WENIGER DATENCHAOS, MEHR ÜBERBLICK – EINSTIEG IN EIN SMARTES GEBÄUDEMANAGEMENT

© KIPS GmbH | 2025

Wer wir sind

- Die KIPS GmbH ist das **Consulting-Unternehmen** für alle Themen rund um Immobilien und Veränderungsprozesse in Kirchen, Kommunen und Sozialwirtschaft.
- Seit über 10 Jahren begleiten wir als **verlässlicher Partner deutschlandweit** Kund*innen bei der nachhaltigen Entwicklung ihrer Gebäudebestände.
- Unser Ziel ist es, **Immobilienportfolios** gemeinsam mit den Gebäudebesitzern **zukunftsfähig aufzustellen** und die **Veränderungen** für die beteiligten Menschen **nachhaltig zu begleiten**.

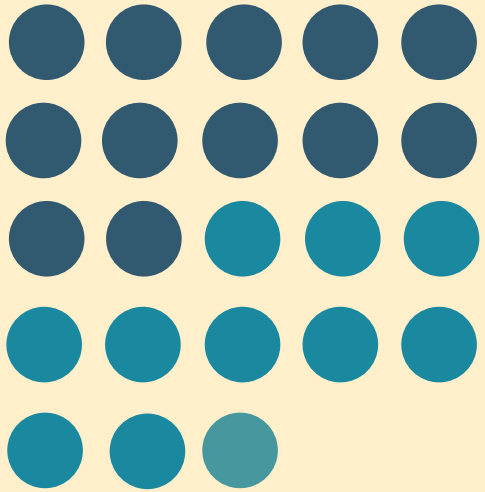


© KIPS GmbH | 2025

Wer wir sind

TEAMORIENTIERT

12 Mitarbeiterinnen
10 Mitarbeiter
1 Hund



ERFAHREN

21 bis 65 Jahre

Berater*innen
Expert*innen
Projektleiter*innen
Koordinator*innen

INTERDISZIPLINÄR

Expert*innen aus den Bereichen:

- Architektur, Bautechnik
- Bauzeichnung
- Energie-Effizienz
- Gebäudemanagement
- Immobilienwirtschaft
- Wirtschaftswissenschaft
- Sozialwissenschaften
- Data Science, Qualitätsmanagement
- Wirtschaftspsychologie, Pädagogik
- Kommunikationswissenschaften
- Organisationsentwicklung, Supervision

© KIPS GmbH | 2025

Mehr Details zum Team: www.js-kips.de/über-uns/

Für wen wir arbeiten (Auswahl)

Kirchen



Sozialwirtschaft



Sonstige



© KIPS GmbH | 2025

Mehr Details zu unseren Referenzen: www.js-kips.de/referenzen/

Was wir tun: Unsere Leistungsbausteine



© KIPS GmbH | 2025

Mehr Details zu unseren Leistungen: www.js-kips.de/leistungen/

Unser Ziel:

Lösungswege aus dem Datenwust und Möglichkeiten zur Erhebung von Gebäude-daten aufzeigen



© KIPS GmbH | 2025

Daten generieren und Betrieb optimieren





© KIPS GmbH | 2025

Die typischen Fragestellungen

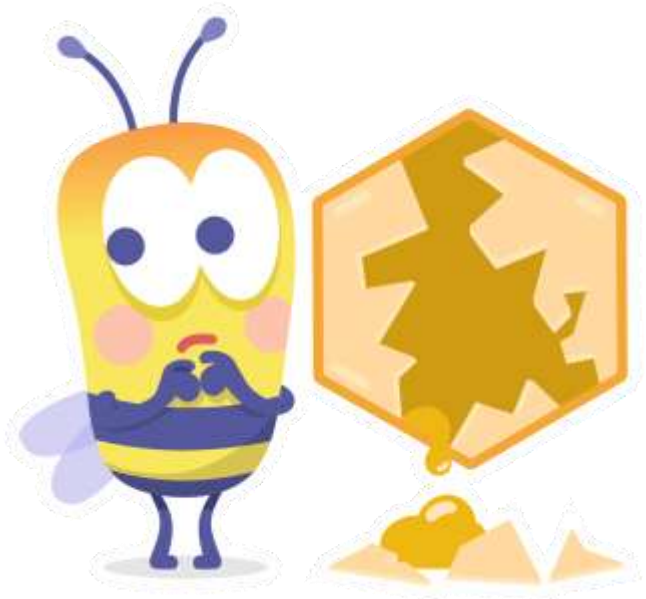
Ich suche einen Vertrag. In dem Berg da. Geht das nicht einfacher?





© KIPS GmbH | 2025

Die typischen Fragestellungen



Reichen meine Finanzen für die nächste Sanierung? Und wie lange noch?

Und wem melde ich jetzt den Schaden?

© KIPS GmbH | 2025

Der typische Schluss



Mit den richtigen Daten
oder irgendeiner
Fachsoftware klappt
das besser!

© KIPS GmbH | 2025

Agenda

1. Daten – eine kleine Einführung in die Grundlagen
2. Kriterien zur Festlegung von Daten
3. Strategie
4. Zusammenfassung & Empfehlungen



© KIPS GmbH | 2025

1. Grundlagen

Erste Überlegungen, Datenhaltung & Zielsetzungen



© KIPS GmbH | 2025

Daten: Einfache Definition



„Daten sind Informationen, die wir für einen bestimmten Zweck brauchen.
Eine Datenerhebung ohne Zweck ist nicht sinnstiftend.“

