

„Eine echte Erfolgsstory!“

10 Jahre GEFMA-Arbeitskreis CAFM

Als Leiter des Arbeitskreises CAFM im GEFMA blickt Professor Michael May zurück auf die Anfänge und lässt die wichtigsten Stationen und Entwicklungen der vergangenen auf 10 Jahre Revue passieren. Und gibt ebenso Ausblicke auf zukünftige Schwerpunkte von Richtlinienarbeit oder internationale Kooperationen.



Im Herbst 2000 fand ein FM-Seminar in Hamburg statt. Den daran beteiligten CAFM-Anbietern war eine konkrete, gleichlautende Aufgabe gestellt worden, die mit der jeweiligen CAFM-Software umgesetzt werden sollte. Um es vorsichtig auszudrücken, die Ergebnisse waren sehr durchmisch und erlaubten den Teilnehmern keinen objektiven Vergleich der verschiedenen Ansätze und damit eine Systemvorauswahl. In Auswertung dieser Erfahrung wurde am selben Abend von Hartmut Zehrer (damals schon GEFMA-Vorstandsmitglied) angeregt, einen CAFM-Arbeitskreis zu bilden, um die CAFM-Situation in Deutschland zu verbessern. Spontan erklärte ich mich bereit, diese Herausforderung anzunehmen. In der Folge wurden Mitstreiter gesucht und die Ziele des AK umrissen. Die Anzahl der Mitglieder wurde auf rund 15 beschränkt, um ein effizientes Arbeiten zu ermöglichen. Außerdem wurde auf eine angemessene Beteiligung aus CAFM-Forschung, -Lehre, -Beratung, -Anwendung und -Softwareentwicklung geachtet. Diese Festlegung gilt bis heute. Schon auf der 1. Tagung der CAFM-System Softwarehersteller im Februar 2001 in Isny wurde die Idee eines AK CAFM mit großem Interesse aufgenommen. Eine Woche später war es dann so weit. Am 28. Februar 2001 nahmen 14 Gründungsmitglieder an der konstituierenden Sitzung in der FHTW Berlin (heute HTW) teil, von denen einige sich bis heute ehrenamtlich im AK engagieren.

Ziele und erste Schritte

Im Ergebnis der Auftaktberatung wurden die Ziele abgesteckt:

- Popularisierung von (CA)FM,
- Verbesserung des CAFM-Know-hows bei allen Beteiligten,
- Klärung von CAFM-Begriffen und -Verständnis,

- Verdeutlichung von CAFM-Potentialen und Nutzen durch CAFM,
 - Bereitstellung von Leitfäden und Entscheidungshilfen,
 - Aufzeigen von Trends und neuen Entwicklungen,
 - Formulierung von Anforderungen, u.a. an CAFM-Systeme und -Ausbildung,
- denen sich der AK bis heute verpflichtet fühlt, auch wenn natürlich neue Aufgaben hinzugekommen sind. Da die Betonung im AK auf „Arbeiten“ (und nicht „Kreisen“) liegt, mussten die neuen Mitglieder beim ersten Treffen sogleich eine Hausaufgabe erledigen und den State-of-the-Art im CAFM analysieren, welcher Ausgangspunkt für die weitere Arbeit war. Umgehend wurden Unterarbeitsgruppen (UAG) zu ausgewählten Themen gebildet, wie FM-Prozesse, CAFM Success Stories, ROI-Modell für CAFM, GEFMA Richtlinien 400 ff. und PR-Arbeit.
- Bereits beim 2. Treffen wurde festgelegt, dass der AK künftig eine beratende und begleitende Funktion bei der damals

zweijährlich erscheinenden CAFM-Marktübersicht der Ebert-Ingenieure (heute makon) übernehmen sollte, die bis heute wahrgenommen wird. Diese Marktübersicht ist das Standardwerk, wenn es um Erstinformationen oder Ausschreibungen im CAFM geht.

