

Der Facility Manager

Mit Stellenmarkt auf S. 6

Dezember 2017
Heft 12, Jahrgang 24

Gebäude und Anlagen
besser planen, bauen, bewirtschaften



Recht

Ausschreibungen • Arbeitnehmer-
überlassung • Betreiberverantwortung 26

Nebenkosten
20

FM-Innovation
des Jahres
22

Digitalisierung
im Bestand
38

Holzböden
50

passenden Antworten zu finden). So sollte in jedem Fall klar sein, welche Ziele man für seinen Immobilienbestand verfolgt. Geht es mir vor allem um die Nutzungsqualität? Oder will ich Energie einsparen? Im nächsten Schritt muss definiert werden, welche Informationen zur Erreichung dieser Ziele erforderlich sind, denn um etwa das Mietsteigerungspotenzial zu ermitteln, benötige ich völlig andere Daten als zur Erfüllung der technischen Anlagenprüfverordnung. Und natürlich ist deren effiziente Beschaffung ein weiterer wichtiger Punkt. Die alles entscheidende Frage ist jedoch, wie aus diesen an sich dummen Daten echte Informationen werden, die mir eine zuverlässige Entscheidungsgrundlage liefern. Es gilt Kennzahlen zu bilden, sinnvoll zu gewichten und intelligente Kriterienmodelle zu entwickeln.

Und wie wird daraus dann ein durchgängiger digitaler Prozess? Dazu ist zu klären, welche Systeme und Prozesse bereits im Unternehmen vorhanden sind, wie ich neue Systeme integrieren kann und wie die Rollen und Verantwortlichkeiten überhaupt verteilt sind. Dabei sollte ich unbedingt immer beachten, dass sich die Prozesse und IT-Systeme den Menschen und ihren Aufgaben anpassen müssen – nicht umgekehrt!

Ein Lösungsmodell

Aber grau ist ja bekanntlich alle Theorie, deshalb hier nun ein konkretes Praxisbeispiel zur Nutzung von Smart Data im Bestand. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verwaltet als Immobiliendienstleister des Bundes ein Portfolio von ca. 50.000 Gebäuden mit etwa 55 Mio. m² BGF. Im Rahmen des Projekts „Bauzustandserfassung und Strategieentwicklung für Immobilienbewirtschaftung und Controlling“ hat man anhand des oben beschriebenen Vorgehens die notwendigen Informationen digital erfasst und einen entsprechenden Prozess eingeführt.

1) Ziele

Ziel der BImA ist es, ihre Eigentümerrolle proaktiv wahrzunehmen und den Bauunterhalt ihrer Liegenschaften mittelfristig zu planen,

Checkliste:

Leitfragen für die Digitalisierung im Bestand

1	Welche Ziele sollen erreicht werden? <ul style="list-style-type: none"> - Technische Anlagen optimieren? - Investitionsentscheidungen treffen? - Instandhaltungskosten optimieren? - Nutzungsqualitäten verbessern? - Mieteinnahmen erhöhen? - Energie einsparen? - ... ? - Oder all das strategisch steuern?
2	Welche Informationen sind dazu nötig? Die erforderlichen Informationen sind abhängig von der Auswahl der zu erreichenden Ziele.
3	Wie können die Daten beschafft werden? <ul style="list-style-type: none"> - Daten aus Drittsystemen nutzen - Informationen aus den Köpfen der Mitarbeiter digitalisieren - Vorhandene Abläufe/Tätigkeiten zur Beschaffung und Pflege von Daten nutzen - Dienstleister und Zulieferer einbeziehen - Neue Technologien einsetzen
4	Wie werden aus Daten Informationen? <ul style="list-style-type: none"> - Kennzahlenbildung - Benchmarkanalyse - Intelligente Indikatoren- und Kriterienmodelle - Sinnvolle Gewichtung (Balanced Scorecard)
5	Wie wird daraus ein durchgängiger Prozess? Prüfen und festlegen: <ul style="list-style-type: none"> - Vorhandene Systeme - Vorhandene Prozesse - Verteilung der Rollen und Verantwortlichkeiten - Integration neuer Systeme in die vorhandene Systemlandschaft - Einbindung der verantwortlichen Personen

Um die Vorteile der Digitalisierung im Bestand optimal zu nutzen, sollte man für sein Unternehmen zunächst grundlegende Fragen klären.



Die Nutzung von Smart Data erspart unnötigen Aufwand, weil man sich bei der Datensammlung auf das Wesentliche beschränken kann.



Der Instandhaltungsprozess der BlmA läuft ohne Systembrüche ab und unterstützt so die professionelle Entwicklung der Liegenschaften.

wozu zunächst der Instandhaltungstau ermittelt werden musste. Auch die Begehung zur Baubedarfnachweisung (BBN) wollte man durch den Einsatz von IT unterstützen und vereinfachen. Zudem ist der „Energetische Sanierungsfahrplan“ umzusetzen, mit dem der Wärmebedarf der Bundesbauten bis 2020 um 20 Prozent reduziert werden soll.

2) Benötigte Informationen

Um diese Ziele zu erreichen, bedurfte es einerseits Informationen zum Bauzustand, der Ausstattung und dem Instandhaltungsbedarf der Liegenschaften. Neben Liegenschaftsinformationen und Vermietungsdaten waren andererseits Informationen zur energetischen Qualität der Hülle und den Energieträgern sowie Verbrauchsdaten erforderlich.