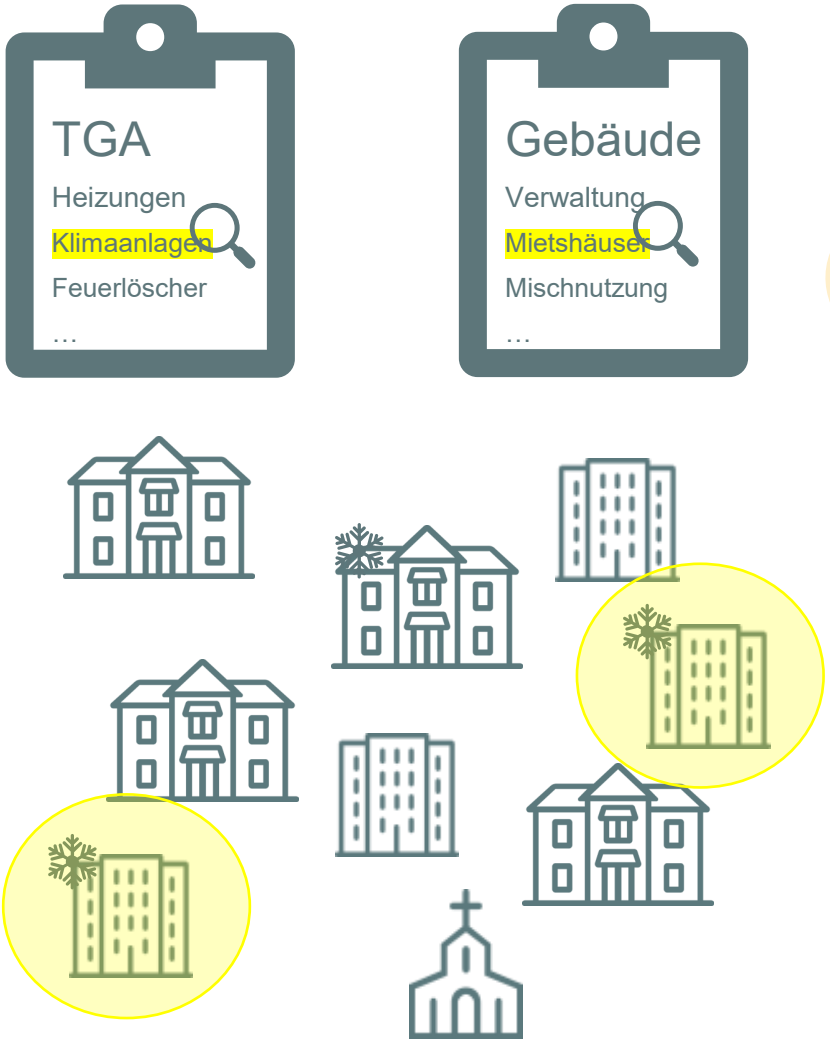
© KIPS GmbH | 2025

Klassische Datenhaltung: Die 2000er

- **Alles** wird erfasst: Die Steckdose, jedes Fenster, das Baujahr der Heizung
- Die Idee: „Man kann ja nie wissen“ und „daraus lässt sich alles berechnen“
- Das Vorgehen: „Atomisierte“ Daten in „relationalen“ Datenbanken
    - Jede Information (Datenpunkt) lässt sich in Bezug zu anderen Informationen setzen
    - Die passenden Fragestellungen geben die Antwort
    - Fokus auf **Details**
    - von Details auf den Durchschnitt

© KIPS GmbH | 2025

Klassische Datenhaltung: Die 2000er



Nur ein Klick und ich habe alle Klimaanlagen mit Baujahr vor 2009 in meinen Häusern!



© KIPS GmbH | 2025

Klassische Datenhaltung: Die 2000er



Oh nein! Es hat keiner gepflegt!



© KIPS GmbH | 2025

Klassische Datenhaltung: Die 2000er



Es kommen immer mehr Informationen, die so nicht auswertbar sind!



"Dieses Foto" von Unbekannter Autor ist lizenziert gemäß CC BY-NC-ND

Moderne Ansätze

- Nur das **Notwendige** wird erfasst
- Datenzukauf ist möglich (bspw. predictive maintenance, BIM, GIS, Regelwerke, …)
- Auswertung von Echt-Daten über Sensoren und co. als Datenbasis (bspw. für KI)
- Grundlage:
  - Schätzverfahren (Regressionen, neuronale Netze, …)
  - Big Data Lösungen (nur bedingt in der Immobilienbranche)
  - Fokus auf **Informationsverdichtung** (Kennzahlen)
  - Vom Durchschnitt auf den Einzelfall

© KIPS GmbH | 2025

Moderne Ansätze



Der Sensor sagt mir, dass der Heizverbrauch zu hoch ist. Das muss ich prüfen!



© KIPS GmbH | 2025

Moderne Ansätze



Das kann ziemlich teuer werden!



"Dieses Foto" von Unbekannter Autor ist lizenziert gemäß CC BY-NC-ND

Moderne Ansätze



Zu oberflächliche Informationen helfen nicht immer!



"Dieses Foto" von Unbekannter Autor ist lizenziert gemäß CC BY-NC-ND

Was ist der richtige Ansatz?

Kann man denn was richtig machen?



Die Mischung macht‘s!



© KIPS GmbH | 2025

Warum Daten? Wie ordne ich meine Frage ein?

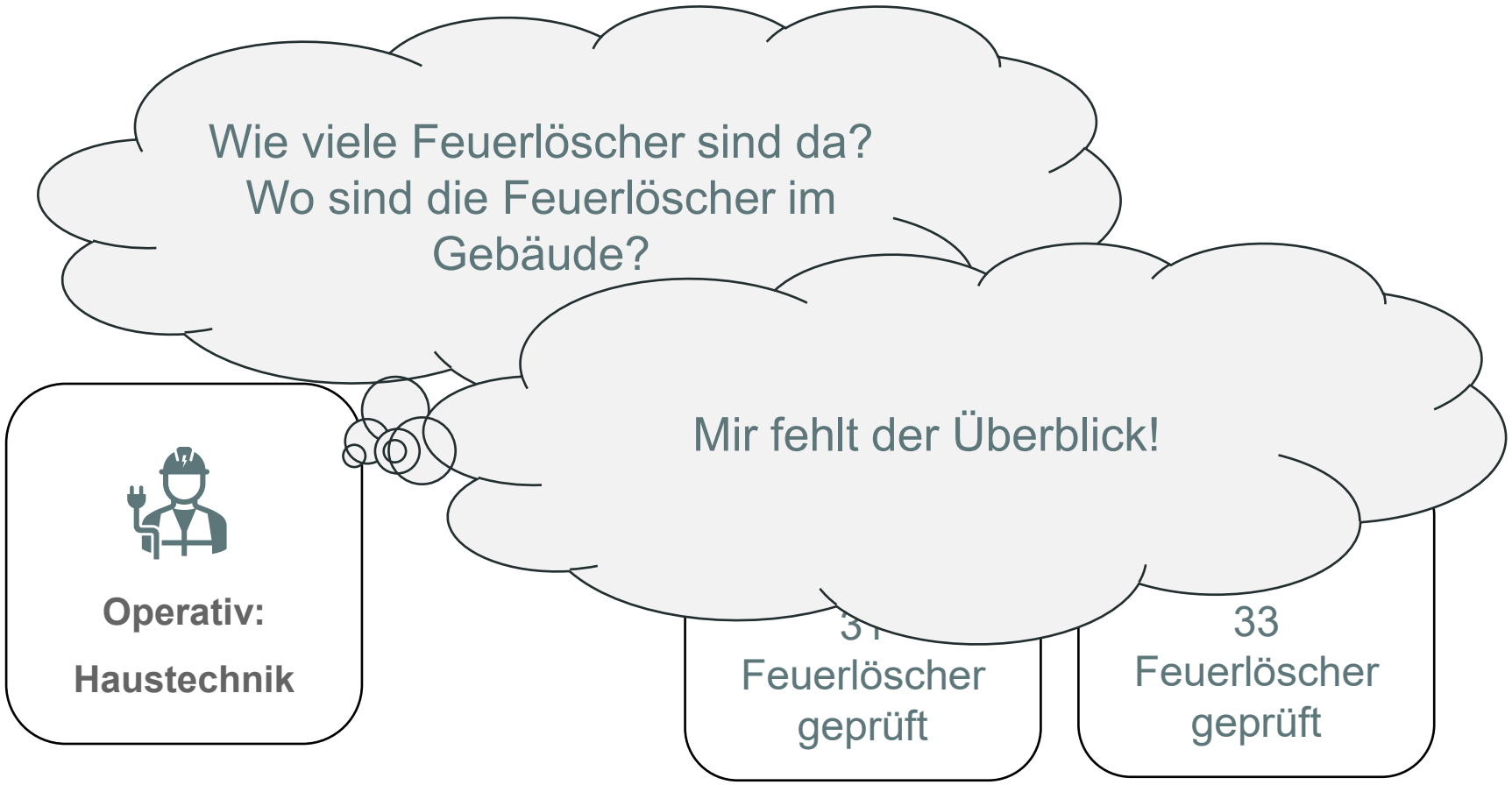


- Daten bekannt, Sammlung unklar
- Umsetzung wichtiger als Planung
- Frage Wie?
- „Könnte besser gehen!“

