

BIM: Nur eine Teilmenge der Digitalisierung im Real Estate Management

Aber ein zentraler Baustein und Enabler für Erfolg

Digitalisierung im Real Estate Management wird noch immer stark mit Building Information Modelling (BIM) gleichgesetzt. In der Praxis zeigt sich jedoch schnell: BIM allein digitalisiert noch kein Real Estate Management (REM). Es ist ein wichtiges Werkzeug – aber nur eines von vielen.

Was im Tagesgeschäft zählt

Im praktischen Real Estate Management geht es weniger um Modelle, sondern um funktionierende Prozesse.

Typische Fragestellungen sind zum Beispiel:

- » Welche Gebäude verursachen überdurchschnittliche Betriebskosten?
- » Wann müssen welche Bauteile / technische Anlagen erneuert werden – und mit welchem Budget?
- » Welche Flächen stehen leer, welche Verträge laufen aus?
- » Wie lassen sich ESG-Vorgaben effizient nachweisen und welche Vorteile kann ich daraus generieren?

Digitale Lösungen im REM müssen genau hier ansetzen.

Wo BIM in der Praxis wirklich hilft

BIM entfaltet seinen größten Nutzen dort, wo technische Informationen strukturiert und aktuell benötigt werden. In der Praxis sind das vor allem:

- » Planung und Bau: Kollisionsprüfungen, Mengenermittlung, Termin- und Kostenkontrolle.
- » Übergabe an den Betrieb: strukturierte Bauteil- und Anlagendaten als Grundlage für Wartung.
- » Umbauten und Sanierungen: verlässliche Bestandsdaten statt aufwendige Vor-Ort-Aufnahmen.
- » Beispiel aus der Praxis der M&P BEGIS GmbH:

Beispiel aus der Praxis der M&P BEGIS GmbH: Ein Betreiber übernimmt ein Bürogebäude mit einem gut gepflegten BIM-Modell. Statt Anlagenlisten manuell aufzubauen, können relevante Daten (zum Beispiel zu RLT-Anlagen oder Brandschutz) direkt in das CAFM-System übernommen werden. Das spart Zeit – aber nur, wenn die Daten vorher richtig definiert wurden.

BIM muss Teil der Systemlandschaft sein

In der Praxis bewährt sich ein klares Rollenverständnis:

- » BIM liefert strukturierte, technische Gebäudedaten.
- » CAFM nutzt diese Daten für Betrieb, Wartung und Flächenmanagement.
- » ERP-Systeme steuern Kosten, Budgets und Verträge.
- » Analyse-Tools unterstützen Managemententscheidungen.

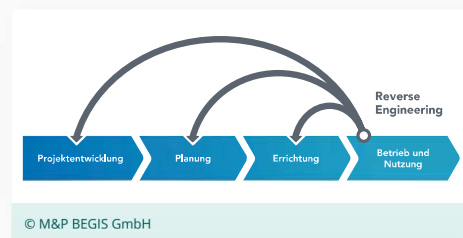
BIM ist damit eine Datenquelle, nicht das führende System im Real Estate Management.

Erfolgsfaktor: Vom BIM-Modell zum Nutzen im Betrieb

Damit BIM im REM echten Mehrwert liefert, sind in der Praxis drei Punkte entscheidend:

1. Definition der Betriebsanforderungen bereits in der Planungsphase (Reverse Engineering).
2. Reduktion auf relevante Daten statt maximaler Detailtiefe.
3. Klare Prozesse für Datenübergabe, Pflege und Aktualisierung.

Unternehmen, die BIM als Werkzeug für konkrete Betriebsprozesse einsetzen – und nicht als Selbstzweck – profitieren nachhaltig.



© M&P BEGIS GmbH

Digitalisierung im Real Estate Management beginnt nicht mit 3D-Modellen, sondern mit klaren Prozessen und belastbaren Daten. BIM kann diese Daten liefern, ersetzt aber weder kaufmännische Systeme noch strategisches Management. In der Praxis ist BIM deshalb ein unterstützendes Element, das seinen Wert erst im Zusammenspiel mit anderen digitalen Lösungen entfaltet.

Die ideale Umsetzung

Zwei Punkte sind entscheidend:

1. Die Übernahme der relevanten Daten aus BIM-Modellen für den Betrieb.
2. Die Integration von ERP- und CAFM-Systemen.

Den ersten Punkt realisieren wir durch ein Übernahme-Cockpit, mit dessen Hilfe die für den Betrieb relevanten Informationen aus CAD-Plänen und auch BIM-Modellen ausgelesen werden.

Ein Praxisbeispiel: Von einem Flughafen erhielt die M&P BEGIS GmbH das BIM-Modell eines gemischt genutzten Gebäudes (Einzelhandel/Büro). Das Modell enthielt rund 7 Millionen Datenpunkte. Nach Absprache mit dem Kunden wurden davon für den Betrieb 350.000 Datenpunkte übernommen, also lediglich 5 % der Gesamtmenge. Darin enthalten waren jedoch alle Flächendaten sowie die Informationen zu den technischen Anlagen. Somit alle Daten, die für den Betrieb benötigt werden.

Der zweite Punkt, die Integration von ERP- und CAFM-Systemen, bringt vor allem dann große Vorteile, wenn Gebäude, Anlagen und Services einen spürbaren Einfluss auf

Kosten, Prozesse und Entscheidungen haben – was praktisch immer der Fall ist. Die Integration bietet vielfältige Vorteile, u. a.

- » eine durchgängige, konsistente Datenbasis
- » Transparenz über Kosten & Leistungen durch die Verknüpfung von technischen FM-Daten mit kaufmännischen Daten
- » effizientere Abläufe durch automatisierte Prozesse (bspw. Bestellanforderung im CAFM → Einkauf & Rechnungsprüfung im ERP)
- » bessere Entscheidungsgrundlagen durch die Kombination von Flächennutzung, Anlagenzustand, Wartungshistorie (CAFM) mit Kosten, Verträgen, Abschreibungen (ERP)

Fazit: BIM als Baustein – nicht als Synonym der Digitalisierung im Real Estate Management.

Building Information Modeling (BIM) ist ein zentraler Enabler der Digitalisierung im Real Estate Management, jedoch kein ganzheitlicher Ersatz für sie. Digitalisierung im REM umfasst ebenso kaufmännische, organisatorische und strategische Prozesse wie Asset Management, Vertrags- und Flächenmanagement, Controlling, ESG-Reporting, Nutzerservices sowie Governance- und Compliance-Strukturen.

Erst das Zusammenspiel von BIM mit operativen und strategischen IT-Systemen, integrierten Datenflüssen und klar definierten Prozessen ermöglicht eine durchgängige, wirtschaftlich wirksame Digitalisierung.

| BIM MAGAZIN - März 2026



„Digitalisierung im Real Estate Management beginnt nicht mit 3D-Modellen, sondern mit klaren Prozessen und belastbaren Daten.“

Michael Golz
Customer Relationship Manager und Prokurist bei der M&P BEGIS GmbH.
© M&P BEGIS GmbH
www.mp-begis.de

BEGIS