenschaftsinformationssystems Bereitstellung von Daten verschiedener dezentraler Datenquellen vernetzt über das Internet (z.B. Verkehrswert und Beleihung, Portfolio, Umfeld der Nutzung, Objektrating), worauf verschiedene Nutzer zugreifen können (z.B. Banken). Primäres Ziel ist die möglichst breite Datenbereitstellung und ihre Verknüpfbarkeit mit bestehenden Systemen, nicht die primären Anwenderanforderungen
- Einbindung staatlicher und kommunaler Daten (Geobasisdaten) am wichtigsten
- Mangelnde Dienstleistungsorientierung der öffentlichen Hand (*Abdeckung, Inhaltsdefinition, Gebührenstrukturen*)
- Übergreifende Initiativen förderungswert, dauern jedoch zeitlich zu lange, daher müssen private Datenprovider Abhilfe schaffen.

Diskussion

- *Aktualität* nach Partnerangebot; reicht teilweise zur Neubewertung von Immobilien nicht aus. Daher werden Sekundärdatenbestände angedacht, jedoch noch nicht bereitgestellt
- *Flächendeckung*

2.5 Die Immobilienwirtschaft aus Sicht der Nutzer

2.5.1 Montan-Grundstücks-Gesellschaft MGG (Herr Lankhorst) (siehe Anlage)

- Aufgabe: Vermarktung und Entwicklung von Flächen des Strukturwandels in NRW; Immobilienbewertung, Consulting
- Datenbereitstellung und -verknüpfung (eigene und Datenbestände Dritter)
- Teilgesellschaften
- Probleme: *Datenhaltung (keine Datenbanken), nicht kongruente Daten verschiedener Datenprovider (Referenzierung), Anpassung der Datenbanken der jeweiligen Gesellschaften/Kunden, Aktualität/Datengenerierung (privater und öffentlicher), Integration einheitlicher Arbeitsprozesse (Prozesse zum Aufbau von Datenbanken)*

Diskussion

- Nutzung von *Facility Management, 3D? Aufwand des Customisings bzgl. 3D zu hoch*

2.5.2 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger BVS (Herr Gentgen)

- Vielseitige Daten sind für Sachverständige notwendig, zeitaufwendige Datenbeschaffung
- In Zukunft wird/sollte ein einheitlicheres Bild bzgl. der Marktberichte, -daten möglich und jeder Zeit abrufbar sein
- Wünsche: *Integration/Harmonisierung von öffentlichen und privaten/Geobasis- und Fachdaten in Boris (z.B. Baulast, Mietspiegel für Wohnungswirtschaft und gewerkliche Zwecke, Einblick in die Kaufpreissammlung)*

2.5.3 Ring deutscher Markler RDM (Herr Rittershaus)

- RDM als Nutzer: 850 Mitglieder in NRW (hpt. Einzelpersonen), wenig professionelle Arbeit mit Geodaten. Mehr beratende Funktion der Markler: Marktübersicht
- RDM als Lieferant der Daten: Immobilienpreisspiegel NRW (95 Städte), Mitarbeit bei Erstellung von Mietspiegeln
- Forderungen: *ad-hoc vor Ort Marktauskunft benötigt, daher Integration von Geobasis- und Fachdaten verschiedener Datenquellen (Unterstützung der Argumente des BVS)*