- Daten nicht (vollständig) bekannt
- Konzeptuelle Schwerpunkte
- Frage Was?
- „Ich weiß nicht, wo ich ansetzen soll!“

© KIPS GmbH | 2025

Startpunkt: Konkrete Fälle



© KIPS GmbH | 2025

Der Rahmen: Fokus setzen





Operativ

- Daten bekannt, Sammlung unklar
- Umsetzung wichtiger als Planung
- Frage Wie? Nicht Was?
- „Könnte besser gehen!“

- Daten nicht (vollständig) bekannt
- Konzeptuelle Schwerpunkte
- Frage Was? Nicht Wie?
- „Ich weiß nicht, wo ich ansetzen soll!“

© KIPS GmbH | 2025

Startpunkt: Konkrete Fälle

Welche Heizsysteme sind denkbar?
Was sind die Kosten?



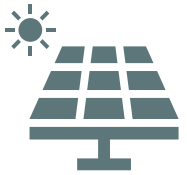
Strategisch:

Verwaltung



3 Pflegeheime
mit Ölheizung

10 Jahre
Restlebensdauer
Heizung

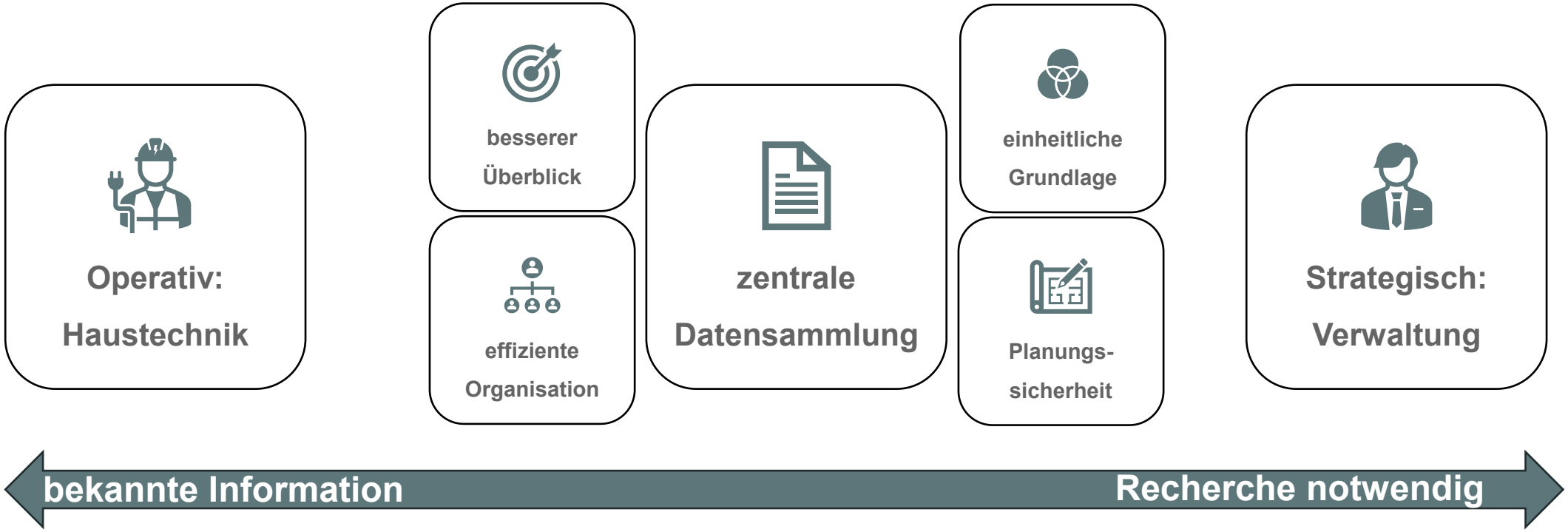


4 MFH

Dachfläche für
PV geeignet

© KIPS GmbH | 2025

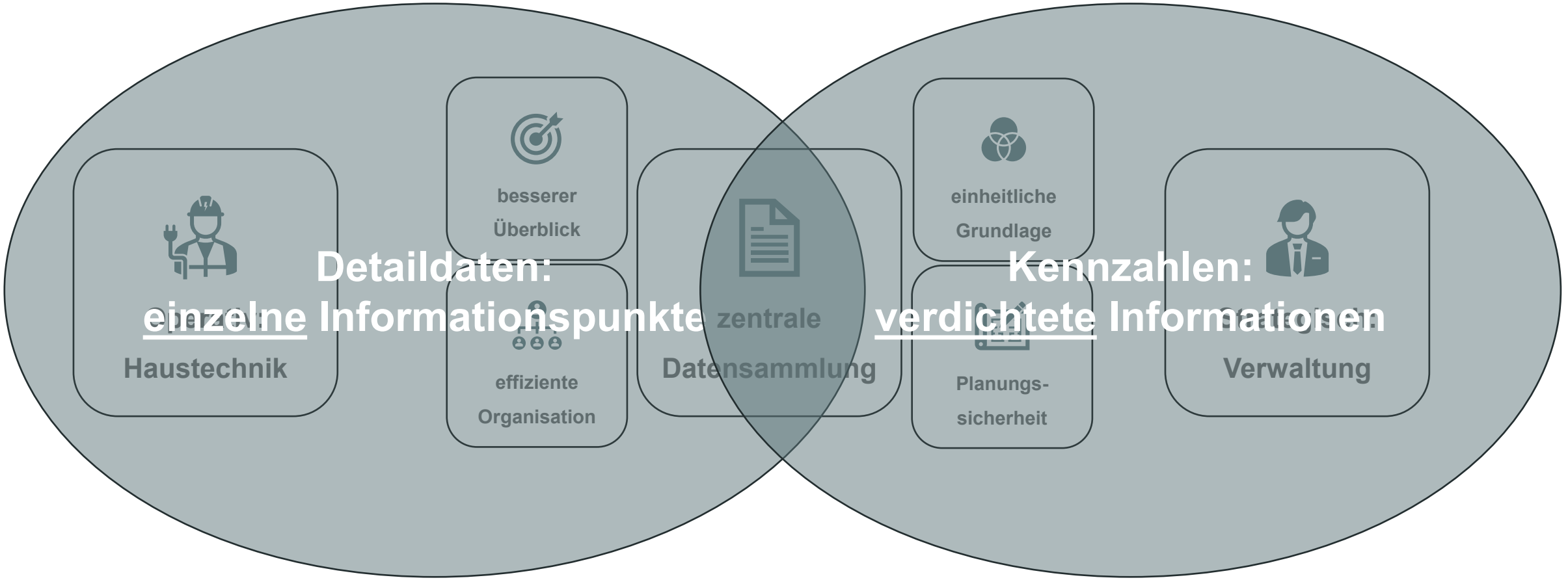
Zwischenstand: Daten und Zweck



- Schnittmengen sind vorhanden
- **Verwendung ist aber unterschiedlich!**

© KIPS GmbH | 2025

Zwischenstand: Daten und Zweck



© KIPS GmbH | 2025

Zwischenstand: Daten und Zweck

- Vor einer Datenerhebung sind Fragen sinnvoll:
    - Brauche ich Detailwissen?
    - Kann ich die Daten dann auch pflegen / aktuell halten?
    - Brauche ich Kennzahlen?
    - Muss ich dafür evtl. neue Informationen erzeugen?

