

### Digitalisierung

## Was leistet Building Information Modeling (BIM) für die Wohnungswirtschaft? Und wie gelingt der Einstieg?

Dynamische 3D-Modelle bergen immense Chancen für die Immobilienwirtschaft – weit über die Bauphase hinaus. Doch wie sieht der Nutzen konkret aus? In innovativen Design-Thinking-Workshops lotet Aareon genau das mit Interessenten aus. Denn die Einsatzmöglichkeiten sind vielfältig und eng mit den verfolgten Zielen verbunden.



Die Experten sind sich sicher: Gebäudedatenmodellierung wird die Zusammenarbeit in der Bau- und Immobilienbranche umkrempeln. Die Idee ist so brillant wie einfach: Alle Beteiligten greifen auf einen Datenkomplex zu, der von allen laufend fortgeschrieben wird. Dieser „virtuelle Zwilling“ des Objekts wird so zur verlässlichen Quelle wertvoller Einsichten.

BIM optimiert die Schnittstellen des Miteinanders. Es vernetzt Planer, Bauherren, Handwerk, Technik, ja selbst Mieter und Versorger. Dabei begleitet BIM den gesamten Lebenszyklus eines Objekts – von Planung und Bau über Bewirtschaftung bis zu Verkauf oder Abriss. Damit ist der Ansatz auch für unterschiedlichste technische, operative und selbst strategische Aufgabenbereiche wie das Portfoliomanagement hochinteressant. Welche Vorteile BIM bietet, war auf dem Aareon Kongress 2017 live zu erleben. BIM vereinfacht die Kommunikation und macht Sachverhalte anschaulich. Beim Bauen und Modernisieren erlaubt es eine zuverlässigere Kostenplanung und eine präzisere Bauüberwachung. Umbauten und Sanierungen lassen sich fundierter planen. Zudem ist BIM ein Treiber für den effizienten Gebäudebetrieb. Es unterstützt die Instandhaltung und auch das Facility Management in all seinen Facetten: von den Energiekosten bis zur Verkehrssicherung. Die Konsistenz der Daten erhöht dabei die Rechtssicherheit in Sachen Nachweispflichten. Und sie liefert eine solide Basis für Analysen und Prognosen. Aufgrund der immensen Einsatzchancen von BIM hat Aareon seit dem Kongress zahlreiche Nutzungsideen konkretisiert und bietet Workshops für Interessenten an.

Die Design-Thinking-Workshops rücken eine Kernfrage in den Fokus: Welches BIM brauchen wir als Immobilienunternehmen? Denn so ideal BIM für die Vernetzung ist, so ideal stützt es auch den zweiten Megatrend der Digitalisierung: die Individualisierung. BIM als Ansatz bietet somit jedem Unternehmen eine Vielzahl an Lösungsmöglichkeiten, die unternehmensindividuell auszuwählen und zu adaptieren sind. Umso wichtiger ist es, vorab zu klären, was man bezweckt.

Daten sammeln, die die Bewirtschaftung der Immobilie einfacher macht. Hier einige Beispiele im Video per [KLICK](#) auf das Foto.



Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter.  
Foto: Aareon

„Deshalb entwickeln wir mit den Interessenten genaue Ziele, denkbare Szenarien, bewerten diese und erarbeiten eine Roadmap für die Umsetzung“, sagt Dr. Mehdi Javadi, Design-Thinking-Experte bei Aareon, der die Workshops für die Kunden durchführt. „Dabei nähern wir uns schrittweise und iterativ den bestmöglichen Lösungen bzw. Anwendungsfällen mit der Design-Thinking-Methode: also vom Nutzer her, relevanzorientiert, im Diskurs und ohne Scheuklappen.“ Entscheidet sich der Kunde am Ende dafür, eine BIM-Lösung zu entwickeln, kann er Aareon gezielt mit der Umsetzung beauftragen. Sinnvoll ist diese „Phase Null“ auf jeden Fall: Teilnehmer loben die hohe Produktivität der Workshops und freuen sich über den Start-up-Spirit, der sich als Folge im eigenen Haus entwickelt.

„Es ist tatsächlich wichtig, vorher zu prüfen, ob der Aufwand in einer vernünftigen Relation zum ökonomischen Nutzen steht“, meint Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter, Studiengangsleiter Bau- und Immobilienmanagement/Facilities Management und Technisches Immobilienmanagement an der Hochschule Mainz. „Denn um BIM sinnvoll und stringent einzusetzen, muss es eine Laufzeit von mehreren Jahren haben. Erst dann entfalten sich die größten Vorteile.“ Weil es gerade Standardprozesse transparenter und handhabbarer macht, lohnt sich BIM derzeit vor allem bei größeren Beständen oder wenn komplexe und umfangreiche Neubauprojekte anstehen.

**Stefanie Meik**



Dr. Mehdi Javadi. Foto: Aareon,



## Mmh, Zuckerrohr ...

... das kleine süße Glück!

Für das größere Glück im Leben braucht Samir eine Schule und eine gute Grundbildung.

Sie können uns beim Schulbau helfen!

[www.deswos.de](http://www.deswos.de)



Deutsche Entwicklungshilfe  
für soziales Wohnungs- und  
Siedlungswesen e.V.

Spendenkonto DESWOS 660 22 21  
Sparkasse KölnBonn, BLZ 370 501 98