



Bild: craidennis, Flickr CC

Im Fokus: Drei von vier Unternehmen aus der Immobilienbranche haben den Umgang mit der Digitalisierung heute strategisch verankert.

## Digitalisierung Immobilienbranche

# Nur genutzte Daten bringen was

Die neuen digitalen Möglichkeiten sind gross. Nicht zu unterschätzen sind aber auch die Hürden, um diese erfolgreich in der Planung und im Bau von Immobilien einsetzen zu können. Insbesondere der sinnvolle Umgang mit der Datenflut und das Einbinden aller Mitarbeiter fordern die Verantwortlichen.

Von Gabriel Diezi

**K**ein Zweifel, der digitale Wandel hat längst begonnen. Auch in der Immobilien- und Bauwirtschaft fragen sich deshalb immer mehr Entscheidungsträger, wie sie ihr Unternehmen erfolgreich auf die neuen Anforderungen vorbereiten. Um das sogenannte Building Information Modeling (BIM) als neue gebäudemodellbasierte Planungsmethode sei derzeit gar ein veritabler Hype im Gange, sagt Markus Schmidiger

von der Hochschule Luzern. Und er muss es wissen: Schliesslich fühlt das Institut für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ) jährlich unter Schmidigers Leitung der Bau- und Immobilienbranche den digitalen Puls. Für das «Digitalisierungsbarometer 2017» wurden rund 1800 Fachleute in Architekturbüros, Generalunternehmen, Bauunternehmen, bei der öffentlichen Hand, in der Vermarktung und im Bereich Immobilieninvest-

ment befragt. Dank der Kooperation mit ausländischen Hochschulen gaben dabei erstmals nicht nur Schweizer Marktteilnehmer Auskunft, sondern auch solche aus ausgewählten Nachbarländern (siehe «Digitalisierungsbarometer»).

### BIM ist erst der Anfang

«Wir haben keine Ahnung wie unser Geschäft in drei Jahren aussieht. Aber wenn wir nicht bald

alles anders machen, sind wir morgen tot», so charakterisiert Schmidiger die vorherrschende Stimmungslage in der Immobilien- und Baubranche anlässlich der Präsentation der Studienresultate. Tatsächlich werde die Frage neuer Geschäftsmodelle in Zukunft an Bedeutung gewinnen, nachdem bisher primär digitale Prozessoptimierung betrieben wurde. «Mit BIM stehen wir erst am Anfang der digitalen Entwicklung, da es lediglich die seit Langem bestehenden Prozesse mit den heutigen digitalen Hilfsmitteln neu abbildet», sagt Schmidiger an der IFZ-Konferenz.

Sobald einmal fast alle Daten digitalisiert sind und die Nutzer jederzeit und von überall problemlos auf diese zugreifen können, werden völlig neue Möglichkeiten entstehen. Es beruhige deshalb, dass die Digitalisierung in der Branche angekommen sei, so Schmidiger. Bei fast drei Vierteln der Befragten ist diese in der Strategie verankert, wobei die Architekten und der Bereich Bewirtschaftung/Facility Management interessanterweise die deutlichsten Zunahmen gegen-

über dem Vorjahr verzeichneten. Dennoch würden viele rein national tätige Unternehmen nach wie vor die Geschwindigkeit und Dynamik der Entwicklungen unterschätzen. «Internationale Unternehmen sind ihnen deutlich voraus. Der sichere Hafen der Inländer ist in Gefahr», warnt Schmidiger. Immer noch viel zu wenig wissen die befragten Unternehmen über die Bedürfnisse und das Verhalten ihrer Kunden. Das hängt insbesondere damit zusammen, dass sie ihre Daten zu wenig konsequent nutzen. Nur 40 Prozent der Befragten betreiben zum Beispiel eine systematische Datenanalyse, um daraus strategische Entscheide abzuleiten.