- **Eine Zielklärung beantwortet früh mögliche Wege Daten zu generieren!**

© KIPS GmbH | 2025

2. Kriterien

Pflege & Datentiefe



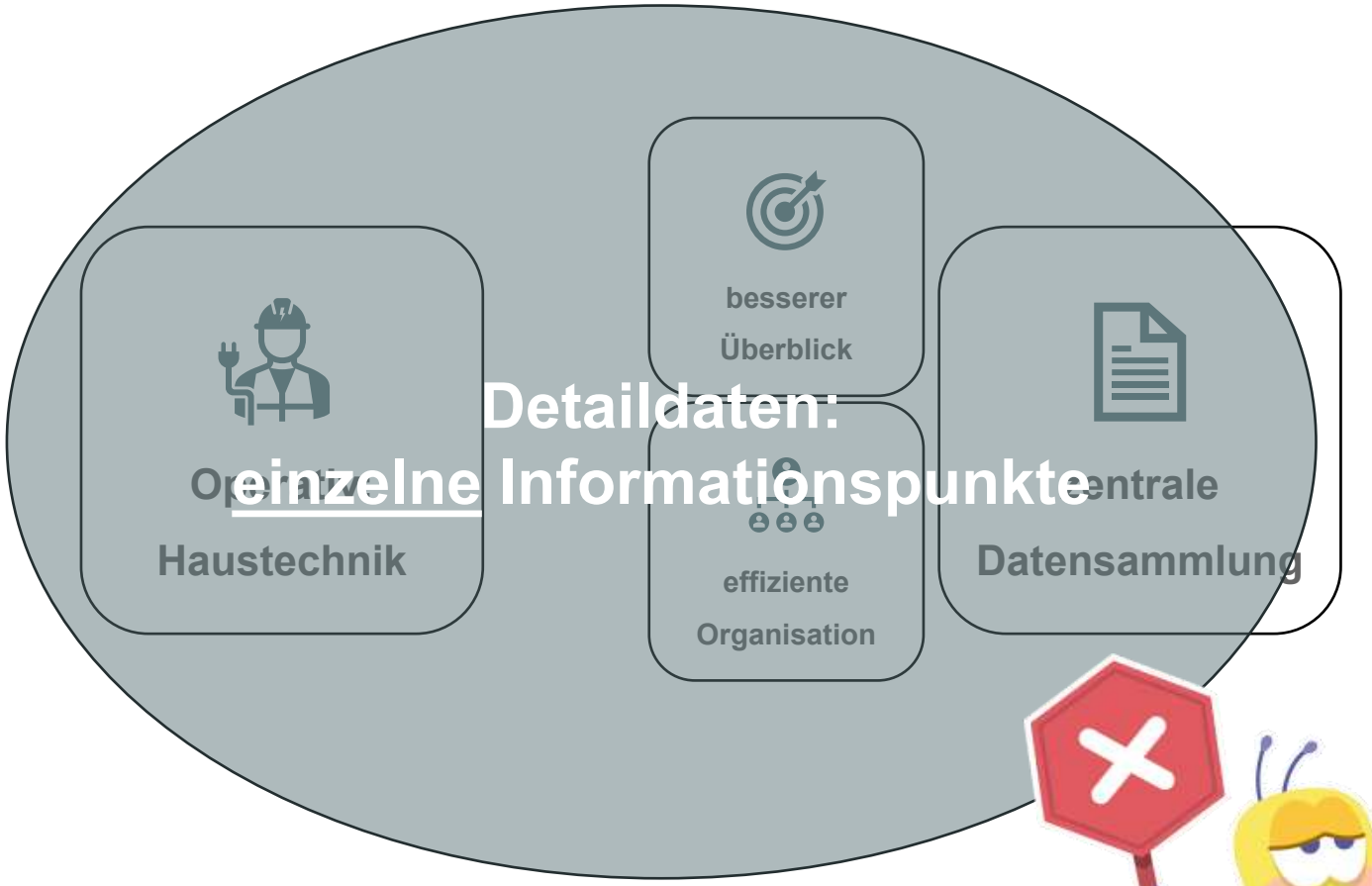
© KIPS GmbH | 2025

Wichtig: Die Datenhaltung

- Unabhängig von allen weiteren Überlegungen ist die Datenhaltung zentral
- Eine Fachsoftware oder eine Datenbank gibt nur Möglichkeiten vor, aber ist keine universell gültige Lösung!
- Daten müssen aktuell gehalten werden können, ansonsten wird jede Datenerhebung eine endlose Schleife der immergleichen Wiederholung
- Merke: Spätestens wenn Sensoren ins Spiel gebracht werden, muss eine Datenbank / Softwarelösung gesucht werden

© KIPS GmbH | 2025

„Operative Daten“ – was braucht es?



Detaildaten:
einzelne Informationspunkte

Fokus: für die Aufgabe notwendig

Punktgenau:

nicht zu viel, nicht zu wenig



Es gilt eine **konkrete** Aufgabe zu lösen!

Nur dafür braucht es Daten!

© KIPS GmbH | 2025

„Operative Daten“ – Fallbeispiele



Operativ:

