

Suchen

Startseite Aktuelles Unternehmen Software Dienstleistungen Schulung/Beratung

Kontakt CFM-Login



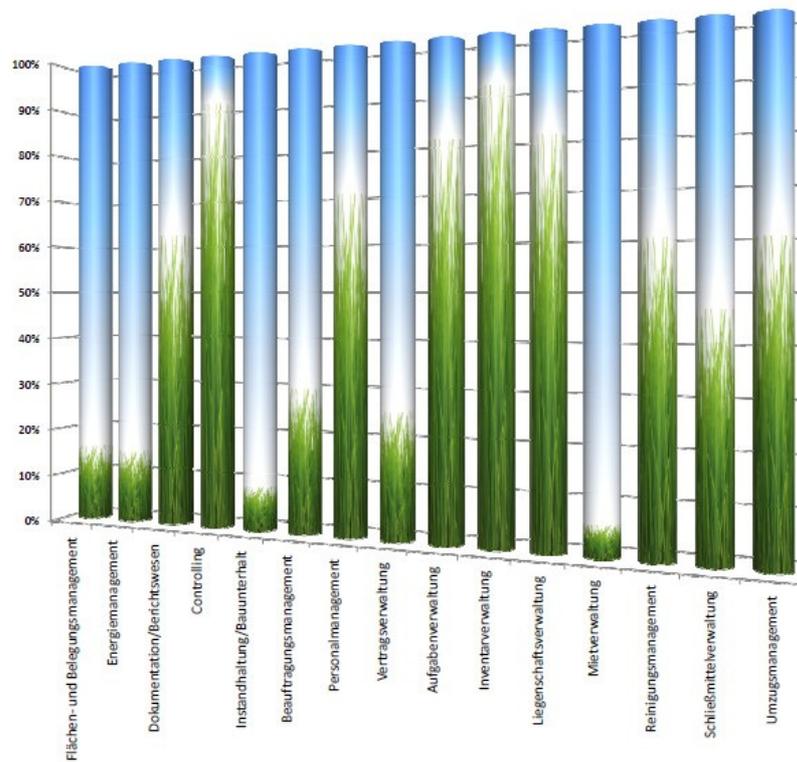
Software » Vorteile und Alleinstellungsmerkmale der CAFM-Software »
Wirtschaftlichkeit/Nutzeffekt/Einsparpotential

Wirtschaftlichkeit/Nutzeffekt/Einsparpotential

Das konkrete Einsparpotential wurde an einer Musterimmobilie (Bürogebäude, 2000 m² NGF) und der OSCAR 2010 - Untersuchung für Büronebenkosten errechnet.

Quantitative Nutzeffekte:

EINSPARPOTENTIAL EINER MUSTERIMMOBILIE BEIM EINSATZ VON COMMUNALFM



Software

- Software - Modell
- Software - Module
- Software - Vorteile
- Wirtschaftlichkeit/Nutzeffekt

CAFM Funktionsbereich	Nutzeffekt (beispielhafte Beschreibung)	Erfahrungswert für die Kostenreduzierung *	Konkretes Einsparpotential einer Musterimmobilie (€/Jahr)
Flächen- und Belegungsmanagement	1. Reduzierung benötigter Flächen durch Optimierung der Belegung in der Folge mögliche Abmietung/ Untervermietung der eingesparten Flächen Messgröße/Ermittlung a) Kennzahl „m ² /Mitarbeiter“, Berechnung der eingesparten Flächenkosten	2-10 %	1.550,40 € - 7.752,00 € (1)
	2. Optimierte Auslastung von Besprechungsf lächen durch intelligente Reservierungsmechanismen Messgröße/Ermittlung Kennzahl „Belegungsstunden/Zeiteinheit“, Berechnung der eingesparten Flächenkosten	20-50%	775,20 € - 1.938,00 € (2)
	3. Reduzierung der Arbeitsplatzkosten durch Flex Office Konzepte Über entsprechendes Arbeitszeitmanagement können dieselben physischen Arbeitsplätze von mehreren Mitarbeitern genutzt werden. Messgröße/Ermittlung Kennzahl „Belegungsstunden/Zeiteinheit“, Berechnung der eingesparten Flächen- und Arbeitsplatzkosten	2-20%	1.550,40 € - 15.504,00 € (1)
Energiemanagement	4. Reduzierung des Energie/Medienverbrauchs durch Auswertung und Ermittlung großer Verbraucher, verschwenderischen Nutzerverhaltens etc. Messgröße/Ermittlung	2-10%	480,00 € - 2.400,00 € (1)

Copyright © 2009 - 2013 GmbH	Kennzahl „Energie-/ Medienverbrauch/Zeiteinheit“, Berechnung der eingesparten Verbrauchskosten		
	5. Reduzierung der Energiekosten durch Lastspitzenmanagement Steuerung von Großverbrauchern mit dem Ziel der Vermeidung unnötiger Lastspitzen beim Energiebezug Messgröße/Ermittlung Kennzahl „benötigte Maximalleistung“, Berechnung der eingesparten Leistungskosten	5-20%	1.200,00 € - 4.800,00 € (1)
	6. Energieausweise Minimierung des Aufwandes zur Erstellung von verbrauchsorientierten Energieausweisen durch Nutzung der hinterlegten Objekt- und Zählerdaten Messgröße/Ermittlung Kennzahl „Zeitaufwand/Objekt“, Berechnung des eingesparten Zeitaufwands	50-90%	50,00 € - 90,00 € (3)
	7. Reduzierung des Dokumentationsaufwands durch schnelleres Auffinden von Informationen, Nutzung von Text- und Mustervorlagen, direkter Zugriff des Berichtswesens auf die betrachteten Daten, etc. Messgröße/Ermittlung Kennzahl „Zeitaufwand Dokumentation“	30-70%	2.160,00 € - 5.040,00 € (4)
	8. Reduzierung von Versicherungsbeiträgen Durch den Nachweis einer rechtssicheren Dokumentation kann eine Beitragsreduzierung für die Versicherung von Betriebsrisiken erwirkt werden. Messgröße/Ermittlung Kennzahl „Versicherungskosten“ Berechnung der reduzierten Versicherungsbeiträge	5-15%	120,00 € - 360,00 € (1)
	9. Reduzierung des Suchaufwandes, Erhöhung der Informationsqualität Reduzierung des Aufwands für die Suche/Beschaffung von aktuellen und korrekten Informationen, Reduzierung von Informationslücken und Fehlinformationen Messgröße/Ermittlung Kennzahl „Zeitaufwand für Informationsbeschaffung“, Ermittlung des eingesparten Aufwands für die Informationsbeschaffung	30-70%	2.160,00 € - 5.040,00 € (4)
Controlling	10. Leistungsverrechnung Reduzierung des Zeitaufwands für interne Leistungsverrechnung z.B. durch automatische Zuordnung von Personen zu Arbeitsaufträgen Messgröße/Ermittlung Kennzahl „Zeitaufwand interne Leistungsverrechnung“, Ermittlung des Aufwands für die manuelle Leistungsverrechnung	50-90%	1.800,00 € - 3.240,00 € (4)
Instandhaltung / Bauunterhalt	11. Anlagenverfügbarkeit Reduzierung der Ausfälle technischer und baulicher Anlagen durch automatisierte Fristenverfolgung Messgröße/Ermittlung Kennzahl „Verfügbarkeitsstunden/Jahr“ oder „unproduktive Stunden/Mitarbeiter/Jahr“, Berechnung der mit Ausfallzeiten verbundenen Kosten, die auf unregelmäßige Instandhaltung zurückzuführen sind.	1-10%	50,00 € - 500,00 € (3)
	12. Wartungsmanagement Reduzierung des Aufwands für Wartung und geplante Instandsetzung durch effizientere Planung und Vorbereitung Messgröße/Ermittlung Kennzahl „Zeitaufwand/Jahr“, Berechnung der eingesparten Kosten für die Instandhaltung	10-30%	1.008,00 € - 3.024,00 € (1)
	13. Gewährleistungsmanagement Reduzierung von Reparaturkosten durch effiziente Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen Messgröße/Ermittlung Kennzahl „Gewährleistungsfälle/Jahr“, Ermittlung der Kosten für eingesparte Instandsetzungen	1-5% (der Investitionskosten)	500,00 € - 2.500,00 € (3)
Beauftragungsmanagement	14. Auftragsvergabe Reduzierung der Kosten für Bau-/ Dienstleistungen durch Zusammenfassung und Sammlung auf Basis korrekter Massenaufstellungen (z.B. Wartung, Reinigung etc.) Messgröße/Ermittlung Kennzahl „Beauftragungssumme/Jahr“, Berechnung der eingesparten Auftragssummen	10-30%	1.752,00 € - 5.256,00 € (1)
Personalmanagement	15. Personalein-/ -austritt Reduzierung des Zeitaufwands für die Datenpflege bei Eintritt und Austritt von Mitarbeitern, Vermeidung von Fehlern Messgröße/Ermittlung Kennzahl „Zeitaufwand/Mitarbeiter“, Berechnung des eingesparten Zeitaufwands bezogen auf den Arbeitsplatz für den Einstellungs-/Austrittsprozess	30-70%	432,00 € - 1.008,00 € (4)
Vertragsverwaltung	16. Versicherungsverträge Reduzierung des Gesamtaufwands für Versicherungen durch Erkennung von fehlenden bzw. redundanten Versicherungen. Messgröße/Ermittlung Kennzahl „Versicherungskosten/Jahr“, Berechnung der Kosten kündbarer Versicherungen bzw. Risikokosten der fehlenden Versicherungen.	1-10%	24,00 € - 240,00 € (1)
	17. Dienstleistungsverträge Reduzierung der Gesamtanzahl von z.B. Wartungsverträgen durch Erkennung von Mehrfachdeckung oder durch Zusammenführen von Anlagen/Gewerken Messgröße/Ermittlung Kennzahl z.B. „Wartungskosten/Jahr“, Berechnung der Kosten kündbarer Verträge	10-30%	1.008,00 € - 3.024,00 € (1)
Aufgabenverwaltung	18. Aufgabenmeldung Reduzierung des Aufwands für das Erfassen und Absetzen einer Meldung Messgröße/Ermittlung Kennzahl „Zeitaufwand/Aufgabe“, Berechnung der eingesparten Zeit für das Abgeben einer Meldung	40-80%	3.048,00 € - 6.096,00 € (4)
	19. Aufgabenbearbeitung Reduzierter Administrations- und Verwaltungsaufwand für die Verteilung von Aufgaben und die Verfolgung der Abarbeitung, Minimierung von Fehlinterpretationen und Nachfragen durch automatisierte und standardisierte Benutzerführung Messgröße/Ermittlung Kennzahl „Zeitaufwand/Aufgabe“, Berechnung der eingesparten Zeit für die Abwicklung von Aufgaben	40-80%	3.048,00 € - 6.096,00 € (4)

