

# Weit entfernt von Big Data!

**BIM** – Planern, Entwicklern sowie Investoren und Bewirtschaftern gibt die Digitalisierung neue intelligente Hilfsmittel an die Hand. Damit sich der Einsatz dieser Tools gewinnbringend in den Bilanzen niederschlägt, sind allerdings ein paar Grundsätze zu beachten. Dazu zählt unter anderem das Sammeln der richtigen Daten.

Von Peter Gallmann, Bilder: vargabandi/Fotolia, PD, everythingpossible/Fotolia



Die Digitalisierung bietet Chancen für die Immobilienbranche, ...

Für einmal sind die Schweiz, Deutschland und Österreich nicht die innovativsten Länder in der westlichen Welt bzw. in Europa: In Sachen BIM (building information modelling) vollziehen die DACH-Staaten mit etwas Verspätung das nach, was in vielen anderen Ländern schon länger zum Standard für Grossprojekte im Hoch- und Tiefbau gehört. Einige Professionals arbeiten heute damit und haben schon solche Projekte realisiert. Der Mehrwert dieser Form von Projektmanagement ist offensichtlich, ermöglicht er doch eine deutlich erhöhte Datensicherheit für alle Beteiligten, die jederzeitige Aktualität der Daten, das Vermeiden von mehrfachem Erfassen von Daten, was das Vermeiden von Fehlerquellen und die Reduktion von Kosten impliziert das Vermeiden von

Doppelspurigkeiten und unterschiedlichen Daten der verschiedenen Akteure höhere Planungs- und Steuerungssicherheit einen Zusatznutzen aus 3D-Modelling (Visualisierungen usw.).

## Zuerst denken, dann handeln

BIM ist hochkomplex und gilt in der Wahl der jeweiligen Tools und insbesondere in der Definition der erwarteten Outputs/Informationen als Rückgrat respektive die Strukturierungsbasis von Prozessen, Planung und Ausführung. Doch auch hier gilt auf besondere Weise einmal mehr der bewährte Grundsatz: zuerst denken, dann handeln. Dass ein BIM-Projekt mehr leisten kann und soll als 3D-Modelling von Gebäuden, Infrastrukturen, Technik, Zeit- und Kostenmanagement

ist bekannt. Mit denselben Daten können die Life-Cycle-Kosten und der Betrieb optimiert und geplant sowie die Funktionalität berechnet und bewertet werden. Die Skala der Nutzung dieser Daten ist nach oben offen. Voraussetzung ist allerdings, dass zu Beginn des Projektes genau überlegt und definiert wird, welche Resultate an Daten und in welcher Form sowie für welchen Zweck verlangt werden bzw. erforderlich sind. Hierin bestehen wohl auch die grösste Herausforderung und die Basis des eigentlichen Paradigmenwechsels im Bauen.

## Die Grenzen der Digitalisierung

In aller Regel ist ein BIM-Projekt nicht ein einzelnes Programm, sondern muss individuell pro Projekt aus verschiede-



**Peter Gallmann** arbeitete rund 40 Jahre in führenden Positionen bei Immobilieninvestoren und Immobiliendienstleistern in der Schweiz. Seit 2014 stellt er als Inhaber des Einzelunternehmens «immexpert» ([www.immexpert.ch](http://www.immexpert.ch)) seine breite, praxisgestützte Erfahrung in der Entwicklung, Vermarktung, Bewirtschaftung und weiteren Immobilienbereichen Eigentümern und Unternehmen der Bau- und Immobilienbranche zur Verfügung. Mit namhaften Schweizer Unternehmen hat er als strategischer Partner Kooperationsverträge abgeschlossen. Gallmann ist Vize-Präsident der FM-Kammer SVIT.

nen Programmen entwickelt/zusammengesetzt werden. Was bedeutet, dass in einer BIM-Planungsphase Spezialisten gefragt sind. Spezialisten, die definieren können, was die Outputs (Form und Struktur der Daten) sein müssen, und Spezialisten, die in der Lage sind, die passenden Programme aufeinander abzustimmen. Der eine Teil ist strategisch, der andere taktisch operativ.

Bei einem BIM-Projektmanagement ist der Fokus entscheidend, sollen die Daten nachhaltig für Planung, Bau und Betrieb sinnvoll nutzbar sein. Nicht zuletzt setzt ein BIM-Projekt auch die Bereitschaft aller Planer voraus, ihre Tools allenfalls anzupassen. Und hier beginnen die Herausforderungen.