Haustechnik

Feuerlöscher - Prüfberichte

2022

31
Feuerlöscher
geprüft

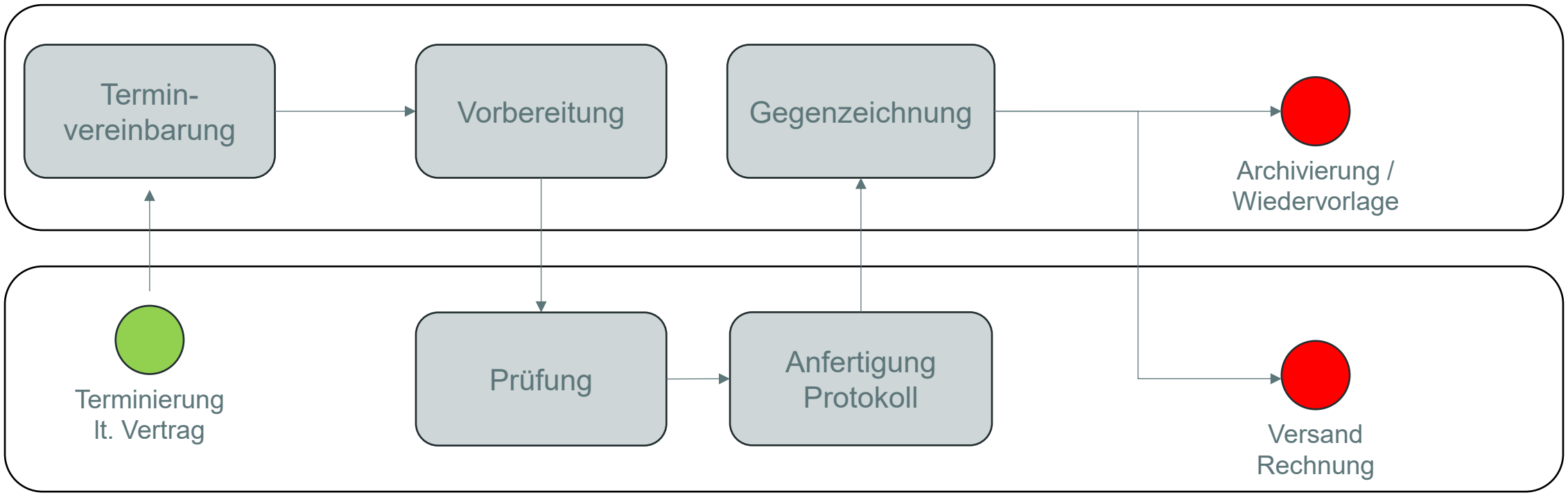
2023

33
Feuerlöscher
geprüft

© KIPS GmbH | 2025

Datentiefe: Fokus – Dinge auf den Punkt bringen

Wie läuft eine Prüfung ab? Wie ist der Prozess?



© KIPS GmbH | 2025

Datentiefe: Fokus – Dinge auf den Punkt bringen

Punktgenau: nicht zu viel, nicht zu wenig

Fokus: für die Aufgabe notwendig

Operativ:

Haustechnik

- ☑ Anzahl der Feuerlöscher (aus Vertrag)
- ☑ Verortung der Feuerlöscher (in Brandschutzplan)

für Aufgabe notwendig

- ? Angabe des Löschmittels (zu klären)
- ? Verortung mit BAR-Codes

zu prüfen

© KIPS GmbH | 2025

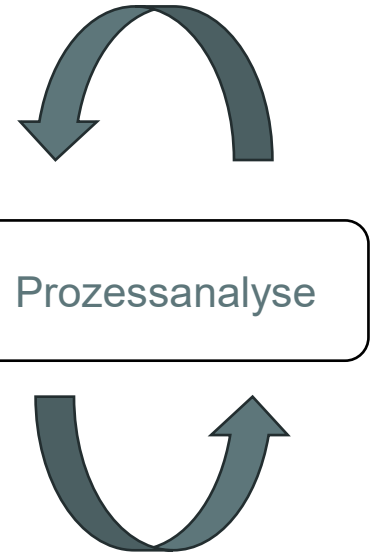
Festlegung der Daten - Kriterien



Operativ:

Haustechnik

- Überwachung Wartung
- Bearbeiten von Störungen
- Sichtprüfungen
- Sonstige Arbeiten



Prozessanalyse

- Welche Daten brauche ich für die Aufgaben?
- Wo finde ich die Daten?
- (Mindest-)Anforderung an die Datenbasis

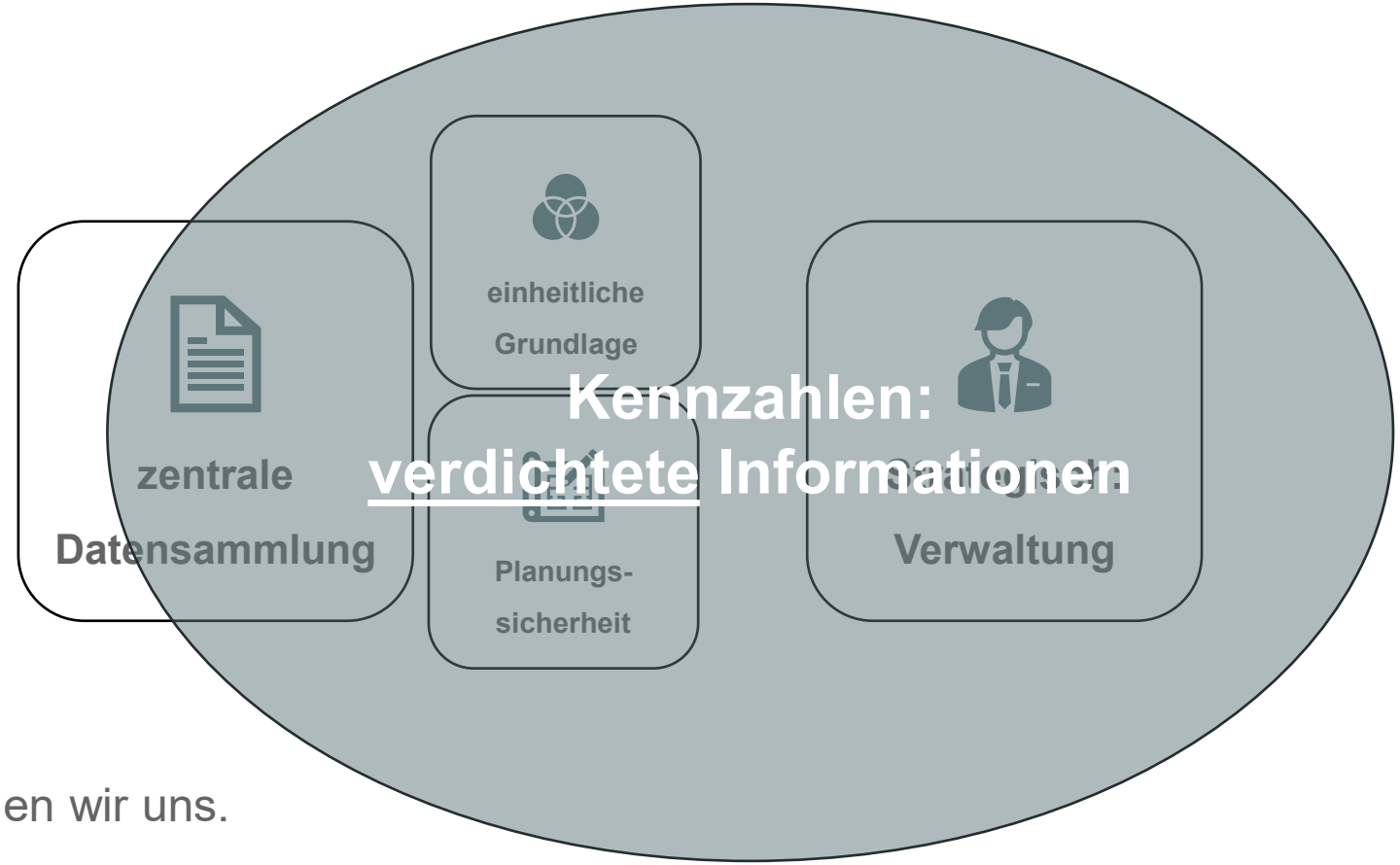
© KIPS GmbH | 2025

„Strategische Daten“ – was braucht es?

