

**Der Kern von BIM ist ein digitales Datenmodell und dessen kooperative Nutzung.**

**Das für die Wohnungswirtschaft eigentlich Interessante daran ist die Frage, welche Daten eines einheitlichen digitalen Gebäudemodells für die Bewirtschaftung sinnvoll zu nutzen sind.**

**Prozess statt Modell**

**Digital Property Management statt Building Information Modelling**

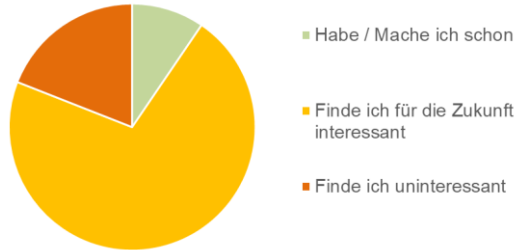
## 26 Antworten von 21 Unternehmen

### Fazit:

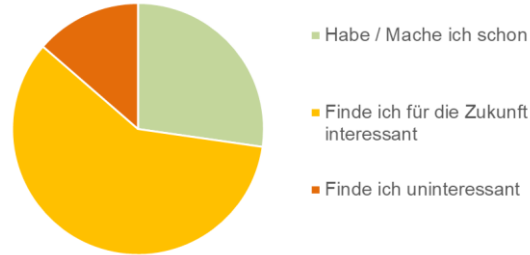
- Schwerpunkt Bestand: Übernahme von Daten „as built“
- Personal, Planungsstandard, Aufwand zu Nutzen, ausgereiftes System
- Datenhaltung eher im eigenen ERP als im externen CAFM
- Ergänzung und Nacherfassung von Daten weniger interessant
- 10 verschiedene Softwares wurden je einmal genannt