Richtlinien und PR

Im Januar 2002 wurde dann bereits die GEFMA Richtlinie (RL) 400 vorgelegt, die die Grundbegriffe, Konzepte und Mindestanforderungen des CAFM definiert. Später folgten die RL 410, 420, 430, 440, 444 und 460 aus der Feder der AK-Mitglieder. Dabei standen Themen wie die CAFM-Einführung und -Ausschreibung, Schnittstellen, Datenmanagement, Wirtschaftlichkeit und Zertifizierung im Mittelpunkt. Ebenso wurden ab Ende 2001 erste PR-Aktivitäten aufgenommen. 2002 wurde erstmals auf dem FM-Kongress – damals noch in Düsseldorf – vorgetragen und ein Workshop zum neu entwickelten ROI-Modell durchgeführt. Es folgte

Ausgabe 2007-06	
GEFMA	Computer Aided Facility Management CAFM
	Begriffsbestimmungen, Leistungsmerkmale
	GEFMA 400
Die Prozesse des Facility Management (FM) bedürfen je nach Größe und Komplexität der Facilities (Immobilien, Anlagen, Dienstleistungen, sonstigen Ressourcen) einer individuellen, zielgerichteten Unterstützung durch Technologien und Werkzeuge der Informationsverarbeitung. In diesem Sinne ist entsprechend der DIN 32736 'Gebäudemanagement - Begriffe und Leistungen' Computer Aided Facility Management - kurz CAFM - ein Schwerpunkt im Informationsmanagement bei klarer Abgrenzung zur Gebäudeautomation und anderen gängigen EDV-Anwendungen, wie Planungssoftware, Office-Lösungen oder kaufmännischer Standardsoftware. Bei aller Abgrenzung gilt es als ein Grunderfordernis des CAFM, dass im Rahmen des Aufbaus entsprechender Kunden-Systeme Schnittstellen zu den im Unternehmen gängigen Parallelsystemen im notwendigen Umfang entwickelt und unterhalten werden müssen. CAFM ist nicht nur ein Element der Nutzungsphase von Facilities, es bietet mit der Gesamtheit und Komplexität seiner integrierten Methoden und Werkzeuge die Möglichkeit der Effizienzsteigerung in allen Prozessen (→ GEFMA 100) des FM im Verlauf des gesamten Lebenszyklus der Facilities. In der Richtlinie werden marktgängige Begriffe im Umfeld von CAFM erläutert, wesentliche Leistungsmerkmale einer CAFM-Software beschrieben und das Nutzenpotenzial beim Aufbau von CAFM-Systemen umrissen.	
Inhalt	
	Seite
1 Anwendungsbereich	1
2 Definitionen und Erläuterungen	1
3 Anforderungen an CAFM	2
3.1 Prozessunterstützung	2
3.2 CAFM-Funktionalitäten	2
3.3 Technologien	4
3.4 Customizing	5
3.5 Sonstige Anforderungen	5
4 Datenbasis für CAFM	6
	Seite
4.1 Bestandsdaten	6
4.2 Prozessdaten	6
4.3 Sonstige Daten	6
5 Nutzen der Einführung von CAFM	7
Zitierte Normen und andere Unterlagen	7
Erläuterungen	7
Kontaktadresse	7

der erste internationale Vortrag auf der EFMC in Madrid. Seither gehören Auftritte auf der FM sowie allen namhaften nationalen und internationalen FM-Konferenzen wie EFMC oder World Workplace zum „Alltag“ der AK-Mitglieder. Auch ist es gute Tradition, dass diverse IT-Workshops auf dem FM-Kongress vom AK initiiert und maßgeblich gestaltet werden.

Mittlerweile waren mit erheblichem Aufwand die ersten CAFM Success Stories nach einer einheitlichen Struktur ausgearbeitet worden. Kurzfassungen von sieben dieser Fallbeispiele wurden in der Folge als Serie in einer der FM-Fachzeitschriften bis 2004 veröffentlicht. Von den AK-Mitgliedern wurden seit Gründung des AK über 100 einschlägige Fachbeiträge in Fachzeitschriften und auf Kongressen veröffentlicht.

