



IMMOBILIEN Business
8048 Zürich
+41 (0)58 344 90 49
www.immobilienbusiness.ch

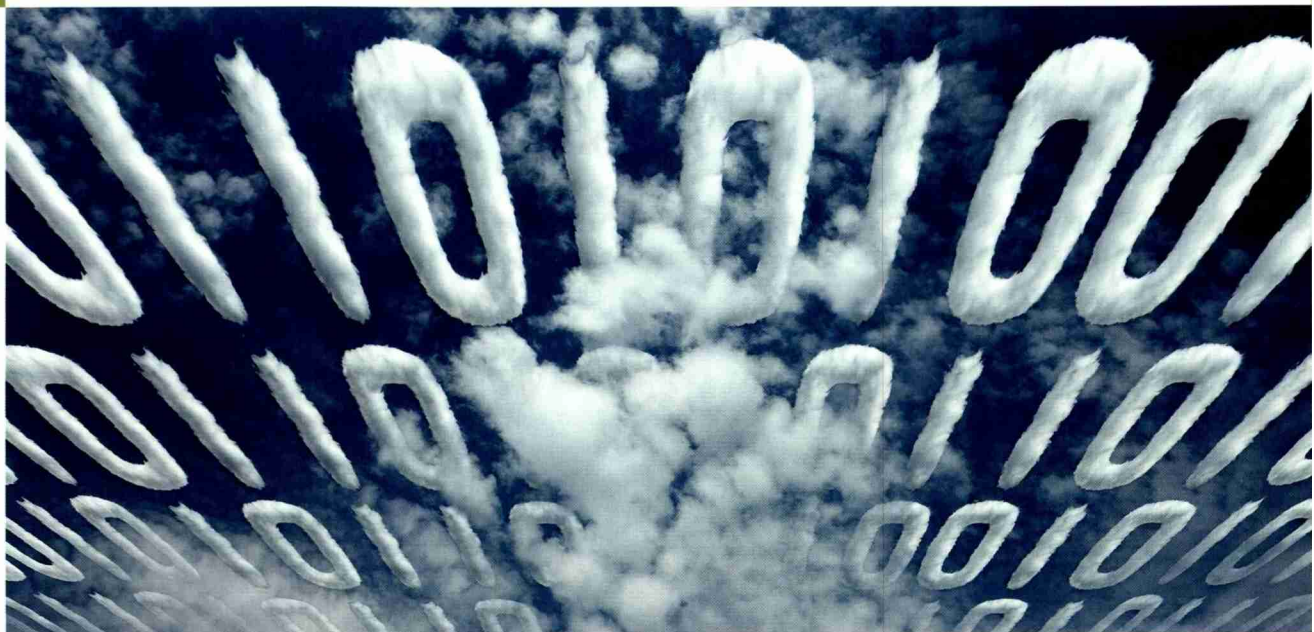
Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 6'157
Erscheinungsweise: 10x jährlich

Themen-Nr.: 576.001
Abo-Nr.: 576001
Seite: 48
Fläche: 122'941 mm²

Geschäftstreiber Energieeffizienz

CAFM – Was als IT-Werkzeug für das Flächenmanagement begann, wird zur Allroundlösung für das Immobilienmanagement – vor allem dann, wenn es um die Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden geht.

Von Jörg Seifert, Bilder: Depositphotos, PD



Cloud-Computing gilt als Wachstumsmarkt der Zukunft – auch im CAFM-Bereich

Computer Aided Facility Management (CAFM) ist die Bezeichnung für den Einsatz von Informationstechnologie im Facility Management. Die auf dem Markt vorhandenen IT-Lösungen wurden zumeist vom Flächen- und Instandhaltungsmanagement her konzipiert und erst danach in weitere Anwendungsbereiche ausgedehnt. «Das Thema Flächenmanagement ist die Grundlage und der Schwerpunkt einer CAFM-Lösung mit immer noch etwas zeitgleich auch den grössten Einsparpotenzialen. Daraus resultiert dann, dass bei den wohl meisten Umsetzungen diese Themen die ersten Schritte sind», meint etwa Claus Ludewig, Senior Manager Vertrieb bei Cideon. Seine Lösung VISUAL Real Estate & Facility Management mit SAP bietet aktuell deshalb auch weitere Prozesse an, um etwa Umzüge zu vereinfachen, sowie zusätzliche Mobilität in Weblösungen. «Doch die Potenziale, die CAFM auch in anderen Bereichen in Bezug auf Effizienzsteigerung und Kostensenkung bietet, werden heute bei weitem noch nicht ausgeschöpft», unterstreicht auch Frank Bögel, Regional Director der Conject AG. Beispiele hierfür seien das Energiemanagement oder die Dienstleistersteuerung. «Wir werden bei ConjectFM das Angebot an praxisnahen, mobilen Applikationen weiter ausbauen», so Bögel.