Inventarverwaltung	20. Inventur Reduzierung des Zeitaufwands für Inventur durch Einsatz von Barcode- und RFID-gestützten Prozessen Messgröße/Ermittlung Kennzahl „Erfassungsaufwand/Arbeitsplatz“, Berechnung der eingesparten Zeit für die Inventur	50-90%	1.200,00 € - 2.160,00 € (4)
Liegenschaftsverwaltung	21. Erstellung von Wertgutachten Reduzierung des jährlich wiederkehrenden Aufwands durch automatische Vorbereitung der erforderlichen Unterlagen aus der CAFM-Dokumentation Messgröße/Ermittlung Kennzahl „Zeitaufwand/Objekt“, Berechnung der eingesparten Zeit bei der Vorbereitung der Begehung	50-80%	120,00 € - 192,00 € (4)
Mietverwaltung	22. Mietausfall, Optionen und Fristen Minimierung des Ausfallrisikos durch konsequente Vermietungsdokumentation (z.B. rechtzeitiges Erkennen von Mietausfällen, Nützen von Optionen und Fristen) Messgröße/Ermittlung Kennzahl „Mietausfallkosten/Jahr“	1-3%	240,00 € - 720,00 € (5)
	23. Nebenkosten Reduzierung nicht berücksichtigter umlegbarer Nebenkosten Messgröße/Ermittlung EUR nicht umgelegter Nebenkosten pro Jahr bisher	10-20%	216,00 € - 432,00 € (1)
	24. Nebenkosten Erhöhung der Nachvollziehbarkeit der Ermittlungsgrundlagen für die NK-Abrechnung, Vermeidung von Fehlern und Erhöhung der Rechtssicherheit Messgröße/Ermittlung Kennzahl „Nachfragen/Objekt“, Ermittlung des eingesparten Zeitaufwands zur Klärung von Mieterfragen, ggf. auch der Einsparung der Kosten von Rechtsstreitigkeiten	20-50%	240,00 € - 600,00 € (4)
Reinigungsmanagement	25. Reinigungsorganisation Reduzierung des Zeitaufwands für die Ausschreibung und Organisation von Reinigungsleistungen Messgröße/Ermittlung Kennzahl „Zeitaufwand/Jahr“, Berechnung der eingesparten Zeit bei der Vorbereitung, Organisation und laufenden Kontrolle der Reinigung.	20-60%	1.488,00 € - 4.464,00 € (1)
Schließmittelverwaltung	26. Schließmittelaus- und -rückgabe Reduzierung des Zeitaufwands für die Dokumentation von Aus- und Rückgaben, schnelle Rückverfolgung von Schließungen Messgröße/Ermittlung Kennzahl „Zeitaufwand/ Schlüsselausgabe“, Berechnung des eingesparten Zeitaufwands bei der Dokumentation	10-30%	312,00 € - 936,00 € (4)
	27. Austausch von Schließanlagen Reduzierung des Aufwands für den vorbeugenden Austausch von Schließanlagen mangels belastbarer Informationen Messgröße/Ermittlung Kennzahl „Austauschkosten/Jahr“	1 Schließung /Jahr	1.000,00 € (3)
Umzugsmanagement	28. Umzugsplanung Reduzierung von Personal- und Speditionskosten durch effizientere Planung Messgröße/Ermittlung Kennzahl „Umzugskosten/Jahr“, Berechnung eingesparter Planungskosten, Organisationskosten und Berechnung der eingesparten unproduktiven Stunden der betroffenen Mitarbeiter	10-60%	1.140,00 € - 6.840,00 € (4)
SUMME		7,31% - 23,27%	28.672,00 € - 91.252,00 €

* Die Angaben stammen aus einer Expertenbefragung des AK CAFM der GEFMA im Jahr 2010.

