



ZB

No. 70 09.2016

Datengold

Es liegt in Ihren Händen!

Daten sind zum Wettbewerbsfaktor geworden. Erfolgreiche Unternehmen haben Informationen als wichtigen Unternehmenswert erkannt und nutzen diesen möglichst effektiv. Mit der fortschreitenden Digitalisierung unserer Gesellschaft entstehen immer grössere Datenmengen. Die darin enthaltenen Informationen sind für Unternehmen mehr und mehr von existenzieller Bedeutung. Während in der Vergangenheit mit den Informationen Prozesse optimiert wurden, werden heute ganze Geschäftsmodelle verändert. Die Fähigkeit, aus den Daten die richtigen Informationen zum richtigen Zeitpunkt, am richtigen Ort und in der erforderlichen Qualität zu gewinnen, ist somit zum direkten Wettbewerbsvorteil avanciert. Entsprechend müssen Daten frühzeitig und kontinuierlich behandelt und qualitativ gesichert werden.

Informationsmanagement - Kernkompetenz einer digitalen Welt

Erfolgsentscheidend ist ein integrales Informationsmanagement. Dieses ist in der Lage, die notwendigen Daten zu sammeln, zu strukturieren und die darin enthaltenen Informationen aufzubereiten. So lassen sich die Informationen für die Geschäftsprozesse gezielt nutzen. Ausschlaggebend ist die Bereitschaft im Unternehmen, sich neuen Informations- und Kommunikationstechnologien (ICT) frühzeitig zu öffnen. Andernfalls kann es passieren, Entwicklungen zu verpassen und damit entscheidende Wettbewerbsnachteile hinnehmen zu müssen. Auch in der Immobilienbranche sind aktuelle und konsistente Daten essentiell:

- Entscheidungen, welche auf einer verlässlichen Datengrundlage basieren, sind fundierter.
- Kern- und Supportprozesse sowie ganze Geschäftsmodelle lassen sich mit den richtigen Daten und Applikationen effizienter gestalten.
- Eine durchgängige Datenbewirtschaftung verhindert den Verlust von Informationen.

DIGITALISIERUNGSFortschritt

Wo steht die Schweizer Immobilienbranche?

Im Rahmen einer breit angelegten Studie mit rund 1 000 Teilnehmern hat die Hochschule Luzern in diesem Jahr untersucht, wie verschiedene Akteure der Immobilienwirtschaft - Investoren, Makler, Entwickler, Bewirtschafter und Nutzer - die digitalen Möglichkeiten wahrnehmen und in ihre Strategien und Geschäftsprozesse integrieren. Die wesentlichen Erkenntnisse aus dieser Studie lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Digitalisierung ist im Bewusstsein der Immobilienbranche angekommen.
- Viele Unternehmen sind gewillt, die Herausforderungen der Digitalisierung aktiv anzugehen, dürften aber Geschwindigkeit und Dynamik unterschätzen.
- Heutige digitale Lösungen sind nicht schlecht, müssen aber besser integriert werden.
- Nationale Firmen wähen sich in einem sicheren Hafen. Internationale nehmen einen wesentlich raueren Wind wahr.
- In der Vergangenheit wurden Prozesse optimiert, in Zukunft geht es um neue Geschäftsmodelle.
- Viele Unternehmen kennen ihre Kunden zu wenig und versäumen es, Online- und Offlineaktivitäten zu harmonisieren.
- Daten werden noch zu wenig für fundierte Entscheide beigezogen.

LIFE CYCLE MANAGEMENT

Aktuelle und konsistente Daten erleichtern die Wertschöpfung

Ein nachhaltiges Management von Immobilien verfolgt das Ziel, den Lebenszyklus einer Immobilie ökonomisch, ökologisch und gesellschaftlich optimal zu gestalten.

Der lebenszyklusorientierte Ansatz erfordert auf Grund des langen Zeithorizonts besondere Fähigkeiten vom Immobiliendatenmanagement (Immo-Data-Management). Es werden Anforderungen an die Datenmodellierung, die Datenkonsistenz und die Datenaktualität gestellt. Mit der fortschreitenden Digitalisierung und den stetig zunehmenden Datenmengen wird die Herausforderung nicht weniger gross, es entstehen aber auch neue Möglichkeiten. Durch den Einsatz von Building Information Modeling (BIM) wird es z.B. einfacher, durchgängige und konsistente Daten zu generieren. Alle am Lebenszyklus beteiligten Akteure arbeiten mit dem gleichen virtuellen Gebäudemodell. Hier gilt es den Überblick zu behalten und die Beteiligten nicht mit der Datenpflege zu überfordern, damit keine Datenfriedhöfe entstehen.

