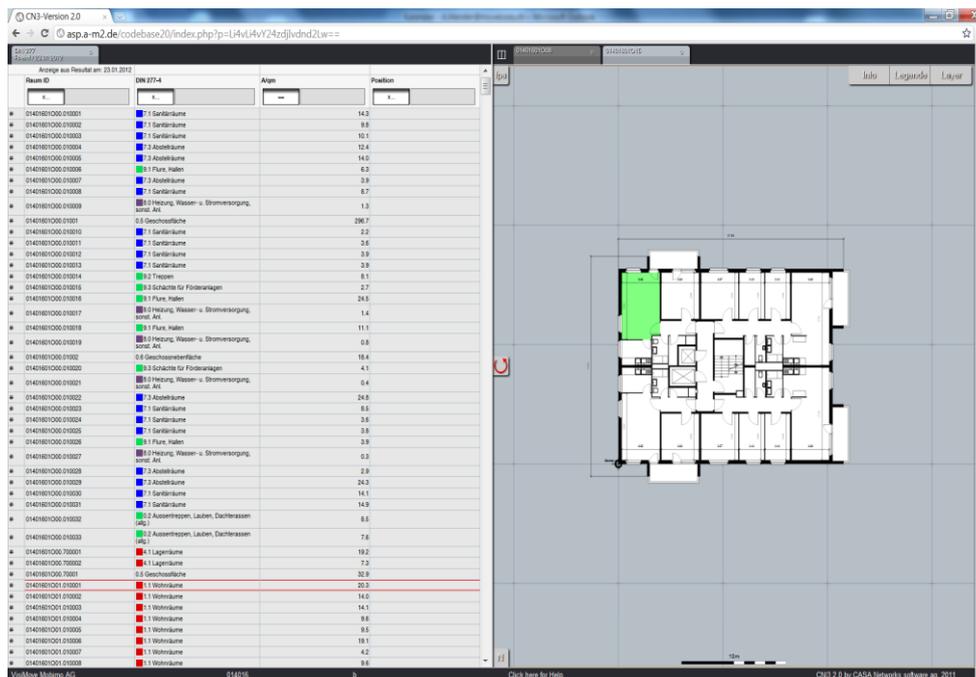


## Führungsinstrumente:

**"Professionalisierung der Vorstandsarbeit und Effizienzsteigerung bei den Verwaltungsprozessen durch die Einführung eines modernen CAFM-Systems"**

**(Computer Aided Facility Management)**



**Praxisarbeit zum Lehrgang  
"Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern" (2012/13)  
(wohnbaugenossenschaften schweiz / WOHNEN SCHWEIZ)**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1) Ausgangslage und Forderung</b>	<b>3</b>
<b>2) Lösungsansatz: Projekt - Implementierung eines modernen, web-basierten CAFM-Systems</b>	<b>3</b>
<b>3) Erwarteter Nutzen</b>	<b>4</b>
3.1) Nutzen strategisch: vom Flächen-Measurement Projekt zum integrierten Lebenszyklus-Management	4
3.2) Nutzen operativ: CAFM als 'Commodity'	5
<b>4) Fazit</b>	<b>6</b>
<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>7</b>

## 1) Ausgangslage und Forderung

Kennzahlen sind nur so viel Wert wie die Erkenntnisse, die daraus gewonnen werden und die Massnahmen, die daraus vom Vorstand auch effektiv umgesetzt werden.

Das Denken und Handeln des Vorstands der Baugenossenschaft NORD-WEST ist auf die operative Geschäftstätigkeit fokussiert, die auf Erfahrungen aus der Vergangenheit basiert. Faktoren wie die Grösse der Baugenossenschaft (kleine-mittlere Mitgliedergenossenschaft), der historischen Gegebenheit (Eisenbahner-Genossenschaft) und die konsequente Selbstverwaltungskultur haben einen immanenten, unerschütterlichen und bewährten Einfluss darauf, dass der Vorstand vereint sowohl auf strategischer, wie auch auf operativer Ebene wirken muss.

Längst ist klar, dass eine korrekte Liegenschaftsrechnung oder bestenfalls ein Instandsetzungsplan aus Eigentümersicht heute nur statische Instrumente der Führung eines Liegenschaftsbestands darstellen. Das Immobilienmanagement unterliegt in den letzten Jahren immer mehr einem dynamischen Strukturwandel, in welchem operatives Handeln immer mehr durch strategisches Management abgelöst wird. Eine Professionalisierung des strategischen Facility Managements und eine Belebung des operativen Facility Managements sind direkt am Erfolg des Portfolios und des Modells "Wohnbaugenossenschaft" selbst gekoppelt. Umso wichtiger ist es, im Strom des genannten Wandels und den veränderten Anforderungen, dem Vorstand ein zeitgemässes und professionelles Instrumentarium und unterstützende IT-Werkzeuge zur Seite zu stellen.