### Der Wettbewerbsdruck steigt

Vor dem Hintergrund der Digitalisierung hat sich der Wettbewerb in der Branche weiter verschärft, wie die Studie belegt. Aufgrund der Transparenz und der zur Verfügung stehenden Informationen ist der Druck auf die Preise und Margen gestiegen – und dies bei gleichzeitig erhöhtem Qualitätswettbewerb. Die befragten Bauunternehmer und Bauzulieferer sehen dies etwas anders: Zwar beklagen 83 Prozent von ihnen ebenfalls eine Zunahme des Preiswettbewerbs, doch nur 44 Prozent sagen, dass die Bedeutung der Qualität gleichzeitig zugenommen hat. Das widerspiegeln den knallharten Preisdruck in diesem Segment, meint Schmidiger: «Wer Aufträge gewinnen will, muss der Günstigste sein. Koste es, was es wolle. Und ganz egal wie sich dies auf die Qualität auswirkt.»

Das diesjährige Digitalisierungsbarometer bestätigt aber auch, dass BIM in der Planerbranche bereits gut etabliert ist. 43 Prozent der befragten Fachplaner und Ingenieure sowie 45 Prozent der Architekten wenden mittlerweile die gebäudemodellbasierte Planungsmethode selbst an. Fachplaner sind jedoch gegenüber BIM posi-



«Mit BIM stehen wir erst am Anfang der digitalen Entwicklung, da es nur die bestehenden Prozesse mit den digitalen Hilfsmitteln neu abbildet.»

**Markus Schmidiger,**  
Institut für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ)  
der Hochschule Luzern

tiver eingestellt als Architekten: Sie sehen eher Mehrwert und Chancen als Gefahren. Die Anwender der neuen Planungsmethode machen gemäss der Studie mehrheitlich ermutigende Erfahrungen und wollen bezüglich BIM «noch mehr Gas geben», wie Schmidiger es formuliert. «Leute, die BIM bereits einsetzen, werden BIM in Zukunft noch häufiger einsetzen.» Mit zunehmender BIM-Erfahrung steige zudem auch die Zu-

## Digitalisierungsbarometer

Basis für das «Digitalisierungsbarometer 2017» des Instituts für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ) der Hochschule Luzern ist eine breit angelegte Untersuchung bei den wichtigsten Akteuren der Immobilien- und Baubranche. Für die Studie, die den digitalen Wandel in der Branche beleuchtet, wurden rund 1800 Fachpersonen in der Schweiz, Deutschland, Österreich und Slowenien befragt. Diese decken mit ihren Tätigkeiten den gesamten Immobilienlebenszyklus ab – von der Planung und Entwicklung, über den Bau und die Vermarktung bis zur Bewirtschaftung. Das IFZ veröffentlicht sein Digitalisierungsbarometer jährlich. (gd)



«Digitalisierungsbarometer 2017: Die Immobilienbranche im digitalen Wandel»: Die Studie kann zum Preis von 90 Franken unter [ifz@hslu.ch](mailto:ifz@hslu.ch) bestellt werden. Weitere Informationen unter [www.hslu.ch/immobilien](http://www.hslu.ch/immobilien)





«Digitalisierung bedeutet nicht, mehr Informationen zu haben, sondern weniger zu investieren, um diese zu pflegen, zu bewirtschaften und weiterzuentwickeln.»

Markus Giera, Kaulquappe GmbH

stimmung zu gemeinsamen Standards und Vorgehensweisen.

### Menschliche Herausforderungen

BIM kommt heute primär bei grösseren und komplexeren Projekten zum Einsatz wie beispielsweise dem Bau 2, einem Basler Hochhaus aus der Feder von Herzog & de Meuron. Das 205 Meter hohe Zwillingsgebäude des 2015 fertiggestellten Baus 1 – im Volksmund auch Roche-Turm genannt – soll bis 2021 realisiert werden und dem Pharmariesen 2400 zusätzliche Arbeitsplätze bieten. «Unser Planungsmandat für das Grossprojekt Bau 2 umfasst die Auflage, dieses mit der BIM-Methode abzuwickeln», sagt der projektleitende Architekt und Ingenieur Rüdiger Wobst vom Beratungsunternehmen Drees & Sommer. Roche hatte sich 2014 auf die Einführung von BIM für künftige Bauprojekte festgelegt. Mit seinem strategischen Entscheid wolle der Bauherr die Planungs- und Realisierungsqualität verbessern und die Effizienz erhöhen, also letztlich die Planungs- und Baukosten reduzieren, erläutert Wobst.

