

# FM *for Future!*

Herbst 2020

Das Magazin der FM Kammer des SVIT

SVIT  
FM SCHWEIZ

Printausgabe  
des FM-Day  
2020

## DIE CHALLENGE DES FACILITY MANAGEMENTS

*Das FM in der Verantwortung zum Klimawandel - die digitalen Wege des FM - wie die Theorie zur Praxis findet*

# DATEN SIND DAS NEUE GOLD

**Dank Datenmanagement und digitalen Tools ist die «Erschliessung des Goldes» einfacher denn je. Oft liegen die gewünschten Informationen, wenn auch auf unterschiedlichen Systemen und Datenbanken, bereits vor.** *Von Markus Faber*

Die Prozesse rund um Immobilien werden digitaler und die Leistungen somit transparenter. Heutzutage hat bereits jeder Hauswart ein mobiles Endgerät, auf dem Aufträge geführt und abgewickelt werden. In CAFM-Systemen sind sämtliche Daten zu Anlagen aufgenommen und Wartungen, Störungen sowie Reparaturen werden in einem voll digitalisierten Prozess abgebildet. An Empfangsschaltern findet das Check-In und Check-Out effizient mit digitalen Systemen statt und sämtliche Reinigungstätigkeiten werden via Ticketsystem systematisch erfasst und abgearbeitet.

Mittels digitaler Prozesse kann dem Auftraggeber die Leistungserbringung nicht nur transparenter aufgezeigt werden, es entstehen zudem grosse Datenmengen, die während des Betriebs generiert werden. Ein grosser Teil dieser Daten wird jedoch nur selten genutzt, obwohl sie mittel- bis langfristig wichtige Erkenntnisse zum optimalen Gebäudebetrieb liefern, wodurch unter anderem Energie eingespart und CO<sub>2</sub> reduziert werden kann. Somit liegen die oftmals gewünschten Lebenszykluskosten, wenn auch auf unterschiedlichen Systemen bzw. Datenbanken, eigentlich bereits vor.

## **Unterschiedliche Anforderungen**

In den verschiedenen Lebenszyklusphasen eines Gebäudes werden eine Vielzahl von Dokumenten generiert. Die Aktualisierung der Inhalte und der damit verbundene Informationsaustausch zwischen

allen Beteiligten, war in der Vergangenheit nicht immer einfach zu handhaben. Oftmals lagen Unterlagen nur physisch ohne überarbeitete Inhalte als Bundesordnersammlung vor. Dank der heute verbreiteten digitalen Arbeitsmethode «Building Information Modeling» (BIM) hat sich in diesem Bereich einiges getan, wobei die Übertragung des BIM-Models aus dem Bauprojekt in das Facility Management bisher oft nur fragmentär erfolgt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich die Anforderungen an den Detaillierungsgrad und den Umfang der Daten für die Bauphase von denen des Betriebs unterscheiden.

Unendlich viele Betriebsdaten werden heute durch das Gebäude automatisch erzeugt. Es ist inzwischen Standard, dass die gesamte Gebäudetechnik, von der Kältemaschine bis zur automatisch betriebenen Türe, Daten generiert und diese sogar via Internet weiterleiten kann. Neben den Daten zum Anlagezustand werden auch Verbrauchs- und Nutzungsdaten dauernd erfasst. Früher wurden die Verbräuche oft nur monatlich und meistens manuell abgelesen. Heute werden sie innerhalb Millisekunden gemessen und sind in Echtzeit verfügbar. Solange diese Daten nur für die Nebenkostenabrechnung benötigt werden, stellt die grosse Datenmenge jedoch noch keinen Mehrwert dar. Falls die Daten allerdings in einem Energiemanagementsystem wie zum Beispiel «enerlutec» verarbeitet werden, kann somit nicht nur der ökologische Fussabdruck von Gebäuden gemessen, sondern auch positiv beeinflusst werden. Dies indem Einsparmassnahmen erkannt und realisiert werden.

Damit ein Mehrwert aus den Daten entsteht und diese zu «Gold» werden, gilt es zwei wichtige Voraussetzungen zu schaffen:

## **1. Voraussetzung – Strategie zum Datenmanagement**

Es ist strategisch festzulegen, wie das Datenmanagement von Gebäuden und Anlagen erfolgen soll. Die Immobilienstrategie des Eigentümers sollte sich mit dieser wichtigen Fragestellung auseinandersetzen. Bei eher kurzfristig orientierten Immobilienentwicklern wird dies naturgemäss anders bewertet als wie von einem langfristig orientierten Investor der öffentlichen Hand oder einer Unternehmensimmobilie.

