

## Schwerpunkt IT und Datenmanagement

# Computer-Aided Facility Management – Anforderungen und Nutzen

Mit zunehmender Aufgabenfülle und Komplexität des Facility Managements wachsen auch die Ansprüche an die Verarbeitung der Daten. Ob Flächen- oder Arbeitsplatzmanagement, Wartung und Instandhaltung oder Energie-Monitoring und Reporting – ohne eine effiziente IT sind diese Prozesse kaum noch zu steuern und zu verwalten. Zudem erwarten die Kunden außer der umgehenden Ausführung ihrer Reparaturaufträge auch über die Erledigung informiert zu werden, weiß der Autor. Dabei kann ein EDV-gestütztes Gebäudemanagement (Computer-Aided Facility Management) helfen, wenn es bedienerfreundlich und zugleich flexibel ist. Denn es muss einerseits ein breites Auftragspektrum abbilden und andererseits über Schnittstellen zu Kunden und Dienstleistern verfügen. (Red.)

Facility Management ist die Analyse, Steuerung und Optimierung aller kosten- und nutzerrelevanten Vorgänge in einem Gebäude. Die gesamte Datenmenge, die für die Bewirtschaftung eines Objektes gespeichert, aktualisiert und analysiert werden muss, lässt sich nur mit Hilfe eines tragfähigen Computerprogramms effektiv verwalten.

Ein CAFM-System (Computer Aided Facility Management) ist ein computergestütztes Informations- und Steuerungssystem für die Bewirtschaftung von Gebäuden und Liegenschaften. Es bildet sämtliche Gebäude-, Unternehmens- und Verwaltungsstrukturen grafisch und tabellarisch ab, sodass sie übersichtlich verwaltet, gepflegt und ausgewertet werden können. Dazu zählen beispielsweise die Nutzungsart, Flächenangaben, Angaben zur Mieterschaft, zur Ausstattung oder zu Gebäudegrundrissen.

Durch die Bereitstellung und Verwaltung aller Informationen in einer zentralen Datenbasis, gewährleistet ein CAFM-System einen überaus schnellen Zugriff auf die Bestände und Verbrauchsdaten.

### Der Autor

#### Fritz-Klaus Lange

Geschäftsführender Gesellschafter,  
RGM Holding GmbH, Dortmund



Mit einem CAFM-System können Informationen und Daten schnell und an jedem beliebigen Standort gezielt abgerufen, geändert und so problemlos ausgewertet und analysiert werden. Ihre Aktualität, Genauigkeit und Sicherheit sind unabdingbare Voraussetzung und Grundlage des Systems. Auch reagiert es flexibel und unverzüglich auf Veränderungen, Störungen, sicherheitsrelevante Mängel und betriebliche Ausfälle und sämtliche Funktionen, die für alle Kunden eine hohe Priorität haben.

### Umfangreiche Funktionen

Die Funktionen des CAFM-Systems unterstützen vor allem den technischen und infrastrukturellen Betrieb einer Liegenschaft. Dazu zählen im Einzelnen:

- Flächenmanagement. Arbeitsplatzmanagement, CAD-Integration, Kostenumlagen, Vertragsmanagement, Inventarmanagement, Schlüsselmanagement, Belegungsplanung, Aufträge, Besuchermanagement, Fuhrpark, Grünflächenmanagement.
- Instandhaltungsmanagement. Wartungs- und Instandhaltungsplanung, Anlagenmanagement, Zustandsbewertungen, Arbeitssicherheit, Lagerverwaltung, Übersicht Instandhaltungsarbeiten, Abwicklung und Neuplanung von Instandhaltungsmaßnahmen.
- Nachhaltigkeitsmanagement. Energie-Monitoring, Audits, Verbesserungsprogramme, Projekte, Maßnahmen, Reporting und Benchmarking.
- Property Management. Portfolio Management, Strategische Flächenplanung, Transaktionsmanagement, Zustandsbewertung, Projektmanagement, Mieteinheiten/Leerstandsmanagement, Finanzen, Personalmanagement, Betriebskostenabrechnung.
- Service Management. Web-Portal, FM-Service Desk, allgemeine FM-Services, Gebäudereinigung, Abfall und Recycling, Empfang, Umzugsmanagement, Sicherheit, Reisen, Personal, Vertragsmanagement, Service Katalog, Problemmanagement, Wissensbasis.

### Erhöhter Informationsfluss

Sämtliche Arbeitsprozesse werden durch das CAFM-System unterstützt. Mit ihm können Daten effizient strukturiert, manuelle Arbeitsabläufe automatisiert, der Informationsfluss verbessert und ältere Datenverarbeitungssysteme integriert werden. Informationen können nicht nur deutlich schneller zwischen den Fachbereichen, sondern auch zum Kunden übermittelt werden. Dank der modernen Software-Ergonomie und Benutzerfreundlichkeit können zudem alle operativen RGM-Mitarbeiter über das Management Cockpit (Dashboard) – an unterschiedlichen mobilen Geräten und Systemen – mit diesem System arbeiten.