# Bei eigener Planungsabteilung

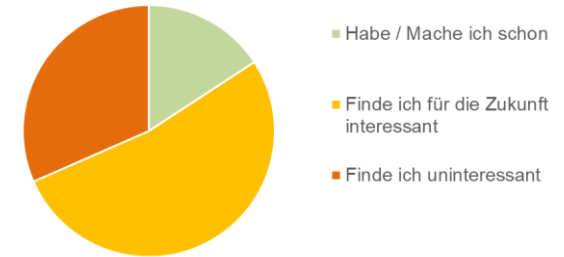
## Investition in BIM-Software intern



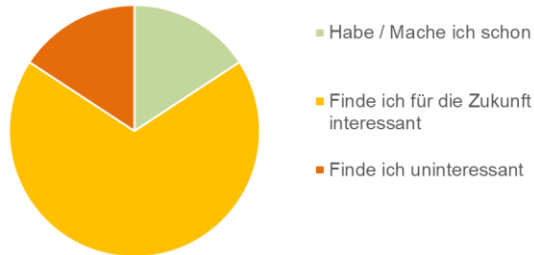
## Schulung der eigenen Mitarbeiter



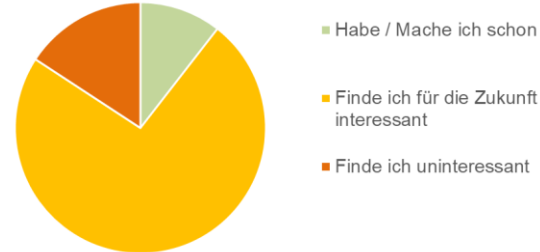
## Umstrukturierung interner Prozesse



## Interne Zusammenarbeit über den BIM-Datenpool



## Zusammenarbeit mit Externen über den BIM-Datenpool



# Investition in BIM-Software finde ich interessant, wenn

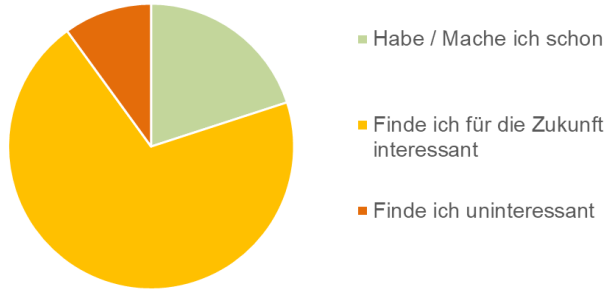
die **Übertragung der Daten in die Bestandsbewirtschaftung** möglich ist (ERP-System)  
alle **Vorteile** den Aufwand überwiegen  
das System zum **Planungsstandard** wird  
das lokale Umfeld auch darauf vorbereitet ist.  
wir das geeignet **Personal** dafür haben  
wir die Ergebnisse inhouse auswerten können  
mehrere Planungspartner in unserer Region ebenfalls mit BIM arbeiten.  
wir geeignetes Fachpersonal finden.  
nicht nur für Neubau sondern auch für Bestand wirtschaftlich anwendbar und durch DL  
verfügbar  
keine eigene Planungsabteilung, aber für die Nutzung in Verwaltung, GW etc.  
perspektivisch sinnvoll  
wenn unsere Planer umfassend mit BIM arbeiten.  
Aufwand der Bestandserhebung ein besseres Kosten-Nutzen-Verhältnis erreicht.

# Umstrukturierung interner Prozesse finde ich interessant, wenn

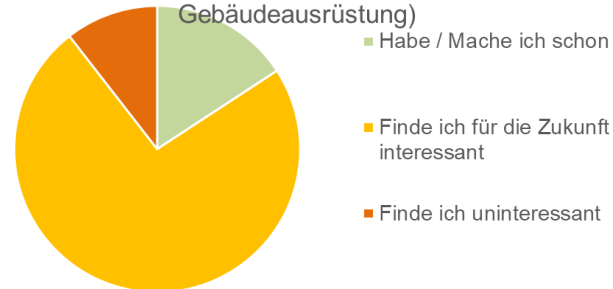
die Strukturen geschaffen sind (z.B. Projektbearbeitung in 3D).  
wir das geeignete **Personal** und die Prozesse dafür haben  
wir uns damit **unabhängiger** von externen Playern machen können  
ja, nach Prüfung und Erfordernis  
die Notwendigkeit gegeben ist, bzw. wenn sich dadurch Vorteile ergeben.  
nicht nur für Neubau sondern **auch für Bestand** wirtschaftlich anwendbar und  
durch DL verfügbar, dann vorbereitend erforderlich  
BIM sich für die Wohnungswirtschaft **durchgesetzt** hat  
Im Zuge der Umsetzung  
Aufwand der Bestandserhebung ein besseres **Kosten-Nutzen**-Verhältnis erreicht.

# Bei externer Planung oder Planung mit GU / GÜ

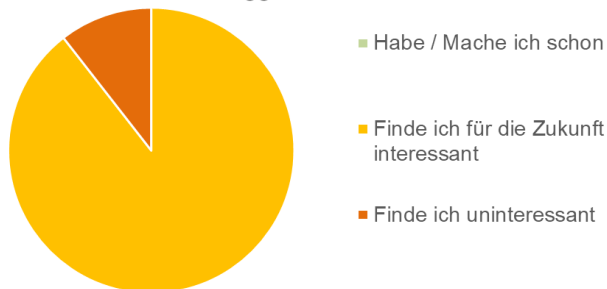
## Beauftragung der Planung mit BIM-Anforderungen



## Übernahme der Planungsdaten (Architektenpläne und technische Gebäudeausrüstung)



## Übernahme aller BIM Daten „as built“, d.h. wie es fertiggestellt wurde



# Beauftragung der Planung mit BIM-Anforderungen finde ich interessant, wenn

über alle Gewerke und Leistungsphasen **konsequent** angewandt  
die Systeme weiter **ausgereift** sind  
Haben wir in einem Projekt als Test gemacht  
der Markt das hergibt  
weil BIM zukunftsweisend ist  
alle Projektbeteiligten mit BIM arbeiten.  
GU/GÜ mit BIM arbeiten.  
ja, Pilotprojekt geplant  
BIM einheitlich für **Bestand und Neubau** nutzbar ist  
wir technisch für die Nutzung gerüstet sind.  
BIM zum **Standard** wird  
wir open BIM umsetzen werden