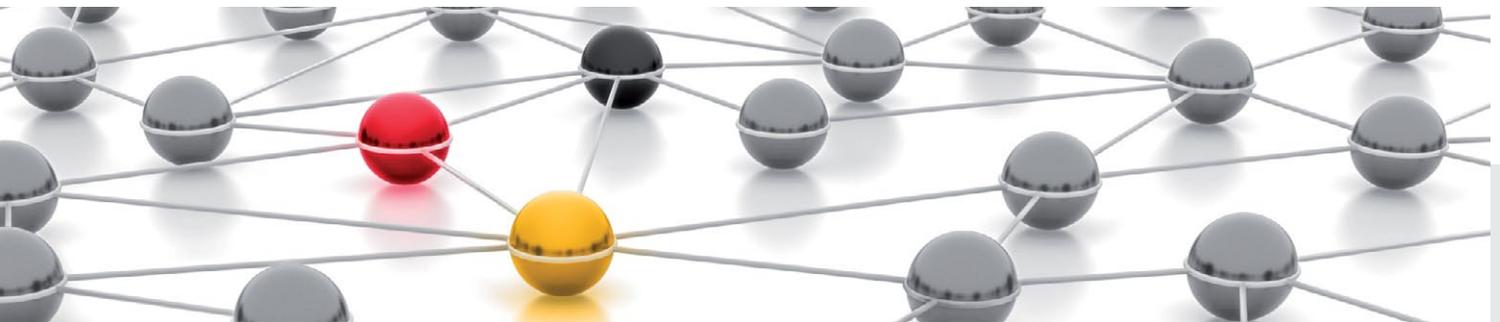
- (1) OSCAR 2010 – unklimateisierte Bürogebäude
(2) Annahme: Besprechungsflächen 100 m²
(3) psch.
(4) Annahme: 60 €/Std.
(5) Annahme: 1 €/m²*Jahr

Nutzeffekt	Beschreibung allgemein (am Beispiel)
Sicherheit	Prozesssicherheit Abwicklung der unterstützten FM-Prozesse unter definierten und somit beherrschten Bedingungen im Sinne eines Qualitätsmanagements nach definierten Standards (z.B. DIN EN ISO 9001)
	Entscheidungssicherheit Bereitstellung von gesicherten und hoch aggregierten Informationen als Entscheidungsgrundlage für das Management (z.B.: Standortentscheidungen, Investitionsentscheidungen)
	Vertragssicherheit Jederzeit aktuelles Wissen um Laufzeiten, Kündigungsfristen zu allen Dienstleistungs- und Wartungsverträgen mit der Möglichkeit des fristgerechten Agierens (z.B. Aufbau eines Risikovertragsmanagements)
	Planungssicherheit Exakte und sichere LV-Erstellung für Ausschreibungen auf Basis einer vollständigen und aktuellen Bestandsdokumentation. Dadurch verlässliche und belastbare Kostenaussagen mit dem Ergebnis „weniger Nachträge“ bei der Auftragsabwicklung (z.B. Grundlage für ein Projektcontrolling)
	Objektsicherheit Gesicherte Integration der für den Objektschutz benötigten Informationen aus Personaldaten, Schließanlage und Zutrittskontrolle (z.B. Schließanlagenplan, Terminplan)
	Betriebssicherheit Abbildung aller für die Betriebssicherheit notwendigen Unterlagen und Vorschriften zur Sicherstellung eines geregelten Betriebsablaufes (z.B. Verfahrensanweisungen, Flucht- und Rettungswegepläne, definierte Eskalationsszenarien)
Qualität	Datenqualität Entscheidungsnahe Verfügbarkeit aller gespeicherten Daten zu FM-Objekten und -Prozessen mit aktuellem Stand und in evaluierter Form (z.B. nutzbare Flächen) bei engmaschiger Vernetzung der einzelnen Datenpools (z.B. Bestandsdaten mit Prozessdaten)
	Prozessqualität Strukturierte und dokumentierte Prozessdefinition mit maximaler Durchgängigkeit und Nachvollziehbarkeit; effiziente und medienbruchfreie Abwicklung der Prozesse (z.B. Flächennutzungsplanungen, Umzugsplanungen, Instandhaltung, Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen); durch abgestimmte Rollenkonzepte eindeutige Abgrenzung von Verantwortlichkeiten (z.B. Entscheidungsprozesse, wann ist wer für was verantwortlich)
Image	Innendarstellung Innovation und Professionalität stärken die Position des FM-Bereiches innerhalb der Kommune (wichtig z.B. bei Budgetentscheidungen, schneller Reaktion beim Helpdesk, professionellen Serviceportalen)

Nachhaltigkeit	Motivation Steigerung der Zufriedenheit der mit dem CAFM-System arbeitenden Mitarbeiter (z. B. Chance zum Umgang mit hoch innovativen Kommunikationstechnologien)
	Außendarstellung Professionelle Außendarstellung der Kommune hinsichtlich Wertigkeit und Ökologie der Immobilien; Attraktivität beim Recruiting von Fachpersonal (z.B. Wettbewerbsvorteile durch positive Außenwirkung)
	Gebäudehülle Aufzeigen von Potenzialen für gezielte Modernisierung mit einer Wertsteigerung der Bausubstanz (z.B. Dämmmaßnahmen an Gebäuden)
	Gebäudetechnik Hohe Verfügbarkeit und Werterhaltung der baulichen und technischen Anlagen durch planmäßige Instandhaltung bei „überschaubarer“ Verwendung der Mittel (z.B.: Erhöhung der Ausfallsicherheit der Ver- und Entsorgungssysteme mit direkter Auswirkung auf das Kerngeschäft)
	Gebäudenutzung Transparenz zur jeweils aktuellen Flächennutzung verbunden mit der Möglichkeit der Planung von Umnutzungen entsprechend Veränderungen im Kerngeschäft (z.B. Vorhalten alternativer Planungen, Konzept zur Drittnutzungsmöglichkeit des Gebäudes)
	Ökologie Unterstützung entsprechender ÖKOPROFIT-Projekte und Umweltmanagementsysteme auf Basis der Umweltmanagementnorm DIN EN ISO 14001:2005-06; Unterstützung in der Verbesserung der Ökobilanz (z.B. gezieltes Hinterlegen von Zertifikaten, Nachweis Reduzierung CO ²)
Transparenz	Kostentransparenz Aufzeigen aller mit der Immobilie verbundenen Kosten und der Möglichkeit der Identifizierung von Einsparpotenzialen (z.B.: verursachergerechte Trennung der Energieverbraucher, gezieltes Austauschen von kostenintensiven Bauteilen in der Instandhaltung)
	Datentransparenz Die Nachvollziehbarkeit der Herkunft und laufenden Aktualisierung der grafischen und alphanumerischen Daten (z.B. Historisierung der Daten, Dokumentation über Projekthandbuch)
	Prozesstransparenz Möglichkeit des schnellen Reagierens auf Veränderungen im Unternehmen bzw. Kerngeschäft mit daraus notwendigen Anpassungen der Prozesse (z.B. In-/ Outsourcing bei FM-Leistungen)

CAFM-TRENDSTUDIE 2013

PREVIEW



Analysen + Ausblicke

für den Markt des Computer Aided Facility Managements
in Deutschland, Österreich und der Schweiz

Herausgeber:

GEFMA

German Facility Management Association

Durchführung in Zusammenarbeit mit dem
GEFMA-Arbeitskreis CAFM

Junior Comtec

Studentische Unternehmensberatung

sowie



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

Einleitung

Die für den deutschsprachigen Raum erstmalig durchgeführte CAFM Trendstudie 2013 fasst die neuesten Erkenntnisse für den Markt des Computer Aided Facility Managements (CAFM) zusammen. Die unabhängige Studie wurde von GEFMA Deutscher Verband für Facility Management e.V., in Zusammenarbeit mit der studentischen Unternehmensberatung Junior Comtec, mit Sitz an der Technischen Universität Darmstadt, durchgeführt.

Diese Untersuchung ist die erste, die die Anforderungen und Vorteile von CAFM-Systemen sowohl aus der Sicht von Anwendern als auch von potenziellen Nutzern erfasst. Durch diese Vielseitigkeit der Stichprobe gelingt es der CAFM-Trendstudie 2013, den CAFM-Markt im deutschsprachigen Raum transparent zu machen sowie Aussagen und Analysen über die Einführung, den Einsatz und die Leistungsfähigkeit von CAFM-Systemen zu liefern. Darüber hinaus eröffnet die Studie durch das Aufzeigen von Markt- und Technologietrends detaillierte Einsichten in die zukünftige Entwicklung des CAFM-Marktes.

Executive Summary

Insgesamt wurden die Antworten von 230 Teilnehmern ausgewertet. Diese stammen aus über 11 Branchen und decken Unternehmensgrößen von weniger als 100 Mitarbeitern bis zu mehr als 10.000 Mitarbeitern ab. Während 172 Teilnehmer ein CAFM-System in ihrem Unternehmen einsetzen, beantworteten 58 Teilnehmer Fragestellungen aus Sicht von potenziellen Anwendern.