Auf das System haben aber nicht nur die technischen und kaufmännischen Objektmanager, sondern auch die Kundensachbearbeiter, die Auftragsabwickler/Teamassistenten und Außendiensttechniker/Handwerker Zugang. Dabei wird die gesamte Projektdokumentation für und durch alle Projektteilnehmer in MS-Share-Point jeweils auf den aktuellen Stand gebracht. Eine CAFM-Software bildet alle Facility-Management-Prozesse ab. So kann beispielsweise eine Büroangestellte eine defekte Beleuchtung als Reparaturauftrag in dem System hinterlegen. Dieser Auftrag kann dann von dem entsprechenden Fachbereich der RGM oder einem externen Dienstleister eingesehen und bearbeitet werden. Vorteil: Der Weg

des Auftrags lässt sich leicht verfolgen. Ist ein Auftrag erledigt, bekommt der Auftraggeber automatisch eine Erledigungsmeldung per E-Mail. Auf diese Weise werden Arbeitsvorgänge überwacht und die Kundenzufriedenheit erhöht.

Zudem ermöglicht das CAFM-System, sich am Bildschirm durch einzelne Liegenschaften, Gebäude und Räume zu bewegen oder einen bevorstehenden Umzug zu simulieren. Weitere Vorteile: Fehler werden reduziert und die Sicherheit durch kontinuierliche Informationsbeschaffung und Transparenz erhöht. Grundsätzlich sollte die Software daher über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie eingesetzt werden, das heißt von der Planung über die Errichtung, Nutzungs- und Sanierungsphasen bis zum Umbau und dem Abriss. Ziel ist es, Zeit zu sparen, die Effizienz aller Facility-Management-Prozesse zu steigern, die Kosten zu reduzieren, die Produktivität der Arbeit zu verbessern und den Wert einer Immobilie zu erhöhen.

Laut einer Trendstudie der German Facility Management Association (GEFMA e.V.) führt der Einsatz von CAFM vor allem zu einer besseren Dokumentation, einer höheren Transparenz und Effizienz. Hervorgehoben werden in dieser Studie vor allem die Vorteile einer mobilen Anwendung durch CAFM- und Cloud-Computing oder Google-Integration. Aber es müssen auch Hürden genommen werden. Die größten Herausforderungen bei der Implementierung eines CAFM-Systems sind demnach die unzureichende Datenlage und falsche Einschätzung interner Ressourcen. Dazu gehören unter anderem eine zu ambitionierte Zeitplanung, fehlende Unterstützung der IT-Abteilung oder eine falsche Einschätzung des finanziellen Aufwands und der personellen Ressourcen.

Die Leistungsfähigkeit von intelligenten CAFM-Lösungen konnte die RGM bereits in der Vergangenheit unter Beweis stellen. So wurde eine Entwicklung für ihr aktuelles CAFM-System „conjectFM“ auf der Facility Management Messe 2013 mit dem dritten Platz des FM-Anwenderpreises ausgezeichnet. RGM erhielt den Award für die Integration eines Barcodes auf Dokumenten, um diese automatisch einem Vorgang zuzuordnen. Die Jury lobte diese Entwicklung als beispielhaft dafür, dass sie sich nicht nur für das Unternehmen, sondern auch für die Kunden auszahlt. Zukünftig wird die RGM Gruppe auf das CAFM-System „Planon Accelerator“ setzen, was sich derzeit in der Implementierungsphase befindet.

## Demografischer Wandel – sind die Banken dafür gerüstet?

**Demographic Banking**  
Demografische Entwicklung als Herausforderung für Kreditinstitute  
Von Klaus Juncker und Bernhard Nietert (Hrsg.)  
2010. 368 Seiten,  
gebunden, 56,00 Euro.  
ISBN 978-3-8314-0819-1.

Der demografische Wandel in unserer Gesellschaft stellt nicht zuletzt auch die Bankenwelt vor neue Herausforderungen. Die fortschreitende strukturelle Veränderung der Bevölkerung erfordert langfristig ein Umdenken und neue Strategien im Bankbereich – ist die Finanzwirtschaft dafür auch gerüstet?

Namhafte Bankpraktiker zeigen in diesem Buch auf, welche Auswirkungen der demografische Wandel auf Kapitalmärkte und Bankgeschäfte hat und wie den dabei auftretenden Problemen begegnet werden kann. Sie bieten praxisorientierte Lösungsansätze und geben wichtige Hinweise zur sinnvollen Anpassung von Bankstrategien und Bankgeschäftsfeldern im Privat- und Firmenkundengeschäft.

Klaus Juncker / Bernhard Nietert (Hrsg.)  
**Demographic Banking**  
Demografische Entwicklung als Herausforderung für Kreditinstitute



Fritz Knapp Verlag

Nicht nur kleine und mittlere Kreditinstitute finden in diesem Praxishandbuch wertvolle Unterstützung im Umgang mit den gesellschaftlichen Veränderungen – auch die Großen der Branche können sich daraus Anregungen zur Entwicklung eigener Strategien holen.

*Mehr Informationen und ein ausführliches Inhaltsverzeichnis finden Sie unter [www.kreditwesen.de](http://www.kreditwesen.de).*

**Fritz Knapp Verlag | Postfach 111151 | 60046 Frankfurt/M.**  
Tel. (069) 97 08 33-21 | Fax (069) 707 84 00 | E-Mail: [vertrieb@kreditwesen.de](mailto:vertrieb@kreditwesen.de)