«Zu Projektbeginn gab es noch keine vollständigen Strukturen, sondern lediglich erste Ansätze», erinnert sich BIM-Experte Wobst. «Wir mussten deshalb zuerst die Methoden, Prozesse und Richtlinien gemeinsam mit der Roche entwickeln und diese als gültigen Standard implementieren.» Mit Rückblick auf die vergangenen drei Jahre BIM-Planung betont Wobst jedoch: «Die grösste Herausforderung lag nicht in der Technologie, sondern in der Einbindung der Projektbeteiligten.» Es brauche viel Überzeugungsarbeit, bis sich Menschen mit neuen Prozessen und Anforderungen anfreundeten. Doch der Aufwand lohne sich, schliesslich biete die informationsgestützte Planungsmethode BIM die grosse Gelegenheit, die Abläufe in Bauprojekten zu optimieren und Datenredundanzen zu verhindern.

Den grössten Effizienzgewinn ortet Wobst beim Einsatz der modularen Planung, die ein wenig auf der Lego-Idee basiere: «Sich wiederholende planerische Elemente wie Räume oder gebäude-technische Lösungen werden als Nutzungsmodule in einem Katalog definiert. Anschliessend

lassen sich die Module nach klar definierten Regeln, also den konkreten Nutzerbedürfnissen, automatisiert in ganze Stockwerke einspielen.» Bei der Datenfülle in BIM-Projekten gelte es immer, frühzeitig konkrete Anwendungsfälle herauszuschälen, um nicht den Überblick zu verlieren: «Entscheidend ist die Frage, was man mit seinen Modellen und den damit verknüpften Zusatzinformationen tun will.» Es sei deshalb auch nicht überall sinnvoll, bei der Informationserfassung bis zur maximalen Datentiefe zu gehen.

### Kampf dem Datenberg

Gar für Informationsaskese plädiert Markus Giera, Gründer und Geschäftsführer der Zürcher Kaulquappe GmbH, die Architekten und Planer in Fragen der Digitalisierung unterstützt. «Das Problem bei BIM liegt nämlich in der riesigen Daten-

menge.» Mit Informationen bestückte 3D-Modelle seien hilfreich und transparent, sie führten aber auch dazu, dass wir «eigentliche Datenberge akkumulieren». Wenn dann mangels BIM-Strategie eine klare Informationsstruktur fehle, verhindere dies, die Daten sinnvoll zu nutzen und deren Mehrwerte zu erschliessen. Beim laufenden digitalen Wandel gilt es deshalb, den Fokus zu behalten, meint Giera. «Digitalisierung bedeutet nicht, mehr Informationen zu haben, sondern weniger Aufwand zu investieren, um diese zu pflegen, zu bewirtschaften und weiterzuentwickeln.»

Giera ist denn auch überzeugt: «Die Strukturierung der Daten ist das Zukunftsthema.» Dabei sollten sich die Projektbeteiligten von der baulichen Logik leiten lassen – doch das sei in der Praxis gar nicht so einfach. «Bei der Arbeit mit Modellen vergessen unsere Kunden leider oft, was sie als Baufachleute eigentlich wissen», sagt Giera. Anhand der baulichen Realität gelte es zu vereinfachen und zu ordnen, indem man Bauteile gruppiere und typisiere. «Wenn wir weniger spezifizieren, müssen wir in der Folge weniger Daten pflegen und halten unsere Informationen letztlich überhaupt änderungsfähig», so Giera weiter. Wichtig sei, dass jeder Projektbeteiligte seine eigenen Daten selbst pflege und nicht etwa der Architekt zur Erfassung von Drittdaten verpflichtet werde. Dieses Vorgehen ermögliche ein präzises, haftungsgetreutes Arbeiten und verhindere Engpässe im Prozess. ■



Nur wer seinen Datenberg strukturiert, kann sich dessen Mehrwerte erschliessen.

Bild: Marcus Stark, pixelio.de



## MasterAir 9000-Reihe

### Luftporenbildner für Beton

### – Luft die bleibt

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Führt zuverlässig stabile Luft ein
- Robust bei Konsistenzverlust und anderen schwierigen Bedingungen



Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte

**BASF Schweiz AG**  
Geschäftsbereich Admixture Systems  
Im Schachen  
5113 Holderbank, Schweiz  
T +41 (0)58 958 22 44  
F +41 (0)58 958 32 55  
info-as.ch@basf.com  
www.master-builders-solutions.basf.ch

**BASF**  
We create chemistry