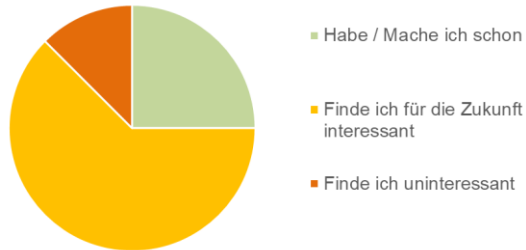


# Übernahme aller Daten „as built“ finde ich interessant, wenn

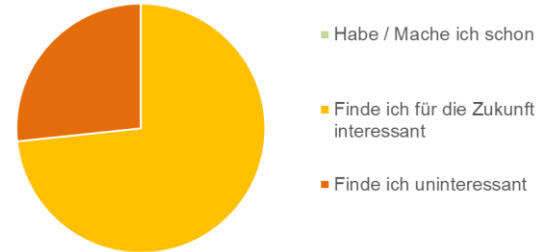
Soll zukünftig Standard werden (Schlußdokumentation, Übernahme der Daten in die Bestandsbewirtschaftung)  
die Systeme weiter **ausgereift** sind  
wir BIM bearbeiten könnten.  
wenn sich **Standard** durchgesetzt hat. Scheint vorteilhaft zu sein für weitere Lebenszyklen (Wartung, Instandsetzung ect.)  
uns die internen **Strukturen** dafür zur Verfügung stehen  
festgelegt ist **welche Daten** zukünftig in der Bewirtschaftung benötigt werden  
weil für Bestandshaltung und Fortschreibung erforderlich  
Projektbeteiligten mit BIM arbeiten.  
um daraus später Wartungspläne zu generieren.  
notwendig, um Potential von BIM vollständig nutzbar zu machen  
wir technisch für die Nutzung gerüstet sind.  
**Schnittstellen** zu den übrigen Programmen passen  
Pilotphase erste Ergebnisse liefert und die Datenmigration gelungen ist

# In der Bewirtschaftung ... finde ich interessant, wenn

Datenhaltung nur im eigenen ERP-System



Datenhaltung in einem extra CAFM-System  
(Computer Aided Facility Management) o.ä.



Sinnvolle **Zusammenführung** der Daten für die Bestandsbewirtschaftung

das System die **Qualitäten** eines CAFM-Systemes erreicht

mindestens **Schnittstelle** erforderlich

wir hierfür das Wissen, **Personal** und die **Strukturen** haben

ERP auf BIM (light) eingerichtet ist. Nur dann für FM anwendbar

Zweitsystem nicht gewünscht

ja, wenn das System **Vorteile** gegenüber dem ERP-System bietet

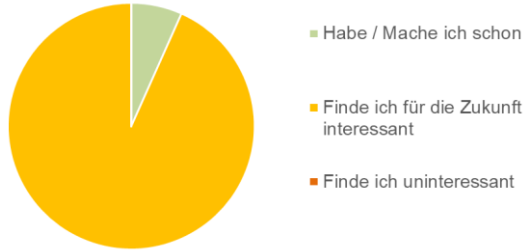
wir hierfür das Wissen, **Personal** und die **Strukturen** haben

einfache Prozesse bereichsübergreifend **ablesbar** und vielfältig **auswertbar**

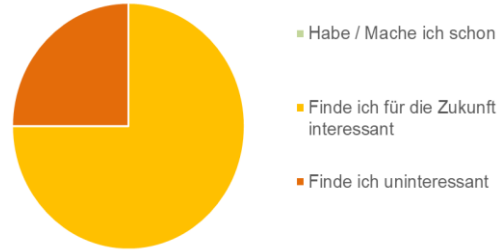
entsprechende **Schnittstellen zum ERP** auf BIM (light) eingerichtet sind. Nur dann für FM anwendbar

steigende Anforderungen an Datenhaltung sinnvoll erscheinen

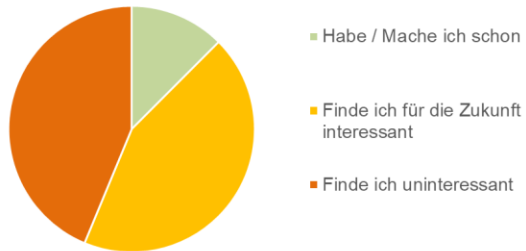
## Übernahme aller Daten „as built“ für die Bewirtschaftung