3) Datenbeschaffung

Die Stamm-, Verbrauchs- und Vermietungsdaten konnten direkt aus dem SAP-System

übernommen werden. Um die Daten zum Bauzustand möglichst effizient zu erheben, entschied man sich für den Einsatz des epiqr-Verfahrens. Dieses basiert auf dem Pareto-Prinzip, nach dem mit vergleichsweise geringem Aufwand bereits ein ausreichendes Maß an Daten gesammelt werden kann. Man konzentriert sich dabei auf das Wesentliche: Wenige geometrische Größen und der Zustand der kostenintensivsten Bauteile werden anhand objektiver Bewertungsmaßstäbe in einer Datenbank erfasst. Die zugehörige Software leitet dann mittels Statistik die erforderlichen Massen ab, ermittelt für jedes Gebäude den Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf und berechnet die Kosten der entsprechenden Maßnahmen mit einer Genauigkeit von +/- 10 Prozent. Auf diese Weise ließen sich der Instandhaltungstau und die für eine mittelfristige Instandhaltungsplanung notwendigen Daten verhältnismäßig schnell erheben.

4) Datenanalyse und Ableitung von Strategien

Um aus den gesammelten Daten nun wertvolle Informationen zu machen, müssen diese allerdings auch analysiert werden. So wurden bei der BlmA im Rahmen einer softwarebasierten Portfolioanalyse die Daten zur technischen Objektqualität mit weiteren Daten, beispielsweise zu Flächeneffizienz, Mieteinnahmen und Betriebskosten, verschnitten. Die unternehmensindividuelle Auswahl, Bewertung und Gewichtung dieser Kriterien ermöglicht der BlmA eine systemgestützte Segmentierung ihres Portfolios, die an ihren strategischen Zielen für den Gebäudebestand ausgerichtet ist. Für all diese Segmente werden automatisiert Handlungsempfehlungen erzeugt. Mithilfe dieser Entscheidungsgrundlage wird bei der Entwicklung der Gebäude sichergestellt, dass die verfügbaren Mittel da eingesetzt werden, wo sie den größten ökonomischen Nutzen stiften.

Mit der Energie-Scoring-Methode analysiert die BlmA das energetische Einsparpotenzial ihrer Liegenschaften ebenfalls softwaregestützt. Dabei wird auch der Wirtschaftlichkeitsaspekt berücksichtigt, sodass ein Ranking entsteht, welches die Objekte priorisiert, die das höchste Einsparpotenzial haben und bei denen Sanierungsmaßnahmen zugleich aus ökonomischer Sicht am sinnvollsten sind. Dementsprechend kann ganz gezielt investiert werden, um die Unternehmensziele im Bereich der energetischen Sanierung zu erfüllen.

5) Durchgängiger Prozess ohne Systembrüche

Über die tatsächliche praktische Nutzung dieser Informationen entscheidet allerdings deren Einbindung in die Prozesse des Unternehmens. Sie müssen deshalb einfach zu pflegen sein und für jeden Arbeitsschritt schnell und übersichtlich zur Verfügung stehen. Bei der BlmA erfolgt die Anlage neuer Gebäude automatisch über eine Schnittstelle zwischen epiqr und SAP. Dabei werden auch die Stammdaten befüllt, so dass alle bereits vorhandenen Informationen ohne zusätzli-

chen Aufwand vorliegen. Der verantwortliche Baumanager nimmt dann die Zustandsdaten der Gebäude vor Ort in die Datenbank auf. Die Software ermittelt daraus nicht nur die Instandhaltungskosten, sondern erstellt zudem für die Gebäude standardisiert mehrere Vorschläge für sinnvoll gebündelte Maßnahmenpakete. Das System greift zu diesem Zweck auf unternehmensindividuell festgelegte Instandhaltungsstrategien zurück.

Verlässliche Daten als Entscheidungsgrundlage

Im Fall der BlmA wird für jede Liegenschaft je ein Maßnahmenpaket für die Strategien Notinstandsetzung, planmäßiger Bauunterhalt und investive Baumaßnahmen erstellt. Der Baumanager ist somit in der Lage, die enthaltenen Maßnahmen und Kosten zu vergleichen und dann zu entscheiden, welches Paket umgesetzt wird. Hierzu erhält er systemgestützt Input durch das Asset-/Portfoliomanagement, das auf Grundlage der Portfolioanalyse eine Planungsstrategie für einzelne Gebäude festlegen kann. Nach einer gebäudeindividuellen Anpassung des gewählten Pakets werden die BBN-Formulare

der BlmA automatisch mit den entsprechenden Maßnahmen befüllt. Damit erfolgt vor Ort noch eine Abstimmung mit dem Nutzer und der Landesbauverwaltung, ehe der Budgetplan in epiqr fertiggestellt und schließlich in den allgemeinen Wirtschaftsplan in SAP übertragen wird.

Dieses Vorgehen ermöglicht es der BlmA, jederzeit digital auf grundlegende Informationen zu ihrem Bestand zuzugreifen. So kann ad hoc zu jedem der 50.000 Gebäude eine verlässliche Aussage darüber getroffen werden, in welchem Zustand es sich befindet, welche Strategie man verfolgt und warum, und was deren Umsetzung kosten und nützen wird. Auf diese Weise setzt man die Vorteile der Digitalisierung bereits heute für ein professionelles Immobilienmanagement im Bestand ein – auch ohne flächendeckendes BIM.

Sigrid Niemeier ■

SIGRID NIEMEIER IST DIE VORSTANDS-VORSITZENDE DER CALCON DEUTSCHLAND AG, EINER AUSGRÜNDUNG DES FRAUNHOFER-INSTITUTS FÜR BAUPHYSIK (IBP).
