

Property und Facility Management

Innovationsschub dank Digitalisierung

Dass die Übergänge von der analogen in die virtuelle Welt fließend sein können, zeigt sich vereinzelt auch bereits in der Immobilienbranche: Innovative digitale Konzepte wie „Building Information Modeling“ oder „Augmented Reality“ bieten Property und Facility Managern neue und vielversprechende Möglichkeiten bei der Betreuung einer Immobilie. Der Autor beschreibt unter anderem die Einsatzgebiete in der täglichen Praxis. Außerdem empfiehlt er den Akteuren eine ganzheitliche Strategie, um das Potenzial der Digitalisierung auch umfassend ausschöpfen zu können.

Red.

Digitalisierung als Megatrend unseres Zeitalters eröffnet ganz neue Chancen für die Bewirtschaftung von Immobilien und gehört auf die strategische Agenda jedes Unternehmens. Ob es um mehr Komfort durch Automatisierung geht oder die Erschließung von Einsparpotenzialen: Sowohl bei der Planung und Realisierung als auch der Verwaltung und Bewirtschaftung von Liegenschaften spielen Vernetzung und Digitalisierung eine immer größere Rolle.

Eine gemeinsame Datenbasis

Alle relevanten Informationen stehen – jederzeit und im Idealfall standortunabhängig – als Entscheidungsgrundlage zur Verfügung. Die Erhebung, Analyse und Auswertung von (Echtzeit-)Daten ermöglicht eine vorausschauende Planung, optimierte Prozesse und einen nachhaltigen Einsatz von Ressourcen. Auch ökonomische und ökologische Nachhaltigkeitsaspekte kommen dabei auf den Prüfstand. Das digitale Modell bildet zudem eine gemeinsame Datenbasis für alle Beteiligten. Und das über den gesamten Lebenszyklus eines Bauwerks.

Dabei geht es um weit mehr als Computer Aided Facility Management (CAFM) oder den Einsatz mobiler Endgeräte. Vielmehr sind ganzheitliche Strategien und eine umfassende Beratungskompetenz gefragt, um die Potenziale digitaler Tools und Prozesse erfolgreich zu nutzen.

Vielfältige Erleichterungen

Zu den digitalen Innovationen im Immobiliensektor gehört „Building Information Modeling“ (BIM). Die mehrdimensionale, datenbasierte Darstellung eines Bauwerks und seiner vielfältigen Funktionen dient als Grundlage für dessen Planung, Errichtung und Bewirtschaftung. Architekten, Investoren und künftige Betreiber arbeiten von Beginn an zusammen, FM-Dienstleister entwickeln proaktiv alternative Lösungen. So kann der Facility Manager in der Entstehungsphase der Daten bereits damit arbeiten und beispielsweise Simulationen durchführen, noch bevor überhaupt die Planungen abgeschlossen sind. Zeitaufwendiges Suchen in technischen Spezifikationen, Zeichnungen und Schemata gehören damit der Vergangenheit an.

Mobile Applikationen ermöglichen es Facility Managern beispielsweise im Bereich der Instandhaltung, komplette Planungs- und Betriebsdaten sowie Anlagenhistorien oder Prozessanweisungen zu technischen Anlagen direkt an der Anlage vor Ort abzurufen. Möglich wird dies durch die Nutzung der „Augmented Reality Technologie“ (erweiterte Realität) auf mobilen Endgeräten wie Smartphones oder Tablets. Dabei werden alle relevanten Informationen lage- und blickwinkelgerecht direkt über die Anlage projiziert.

Informationen zu Objekten in der virtuellen Welt erhalten so direkten Bezug zu jenen in der realen Welt. Der Nutzer hat

bei der Arbeit die Hände frei und erhält alle Informationen, die er benötigt, direkt in sein Gesichtsfeld projiziert.

Prozesse neu denken

Auch Sensorik-Elemente, die die Steuerung technischer und infrastruktureller FM-Leistungen – also die komplette Leittechnik – revolutionieren, eröffnen durch die Einbindung in das „Internet of Things“ (IoT) neue Chancen: Prozesse können komplett neu gedacht und Bewirtschaftungsstrategien noch enger auf die individuellen Wünsche der Kunden ausgerichtet werden.

Digitale Technologien versprechen große Fortschritte für die intelligente Nutzung von Gebäuden und einen besonders effizienten Einsatz von Ressourcen. So ist es zum Beispiel möglich, die Gebäudetechnik von der Energieversorgung bis hin zur Lichtsteuerung smarter miteinander zu vernetzen. Als wichtige Voraussetzung für eine nachhaltige Bewirtschaftung von Immobilienbeständen erweist sich schon heute die digitale Datenerfassung.

Digitalisierung fördert Nachhaltigkeit

Die Erhebung, Überwachung und Auswertung von Datenmengen aus Gebäuden und Produktion, die Erstellung von Algorithmen zur Betriebs- und Energieoptimierung, der Fernwartung und -regelung oder einer vorausschauenden Instandhaltung gehören zu den Bereichen, in denen die Digitalisierung bereits heute erfolgreich Einzug gehalten hat. Ausfälle von technischen Anlagen können so verlässlich vorhergesagt und Störungen vermieden werden.

Digitalisierung und intelligente Vernetzung sind also nicht nur Treiber der Industrie 4.0, sondern auch in der Immobilienbranche unaufhaltsam auf dem Vormarsch. Sie können helfen, Gebäude nachhaltiger zu gestalten und zu betreiben. Digitalisierung leistet somit einen elementaren Beitrag zur Wertschöpfung – für Investoren, Eigentümer und Nutzer gleichermaßen.

Der Autor

Manfred Schmitz

Mitglied im Lenkungsausschuss der Brancheninitiative „Facility Management – Die Möglichmacher“ und CEO, ENGIE Deutschland GmbH, Köln