IMMOBILIEN Business
8048 Zürich
+41 (0)58 344 90 49
www.immobilienbusiness.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 6'157
Erscheinungsweise: 10x jährlich

Themen-Nr.: 576.001
Abo-Nr.: 576001
Seite: 48
Fläche: 122'941 mm²

Anderer Ansatz

Einen anderen Ansatz pflegt Jürg Vifian, Inhaber der ICFM AG. Er arbeitet webbasiert mit Kunden und Portal-Dienstleistern aus den Bereichen Sicherheit, Anlagenunterhalt, Brandschutz, Schliessung, Tüengineering, Reinigung zusammen. «Die Lösung wird sehr vielseitig eingesetzt», unter-

streicht Vifian. «Alle profitieren voneinander auf der gleichen Oberfläche, aber auf unterschiedlichen Layern.» Auch Christian Stejskal, Leiter Competence Center Auftragsmanagement bei ISS Facility Services AG, hebt die grundlegende Bedeutung der Flächenprozesse für sein Geschäft hervor. Im Vordergrund stehen dabei die Flächen, etwa für Reinigung, die techni-

schen Installationen, beispielsweise für die Wartungsplanung, sowie die Personendaten des Kunden für eine effiziente Abwicklung des Ticketings. Die von ISS einsetzte Software myMCS werde im Hinblick auf mehr Mobility und höhere Benutzerfreundlichkeit im Bereich Web-Selfservice laufend weiterentwickelt.

«CAFM ist die Basis für alle erbrachten Services sowie für die Prozesse zur Erbringung dieser Services.»

Christian Stejskal, ISS Facility Services AG



«Die Systeme werden immer umfassender und die Bedürfnisse mit einem integralen Ansatz abgedeckt.»

Fernando Rimo, Move Consultants AG

Fernando Rimo, Projektleiter bei Move Consultants AG, stellt ebenfalls heraus, dass Themen wie Auftragsmanagement, aber auch Belegungs- und Layoutplanungen, Workplace- und Personalmanagement heute feste Bestandteile eines modernen CAFM seien. Aufgrund des anhaltenden Einsatzes modernster Webtechnologie werde die Integration der Grafikoberfläche in Drittsysteme, wie SAP, sehr einfach. Erst durch die aktuellen Verbesserungen der Grafikengines moderner Internetbrowser würden dynamische 3D-Darstellungen im Web salonfähig – und auch bereits in seinem Produkt Visimove umgesetzt.

Sieglinde Wesesslintner von Speedikon bejaht den Flächenmanagementursprung der FM-IT. Sie fügt allerdings wie ihre Marktkollegen andere aufkommende Anwendungsmöglichkeiten hinzu, namentlich das «Ausweisen von CO₂-Bilanzen, Zustandsmanagement, Lifecycle Management, Bereitstellen

von Kennzahlen und Benchmarking». Im ihrem Produkt speedikon C stellten dreidimensionale Auswertungen, Lifecycle Management, Simulationen und mobile Anwendungen die aktuellen Neuerungen dar.

Integration in bestehende IT

Ein wichtiger Aspekt für CAFM-Systeme: Zumeist müssen sie in eine bestehende IT-Landschaft integriert werden. Die drängendsten zu beachtenden Dinge dabei sind Kosten und Kompatibilitäten. Ludewig sieht deshalb in der Integration der CAFM-Funktionalität direkt in die unternehmensweite Software-Landschaft des ERP-Systems die massgeblichen Vorteile. Der Anwender könne dann «auf volle Kompatibilität setzen und ohne aufwendige und pflegeintensive Schnittstellen arbeiten». Bögel etwa hat keine Angst vor technischen Herausforderungen wie Schnittstellen. «Das sind überwindbare Hindernis-

se.» Es sei allerdings «erforderlich, alle Beteiligten frühzeitig ins Boot zu holen, um eine ausreichende Akzeptanz für das neue CAFM-System zu schaffen und interne Widerstände zu vermeiden». Jürg Vifians Campos dagegen wird nicht mehr in bestehenden IT-Umgebungen implementiert. «Trotzdem konnten wir noch jede Verknüpfung mit bestehenden Lösungen wie SAP, REM, RIMO, Immpac und Gebäudeleitsystemen mit entsprechenden Schnittstellen realisieren», gibt sich der Inhaber gewiss.

