



## EDV-Einsatz im Facility und Immobilien Management

Peter Prischl  
A-Null Facility Management GmbH

PCP 04-11-23 S. 1



## A-Null Facility Management

- Operngasse 2, A-1010 Wien
- Tel. +43 / (0)1 / 512 2323-0
- Fax +43 / (0)1 / 512 2323-199
- E-Mail [marcus.paulus@a-null-fm.com](mailto:marcus.paulus@a-null-fm.com)
- Web [www.a-null-fm.com](http://www.a-null-fm.com)

PCP 04-11-23 S. 2

## EDV Einsatz im FM



- **Typische Ausgangssituationen**
- Zu klärende Voraussetzungen
- Vorgangsweisen zur Systemspezifikation
- Entscheidende Fragen und Weichenstellungen
- Sonderthema Dateneinbringung
- Systemaufbau und Rollout
- Kontinuierliches Systemtuning
- Kritische Erfolgsfaktoren

PCP 04-11-23 S. 3

## CAFM-Systeme Typische Ausgangssituationen



- Meist (Kosten-)Druck – bei „Corporates“
- Selten strategische Initiative – bei „REMs“
- Auch bei Facility Services Unternehmen und Facility Management Unternehmen meist ad-hoc-Vorgehen
- Organisatorisch meist auf Ebene der ausführenden Abteilungen sowie des IT-Bereichs

PCP 04-11-23 S. 4

## Bedarfsermittlung u. Implementierung von CAFM-Systemen



- Typische Ausgangssituationen
- Zu klärende Voraussetzungen
- Vorgangsweisen zur Systemspezifikation
- Entscheidende Fragen und Weichenstellungen
- Sonderthema Dateneinbringung
- Systemaufbau und Rollout
- Kontinuierliches Systemtuning
- Kritische Erfolgsfaktoren