Transparenz: Klare Kennzahlen

Standards:

Gleiche Werte für gleiche Objekte





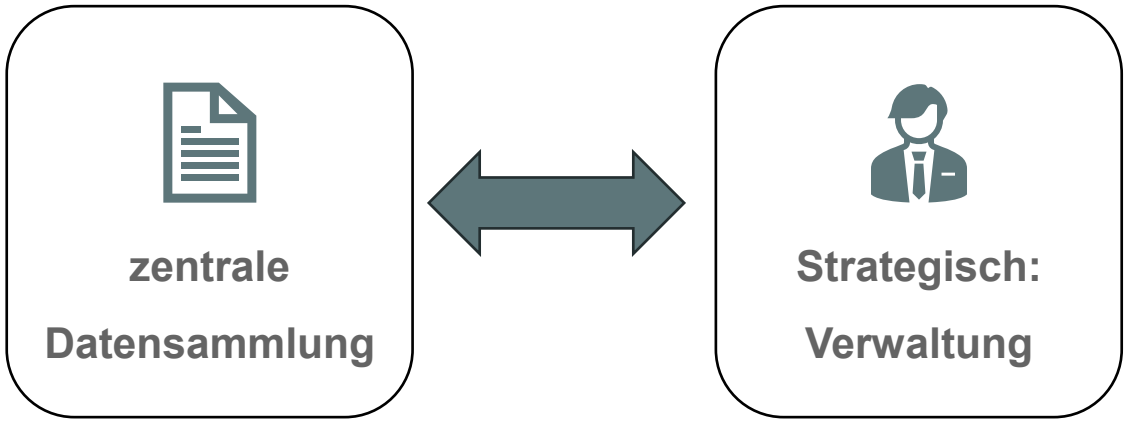
An diesem Punkt wiederholen wir uns.

Die Daten kommen aus den Prozessen.

Nur anders!

© KIPS GmbH | 2025

„Strategische Daten“ – was braucht es?



- Die meisten Kennzahlen sollten sich aus der Datensammlung berechnen lassen
- Fachsoftwaresysteme bieten in der Regel entsprechende Abfragen

© KIPS GmbH | 2025

Datentiefe – Zwischenstand

- ☑ Daten kommen aus Prozessen und werden durch Prozesse automatisch gepflegt
- ☑ Es gibt nur Daten, die wirklich Verwendung in der Realität haben
- ☑ Gleiche Sachverhalte werden durch gleiche Daten gleich beschrieben
- ☑ Es sind verständliche Daten (Informationen) für den Anwender

© KIPS GmbH | 2025



3. Strategien

Externe Hilfe, Eigene Erhebung & Mögliches Vorgehen

© KIPS GmbH | 2025

Strategien – Externe Hilfe

- Externe Hilfe: Softwarehersteller, Architekturbüros, Beratungsfirmen
- Gebäude werden begangen und die Daten schrittweise erhoben
- Daten werden in eine Datenbank eingespielt



Vorteile

- Entlastung
- Hilfe bei der Konzeption
- „unternehmenskultureller Druck“

Nachteile



- finanzieller Aufwand
- Erstmal planen, sehr spät tun
- ohne Anpassung der Prozesse (Datenpflege!) nicht sinnstiftend
- keine Garantie, dass die Daten durch alle Nutzer verstanden werden

© KIPS GmbH | 2025

Strategien – Eigene Erhebung

Idee: „Ich mache es selbst!“

- Daten sind weitestgehend bekannt (speziell für operative Aufgaben)
- Entweder alles auf einmal ODER sukzessive



Vorteile

- In Relation sehr kostengünstig
- An das eigene Tempo anpassbar



Nachteile

- Der Alltag: Mitarbeiter müssen auch operative Aufgaben erledigen
- Konzeptionsaufwand geht mit gefühlter Unsicherheit einher

© KIPS GmbH | 2025

Strategien – Erhebung durch Technik

Der Einsatz von Sensoren / Zählern erhebt Daten in Echtzeit

- Betrieb: Digitaler Zwilling und Predictive Maintenance, KI wertet Daten aus
  - ermöglicht Schäden / Ausfälle sehr früh zu erkennen
  - Wartungs- und Instandhaltungskosten werden gesenkt

Vorteile



- Diverse Systeme liefern Datenbanken / Fachsoftware mit
- Einzelne Sensoren sind in Relation billig

Nachteile

- Sensoren sind in der Masse doch teuer
- Fachsoftware könnte mittel- oder langfristig Zusatzkosten) erzeugen
- Sensor als Fehlerquelle „*sui generis*“



© KIPS GmbH | 2025

Strategien – Daten as a Service

Idee: Ich kaufe mir Daten!

- Beispiele
  - GIS-Daten: Geodaten über potenzielle Mieter / Renditen / Einzugsgebiete / …
    - Je nach Verwendung sinnvoll und billig
  - Regelwerke (Gesetze): Beispiel REG-IS-Katalog als Konzeptionshilfe
    - Je nach Vorwissen sehr hilfreich
    - Aber: befreit nicht von der Erhebung der Daten vor Ort!
  - Daten, bzw. Systeme für Predictive Maintenance
    - Noch in den Kinderschuhen für Immobilien
    - Senkt Kosten für die Auswertung / Betrieb, aber
    - Wirft Fragen nach Daten- und Geheimnisschutz auf und macht u.U. abhängig

© KIPS GmbH | 2025

Strategien – Daten as a Service



Vorteile

- Blick auf Einzelfall mit Vollerfassung wird schnell möglich → Konzentration der Kosten (bspw. Begehung für Modernisierungsplanung)
- Schnelle Einordnung der Objekte, relative Genauigkeit