2.5.4 WL-Bank (Herr Kichhof) (siehe Anlage)

- Banken als **Nutzer** von Geoinformationen: Genossenschaftliche (Raiffeisen, etc.), öffentlich-rechtliche (WL-Bank, Sparkassen), private Banken (Deutsche Bank). Enormer Datenbestand!
- **Anwendungsbereiche:**
 - 1. Bewertung von Immobilien als Sicherheiten von Krediten (*detaillierte Informationen sowie für die Marktwertermittlung objektive (grobe) Bewertung durch den Gutachterwichtig*). Daher ist die Objektbesichtigung trotz Automatisierung nicht ersetzbar. Einer ersten groben Bewertung folgen Detailinformationen für die Rechtfertigung der Bewertung),
 - 2. Vermarktung von Immobilien
 - 3. Beurteilung von Risiken in der Kreditvergabe
 - Problemstellungen: *Fehlende Objektunterlagen (Lagepläne, Flurdaten, Katasterauszüge) = Geobasisdaten; Aktualität (Überalterung der Unterlagen, z.B. Grundbuchauszug)*
- **Gewünschte Informationen:** BRW, Vergleichspreise für Wohn- und Teileigentum, Vergleichsmieten (für Wohnen und Gewerbe), Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren, Einwohnerzahlen, Wirtschaftsinformationen (Arbeitslosenquote, Pendler, Steuersätze), Marktentwicklungen (Entwicklung der Preise), Informationen zum Baurecht (auch Baulast), Entwicklungsstand, Objektunterlagen
- **Informationsquellen:** Gutachterausschüsse, Mietspiegel, Maklerauskünfte, RDM, Behörden, Publikationen, Verbandsinformationen, Geoinformationssysteme. Geoinformationssysteme werden jedoch kaum genannt. Gründe hierfür könnten sein: *abweichende Standards, Werte nicht vergleichbar, Angabe von Durchschnittswerten ohne Nennung von Bandbreiten, unterschiedliche Preisgestaltung und Bezahlung --> Folge: Verzweigungswege, Integration verteilter Datenquellen ideale Lösung, Vernachlässigung Regionen außerhalb von Ballungsräumen, Banken als Datenlieferanten anzapfen, Problem Datenschutz*

Diskussion

- Angebot der HVB zur Abstellung von Mitarbeitern in der Zusammenarbeit mit Gutachterausschüssen
- *Stärkere Kooperation des privaten Sektors* zur Datenbereitstellung wäre notwendig
- Grenze von Preisen: noch nicht festgelegt

2.5.5 SICAD (Frau Pöschl) (siehe Anlage)

- GIS-Lösung für den Bereich Immobilien und Banken
- Intranet- und Internetprojekt , Aufgabe: 1. Basisinformationen sammeln und geographisch aufbereiten; eigene und gekaufte Daten, verschiedene Anbieter und ihre Schwerpunkte/Vor- und Nachteile, 2. Erstellung von Marktberichten: Basierend auf Datensammlung von HVB-Expertise, 3. Analysen für Unternehmen mit Entwicklungspotenzial --> Anforderungen: Eingliederung des GIS-Systems in spezielle Systeme des Anwenders (multivariate Standardunterstützung und Schnittstellen)
- Datenbereitstellung unter www.hvbexpertise.de; zukünftig Bepreisungssystem geplant

Diskussion:

- Festlegung der Lagegenauigkeit
- Preisbeobachtung: Tendenzen aufwärts/abwärts; Daten zur wissenschaftlichen Nachprüfung meist nicht öffentlich, Zusammenarbeit/Kooperationsbereitschaft mit Wissenschaft wäre jedoch wünschenswert.

3. Weiteres Vorgehen / Perspektiven (Herr Schaar, AGVGA, Herr Dr. Buziek, CeGi)

- **Zusammenfassung:**
Folgende Defizite und mögliche Arbeitsbereiche konnten identifiziert werden:
 - Aktualität (Datengenerierung)
 - Qualität (Zertifizierung?), unterschiedliche Inhaltsdefinition,
 - Datenreferenzierung, Kongruenz der Daten
 - Datenhaltung (Anpassung, Vorhandensein Datenbanken)
 - Uneinheitliche Gebührenstrukturen
 - Datenschutz
 - Flächendeckung, Einheitlichkeit, Vollständigkeit, detaillierte Informationen
 - Uneinheitliche Standards, fehlende Vernetzung verteilter Datenstrukturen
 - Verbindung von öffentlichen und privaten Daten; Verfügbarkeit
 - Schnittstelle Facility Management, 3D, SAP
 - Einheitlichere Prozesse
 - Marktorientierung, Nutzerbetrachtung/Umstrukturierung
- Diese Anforderungen sollen in der nächsten Sitzung spezifiziert und konkrete Aufgabenstellungen für eine SIG Immobilienwirtschaft erarbeitet werden.
- **Nächste Sitzung: Mai 03**, mit Wahl des SIG-Sprechers, Mission Statement und Informationen zur Mitgliedschaft in der GDI NRW (siehe auch GDI-Homepage www.gdi-nrw.org)

Anhang:

- Vortrag Herr Müller
- Vortrag Herr Schaar
- Vortrag Herr Dr. Buziek
- Vortrag Frau Schöke
- Vortrag Herr Gräve
- Vortrag Herr Hansen
- Vortrag Herr Lankhorst
- Vortrag Herr Kirchhof
- Vortrag Frau Pöschl

Herr Schaar, AGVGA,
Herr Dr. Buziek, CeGi

Frau Altmaier, CeGi
Protokollantin