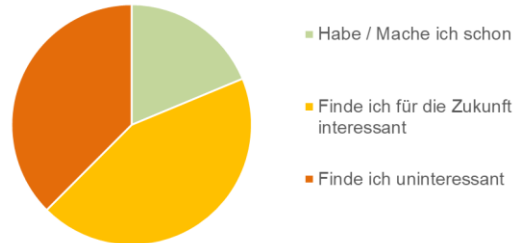
## Ergänzung übernommener BIM-Daten um weitere relevante Ausstattungsdaten



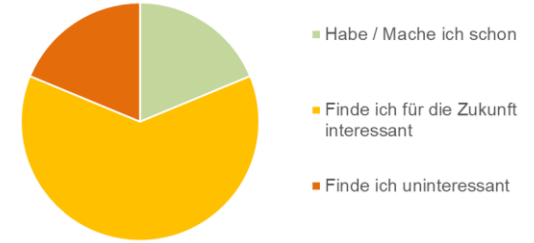
## Nacherfassung bestehender Gebäude - auf Gebäudeebene



## Nacherfassung bestehender Gebäude – auf Wohnungsebene



## Laufende Aktualisierung aller Daten bei Änderungen im Bestand



# Übernahme aller Daten „as built“ ... Ergänzung übernommener BIM-Daten ... Nacherfassung auf Gebäude- und Wohnungsebene ...

interessant für **Wartungsverträge, Instandsetzungen** ect.  
wir hierfür das Wissen, **Personal** und die Strukturen haben  
langfristige **Bestandshaltung** der Projekte  
steigende Anforderungen an Datenhaltung sinnvoll erscheinen

Definition der relevanten Daten und Sicherstellung der **Datenpflege** geregelt ist.  
wir hierfür das Wissen, **Personal** und die Strukturen haben  
**leicht** zu pflegen und auszuwerten  
**alle** im eigenen Haus damit arbeiten.  
ist zwingende Voraussetzung  
ja, bspw. mietspiegelrelevante Daten  
solange **keine redundante** und zu pflegende Dateiviefalt ausgelöst wird.

leicht zu übernehmen  
der **Aufwand** sich in Grenzen hält.  
weitestgehend **automatisiert** erfolgt und wirtschaftlich ist (Robotik)  
**Technik unkompliziert** und wirklich hilfreich erscheint

CAD, RIM

Allplan, BIM4You

IGIS, WODIS, Conject

Revit und Solibri in Prüfung

Nemetschek Allplan für IFC Modell

California in Prüfung

Wir beobachten das BIM-Thema aus unserer Technik-Sicht, erkennen derzeit aber noch keinen Mehrwert bzw. Durchdringung der Produkte auf dem Markt.

Wir möchten den BIM Bereich bei uns aufbauen, suchen derzeit aber noch externe Büros die diese auch anbieten können.

Wir arbeiten derzeit noch nicht mit BIM, möchten aber Strukturen dazu aufbauen.

Als Versuchsobjekte sind kleinere Neubaumaßnahmen mit Externen Fachplaner vorgesehen, aber auch diese bekommen wir derzeit schwierig über alle Gewerke als Planungsteam. Wir wollen aber versuchen in 2019 in BIM - Projekten einzusteigen.

# Strategische Entscheidung zu BIM im Bestand treffen

- **Wie will ich das?**
  - Nur Übernahme von Daten von Neubauten?
  - Nacherfassung Bestand?
  - Laufende Pflege Bestand?
  - Für Instandhaltung (technische Daten) oder einschließlich Mietdaten?
- **Wann will ich das:**

An eine Pilotprojekt mitarbeiten / Daten mit definieren oder fertige Lösungen abwarten, bis die wohnungswirtschaftlich notwendigen Daten und die Datenübergabe definiert sind?
- **Software:**

Im ERP-System oder zweites CAFM-System?  
Überschneidung zwischen Daten verschiedener WU eher 30 % (=individuelle Lösung)  
oder eher 90% (=Standardlösung mit 10% individuellen Platzhaltern)?