CAFM-Software stellt die Mehrheit der Anwender zufrieden und führt zu Kostenersparnissen.

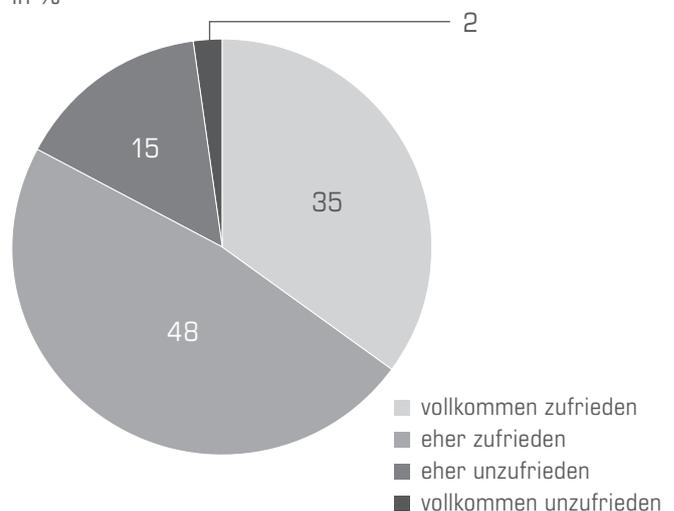
Der Einsatz von CAFM führt bei Anwendern zu vielen Vorteilen. So tragen diese Systeme dazu bei, Dokumentationen im Sinne der Betreiberverantwortung zu verbessern. Ferner erhöhen sie die Transparenz von Kosten und Leistungen sowie die Effizienz von Dienstleistungen des Facility Managements. Außerdem haben CAFM-Systeme bei mehr als 60% der Befragten geholfen, Kosten einzusparen. Obwohl ein Großteil der Befragten CAFM-Systeme für Flächenmanagement einsetzt, konnte die Flächennutzungseffizienz nur bei ca. 50% der Befragten gesteigert werden.

CAFM-Anwender sind überwiegend zufrieden mit den von ihnen verwendeten Systemen. Mehr als 80% der Befragten geben an, „eher zufrieden“ oder „vollkommen zufrieden“ mit der Funktionalität und dem Support von CAFM-Schnittstellen zu sein. 75% sind zufrieden mit der Benutzeroberfläche.

Grafik 1

Zufriedenheit der CAFM-Anwender mit dem verwendeten System hinsichtlich der Funktionalität

in %



CAFM-Systeme werden den an sie gestellten Erwartungen überwiegend gerecht. Die von Nicht-Anwendern erhofften Vorteile stimmen mit den von Anwendern empfundenen Mehrwerten weitestgehend überein. Jedoch erwartet nur ein geringer Teil der Nicht-Anwender, dass sich mit Hilfe von CAFM-Systemen Kosten reduzieren lassen, obwohl dieses Ergebnis in der Praxis zu verzeichnen ist.

Die größten Herausforderungen bei der Implementierung von CAFM-Systemen sind eher durch Umstände beim Kunden selbst, als durch den Hersteller von CAFM-Systemen verursacht. Demnach sind eine unzureichende Datenlage und eine falsche Einschätzung der internen personellen Ressourcen die am häufigsten genannten Herausforderungen.

CAFM-Software wird vielfältig eingesetzt und ist meist im Zusammenspiel mit zusätzlicher Unternehmenssoftware implementiert.

CAFM-Systeme werden in Unternehmen aller Größenordnungen eingesetzt. Hierbei wurden sowohl die Mitarbeiterzahl als auch die Brutto-Grundfläche der Unternehmen betrachtet.

Genutzt werden CAFM-Systeme vor allem im Flächen- und Instandhaltungsmanagement. Über 60% der Umfrageteilnehmer machten dahin gehende Angaben.

CAFM-Systeme sind keine Insellösungen und besitzen häufig Schnittstellen zu anderen Systemen. In fast 80% dieser Fälle ist die Schnittstelle eine Anbindung zu Finanzbuchhaltungs- und Controlling-Systemen (ERP).

Der Trend geht zu einer Ausweitung der CAFM-Einsatzfelder, jedoch gibt es auch Verbesserungspotenzial.

Mehr als ein Drittel der CAFM-Anwender möchte den Einsatz dieser Systeme auf weitere Bereiche ausweiten. Im Fokus stehen dabei das Instandhaltungsmanagement und das Energiecontrolling.

Auch ein Großteil der Nicht-Anwender plant konkret die Investition in CAFM-Systeme in den nächsten zwei Jahren. Hierbei stehen die selben Einsatzfelder wie bei den Erweiterungsabsichten heutiger Anwender im Fokus.

Das Verbesserungspotenzial von CAFM-Systemen liegt vor allem in der Erhöhung der Benutzerfreundlichkeit. Darüber hinaus werden Verbesserungen und Erweiterungen der Schnittstellen zu anderen Applikationen sowie eine individuelle Anpassungsfähigkeit als wichtig eingestuft.

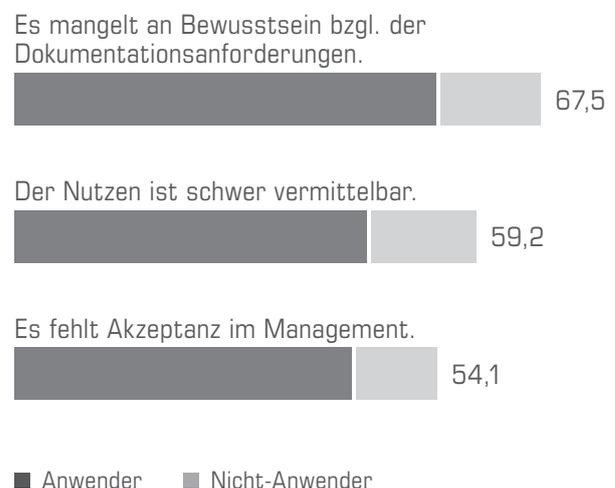
75% der Befragten wählten aus zehn Technologietrends im CAFM-Markt mobile CAFM-Systeme als relevant für ihr Unternehmen aus.

Ein mangelndes Bewusstsein bezüglich der Dokumentationsanforderungen ist das größte Verbreitungshemmnis von CAFM-Systemen im deutschen Markt. Gefolgt wird dies von der schwierigen Vermittelbarkeit des Nutzens, obwohl sich nach Angaben der Teilnehmer ein CAFM-System rechnet. Diese Hemmnisse werden ähnlich von den Nicht-Anwendern empfunden.

Grafik 2

Hemmnisse für die Verbreitung von CAFM-Systemen im deutschsprachigen Raum

in % der Teilnehmer



Ausblick auf die vollständige Studie

In der vollständigen Fassung der CAFM-Trendstudie 2013 werden die obigen Ergebnisse um eine Vielzahl von Detailanalysen und Marktprognosen erweitert. Durch die Betrachtung von Anforderungen und Bedenken sowohl potenzieller Anwender als auch bestehender Nutzer werden CAFM-Systeme hinsichtlich Einführung, Einsatzformen und Verbesserungspotenzial näher beleuchtet.

Generell ermöglicht die vollständige Fassung einen umfassenden Einblick in den CAFM-Markt, in der Zusammenfassung kann natürlich nur ein Auszug der Fragen vorgestellt werden. Auch die hier nur knapp beschriebenen Nicht-Anwender werden durch ergänzende Fragen im Detail betrachtet. Somit bietet die Studie für Hersteller, Anwender und Nicht-Anwender gleichermaßen interessante Einblicke.

Autorenteam

Jörg Hauke
Joachim Hohmann
Stefan Koch
Thomas Mohr
Kristina Neumann
Marko Opic
Matthias Scharer
Jeremy Sharp
Kevin Lee Spurk
Nino Turiansky

Kontakt

GEFMA

Deutscher Verband für Facility Management e.V.