Seit jeher werden in der Planungs- und Realisierungsphase umfassende, aktuelle Grundlagen und Daten gesammelt, um Pläne und Strukturen zu schaffen. Nach der Übergabe des Objektes in den Betrieb sind Umfang und Aktualität der Unterlagen und Daten am höchsten. Die Praxis zeigt jedoch, dass dann im Betrieb eben dieser grosse, sehr wertvolle Daten- und Unterlagenschatz stufenweise, aber konstant vernichtet wird. Die Bewirtschaftung führt in der Regel nur einen Teil dieser Informationen weiter – und in der Regel genau den Teil, der als Minimum zwingend für den weiteren Betrieb notwendig ist. Ein Flächenmanagement wird heute bei vielen Professionals elektronisch geführt; Daten, die für die Bewirtschaftung erforderlich sind – wie etwa Marktmietzins oder Unterhaltskosten – sind denn auch korrekt abgebildet. Doch hier endet Big Data von Immobilien auch schon.

Pläne, Technik und Statik werden oftmals deutlich weniger aktualisiert und nach ein paar Jahren – in denen der Eigentümer, Nutzer, Bewirtschafter und FM-Provider auch schon mal wechselt – sind diese Unterlagen oft lückenhaft und keinesfalls nachgeführt. Also nicht «Big Data», sondern zunehmend «Poor Data». Wenn etwa nach 25 Jahren eine grössere Sanierung oder Teilerneuerung ansteht, so müssen die dafür notwendigen Unterlagen oft von Grund auf neu geschaffen werden. Dies für sehr viel Geld – und das ist eigentlich sehr schade.

Um hier eine Veränderung zu Nützlichem herbeizuführen, müsste sich im täglichen Betrieb etwas ändern. Der Eigentümer des jeweiligen Objektes müsste ein grosses Interesse daran haben, jederzeit über aktuelle Immobiliendaten seiner Objekte verfügen zu können. Doch hier stellt sich einmal mehr die alte Huhn-oder-Ei-Frage: Wer ist verantwortlich dafür und wie wird diese Leistung bezahlt?

### Verfügbarkeit exakter Daten bringt Vorteile

Der Blick zurück zeigt: Das Ganze ist nicht völlig neu. Schon vor rund 30 Jahren gab es einmal eine breite Diskussion und Aktivitäten zu einer digitalen Revolution von Immobiliendaten. Damals wurden Systeme angeboten, die neben den klassischen Bewirtschaftungsdaten wie Mieten, Verträge, Abrechnungen auch Planbewirtschaftung, Anlagenverzeichnisse, Informationen zu Bauzustand, Instandhaltung und Instandset-

zung, Fotos und einiges mehr aufnehmen und verarbeiten konnten. Doch in den allermeisten Fällen gerieten diese mit viel Arbeit und Kosten erfassten Daten zu Datenfriedhöfen – weil die Aktualisierung nicht erfolgt ist. Grosse Corporates, die Daten ihrer eigenen Objekte besser weiterführten, blieben über weite Strecken oft die einzigen «Sammler». Was also tun, damit aus den «Big Data» eines Neubaus nicht wieder allzu schnell «Minimum Data» werden?

Fest steht: Richtige Daten sind entscheidend für jede Weiterentwicklung. Es können keine verlässlichen Strategien auf fehlenden oder falschen Daten zum Ist-Zustand entwickelt werden. Bei Neubauten besteht wie bereits geschildert die grosse Chance, diesen Unterlagen- und Datenschatz künftig besser zu bewirtschaften.

Doch wie verhält es sich beim riesigen Volumen an Bestandsobjekten? Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen unseres Landes zwingen uns immer mehr, Kosten zu optimieren, um so den Standort Schweiz attraktiv zu halten oder noch attraktiver zu gestalten. Standortkosten sind dabei ein grosses Thema, und diese Prämisse gilt für alle Formen von Immobilien. Bei Wohnobjekten ist der Zusatzaufwand für die Datenpflege verhältnismässig bescheiden. Etwas anspruchsvoller gestaltet er sich für alle Geschäftshäuser sowie für Spezialimmobilien (EKZ, Schulen, Forschung, Gesundheit usw.), Logistik, Industrie, doch gerade in diesen Kategorien sind oder wären aktuelle Unterlagen und Daten von grossem Wert. Das Potenzial für Betriebsoptimierungen



... doch der Umgang mit Daten will gut geplant sein.