Mit Hilfe der neuesten Informations- und Kommunikationstechnologien lassen sich über den ganzen Lebenszyklus Wettbewerbsvorteile erzielen:

- So ist es bereits heute im Vorprojekt möglich, per Knopfdruck die zukünftigen Bewirtschaftungskosten zu kennen. Mögliche Investitionsvarianten können frühzeitiger, effizienter und korrekter bewertet werden.

- Aber auch später in der Nutzungsphase lässt sich der Erneuerungsbedarf automatisch aus ermitteltem Zustand und vorgegebener Objektstrategie errechnen.

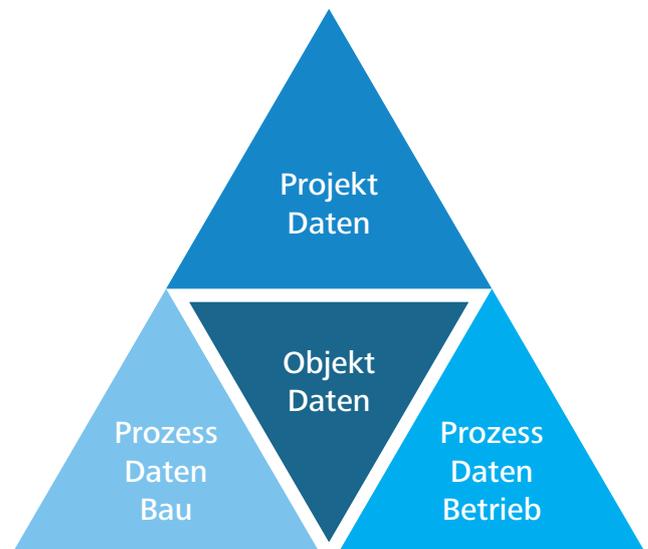
IMMO-DATA-MANAGEMENT

Ein ganzheitliches Immo-Data-Management sichert den Werterhalt und die nutzbringende Verwendung Ihrer Daten

Das Immo-Data-Management formuliert Ihr Informationsbedürfnis und evaluiert und implementiert ein entsprechendes Informationssystem. Eine Datenaufbereitung mittels geeigneten Applikationen ist Grundlage für die anschliessende Wertschöpfung.

Datenstruktur schaffen

Das Immo-Data-Management strukturiert und gruppiert die Daten im Lebenszyklus von Immobilien in Projekt-, Objekt-, Bauprozess- und Bewirtschaftungsprozessdaten. Eine Einbindung in das Unternehmensdatenmodell und -system eröffnet in der Folge die Wettbewerbsvorteile.



1 Übliche Gruppierung der Daten im Lebenszyklus von Immobilien

Projektdaten

Unter Projektdaten werden Daten verstanden, welche für die Abwicklung des Projektes benötigt werden, z.B. Organisations- und Ablaufpläne, Termine und Kostenpläne etc. Von der Projektinitiierung über die Konzeption, die Vermarktung, die Umsetzung bis hin zum Abschluss entstehen Projektdaten. Diese werden heute üblicherweise in einen virtuellen Projektdatenraum

(Kollaboration Raum) gelegt, damit die projektbeteiligten Akteure orts- und zeitunabhängig Zugriff haben. Ein virtueller Projektdatenraum ist ein geschützter digitaler Raum auf einer internetbasierten Plattform, die einen sicheren Onlinezugriff auf die Daten ermöglicht.

Die Erhebung und Aktualisierung der Daten, Online und in Echtzeit, sind Stand der Technik. Anbieter von ICT-Anwendungen, die diese Möglichkeit noch nicht anbieten, werden ihr Geschäftsmodell deshalb überdenken müssen.

Objektdaten

Neben den Projektdaten werden in der Entwicklung, Planung und Realisierung eines Bauwerks Objektdaten benötigt, die in der späteren Bewirtschaftung weiter verwendet und aktualisiert werden.

Unter Objektdaten werden Daten verstanden, die einem Bauwerk und seinen Elementen zugeordnet werden können, z.B. technische Daten einer technischen Anlage, wie das Baujahr, die Leistung und ihr Verbrauch etc.

Die Objektdaten müssen einheitlichen Vorgaben unterliegen, damit sie an den Phasenübergängen zwischen Entwicklung, Planung, Realisierung und Betrieb übergeben werden können und für die verschiedenen ICT-Anwendungen brauchbar sind. Durchgängige und konsistente Objektdaten lassen sich heute mit BIM besser denn je aufbereiten und gehören in den Kollaboration Raum.