Das CAFM-Handbuch-Projekt

Bereits Anfang 2002 wurde die Entscheidung zur Erarbeitung eines CAFM-Handbuches gefällt, welches ein systematisches Fachbuch und Nachschlagewerk des aktuellen IT/FM-Wissens sein sollte. Eine echte Herausforderung bildete der Anspruch, dass das Werk – obwohl verfasst von allen Mitgliedern des AK – sich lesen lassen sollte, wie aus einem Guss verfasst, d.h. einheitliche Terminologie, Sichtweisen und Schreibstil. Ende 2003 war es dann soweit – das CAFM-Handbuch erschien beim Springer-Verlag und ist – inzwischen in zweiter Auflage – heute das unangefochtene Standardwerk zur CAFM-Thematik. Für 2011 ist eine grundlegende Überarbeitung vorgesehen.

Recht bald wurde klar, dass es international kein vergleichbares Werk gibt. Deshalb wurde mit dem IT Conucil der IFMA und der IFMA Foundation eine Kooperation mit dem Ziel vereinbart, eine (modifizierte) englische Fassung zu erstellen. Nach Überwindung zahlreicher Schwierigkeiten ist nun für 2011 das Erscheinen dieses Werks unter dem Titel „The Facility Managers Guide to IT“ geplant.

Die CAFM-Zertifizierung

Immer wieder wurde der Wunsch an den AK CAFM herangetragen, Unterstützung bei der Auswahl und Bewertung von CAFM-Softwareprodukten



über die Marktstudie hinaus zu geben. Da es nicht die Aufgabe des AK sein kann, Empfehlungen für ausgewählte Produkte zu geben, wurde die Idee geboren im Rahmen der Qualitätsoffensive der GEFMA ein objektives Zertifi-

zierungsverfahren für CAFM-Software zu entwickeln und in der FM-Branche zu etablieren.

In der Folge entstand ein Verfahren, welches 2008 in etwa zehn Feldversuchen erfolgreich erprobt wurde. Das Verfahren mit den Prüfungsinhalten ist in der GEFMA RL 444 beschrieben und steht seit Jahresbeginn 2010 zur Verfügung. Dort sind das Verfahren und die Kriterien in Form von Prüfungskatalogen zu finden. Das Zertifikat wird für eine konkret geprüfte Version einer Software für die Dauer von zwei Jahren erteilt. Es gibt lediglich die Bewertung „zertifiziert“, vergleichbar einem TÜV-Siegel.

Es darf als großer Erfolg des AK CAFM gewertet werden, dass in 2010 bereits 11 CAFM-Softwareprodukte das Zertifikat erhalten konnten, weitere werden in 2011 folgen. Da es Interesse an dem Verfahren aus dem Ausland gibt, erwägt der AK die Zertifizierung zu internationalisieren.

Zukunft planen – berufsbegleitend studieren.



UNIVERSITY
OF APPLIED SCIENCES



www.hamburger-fh.de

Nutzen Sie die Vorteile eines Fernstudiums und informieren Sie sich über unseren Studiengang

Facility Management (B. Eng.)

Fordern Sie jetzt kostenlos Ihren Studienführer an oder nutzen Sie eine der Infoveranstaltungen:

Berlin	15.03.2011/18.00 Uhr
Essen	17.03.2011/18.00 Uhr
Hamburg	31.03.2011/18.00 Uhr
München	25.02.2011/18.00 Uhr
Stuttgart	23.03.2011/18.00 Uhr
Wiesbaden	31.03.2011/17.00 Uhr
Würzburg	23.02.2011/18.30 Uhr

Weitere Infos finden Sie unter
www.hamburger-fh.de



Wirtschaftlichkeit

2010 nahm sich der AK auch des immer wieder sehr emotional und kontrovers diskutierten Themas der Wirtschaftlichkeit von Investitionen in CAFM an. Nachdem bereits sehr frühzeitig das ROI-Treibermodell entwickelt worden war, kam 2010 die RL 460 zur Wirtschaftlichkeit von CAFM-Systemen hinzu. Diese RL gibt eine Hilfestellung bei der Analyse möglicher Nutzeffekte und Kosten für CAFM-Einführung und -Betrieb sowie bei der Berechnung der Wirtschaftlichkeitskennzahlen bereits vor Einführung oder Erweiterung eines Systems. Damit ist erstmals ein transparentes Verfahren zur Berechnung der monetären Effekte des CAFM-Einsatzes verfügbar.

