

Die Prozesse des Facility Managements (FM) bedürfen je nach Größe und Komplexität der Facilities (Immobilien, Anlagen, Objekte) und der zugehörigen Services (FM-Dienstleistungen) einer individuellen, zielgerichteten Unterstützung durch moderne Technologien, Werkzeuge und Methoden der Informationsverarbeitung und Digitalisierung. In diesem Sinne ist entsprechend der DIN 32736 'Gebäudemanagement – Begriffe und Leistungen' Computer Aided Facility Management (CAFM) ein Schwerpunkt im Informationsmanagement bei Abgrenzung zur Gebäudeautomation und anderen gängigen IT-Anwendungen, wie Planungssoftware, Office-Systemen oder kaufmännischer Standardsoftware. In der DIN EN 15221-4 Facility Management – Taxonomie, Klassifikation und Strukturen im Facility Management – ist CAFM als ein standardisiertes Facility-Produkt im Bereich „Fläche und Infrastruktur“ beschrieben. Bei allen denkbaren Einordnungen und Abgrenzungen gilt es als ein Grunderfordernis des CAFM, dass beim Aufbau entsprechender Systeme eine Integration in die IT-Systemumgebung von Unternehmen und Organisationen erfolgt und unterhalten werden muss. Auch die organisatorische Zuordnung zwischen Eigentümer, Betreiber, Dienstleister und Nutzer/Mieter in Abhängigkeit vom jeweiligen Steuerungsmodell spielt dabei eine entscheidende Rolle.

In dem Zusammenhang ist stets die Frage nach dem jeweils führenden System: Ecosystem-Plattform, CAFM-Software, IWMS (Integrated Workplace Management System), IoT-Plattform, Anbindung einzelner Apps über offene APIs, CDE-Plattform mit BIM-Modell, zu beantworten.

CAFM ist nicht nur eine Anwendungssoftware für den Einsatz in 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 (Facility Prozesse) im Verlauf des gesamten Lebenszyklus der Facilities.

Die vorliegende Richtlinie GEFMA 400 bietet eine allgemeine Einführung zum Thema CAFM. Es werden marktgängige Begriffe im Umfeld von CAFM erläutert und wesentliche Leistungsmerkmale einer CAFM-Software beschrieben. Die Richtlinie ist damit die Grundlage aller weiteren Richtlinien der 400-er Reihe zum Thema CAFM und Digitalisierung.

## Inhalt

	Seite		Seite
<b>1 Anwendungsbereich .....</b>	<b>1</b>	5.9 Energiecontrolling.....	12
<b>2 Definitionen und Erläuterungen.....</b>	<b>1</b>	5.10 Sicherheit und Arbeitsschutz.....	12
<b>3 Nutzen der Einführung von CAFM.....</b>	<b>3</b>	5.11 Umweltschutzmanagement.....	13
<b>4 Anforderungen an eine CAFM-Software .</b>	<b>3</b>	5.12 Help- und Service-Desk.....	13
4.1 Grundlegende Anforderungen .....	3	5.13 Budgetmanagement und Kostenverfolgung .....	14
4.2 Datenmanagement .....	4	5.14 BIM-Datenverarbeitung.....	14
4.3 Technologien .....	4	5.15 Vertragsmanagement.....	15
4.4 Customizing .....	6	5.16 Workplace Management .....	15
<b>5 CAFM-Kernanwendungen .....</b>	<b>6</b>	5.17 Betriebskostenabrechnung.....	16
5.1 Flächenmanagement.....	7	<b>6 Datenbasis für CAFM.....</b>	<b>16</b>
5.2 Instandhaltungsmanagement .....	7	6.1 Bestandsdaten.....	17
5.3 Inventarmanagement.....	8	6.2 Prozessdaten.....	17
5.4 Reinigungsmanagement.....	9	6.3 Sonstige Daten .....	18
5.5 Raum- und Asset-Reservierung .....	9	<b>7 Ausblick .....</b>	<b>18</b>
5.6 Schließanlagenmanagement.....	10	<b>Zitierte Normen und andere Unterlagen .....</b>	<b>18</b>
5.7 Umzugsmanagement.....	10	<b>Kontaktadresse .....</b>	<b>19</b>
5.8 Vermietungsmanagement.....	11		

## 1 Anwendungsbereich

Diese Richtlinie enthält Begriffsbestimmungen sowie eine Reihe von Erläuterungen, u. a. zu Anforderungen an CAFM-Software, die den Verantwortlichen im FM Unterstützung und Sicherheit beim Aufbau vorkonfigurierter und individueller CAFM-Systeme bieten. Dies umfasst alle Projektphasen, von der konzeptionellen Vorbereitung (Lasten-/Pflichtenheft) über die Auswahl geeigneter Werkzeuge (CAFM-Software) bis hin zur Implementierung und dem Betrieb in einer unternehmensspezifischen Organisation mit dem zugehörigen Datenmanagement. Ferner wird die mögliche Integration in weiterführende Systeme wie z. B. plattform-basierte Ecosysteme oder Common Data Environment (CDE) Systeme, wie sie im Rahmen von Building Information Modeling (BIM) verwendet werden, angesprochen.

## 2 Definitionen und Erläuterungen

Der Ausgangspunkt für CAFM-Projekte sowohl bei der Einführung als auch dem Ausbau bzw. einem Systemwechsel ist die Frage „Warum CAFM?“. Diese ist meist verbunden mit einer kritischen Auseinandersetzung mit dem Ist-Zustand der jeweiligen FM-Organisation und ist im Ergebnis so unterschiedlich wie individuell. Allgemein gültige, klassische Problem- bzw. Fragestellungen im FM sind u. a.:

- Informationen zu den baulichen und technischen Anlagen sind nicht oder nur analog bzw. digital verteilt vorhanden und oftmals nicht aktuell oder nicht verwertbar.
- Für ein effizientes Flächenmanagement fehlen verlässliche Basisinformationen, insbesondere bei der