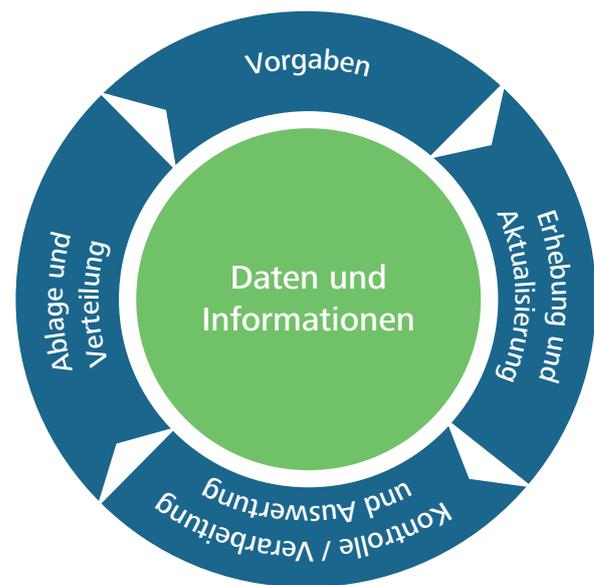
Bauprozess- und Bewirtschaftungsprozessdaten

Neben den Projekt- und Objektdaten sind in der Planungs- und Realisierungsphase sowie in der Bewirtschaftungsphase zur Abwicklung von Prozessen sogenannte Prozessdaten erforderlich, z.B. der Prozessablauf zur Erlangung einer Baubewilligung oder der Prozessablauf der Abnahme eines Bauwerkes, der Mängelbehebung etc. Sowohl die Bau- als auch die Bewirtschaftungsprozessdaten steuern informativ das Handeln der beteiligten Akteure. Bei einigen Bauprojekten werden die Prozessinformationen bereits heute in BIM verarbeitet. Die anschließende Bewirtschaftung verwendet eigene Systeme mit entsprechender Funktionalität und eigenen Datenmodellen. Eine Anbindung von BIM ist jedoch bereits heute denkbar.

Vorgaben, Erhebung und Aktualisierung, Kontrolle, Verarbeitung und Auswertung, Ablage und Verteilung sowie Nutzung der Daten

Das Datenmanagement basiert auf einem einfachen Prozesskreislauf. Es benötigt Vorgaben, die Erhebung und Aktualisierung

der Daten muss sichergestellt werden und die erhobenen Daten müssen kontrolliert sowie verarbeitet und ausgewertet werden. Anschliessend ist die Nutzung der benötigten Informationen aus der Ablage und Verteilung heraus möglich. Bedarf es Änderungen oder Korrekturen, fliessen diese als Vorgaben erneut in den Prozesskreislauf ein.



2 Klassischer Prozesskreislauf des Datenmanagements

Der klassische Prozesskreislauf des Datenmanagements ist nach wie vor essentiell für ein erfolgreiches Immo-Data-Management, unabhängig davon, mit welcher ICT-Anwendung oder -Methode heute Daten herbeigeführt werden.

VORGEHEN DES IMMO-DATA-MANAGEMENTS

1. Informationsbedürfnisse erkennen und festhalten
2. Informationssystem / Applikation evaluieren und aufbauen; mit Schnittstelle zu den übrigen Unternehmensdaten
3. Gestaltung und Optimierung der Prozesse für die Datengewinnung, Datenpflege und Informationsbereitstellung
4. Mehrwert aus Informationen über den Lebenszyklus abschöpfen
5. Kontinuierliche Überprüfung und Verbesserung



DIENSTLEISTUNGSANGEBOT

- Bedürfniserfassung im Zusammenhang mit Immobiliendaten
- Bereinigung von Schnittstellen zu übrigen Unternehmensdaten
- Klären von Prozessen zur Bewirtschaftung von Immobiliendaten
- Evaluation und Implementierung von Applikationen zur Datenbewirtschaftung und -nutzung
- Formulierung von Anforderungen ans Datenmanagement in Bauprojekten bezüglich BIM und FM
- Aufbau und Pflege des Datenmanagements für Bauprojekte
- Treuhänderische Übernahme von Datenbewirtschaftungsaufgaben

REFERENZEN

- Credit Suisse AG
- Campus Sursee
- F. Hoffmann-La Roche
- Rhätische Bahn AG
- ETH Zürich
- Siemens AG
- Die Schweizerische Post AG
- Kanton Schwyz

KONTAKT

Thomas Kral
Dipl. Wirtsch. Ing. FH
thomas.kral@amstein-walthert.ch

Amstein + Walthert AG
Andreasstrasse 11
Postfach
CH-8050 Zürich
Tel. +41 44 305 91 11
Fax +41 44 305 92 14

www.amstein-walthert.ch