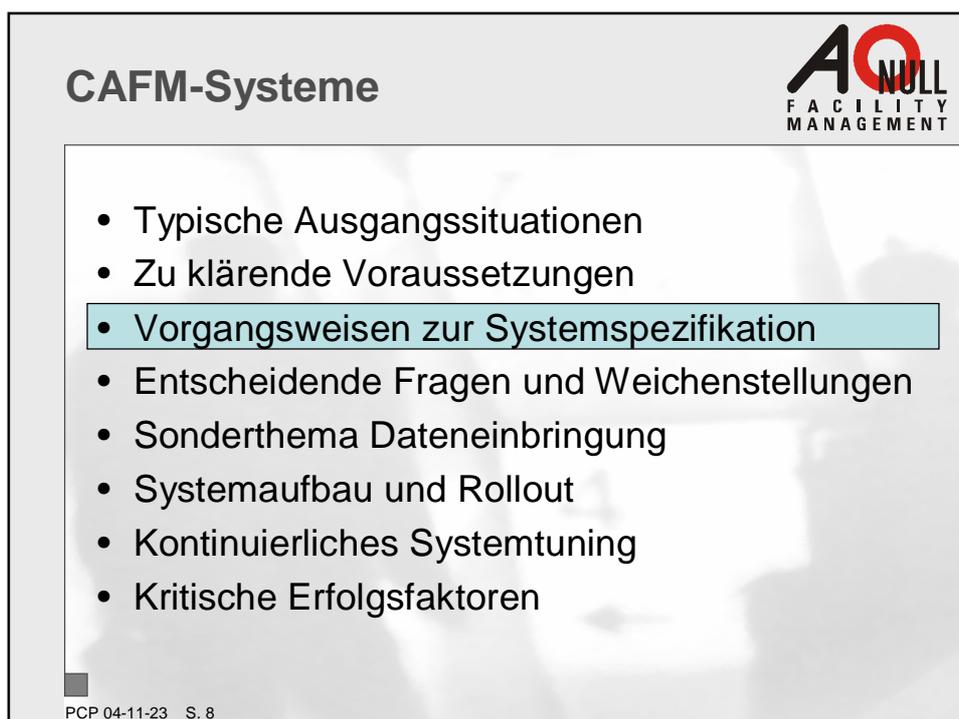
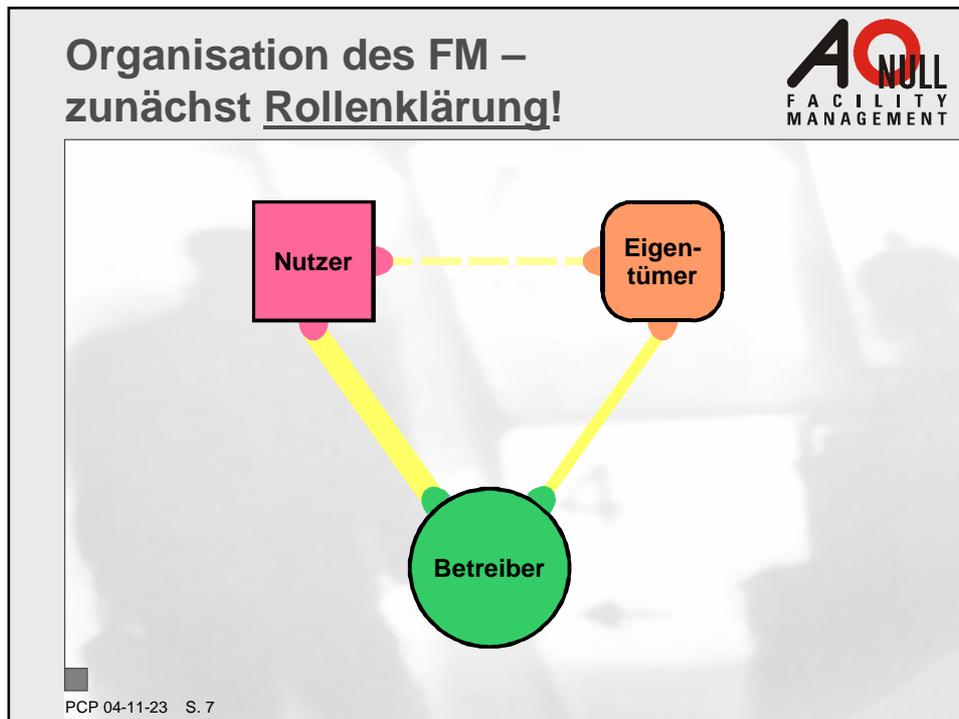
PCP 04-11-23 S. 5

## CAFM Voraussetzungen



- Wie sehe ich meine Immobilien?
- Wie sehe ich FM überhaupt?
- Wie sehe ich daher das „CA“ in CAFM:
  - CAFM = „Das Programm“
  - oder
  - CAFM = IT-Unterstützung im FM??

PCP 04-11-23 S. 6



## CAFM Systemspezifikation: Gutes, machbares CAFM-System



- **Alle wesentlichen FM-Prozesse** – vom Anliegen (Meldung) des Nutzers / Kunden über die gesamte Auftragskette bis zur Abrechnung und Verbuchung / Controlling – in **einem einheitlichen System** (nicht unbedingt nur einem „Programm“!) abgebildet
- Alle (auch vorhandene) Datenbanken im System integriert (keine separaten Excel-Listen etc.!)
- Aktuelle Liegenschafts-/Lagepläne und Gebäudepläne im System (nicht unbedingt nur einem „Programm“) direkt mit dazugehörigen Daten FM-gerecht verknüpft.