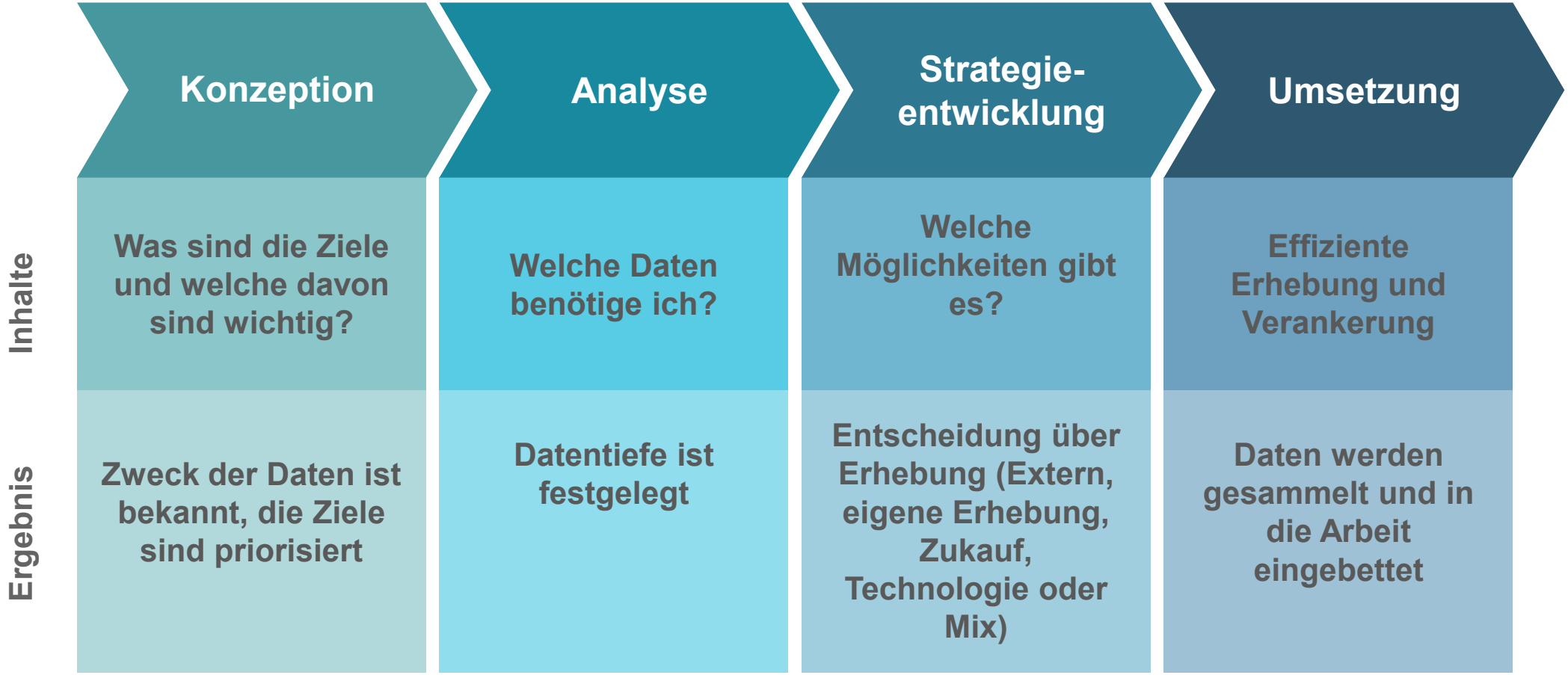
Nachteile



- Frage wie viel Abweichung tolerierbar ist
- Ungewissheit bleibt (Datengrundlage für Schätzung, KI)
- Braucht hohe Akzeptanz für das Vorgehen → klassische Datenhaltung vs. moderne Daten

© KIPS GmbH | 2025

Strategien – Skizze eines möglichen Vorgehens



© KIPS GmbH | 2025

Strategien – Konzeption & Analyse

- ✓ Warum brauche ich die Daten?
- ✓ Festlegen der Datentiefe – welche Daten?
- ✓ Festlegen des Rahmens – wie viel Zeit/Geld sind vertretbar?
- ✓ Festlegen der Pflege – kann ich die Daten Pflegen?
- ✓ Festlegen der Haltung – wo werden die Daten gesammelt?
- Priorisierung – was zuerst, was kann später kommen?
  - Plan eventuell Daten für unterschiedliche Zwecke schrittweise zu erfassen!
  - Probieren geht über Studieren!

Bitte nicht alles auf einmal! Sonst besteht die Gefahr der Überforderung!



© KIPS GmbH | 2025

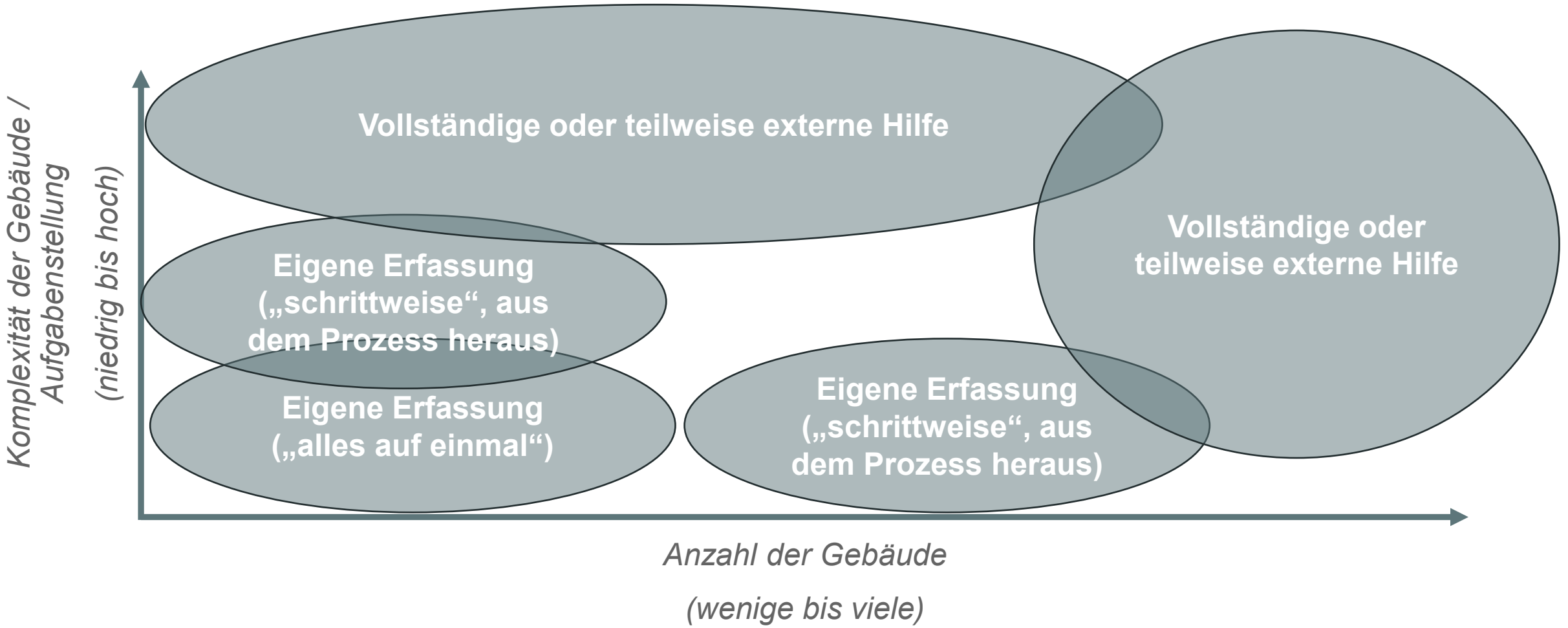


4. Zusammenfassung

Erste Überlegungen, Datenhaltungen & Zielsetzungen (Zweck)