## 2. Voraussetzung – strukturierter Datenaustausch zwischen Systemen

Viele Daten werden von unterschiedlichen Systemen generiert, stehen jedoch in Beziehung zueinander. Ein einfaches Beispiel ist das Zusammenspiel von der Personenanzahl im Gebäude, dem Wetter und dem Wärmeenergieverbrauch. Diese Daten werden von der Gebäudeleittechnik (GLT), der Zutrittskontrolle und den externen Wetterstationen laufend erfasst. Zusätzlich gibt es Erfahrungswerte zu vergangenen Belegungen und dem Energieverbrauch sowie Daten zu Wetterprognosen und zukünftigen Raumbuchungen. Bringt man diese Daten nun in Beziehung zueinander, lassen sich daraus Massnahmen ableiten, die zu einer verbesserten Gebäuderegulierung führen.

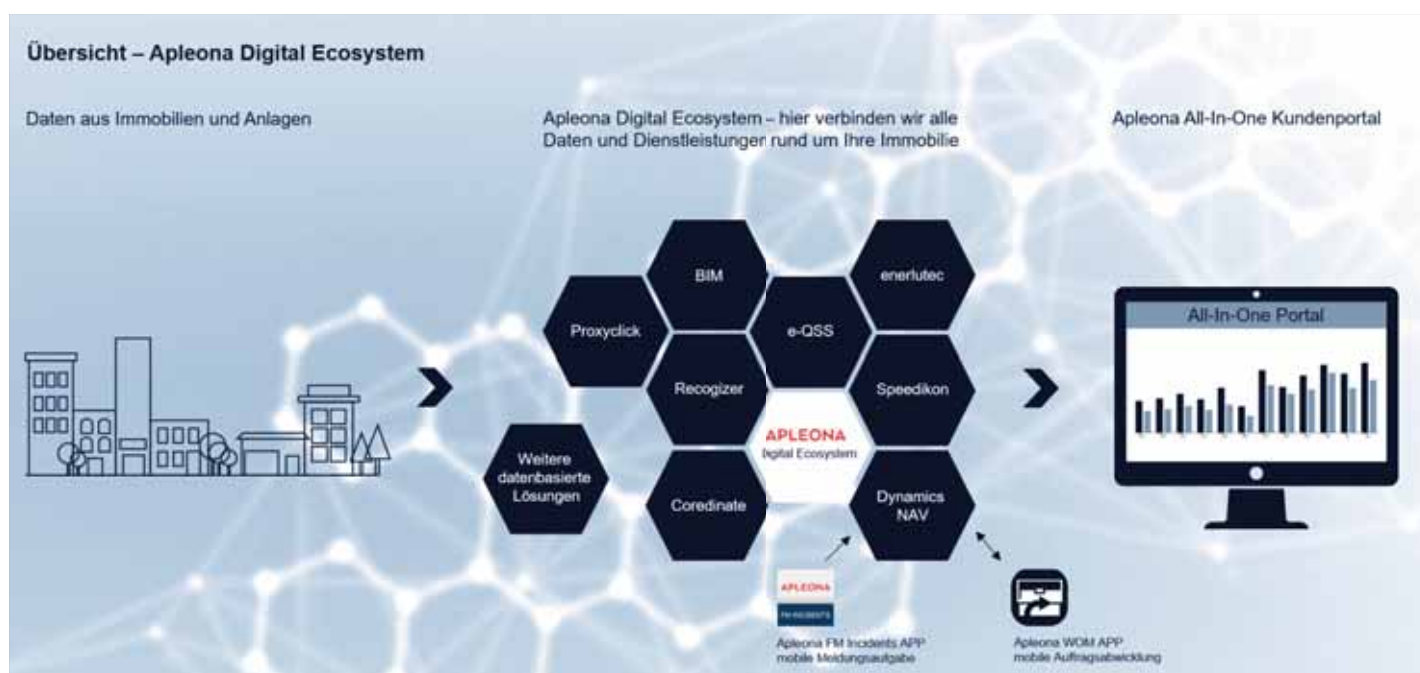
Experten sind sich einig, dass die Lösung des Datenmanagements nicht in dem Entscheid für eine Software zu finden ist. Ein allumfassendes CAFM-System gibt es ebenso wenig, wie eine durchgängige ERP-Software für das Facility Management. Alle uns bekannten diesbezüglichen Lösungsansätze sind in der Vergangenheit gescheitert oder erfüllten die Erwartung nicht. Der aus unserer Erfahrung einzige richtige Ansatz ist der strukturierte Datenaustausch zwischen den Systemen, egal ob es sich um BIM, CAFM, GLT, IoT oder sonstiger Immobiliensoftwareanwendungen handelt. Der Austausch von statischen und dynamischen Daten