PCP 04-11-23 S. 9

## CAFM-Systeme



- Typische Ausgangssituationen
- Zu klärende Voraussetzungen
- Vorgangsweisen zur Systemspezifikation
- **Entscheidende Fragen und Weichenstellungen**
- Sonderthema Dateneinbringung
- Systemaufbau und Rollout
- Kontinuierliches Systemtuning
- Kritische Erfolgsfaktoren

PCP 04-11-23 S. 10

## CAFM-Systeme Entscheidende Fragen



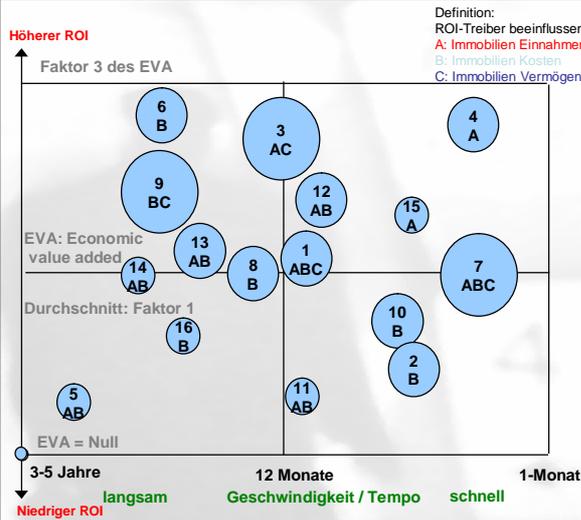
*DIE entscheidende (und schwierigste) Frage:*

- Was will ich mit meinem Unternehmen – was sind meine Unternehmensstrategien?
  - Wie unterstütze ich daher als Facility Manager das Kerngeschäft bei seiner Strategie-Umsetzung – **was sind meine FM-Strategien??**
    - Wie unterstütze ich daher mein Facility Management bei der Umsetzung meiner FM-Strategien mit IT-Einsatz – **was sind meine CAFM-Strategien???**
- **Diese „Kette“ muss schlüssig sein!!!!**

PCP 04-11-23 S. 11

## GEFMA ROI-Modell im CAFM





**Definition:**  
ROI-Treiber beeinflussen:  
A: Immobilien Einnahmen  
B: Immobilien Kosten  
C: Immobilien Vermögen

**Legende:**

4. Leerstand
7. Transparenz (Kosten, Übersichtlichkeit, Visualisierung...)
15. Verkaufsunterstützung: schneller, korrekter, attraktiver
10. Service-Desk
2. Reinigung
3. Nutzungsgrad (Raumreservierung, ...)
12. Vertragsmanagement
1. Instandhaltung (Zustand, Anlass, Artikel,...)
8. Umzug
11. Sicherheits- und Schließmanagement
6. Standardisierung
13. Beschaffung und Outsourcing
16. Energiemanagement
9. Integration (von DV, von Organisationen,...)
14. Mieter- / Nutzer- / Nebenkostenabrechnung
5. CI-Beitrag

**Höherer ROI**

Faktor 3 des EVA

EVA: Economic value added

Durchschnitt: Faktor 1

EVA = Null

3-5 Jahre      12 Monate      1-Monat

Niedriger ROI    langsam      Geschwindigkeit / Tempo      schnell

PCP 04-11-23 S. 12

## CAFM-Systeme



- Typische Ausgangssituationen
- Zu klärende Voraussetzungen
- Vorgangsweisen zur Systemspezifikation
- Entscheidende Fragen und Weichenstellungen
- **Sonderthema Dateneinbringung**
- Systemaufbau und Rollout
- Kontinuierliches Systemtuning
- Kritische Erfolgsfaktoren

PCP 04-11-23 S. 13

## CAFM-Systeme Dateneinbringung



- Daten(-Pflege-)-Verantwortung vorab klären
- Führendes System für jedes einzelne Datum festlegen
- Wenn anderes System führend -> anbinden
- Daten-Migrations-Strategie und -Methodik ist wichtiger Kompetenzbeweis des Anbieters
- Massendatenaufnahme muss nicht der Systemimplementierer machen – spezialisierte Bestandsdatenerfassungsunternehmen machen das besser (Problem technische Bestandsdatenaufnahme!)
- Dateneinbringung genau mit Produktivstart synchronisieren – sonst von Anfang an Datenschrott