Dottendorfer Straße 86
53129 Bonn

Tel +49 228 850276-0

Fax +49 228 850276-22

Mail info@gefma.de

Web www.gefma.de

Bestellungen

GEFMA 945 CAFM-Trendstudie 2013

Januar 2013

Preis: 280,00 Euro

Preis für GEFMA-Mitglieder: 180,00 Euro

(Preise zzgl. USt. und Versandkosten)



Vital wie am ersten Tag

CAFM ■ Auch fast 20 Jahre nach Auftauchen der ersten CAFM-Anbieter zeigt sich der CAFM-Markt vital und der Wettbewerb seiner Teilnehmer äußerst ausgeprägt.

Von Ralf Golinski



FOTO: PETRA BORK/PIXELO.DE

Prozesse angewiesen sind. Vor allem aber liefern ERP-Systeme nicht die erforderliche Flexibilität bei der grafischen Anbindung und Auswertung der relevanten Daten. Daher wirken CAFM und ERP in einer Fülle von Projekten mittels Schnittstellen parallel.

CAFM hat sich als – wenn auch vergleichsweise kleine – Software-Kategorie längst etabliert. Und auch wenn es aktuell noch zu früh ist, ein Resümee der Marktentwicklung im Jahr 2012 zu ziehen: Eine Marktstudie zeigt, dass der Marktumsatz 2011 bei rund 150 Millionen Euro gelegen hat – mit einem durchschnittlichen Wachstum von rund 17 Prozent in Deutschland, Österreich und der Schweiz gegenüber dem Vorjahr.

Trotz des jetzt schon großen Wettbewerbs drängen immer mehr Anbieter auf den CAFM-Markt.

Obwohl sich mittlerweile eine ganze Fülle von Anbietern mehr oder weniger erfolgreich positioniert haben – in Deutschland, Österreich und der Schweiz sind es rund 50 IT-Firmen – drängen weitere Hersteller auf den CAFM-Markt. Doch so fällt es Interessenten nicht eben leicht, sich zu orientieren und die für ihre Belange passende Software auszuwählen. Dadurch greift das Phänomen ausufernder Auswahlprozesse, an dem die Branche krankt, zunehmend um sich.

CAFM unterstützt sämtliche Prozesse rund um das Facility-Management von A wie Anlagenwartung bis Z wie Zustandsbewertung. Je nach der Wahl der FM-IT können die kaufmännischen, technischen und/oder infrastrukturellen Aufgaben des Facility Managers und seiner Mitarbeiter abgebildet und deren Ergebnisse ausgewertet werden. Gerade darin liegt auch der wesentliche Nutzen, den ein professioneller Einsatz von CAFM bewirkt: Transparenz über die relevanten Kennzahlen des Immobilienportfolios und der

zugehörigen Liegenschaften zu gewinnen; fundierte Entscheidungsgrundlagen zu erhalten, Funktionen zu sichern, gesetzlichen Vorgaben zu entsprechen und nicht zuletzt auch Bewirtschaftungskosten einzusparen.

So positioniert sich CAFM zwischen MS-Excel auf der einen und ERP-Systemen auf der anderen Seite. Zwar wird die Organisation von FM-Prozessen mit Excel ab einer gewissen Größenordnung zunehmend unbrauchbar, ist für die Zusammenarbeit in Teams eher ungeeignet und erlaubt auch generell keinerlei Automatisierungen. Doch liefert Excel häufig die grundlegenden Objektdaten, die von einem großen Teil der CAFM-Systeme recht komfortabel übernommen werden können. Und es ist auch richtig, dass kaufmännische Prozesse vor allem von ERP-Systemen unterstützt werden. Jedoch sprechen diese Softwaresysteme nicht die Sprache der Facility Manager und ihrer Mitarbeiter, die auf die tägliche ergonomische Anwendung entlang ihrer

Erst 30 Prozent der Zielgruppe erschlossen

Und noch Mitte 2012 zeigten sich die Hersteller optimistisch, dass sie 2012 ein Wachstum von durchschnittlich sechs Prozent erzielen würden. Dabei schätzen die Experten, dass aktuell erst etwa 30 Prozent der potenziellen Zielgruppe erschlossen sind. Und dort, wo CAFM bereits im Einsatz ist, seien noch längst nicht alle relevanten Prozesse in die damit möglich gewordene IT-Unterstützung eingebunden. Auch zeichne sich ein Trend ab, wonach die Bereitschaft zum Systemwechsel bei den Verantwortlichen steige, wenn der Anbieter den wachsenden technischen und inhaltlichen Anforderungen nicht länger nachkommen wolle oder könne.

Bei einem Gesamtmarktpotenzial von so gesehen bis zu 500 Millionen Euro verwundert es daher nicht, dass trotz des bereits bestehenden hyperhete-

rogenen Wettbewerbs im deutschsprachigen CAFM-Markt weitere Anbieter auf diesen Markt drängen. Dabei handelt es sich allerdings vorwiegend um ausländische Firmen beziehungsweise deutsche Anbieter, die sich ausländischer Produkte bedienen.

Absurd ausuferndes Ausschreibungsunwesen

So sehr guter Wettbewerb das Geschäft belebt und man sich über diesen vitalen und vielseitigen Anbietermarkt erfreuen mag, so sehr kommen aber auch zunehmend dessen Schattenseiten zum Vorschein. Denn den meisten Interessenten, die auf die nützliche IT-Unterstützung ihrer FM-Prozesse nicht länger verzichten oder zu einem neuen Anbieter wechseln wollen, fällt es zunehmend schwerer, sich zu orientieren: Einer möglichst exakten Auswahl und Einführung von CAFM-Systemen, die zu den eigenen Anforderungen auch langfristig passen, steht eine schwierige Vergleichsmöglichkeit der angebotenen Produkte und eine gewisse Intransparenz der CAFM-Anbieter zunächst im Wege. Und das führt in zunehmendem Maße zu einem absurd ausufernden Ausschreibungsunwesen, das insbesondere kleine und mittlere CAFM-Anbieter von einem wachsenden Anteil am potenziellen Markt zunehmend ausschließt.

So beklagen etwa viele Hersteller ein um sich greifendes Phänomen, wonach Interessenten deutlich mehr Aufmerksamkeit und spürbar höhere Mittel in den Auswahlprozess von CAFM-Systemen investieren, als in die beabsichtigte Beschaffung selbst. Und nicht selten bekomme man es mit völlig überdimensionierten Ausschreibungsunterlagen zu tun, deren Bearbeitung mehr Aufwand erzeuge, als die spätere geplante Einführung der Software. Oftmals seien dabei externe Büros beziehungsweise freie Berater in die Entscheidungsprozesse eingebunden, die diesen Mechanismus erst stimulierten.

Noch längst nicht jede FM- oder IT-Abteilung in Wirtschaft und öffentliche Verwaltung hat die Zeit oder auch die kompetenten internen Ressourcen, um sich mit zehn oder zwanzig der rund fünfzig Anbieter und deren CAFM-Produkt im deutschsprachigen Markt zu befassen. Daher ist es naheliegend, sich zu-

nächst professioneller Unterstützung schon bei der Vorbereitung eines Auswahlprozesses und der Erstellung eines Pflichtenheftes zu bedienen. Doch wäre es ratsam, eine externe Projektbegleitung über den Zeitpunkt der Kaufentscheidung hinaus in einer Verantwortung zu belassen, bis sich die ersten Erfolge der CAFM-Einführung einstellen. So ließen sich mögliche zweckfremden Asymmetrien bei der Aufteilung der zur Verfügung stehenden Budgets wirksam unterbinden.