ermöglicht es, allen im Lebenszyklus der Immobilie beteiligten Akteuren, ob Fachingenieurbüro in der Projektplanung oder Wartungsunternehmen im Betrieb, mit ihren Branchenlösungen zu arbeiten und die Daten an die vom Eigentümer vorgegebenen Systeme oder Datenbanken zu transferieren. Die Voraussetzung dafür ist, dass die Branchenlösungen über moderne Schnittstellen zum Datentransfer verfügen. Der Eigentümer gibt somit nicht die Software vor, sondern das Datenmodell und die Datenschnittstelle. Dadurch stellt er die Datenhoheit, die Datenkontrolle und den Datenschutz sicher.

### Daten werden automatisch aktualisiert

So wurde beispielsweise für Siemens Real Estate das BIM-Modell des Campus Erlangen mit unserem CAFM-System Navision so verknüpft, dass alle BIM-relevanten Daten automatisch aktualisiert werden. In Zusammenarbeit mit den Fachingenieuren von M&P wurde das Design des BIM aus der Bauphase auf die Bedürfnisse des Corporate Real Estate angepasst und die Datenmanagementstrategie revidiert.

*Apleona Digital Ecosystem – die Anschlussmöglichkeit für digitale Lösungen und Prozesse, 2019 ausgezeichnet mit dem Handelsblatt Diamond Star Award*



Auch in entsprechenden Portalen, wie in unserem Apleona All-In-One (AIO) Portal, können sämtliche Daten visualisiert und analysiert werden (z. B. im Cockpit als Key Performance Indicator oder als Dokumentation im Reporting). Ein Kundenportal ist viel mehr als nur ein Kommunikationsmittel. Es soll dem Kunden Zugriff auf sämtliche aktuellen und historischen Rohdaten ermöglichen.



*Apleona All-In-One Kundenportal – Eine moderne Plattform mit massgeschneidertem Überblick*

Die stetig zunehmende Digitalisierung erfordert von allen Akteuren, dass sie sich mit digitalen Lösungen auseinandersetzen und richtig bedienen. So müssen den Mitarbeitenden und Nutzern von Immobilien einfache, benutzerfreundliche Software zur Verfügung gestellt werden. Zudem ist eine verstärkte Wissensvermittlung in Bezug auf den Umgang mit digitalen Tools und Daten in der Aus- oder Weiterbildung zu forcieren, denn vertiefte Kenntnisse zum Datenmanagement werden in Zukunft immer relevanter. Abhängig von den Tätigkeiten setzen wir auf intuitiv zu bedienende Apps und sichern so den digitalen Workflow. Neben den unzähligen Apps der PropTechs und etablierten Softwarehäuser haben wir für unsere Kunden eigene Apps entwickelt, um deren Bedarf zum Beispiel nach einfacherer Meldungserfassung oder papierloser Auftragsabwicklung zu entsprechen. Es ist jedoch kein Geheimnis, dass auf Basis der grossen Datenmenge die richtige Entscheidungsfindung eine Herausforderung für das Betriebspersonal auf allen Stufen darstellt. Hier verfolgen wir innovative

Ansätze auf Basis von künstlicher Intelligenz, welche uns dabei unterstützt, die besten Ergebnisse zu erzielen. Bereits marktreif sind IT-Tools wie «Recogizer», welches für Kosteneinsparungen durch smarte Vernetzung der Gebäudetechnik und Machine Learning steht.

### **Eigentümer definiert Daten**

Wir sind überzeugt, dass digitale Lösungen für den gesamten Gebäudelebenszyklus genau jene Datengrundlage liefern, um Gebäude kostenoptimal, nutzerorientiert und umweltschonend zu betreiben. Nachträgliche, aufwändige und oft ungenaue Datenanalysen gehören der Vergangenheit an. Die notwendigen Daten werden vom Immobilien-eigentümer definiert und das Property und Facility Management pflegt die Daten und stellt sie zur Verfügung. Mit den richtigen Tools und Mitarbeitenden gelingt es, dieses «Gold» für die Eigentümer und die Nutzer zu «schürfen».



*Markus Faber ist COO bei der Apleona HSG AG.  
[www.ch-hsg.apleona.com](http://www.ch-hsg.apleona.com)*