Wie geht es weiter?

Die Richtlinienarbeit wird stets ein Schwerpunkt bleiben; dazu gehört nicht nur die Entwicklung neuer sondern auch die Anpassung der bereits existierenden RL an aktuelle Entwicklungen und Trends. Die Fertigstellung und Veröffentlichung der 3. Auflage des CAFM-



Handbuches ist eines der Ziele für 2011, ebenso wie die Herausgabe der englischen Auflage. Die Weiterentwicklung des Zertifizierungsverfahrens in Richtung zusätzlicher Kriterienkataloge ist ebenso auf der Agenda wie eine mögliche Zertifizierung von erfolgreichen CAFM-Projekten. Natürlich will der AK auch weiterhin Trendsetter bleiben und Visionen entwickeln sowie frühzeitig auf innovative Entwicklungen aufmerksam machen. Auch soll in noch stärkerem Rahmen als bisher Forschung im FM/IT-Bereich initiiert werden. Schließlich ist an einen Ausbau der internationalen Kooperation gedacht.

Ein Dank

Als Leiter des Arbeitskreises ist es mir besonders wichtig, all jenen ganz herzlich zu danken, die sich über viele Jahre hinweg im Rahmen des AK CAFM für die Entwicklung des CAFM-Marktes engagiert haben. Ich bedanke mich für die vertrauensvolle und sachorientierte Zusammenarbeit im AK sowie für die stete Unterstützung unserer Arbeit durch GEFMA.

ROI Berechnung nach GEFMA RL460		Unternehmen XY			
Jahr	0	1	2	3	
Kosten					
Evaluerungsphase	0				
Konzeptionsphase	0				
Auswahlphase	0				
Lieferung und Implementierungsphase					
CAFM-Software-Lizenzen	-50.000				
Datenbank-Lizenzen	0				
IT-Infrastruktur Einmalkosten	-4.000				
Installation, Anpassung, Schulung					
Bestandsdaten Auf- und Übernahme					
Schnittstellen					
Projektmanagement	-35.000				
Dokumentation					
Betriebsphase					
CAFM-Wartungsgebühren bzw. -Nutzungsgebühren wie z.B. SaaS		-8.000	-9.000	-9.000	
IT-Infrastruktur laufende Kosten					
CAFM-Systemerhaltungs- und -Betreuungskosten					
Laufende Systemoptimierung und Schulung					
Einspielen von Updates					
Hotlines					
Summe Kosten	-89.000	-8.000	-9.000	-9.000	
Nutzen					
Flächen- und Belegungsmanagement					
Energiemanagement		16.000	16.000	16.000	
Dokumentation / Berichtswesen					
Controlling					
Instandhaltung, Bauunterhalt					
Beauftragungsmanagement					
Personal					
Vertragsverwaltung					
Aufgabenverwaltung		0	80.000	160.000	
Inventarverwaltung					
Liegenschaftsverwaltung					
Mietvertragsverwaltung					
Reinigungsmanagement					
Schließmanagement					
Umzugsmanagement					
Nachhaltigkeitsmanagement					
Summe Nutzen	0	16.000	96.000	176.000	
Nutzen pro Jahr	€ 0,00	€ 16.000,00	€ 96.000,00	€ 176.000,00	
Kosten pro Jahr	-€ 89.000,00	-€ 8.000,00	-€ 9.000,00	-€ 9.000,00	
Netto Nutzen	-€ 89.000,00	€ 8.000,00	€ 87.000,00	€ 167.000,00	
Cash Flow (SCE)	€ 89.000,00	€ 8.000,00	€ 87.000,00	€ 167.000,00	

Prof. Dr. habil. Michael May, HTW Berlin, Leiter des AK CAFM, 12459 Berlin

Weitere Informationen, Produkte und Dienstleistungen zu diesem Thema finden Sie auch unter www.fm-whoiswho.de