#### Kurz gefasst:

#### Pro Big Data in Kürze

- Nicht aktualisierte Unterlagen und Daten von Immobilien kosten viel Geld.
- Strategische und operative Steuerung von Immobilien ohne korrekte Unterlagen/Daten ist nur bedingt möglich.
- Bevor Daten erhoben werden, ist eine Struktur festzulegen und insbesondere genau zu definieren, welche Daten weshalb, in welcher Form und mit welchem Nutzen erfasst und ausgewertet werden.
- Strukturierung und Beschaffung von Daten ist Profi-Arbeit, die sich auszahlt.
- Fehlende, lückenhafte Daten kosten laufend Geld, ohne dass dies sichtbar wird.
- Kein System der Welt beschafft Daten ohne Arbeit der Beteiligten.
- Diese Arbeit kann ausgelagert werden und wird bei fehlenden eigenen Ressourcen relativ zeitnah kostengünstig erledigt.

und -restrukturierungen ist in diesen Marktsegmenten wesentlich und zum Teil erheblich gross.

Doch strategische Massnahmen zu definieren und ergreifen, ohne auf eine gesicherte Datenbasis des Ist-Zustandes zugreifen zu können, ist eine grosse

Herausforderung. Die Life-Cycle-Kosten (Betrieb, Energie, Flächennutzung, Unterhalt, Instandstellung und -setzung) sind erheblich. Das Potenzial kann nicht einfach durch eine Neuausschreibung, beispielsweise von FM, realisiert werden. Für die Restrukturierung und die Bestellung von Leistungen sind verlässliche, aktuelle Daten unerlässlich. In der Industrie, im Gesundheitswesen oder anderen Branchen sind die Neuausrichtungen des Immobilien-Managements und des -betriebes leider selten ein strategisches Thema. Grund dafür ist meist die lückenhafte oder über grosse Strecken fehlende Datenlage. Bei den Immobilien der öffentlichen Hand dürfte sich die Lage ähnlich gestalten. Bei Bund, Kantonen, Städten und Gemeinden hat sich in der Vergangenheit zwar einiges bewegt; doch das Potenzial ist nach wie vor gross. Daten erheben, strukturieren und pflegen macht durchaus Sinn; dieser Aufwand gibt dem Eigentümer ein Instrument in die Hand, um die Kosten bewusst zu steuern und strategische Entscheidungen zu fällen. Doch oftmals treffen Unternehmen und die öffentliche Hand immobilienrelevante Entscheidungen, ohne die Folgekosten (ausser Investitionen) einschätzen zu können.

#### Die relevanten Daten erfassen

Gleichwohl ist das Erfassen und die Auswertung und Analyse von Daten auch für Bestandsimmobilien nur dann zielführend, wenn vorher strategisch definiert wird, welche Aussagen von welchen relevanten Daten erwartet/benötigt wer-

den und in welcher Form, um die Immobilien und deren Betrieb professionell zu steuern. Das ist bei Weitem nicht trivial. Denn bis dato gibt es dazu wenig spezifische Literatur oder gar eine Ausbildung. Ferner müssen Datenprojekte unter Umständen individuell auf die Bedürfnisse des jeweiligen Unternehmens zugeschnitten werden. Und nicht zuletzt sind falsch erhobene und strukturierte Daten wertlos. Weitere Herausforderungen stellen sich, wenn die neu geschaffene Transparenz in strategische und taktische Massnahmen umgesetzt werden soll.

Hinzu kommt: Der Nutzen der sorgfältig erfassten Daten wird bis heute zu wenig sichtbar gemacht. Dabei liegt auf der Hand, dass sich nur aus einem in allen Facetten bekannten Ist-Zustand ein angestrebter Verbesserungszustand definieren lässt. Aus transparenten Daten des Ist-Zustandes können etwa verbindliche Vorgaben für Investitionen und Life-Cycle-Kosten formuliert werden – liegen diese Daten nicht vor, greifen die Massnahmen zu kurz, und hierbei geht es in aller Regel um sehr viel Geld.

Die Erfahrung zeigt, dass bereits durch das Aufarbeiten und Erfassen der wichtigen Informationen/Unterlagen sichtbare, augenfällige Ansätze für Optimierungen und Quick-Wins generiert werden – und somit wird der Zusatzaufwand für das korrekte Erfassen in sehr vielen Fällen bereits durch Quick-Wins mehr als kompensiert; von den Optimierungen aufgrund der danach strategisch planbaren Massnahmen ganz zu schweigen. ▲