«Der Erfolg einer Implementierung eines CAFM-Systems steht und fällt mit den Daten, die im System bereitgestellt werden können, pflichtet ISS-Mann Stejskal dem Markttensor bei. «Eben aus diesem Grund muss neben dem Aufbau des Systems den Schnittstellen die höchste Beachtung geschenkt werden.» Rimo hebt heraus: «Grundsätzlich ist bei der Beschaffung von CAFM Lösungen die Qualität der An-



IMMOBILIEN Business
8048 Zürich
+41 (0)58 344 90 49
www.immobilienbusiness.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 6'157
Erscheinungsweise: 10x jährlich

Themen-Nr.: 576.001
Abo-Nr.: 576001
Seite: 48
Fläche: 122'941 mm²

forderungsspezifikationen von zentraler Bedeutung. Eine hohe Bestellerkompetenz bildet den Grundstein einer erfolgreichen Implementierung.» Wesesslintner sieht Vorteile für höchst standardisierte Produkte und reine Weblösungen. Diese seien «in den Informatikabteilungen sehr willkommen».

Auswirkungen der Trends Mobile und Cloud

Auch der CAFM-Bereich unterliegt in starkem Masse den aktuellen Trends der Informationstechnologie. Die Marktteilnehmer äussern sich hierzu nur graduell unterschiedlich. Während Claus Ludewig in der «mobilen Unterstützung weiterhin ein gefragtes Thema» erblickt und «die Nachfrage nach Cloud-Lösungen erst langsam anfangen» sieht, will Bögel Cloud und Mobile komplementär betrachten. Denn Cloud-Computing sei einer der Wachstumsmärkte der Zukunft, weil dadurch die schnelle, einfache und risikoarme Nutzung professioneller CAFM-Systeme ohne aufwendige Vor-Ort-Installationen und entsprechende Investitionen möglich sei. Mobile Endgeräte wie Tablets erleichterten die Erledigung der alltäglichen Arbeiten und ermöglichten den standortunabhängigen Zugriff auf Daten und Prozesse. «Dadurch wird CAFM noch flexibler – die Cloud wird sozusagen mobil», fügt Bögel hinzu.

Stejskal gibt anlässlich der allgemeinen Cloud-Euphorie zu bedenken, dass «einige Daten, die in einem CAFM-System gespeichert werden, durch-

aus vertraulich sind». «Eine allfällige Cloud-Lösung muss bezüglich dieser Aspekte geprüft werden. Die mobile Datenerfassung ist und bleibt aber eine Notwendigkeit, um die Betriebsprozesse effizient abwickeln zu können», so Stejskal. Fernando Rimo: «In den meisten aktuellen Ausschreibungen ist die Cloud-Fähigkeit als Musskriterium gesetzt. Dies ist einfach nachzuvollziehen, denn es drängt sich bei zahlreichen Corporates das Problem auf, dass veraltete CAFM-Systeme eingesetzt werden, die ihr End of Life erreicht oder gar überschritten haben.» Oft ermöglichen nur Systemerneuerungen die langfristige Nutzung wertvoller CREM- und FM-Daten.

Energieeffizientes Wirtschaften ist Geschäftstreiber

Für Cideon-Manager Ludewig sind Energiemanagement und -controlling «die Treiber für ein effizientes Gebäudemanagement». Denn die Bedeutung von Umweltverträglichkeit und des Umgangs mit Ressourcen nimmt bei der nachhaltigen Bewirtschaftung von Bestandsgebäuden zu, meint auch Conject-Director Bögel. Transparenz erschaffe ein «kontinuierliches Controlling von Energieverbrauch, Ressourceneinsatz und Betriebskosten während der Nutzungsphase». Die zur Optimierung erforderlichen Daten müssten «über den gesamten Immobilienlebenszyklus dokumentiert werden. Der Einsatz eines CAFM-Systems wird damit zu einem Schlüsselfaktor für die Gebäudequalität und den künftigen effizienten Betrieb.»

Energieeffizienz und deren Steigerung seien auch für Stejskals ISS-Kunden ein zentrales Thema. «Ein gutes CAFM-System unterstützt den Betreiber durch entsprechende Datenerfassungs- und Analysemöglichkeiten. Das bietet das von ISS eingesetzte System myMCS (www.mcs.fm) mit dem speziell zugeschnittenen Modul «Energie-management»», stellt der Manager heraus. Dass Energieeffizienz im CAFM eine immer wichtigere Rolle spielt, ist auch die Markterfahrung von Fernando Rimo. «Der Nachhaltigkeitsaspekt ist fester Bestandteil der Lebenszyklusbetrachtung einer Liegenschaft. Die Nachfrage nach der Verfügbarkeit standardisierter alphanumerischer und grafischer Daten (Flächen und Assets) ist sowohl bei Corporates als auch bei Institutionellen ein topaktuelles Thema.» Auch Sieglinde Wesesslintner sieht diesen Aspekt positiv: «Das Zusammenspiel von transparenten und ganzheitlichen Energieverbräuchen unter Betrachtung von Bezugsgrössen wie Flächen, Personenbewegungen in Räumen hat grosse Bedeutung.» Auf Jürg Vifians Kunden trifft dies hingegen noch nicht zu. «Es geht vielen noch zu gut», meint der ICFM-Inhaber. Auch sei in «energiebewussten Kommunen mit dem Energiestadt-Label nicht das Energiemanagement der hauptsächlichste Einsatzbereich».