PCP 04-11-23 S. 14

## CAFM-Systeme



- Typische Ausgangssituationen
- Zu klärende Voraussetzungen
- Vorgangsweisen zur Systemspezifikation
- Entscheidende Fragen und Weichenstellungen
- Sonderthema Dateneinbringung
- **Systemaufbau und Rollout**
- Kontinuierliches Systemtuning
- Kritische Erfolgsfaktoren

PCP 04-11-23 S. 15

## CAFM-Systeme Systemaufbau und Rollout



- Projektmanagement ist das Um und Auf
- Kein Teilprojekt darf länger als sechs Monate dauern
- Ziel-Projektlaufzeit bis zum Produktivstart:  
9 Monate
- Systemeinführung in Phasen gliedern:
  - Jeweils Prototyp mit bestimmter Funktionalität,
  - dann Roll-Out in der ganzen Organisation,
  - dann nächste Version mit erweiterter Funktionalität,
  - dann Roll-Out „Version 2“ in der ganzen Organisation,
  - da capo ....

PCP 04-11-23 S. 16

## CAFM-Systeme



- Typische Ausgangssituationen
- Zu klärende Voraussetzungen
- Vorgangsweisen zur Systemspezifikation
- Entscheidende Fragen und Weichenstellungen
- Sonderthema Dateneinbringung
- Systemaufbau und Rollout
- **Kontinuierliches Systemtuning**
- Kritische Erfolgsfaktoren

PCP 04-11-23 S. 17

## CAFM-Systeme Kontinuierliches Systemtuning



- Gleich nach Abschluss der Produktivsetzung Ihres CAFM ein bestimmtes Budget und Ressourcen jährlich für „Tuning“ bereitstellen
- Solche kontinuierlichen Verbesserungen möglichst zu Releases/Versionen zusammenfassen (max. 3 mal jährlich)
- Achtung: geänderte Berichte müssen immer sofort möglich sein

PCP 04-11-23 S. 18

## CAFM-Systeme



- Typische Ausgangssituationen
- Zu klärende Voraussetzungen
- Vorgangsweisen zur Systemspezifikation
- Entscheidende Fragen und Weichenstellungen
- Sonderthema Dateneinbringung
- Systemaufbau und Rollout
- Kontinuierliches Systemtuning
- **Kritische Erfolgsfaktoren**

PCP 04-11-23 S. 19

## In FM muss man investieren, nicht als „Kosten“ minimieren



- Realistische Erstinvestition in kompetente Berater und Systeme: ab 50-100.000 Euro (wenn nicht – vergessen Sie's)
- Rausgeschmissenes Geld:  
Wenn als Erstes alle Gebäude in Bausch und Bogen CAD-mäßig erfasst werden ....
- Rentabilität in unseren Projekten:  
**Payback-Periode 1 - 3 Jahre**

PCP 04-11-23 S. 20

## FM-Einführung - Energieverteilung



|                               | Typisch | Besser |
|-------------------------------|---------|--------|
| FM-Wissen                     | +       | +++    |
| FM-Ziele /-Modell             | 0       | +++++  |
| FM-Organisations-Anford.      | +       | +++    |
| FM-Organisations-Aufbau       | +       | ++++   |
| IT-Ausschreib. -> Beschaffung | +++++   | +      |
| IT-Software/=>Berater-Auswahl | +++++   | ++     |
| Systemaufbau                  | +++     | +++    |
| Kontinuierliche Verbesserung  | +       | +++    |

PCP 04-11-23 S. 21

## Daher – der wichtigste Faktor:



Ein Facility Management Team,  
 welches eine klare Vorstellung  
 (und eine entsprechende Organisation)  
 hat,  
 was es mit dem CAFM-System WILL =  
 WIE es damit das KERNGESCHÄFT  
 UNTERSTÜTZT!

PCP 04-11-23 S. 22