Selbstverständlich ist es von erheblicher Konsequenz für den dauerhaften nutzbringenden Einsatz von CAFM-Systemen entlang der eigenen FM-Prozesse, sich bereits bei der Auswahl mit der angemessenen Leistungsstärke der Software und der soliden Aufstellung des Anbieters gründlich zu befassen. Doch es ist gewiss nur in den wenigsten Fällen erforderlich, bis zu 150 Seiten umfassende Ausschreibungsunterlagen erstellen zu lassen, wenn es beispielsweise um die IT-Unterstützung von Instandhaltung der technischen Anlagen mit zehn Mitarbeitern geht.

Schon die jährliche FM-Messe ist eine gute erste Gelegenheit, sich über die Anbieter und ihre Produkte zu informieren. Hier findet der interessierte Facility Manager, technische Leiter oder verantwortliche IT-Fachmann in der Regel sämtliche relevanten Anbieter. Ein durch eine gründliche Internetrecherche gut vorbereiteter Messebesuch eröffnet bereits treffliche erste Vergleichsmöglichkeiten.

Eine zusätzliche Orientierung bieten auch die beiden FM-Verbände Gefma und der CAFM-Ring. So hat die Gefma mit ihrer Richtlinie 444 vor drei Jahren einen Kriterienkatalog für die Zertifizierung von CAFM-Systemen entwickelt, der die erforderlichen Basisfunktionalitäten der zertifizierten Systeme von Anbietern sicherstellt. Der CAFM-Ring befasst sich vor allem mit der Förderung der Qualität in den CAFM-Projekten insgesamt und der Erstellung von Kriterien und Mechanismen, die den Anbieter selber stärker in den Mittelpunkt stellen. ■

Ralf Golinski (50) ist seit 14 Jahren im CAFM-Markt aktiv und Vorsitzender des CAFM-Ring e.V.

Hochschule für Technik Stuttgart

an der Hochschule für Technik (HT) Stuttgart ist in der Fakultät Bauingenieurwesen, Bauphysik und Wirtschaft im Sommersemester 2016 im Studiengang Wirtschaftsinformatik (Bau und Immobilien) eine

Professur für Gebäudebetrieb und Facility Management

(Prof. Dr. WS) Koordinator: GFI

zu besetzen.

Vorausgesetzt wird ein Studium des Bauingenieur- oder Wirtschaftsinformatik in den Bereichen Planung, Bau und/oder Betrieb von Immobilien. Alternativ ist auch ein anderes Ingenieurstudium mit entsprechender Berufserfahrung in diesem Bereich möglich.

Neben pädagogischer Erlangung und der Befähigung zur wissenschaftlichen Arbeit werden überdurchschnittliche Kenntnisse im Gebäudebetrieb und Facility Management sowie eine mehrjährige Managementenerfahrung erwartet.

Erwünscht wird eine Persönlichkeit mit einem anwendungsorientierten Kompetenzprofil. Sie zu berufende Person soll den Gebäudebetrieb und das Facility Management innerhalb der Fakultät und insbesondere im Studiengang Wirtschaftsinformatik (Bau und Immobilien) in der Lehre und der praktischen Forschung umfassend vertreten.

Die Lehrfähigkeit umfasst neben den Fächern im Facility- und Immobilienmanagement auch Grundlagenfächer der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Bauphysik und der Baubetriebslehre.

Die Bereitschaft zur Übernahme von Aufgaben in der Selbstverwaltung und der Weiterentwicklung des Studiengangs wird ausdrücklich gefordert. Darüber hinaus wird Engagement in dienstleistungsorientierter Forschung erwartet.

Ausführliche Informationen zu den Einstellungsbedingungen sowie detaillierten Aufgaben der Professur erfahren Sie unter marco.steiger@htw-stuttgart.de oder telefonisch unter +49 (0)711 823-2676. Die Bewerbungsfrist endet am 31.05.2016.

Weitere inhaltliche Auskünfte zur Stellenbeschreibung erhalten Sie von Studienleiterin marco.steiger@htw-stuttgart.de Telefon Sekretariat +49 (0)711 823-2676. Die Bewerbungsfrist endet am 31.05.2016.

CAFM – Computer Aided Facility Management

IT gestützte Planung & Bewirtschaftung von Gebäuden

“Facility Management“ ist die gängige Bezeichnung für die effiziente Bewirtschaftung von Immobilien. Allerdings verbergen sich hinter diesem Fachbegriff sehr unterschiedliche Betrachtungsweisen und Ansätze, die in der Praxis häufig zu gravierenden Missverständnissen führen. Da viele Anwender bis heute wenig mit den ganzheitlichen Strukturen und der beinhaltenden Philosophie des Facility Management vertraut sind, ist eine umfassende Beratung erforderlich. Facility Management wird sehr oft mit der Implementierung von Computertechnik gleichgesetzt. Dabei unterstützt das Computer Aided Facility Management (CAFM) die Arbeit des Facility Managers, die erforderliche Software fungiert lediglich als Werkzeug.

Entscheidung für CAFM

In der Praxis sind es oft aktuelle Anlässe wie Betriebsstörungen, Netzerweiterungen, ein Firmenumzug oder Neu- und Umbauten, die den Anstoß zur Einführung eines Facility Management Systems geben. Facility Management Informationen, die für die damit verbundenen innovativen und kommerziellen Entscheidungen notwendig sind, müssen aufgenommen und ausgewertet werden. Dadurch gelangt der Investor oftmals in eine Phase die gekennzeichnet ist von

- enormen Zeitdruck,
- unsystematisches Vorgehen,
- schlechte Qualität der erfassten Daten,
- unnötig hohen Aufwand für die Entscheidungsvorbereitung,
- Unsicherheiten bei der Entscheidung selbst.

Das Ergebnis ist dann eine kurzfristige Lösung, die stark von einer umfangreichen und sinnvollen Bestandsdatenerfassung für eine moderne Immobilienbewirtschaftung divergiert. Sie wird nach ihrem Abschluss meist nicht weiter verfolgt oder ausgebaut. Erfahrungsgemäß ist es erst eine Häufung von Ereignissen, die beispielsweise bei größeren Immobiliennutzern und Betreibern zu der ernsthaften Überlegung führt, Computer-Aided - Facility Management (CAFM) einzuführen.

Dabei handelt es sich um eine Grundsatzentscheidung, deren Tragweite nicht unterschätzt werden darf. Der Lösungsansatz ist also von ganz entscheidender Bedeutung.

Vorteile der Implementierung eines CAFM -Systems bestehen darin,

- zu jedem Zeitpunkt
- aktuelle relevante Informationen
- aufwandsarm und schnell
- in leicht interpretierbarer Form zur Verfügung zu haben.

Daten-Logistik im CAFM

Durch die Nutzung eines CAFM - Systems wird es möglich, unmittelbar auf plötzlich eintretende Situationen in Bezug auf das Gebäudemanagement zu reagieren und Änderungen in der Operation plan-, kalkulier- und messbar zu machen.

Die Ersterfassung der Daten ist als Grundlage von elementarer Bedeutung für den Einsatz von CAFM. Hierbei ist zu unterscheiden, ob es sich um einen Neubau oder um eine Bestandsimmobilie handelt.

Erst dann können die Nutzung der Betriebsfunktionalität oder zumindest der permanente Abgleich mit der Wirklichkeit, Systeme dieser Art zum Managementinformationssystem (MIS) machen.

Bei der Entscheidungsfindung über die Einführung von CAFM sollte ein Consultant zu Rate gezogen werden, der mit allen Beteiligten gemeinsam entscheidet und die Zielsetzung definiert.

Betrachtung ohne den Einsatz von CAFM

Wird im Neubauwesen oder bei Umbauten aber auch bei entsprechend großen Beständen nicht rechtzeitig ein CAFM System eingeführt, so gehen damit Daten- und Informationsverluste einher, die einen unüberschaubaren monetären Nachteil mit sich bringen.

Daraus resultierende Kosten sind heute zu Tage im modernen Management nicht mehr tragbar und lassen mangelnde Verantwortung erkennen.