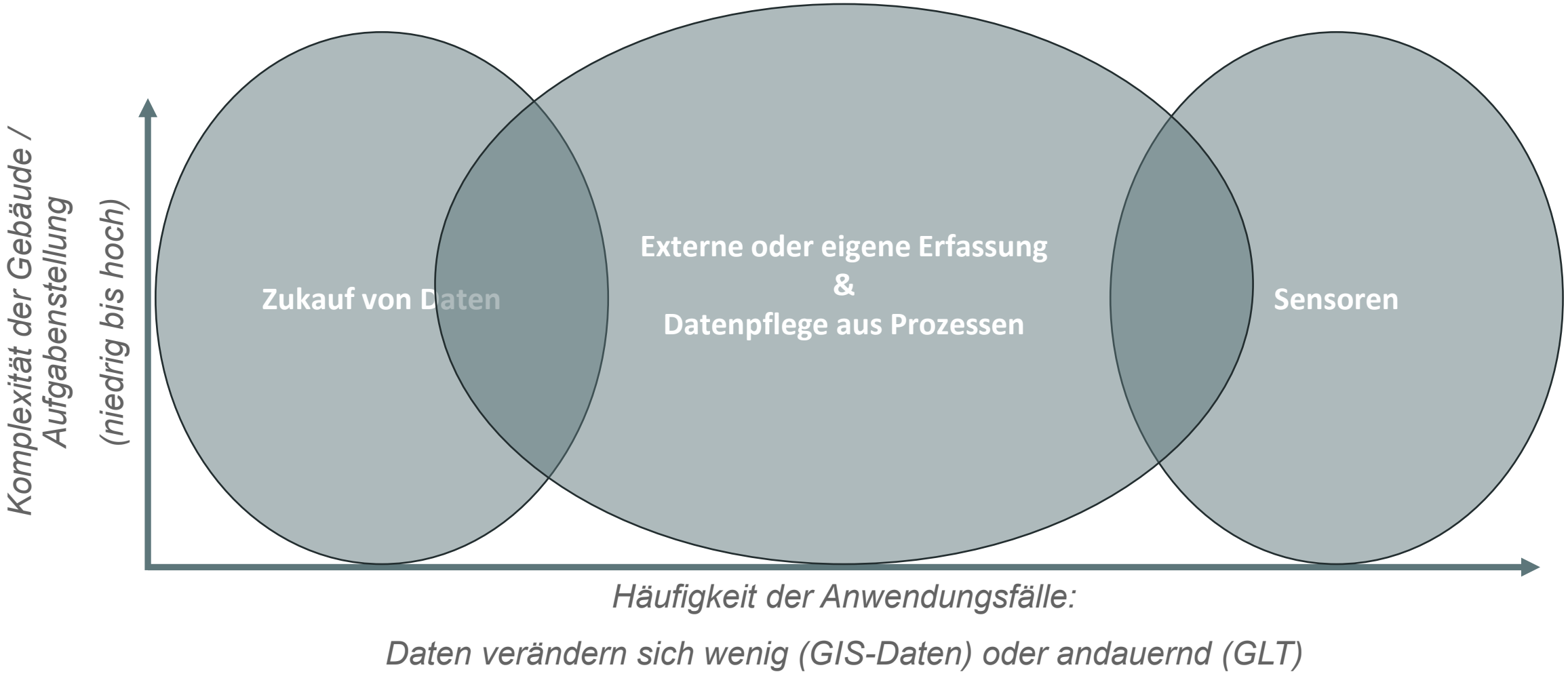
© KIPS GmbH | 2025

Strategien – Bewertungshilfen



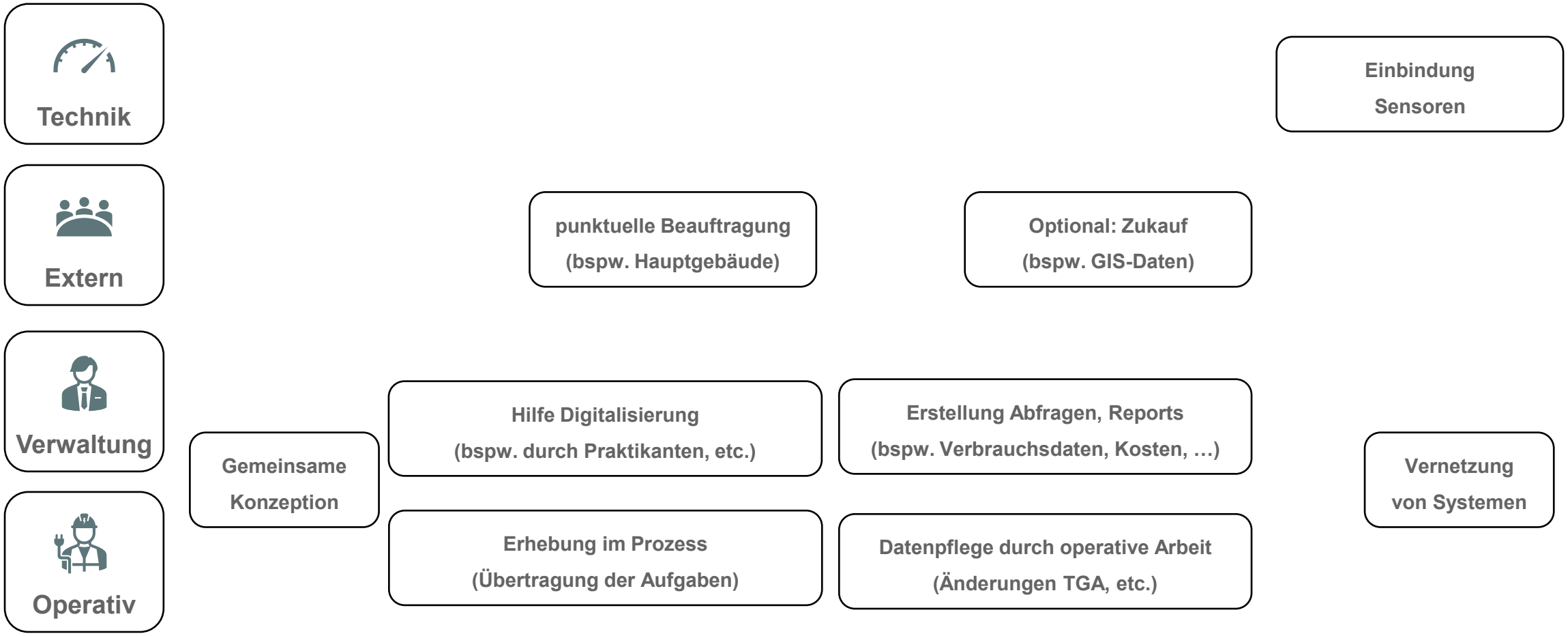
© KIPS GmbH | 2025

Strategien – Bewertungshilfen



© KIPS GmbH | 2025

Vereinbarkeit: Datensammlung planen



© KIPS GmbH | 2025

Kontakt:

KIPS-GmbH

Dr. Marion Munz-Krines
Prokuristin & Geschäftsleitung,
zertifizierte Coachin & Supervisorin (EASC)

Mobil: 0157 86 888 516
marion.munz-krines@js-kips.de

Michael Jahn
Consultant Organisationsentwicklung
Data Scientist

michael.jahn@js-kips.de

www.js-kips.de

© KIPS GmbH | 2025