Erst konkretes Wissen schafft sinnvolle Handlung

Egal was es betrifft, seien es Energiemanagement und -controlling, Dienstleistersteuerung oder komplexe Be-



IMMOBILIEN Business
8048 Zürich
+41 (0)58 344 90 49
www.immobilienbusiness.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 6'157
Erscheinungsweise: 10x jährlich

Themen-Nr.: 576.001
Abo-Nr.: 576001
Seite: 48
Fläche: 122'941 mm²

wirtschaftungsprozesse: Erst mit dem Es überlebe nur, wer im Windschat-
konkreten Wissen um die vorhandene ten von Apple, Google und Konsorten
Fläche und die jeweiligen Verbräu- Schritt halte mit der permanenten
che kann der Facility Manager seinem Weiterentwicklung und Erneuerung
Betrieb entsprechend reagieren. Die der IT-Technologien, meint Fernando
schnellen Entwicklungszyklen jedoch Rimo: «Wer das nicht tut, ist innert
verlangen einiges von den Marktteil- kurzer Zeit abgehängt und chancen-
nehmern. los.» ▲



**«Wichtigste Aspekte bei der Integration eines CAFM-Systems
in die bereits vorhandene IT-Infrastruktur sind ausreichende
quantitative und qualifizierte Ressourcen – sowohl auf Anbieter-
als auch auf Kundenseite.»**

Frank Bögel, Conject AG

Auf einen Blick

- Flächenmanagement ist die Grundlage einer jeglichen CAFM-Lösung.
- Oft ermöglichen nur Systemerneuerungen die langfristige Nutzung wertvoller CREM- und FM-Daten.
- Auch der CAFM-Bereich unterliegt in starkem Masse den aktuellen Trends der Informationstechnologie.
- Ein spezieller Trend – der zu energieeffizientem Wirtschaften – spielt auch den CAFM-Herstellern in die Karten.

Datum: 13.12.2014

IMMOBILIEN BUSINESS



IMMOBILIEN Business
8048 Zürich
+41 (0)58 344 90 49
www.immobilienbusiness.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 6'157
Erscheinungsweise: 10x jährlich

Themen-Nr.: 576.001
Abo-Nr.: 576001
Seite: 48
Fläche: 122'941 mm²

CAFM-ANBIETER AUF DEM SCHWEIZER MARKT

FIRMA	HOME PAGE	PRODUKTNAME
Bentley Systems	www.bentley.de	Bentley Facilities 8.11 Select Series 4
BFM Building + Facility Management	www.key-logic.de	KeyLogic
Byron Informatik AG	www.byron.ch	Byron/BIS 4.11
Cideon AG	http://www.cideon-software.com	Cideon CAFM Suite for SAP 5.8
Conject AG	www.conject.com	conjectFM 6.1
COR Managementsysteme GmbH	www.cor-management.ch	COR cafm I suite
CYCOT GmbH	www.cycot.fm	Cycot FM
EuSIS GmbH	www.smotive.de	sMotive
FDM Company GmbH	www.fdm-company.ch	ProOffice2.7
FMCD Facility Management Consulting & Development	www.fmcd.eu	Viola 4.13
IBM	www.ibm.com/de/de	Tririga IWMS 10.3
ICFM AG	www.icfm.ch	CAMPOS
Infoma@Software Consulting	www.infoma.de	newsystem@kommunal
ISS Schweiz	www.ch.issworld.com	myMCS
Kessler Real Estate Solutions GmbH	www.kesslersolutions.de	famos
KMS Computer GmbH	www.gebman.com	GEBman
Loy & Hutz Solutions AG	www.loyhutz.de	Visual FM / Wave Facilities
Move Consultants AG	www.movecons.ch	VisiMove 2
Nemetschek AG	www.nemetschek-allplan.com	Allplan Alfa
OneTools	www.onetools.de	BuildingOne
Planon	www.planonsoftware.com	Accelerator 4.0
Reply	www.reply.de/ifms	ifMS 3
SOGEMA Group GmbH	www.sogema.com	Careoffice
Speedikon Facility Management	www.speedikonfm.com	speedikon FM SP C 6
Spillmann Informatik GmbH	www.s-info.ch	SI-Famabusiness

Die genannten Firmen sind eine Auswahl der Redaktion. Stand: November 2014