CAFM - ein MUSS im Neubauwesen

Im Rahmen einer baubegleitenden Einführung eines Immobilienbewirtschaftungssystems stellt das CAFM mit seinen Grundlagen schon sehr früh die Weichen, in welche Qualität und mit welcher Aussageform Informationen zur Verfügung stehen. Die aufgenommenen und dargestellten Prozesse der baulichen Maßnahmen bilden die Basis für den Erfolg einer späteren kostenoptimierten Bewirtschaftung.

Mit der Analyse der Geschäftsprozesse ergeben sich zeitlich aussagefähige Kenntnisse über die notwendigen Daten, die für eine Abwicklung der Gebäudebewirtschaftung relevant sind.

Angewandte Basisdaten

Zur Erstellung des architektonisch/ geografischen Datenstammes werden CAD- bzw. GIS - Zeichnungen verwendet. Zugehörige Aufnahmetätigkeiten sind Vermessungen sowie Beschaffung und Sichtung von Karten- bzw. Zeichnungsmaterial. Zur Nutzbarmachung für das CAFM - System sind Prozesse wie Scannen, Vektorisieren, Digitalisieren, Konstruieren oder Importieren über Datenschnittstellen notwendig. Daten zur Beschreibung des Umfelds sind die Basisdaten einer CAFM - Lösung.

Grafik Basisdaten

Die Erfassungs- und Strukturierungsprozesse

- Vermessen, Definieren von Daten und Zuständen vor Ort mit konventionellen Methoden.
- Vermessungen, Erfassung von Daten und Zuständen vor Ort mit Hilfe mobiler Rechen- und Lasertechnik.
- Scannen, Vektorisieren, Nachzeichnen von Plänen, Erfassen von Texten, Tabellen und Photos
- Prüfung, Datenaktualisierung vor Ort (Begehungen, Vermessungen, Zustandserfassungen) mit konventionellen Mitteln
- Prüfung, Daten-Aktualisierung vor Ort mit Hilfe mobiler Rechentechnik
- Integration in digitale Gesamtdokumentation
- Datenkonvertierungen, automatisierte Auswertung von Daten, Erstellung komplexer rechnerinterner Geschosspläne
- Direkte Eingabe von Daten auf Papier-Vorlagen in das CAFM-System

Die Ist-Situation wird im Rahmen von Objektbegehungen vor Ort ermittelt oder aus Listen und vorhandenen Dokumenten erstellt.

Probleme und Lösungen bei der Datenerfassung

Das Facility Management kennt verschiedenste Sichtweisen. Mit den Daten arbeiten Techniker, Verwalter, Betriebswirtschaftler. Somit müssen CAFM- Dokumentationen für mehrere Anwender nutzbar und aussagefähig sein.

Die Empfehlungen des Consulters sehen folgendermaßen aus:

- Bildung einer Projektgruppe unter Beteiligung aller Betroffenen und Bestimmung eines gemeinsamen Projektleiters, dies sollte nach Möglichkeit der Berater/Consulter sein
- Definition von Zielen und Anforderungen an die CAFM - Dokumentation
- Festlegung der Dokumentationsgenauigkeit
- Auswahl eines CAFM - Systems
- Information der Mitarbeiter, die zur Datenbeschaffung beitragen
- Bildung der Erfassungs-Teams und Festlegung der Begehungszyklen
- Aufstellen von Zeitplänen
- Zusammenarbeit mit externen Beratern
- Suche und Nutzen von Altdokumenten
- Einsatz bereits vorhandener Daten, Verwendung/Programmierung von Schnittstellen sofortige
- Einführung des Dokumentationszwangs für Neubauten oder -installationen
- Aufstellen eines Phasenkonzeptes
- Kennzeichnung bereits erfasster Facilities und Definition einheitlicher Benennungs- und Nummerierungsalgorithmen
- Einführung eines Mitteilungsverfahrens für Änderungen an bereits erfassten Facilities
- Aufstellen von Validierungsverfahren (Plausibilitäts-Checks, Gegenproben)
- Durchführen von Stichproben

Auf der Basis der Visualisierung der Geschäftsprozesse und der Untersuchung der IT - Systeme erstellen fachspezifisch ausgebildete Berater ein Datenmodell. In diesem Datenmodell sind alle Daten enthalten, die zur Abwicklung der Aufgabe Gebäudebewirtschaftung in den verschiedenen Geschäftsprozessen benötigt werden.

Dabei steht folgendes Ziel im Vordergrund:

- Um die Anforderungen, welche ein moderner Betrieb an bestehende oder zu erstellende Bausubstanzen hat, erfüllen zu können, sind die Bauteile, Komponenten und Halbfabrikate der Anlagen der Immobilien derart zu gestalten, dass ein Minimum an betriebs- und verbrauchsgebundenen Kosten in der künftigen Betriebsphase entsteht.
- Aus diesen Gründen sollten Entwürfe, Planungen, Berechnungen und Konzepte aller Planungs- und Betriebsbeteiligten sinnvoller Weise einer Bewertung unterzogen und alle FM relevanten Daten und Informationen dem CAFM-System zugeordnet werden.

Auswirkungen eines CAFM - Systems auf bisherige inner- und teilweise auch außerbetriebliche Abläufe

Hat sich ein Unternehmen für den Einsatz eines CAFM - Systems entschieden, so werden dadurch auch die bisherigen Geschäftsabläufe beeinflusst. Um eine hohe Effizienz zu gewährleisten, müssen alle betroffenen Mitarbeiter in das System der neuen Bewirtschaftungsform integriert und darin geschult werden. Außerdem muss eine Definition von Anforderungen an die betreffenden Auftragnehmer erfolgen.

Die Minimalanforderung an die Datenbasis – Die „kleine“ Lösung

Die Beschaffung von Daten ist oft zeit-, kosten- und arbeitsintensiv, es sollte jedoch ein Minimum an Informationen und Grundlagen gegeben sein:

- Aktuelle Schalt- und Ausführungspläne der installierten technischen Anlagen
- Ergänzungen bei Änderungen und Umbauten
- Wartungs- und Bedienungsanweisungen
- Funktionsbeschreibungen
- Daten nach dem Bautenpass
- Informationen zum Flächenmanagement
- Grundlagen für die energetische Betrachtung des Gebäudes
- Ansprechpartner, welche im Bezug auf Entscheidungen relevant sind
- Ansprechpartner, die die Operation vor Ort durchführen

Kommunikationswege und Dialoge mit CAFM

Bau- Bestandsdokumentation

Bereich	Aufgabe	Schnittstelle		Verbindung	
		CAFM → System	System → CAFM	Häufigkeit	mittels
Planung	Ausschreibungsunterlagen erstellen	ØBauteilerkennung ØKonstruktionsdaten Wand, Decke, Fenster, Tür, Boden	ØPositionsnummern ØLieferantendaten	permanent	Netzwerk

Bestandsdokumentation

Bereich	Aufgabe	Schnittstelle		Verbindung	
		CAFM → System	System → CAFM	Häufigkeit	mittels
Brand-schutz	Störungsbearbeitung, Wartung Anlagenhistorie		ØMelderlinie ØMeldernummer ØType ØDatenpunkte	bei Bedarf	Band Diskette Exeldatei

Dokumentenverwaltung

Bereich	Aufgabe	Dateninhalt		Verbindung	
		CAFM → System	System → CAFM	Häufigkeit	mittels
Planverwaltung	Archivierung	ØArchivangabe ØAblagepfad ØPlannummer ØSektion, Stand ØGebäude, Geschoss ØBezeichnung, Inhalt ØPlanstatus	ØArchivangabe ØAblagepfad ØPlannummer ØSektion, Stand ØGebäude, Geschoss ØBezeichnung, Inhalt Planstatus	permanent	Netzwerk

Planung Umbaumaßnahme / Neuplanung

System AA

Bereich	Aufgabe	Dateninhalt		Verbindung	
		CAFM → System	System → CAFM	Häufigkeit	mittels
Planung	Umbaumaßnahme Neuplanung	ØBaubestand Wand, Boden, Decke, Fenster, Tür ØRauminformation ØObjektinformation Attribute, Merkmale	ØBaubestand	permanent	Netzwerk

Planung Umbaumaßnahme / Neuplanung

System BB

Bereich	Aufgabe	Dateninhalt		Verbindung	
		CAFM → System	System → CAFM	Häufigkeit	mittels
Planung Bestandsdokumentation	Umbaumaßnahme Neuplanung alle Aufgaben für alle Bereiche der Bestandsdokumentation	ØBaubestand Wand, Boden, Decke, Fenster, Tür ØRauminformation ØObjektinformation Attribute, Merkmale	ØBaubestand Wand, Boden, Decke, Fenster, Tür ØRauminformation ØObjektinformation Attribute, Merkmale	permanent	Netzwerk
	Planerstellung		ØUmzugsvariante ØBelegungsplan ØSchlüsselplan ØBrandschutzplan ØTechnische Pläne		

Planung und Dokumentation Elektrotechnik

Bereich	Aufgabe	Dateninhalt		Verbindung	
		CAFM → System	System → CAFM	Häufigkeit	mittels
Planung	Elektrotechn. Anlagen, Schematas, Dokumentation		ØTechn. Planunterlagen für Elektro inkl. Attribute, Merkmale	bei Bedarf	DXF-Import oder andere Formate

Liegenschaften - Mietverwaltung

Bereich	Aufgabe	Dateninhalt		Verbindung	
		CAFM → System	System → CAFM	Häufigkeit	mittels
Mieter	Heiz- und Nebenkostenabrechnung Mietverrechnung		ØKostendaten Nebenkosten, Betriebskosten, Kostenstellen ØMietkosten Miete, Unterhaltskosten Mieterindex	bei Bedarf	download
Liegenschaft	Gebäudebewertung		ØGebäudekosten	bei Bedarf	download

Liegenschaften - Mietverwaltung

Bereich	Aufgabe	Dateninhalt		Verbindung	
		CAFM → System	System → CAFM	Häufigkeit	mittels
Verträge	Mietverträge		ØMietkosten	bei Bedarf	download

Umzugsmanagement

Bereich	Aufgabe	Dateninhalt		Verbindung	
		CAFM → System	System → CAFM	Häufigkeit	mittels
Umzug	Zuweisung der fiktiven Flächen		ØKostenstelle ØNutzungsart ØNettoraumfläche im Achsausmaß	permanent	download

Umzugsmanagement

Bereich	Aufgabe	Dateninhalt		Verbindung	
		CAFM → System	System → CAFM	Häufigkeit	mittels
Umzug	Betroffene Mitarbeiterdaten		ØPersonaldata Name, Vorname, Status, Personalkostenstelle, Gruppe, Bereich, Abteilung	permanent	download

Umzugsmanagement

Bereich	Aufgabe	Dateninhalt		Verbindung	
		CAFM → System	System → CAFM	Häufigkeit	mittels
Umzug	Betroffene Mitarbeiterdaten	∅Abgleich in Form Datenvergleich	∅Telefonnummer der Mitarbeiter	bei Bedarf	download



CAFM zur wirkungsvollen Entscheidungsunterstützung

Von [Elke Tonscheidt](#) - 20.01.13 - Kategorien: [IT](#)



CAFM zur
wirkungsvollen
Entsch.

Vor wenigen Tagen hat Prof. Michael May dieser Plattform ein erstes Interview gegeben. Hier folgt der zweite Teil, in dem es um die Notwendigkeit von CAFM geht - und menschliche Grenzen gerade bei strategischen Entscheidungen innerhalb komplexer (Planungs-)Prozesse... Elke Tonscheidt hat nachgefragt.

ILM-Forum: Fast zeitgleich zu dem von Ihnen mit herausgegebenen Buch 'Nachhaltiges Facility Management' erscheint auch eine Neuauflage Ihres fast schon als Klassiker zu beschreibenden CAFM-Handbuches. Warum ist es aus Ihrer Sicht heute weder für größere Unternehmen noch für öffentliche Einrichtungen möglich, ohne CAFM ihre Immobilien erfolgreich zu bewirtschaften?

Prof. May: Dass man heute IT einsetzt um Immobilienbestände zu „verwalten“ ist unstrittig. Insofern kenne ich kein Unternehmen, das keinerlei Software einsetzen würde. Jeder kennt aber aus eigener Erfahrung auch die heterogenen Softwaresysteme, die in Unternehmen im Einsatz sind und oftmals nicht miteinander kooperieren (können). Für professionell gemanagte Immobilien kommt man ohne professionelle IT-Anwendungen und -Managementmethoden nicht aus. Das ergibt sich schon allein aus der Komplexität der Immobilienbestände und der Dynamik heutiger Geschäftsprozesse im FM. Daher haben sich in den letzten Jahren die CAFM-Systeme zu leistungsfähigen Informations- und Prozessmanagementsystemen für das Facility Management entwickelt.

ILM-Forum: Und warum tun es dann doch viele?

Prof. May: Wenn heute noch auf entsprechende Tools wie CAFM verzichtet wird, dann deshalb, weil man Immobilien auch eine gewisse Zeit halbprofessionell ohne (nennenswerte) IT bewirtschaften kann, ohne, dass das Kerngeschäft gleich gefährdet ist oder auch deshalb, weil die nachweislich hohe Wirtschaftlichkeit von professionellen CAFM-Projekten zu wenig bekannt ist. Deshalb werden diese und viele weitere Probleme in unserem vollständig überarbeiteten und erweiterten CAFM-Handbuch thematisiert und gleichzeitig bieten wir hier konkrete Lösungen und Handlungsanweisungen.

ILM-Forum: Bitte erläutern Sie uns Ihre Meinung zum Potenzial von CAFM zur Unterstützung strategischer Planungsprozesse: Geht es auch hier nicht mehr ohne und wenn ja, warum nicht?

Prof. May: Nach meinem Verständnis geht CAFM weit über die Planungsprozesse hinaus, bewusst sprechen wir ja von der ganzheitlichen Unterstützung des Immobilien-Lebenszyklus. Richtig ist aber auch, dass CAFM sein Potenzial bislang stärker in der Nutzungsphase entfaltet. Es wird immer auch Spezialtools im Bereich der Planung geben, die CAFM nicht ablösen will oder soll. Viel stärker geht es heute um Integrations- und Kommunikationskonzepte. Eine der großen Herausforderungen ist der nahtlose Übergang von Planung und Errichtung zur Nutzung. Die theoretischen Konzepte und auch diverse praktische Tools hierfür existieren mit BIM seit einiger Zeit, jetzt kommt es darauf an sie auch zu leben. Ich bin davon überzeugt, dass sich CAFM neben der Rolle als Informationssystem immer stärker in Richtung Entscheidungsunterstützungs- und Simulationssoftware entwickeln bzw. mit derartigen Applikationen kooperieren wird. Erfolgreiche Anfänge sind u.a. in der strategischen Flächenoptimierung bereits gemacht.

ILM-Forum: Alles ist also da, aber es fehlt an...

Prof. May: Gerade bei strategischen Entscheidungen innerhalb komplexer (Planungs-)Prozesse gelangt der Mensch schnell an seine Grenzen, deshalb ist gerade hier intelligente Software als Unterstützung vonnöten. Dieser Weg erfordert allerdings viel mehr Aufgeschlossenheit der CAFM-Branche für Forschung und Innovation als bisher.

Vielen Dank für das Interview!

Hier finden Sie weitere Informationen zum Buch:

<http://www.springer.com/springer+vieweg/bauwesen/facility+management/book/978-3-642-30501-6>



Be Sociable, Share!

+ MORE

Tweet 1

Gefällt mir

0

Share

Beitrag

kommentieren