Den umfangreichen Forderungen nach maximaler Transparenz, optimierter Handlungsfähigkeit und fundierter Risikobeurteilung kann heute Dank Kennzahlen und Benchmarks aus leistungsfähigen IT-Infrastrukturen nachgekommen werden. Unabhängig von der Gesellschaftsform, stellen in der Immobilienwirtschaft insbesondere die Flächen - als eigentliches Produktionsgut - den gemeinsamen Nenner für alle Stakeholder dar. Kalkulationen von Renovationsvorhaben, Bewertungen des Vermietungsstatus, der Einkauf von Dienstleistungen, der Aufbau eines standardisierten Bewirtschaftungsmodells usw. sind prozessual allesamt mit den Flächen verkettet und stehen im direkten Zusammenhang zu den Erträgen und Kosten der Immobilienwerte.

Immobilien zu 'managen' ist eine vielschichtige Aufgabe; der Vorstand der Baugenossenschaft NORD-WEST benötigt als Mischvorstand ein starkes, jedoch handhabbares strategisches, wie auch operatives Facility Management Tool als Nahtstelle zwischen dem Führungsgremium und den diversen Anspruchsgruppen, um:

- a) den Ansprüchen eines modernen und professionellen Vorstands gerecht zu werden
- b) Kompetenz, Transparenz und Wirtschaftlichkeit nachhaltig zu gewährleisten
- b) die Erwartungen und Forderungen aller Anspruchsgruppen zu erfüllen
- c) eine Effizienzsteigerung im operativen Verwaltungsprozess zu erreichen
- e) Kennzahlen nach national anerkannten Standards ermitteln zu können

## 2) Lösungsansatz: Projekt - Implementierung eines modernen, web-basierten CAFM-Systems

Bei einem Web-basierten CAFM-System wird neben der Datenbank lediglich ein Web-Browser benötigt und die Informationen können über das Internet weltweit an jedem Computer abgerufen werden. Die Lösungen sind dynamisch und können massgeschneidert an die Bedürfnisse angepasst werden. Jeder Berechtigte kann jederzeit stationär oder mobil über einen Browser graphische

und/oder alphanummerische Immobiliendaten abrufen und analysieren. Gute CAFM-Anwendungen sind flächenbasiert und sind Teil der Prozesse selbst. Der Dienst an sich wird vom Nutzer gehostet. Die Bedienung solcher Systeme ist intuitiv (kein Spezialistenwissen notwendig!) und es erfolgt eine interaktive, dynamische Kopplung von graphischen Flächen-Daten (Grundrisspläne) und alphanummerischen Daten (Mieterspiegel, Mietzinse, Nutzung, etc.). Es kann eine Auftragsverfolgung eingesetzt (Protokolle, Termine) und Arbeitsvorgänge überwacht werden.

Die vom Vorstand formulierte Vision in der laufenden Amtsperiode die Professionalisierung der Vorstandsarbeit voranzutreiben und eine Effizienzsteigerung bei den Verwaltungsprozessen durch die Einführung eines modernen CAFM-Systems zu erlangen, soll materialisiert werden.

Der Präsident der Baugenossenschaft NORD-WEST hat eine grosse Erfahrung bei der Implementierung o.g. CAFM-Systeme und dem Vorstand den Vorschlag zur Einführung des Systems *VisiMove*® bei der BG NORD-WEST unterbreitet. Die Implementierung des CAFM-Systems soll in Zwischenzielen im Zeitraum von 2013 bis 2014 erreicht werden. Durch die Vergabe des Flächenmeasurement Auftrags an einen regional verankerten, kompetenten Dienstleisters (DL) werden die Qualität der Datenerfassung (alphanummerisch/graphisch), wie auch die definierten Termin- und Kostenziele garantiert. Durch ein regelmässiges Reporting wird der Vorstand regelmässig über den Stand der Ersterfassung und die bearbeiteten Teilprozesse informiert. Das Projekt lässt sich im wesentlichen in folgende, sequentielle Teilprojekte untergliedern:

- a) Verabschiedung Pflichtenheft und Auftragsvergabe durch den Vorstand > BGNW
- b) Kick Off - Flächen-Datenerhebung und Implementierung CAFM > BGNW & DL
- c) Aktualisierung und Verifikation der Grundriss- und Flächendaten mittels vor Ort Begehung (Datenerhebung nach SIA 416/d0165 und DIN 277 inkl. Anlagenerfassung) > DL
- d) Digitalisierung der Plangrundlagen (CAD-Erstellung der Grundrisse) > DL
- e) Implementierung (= "Verheiratung") der graphischen und alphanummerischen Liegenschaftsdaten im CAFM-System *VisiMove*® > DL
- f) Betriebsbereitschaftserklärung durch den Dienstleister > DL
- g) Abnahme des Systems, der Pläne und Flächen-Daten > BGNW

⇒ 'Going Live' operativer Betrieb

### 3) Erwarteter Nutzen

#### 3.1) Nutzen strategisch: vom Flächen-Measurement Projekt zum integrierten Lebenszyklus-Management

Die genaue Kenntnis von Flächendaten aus dem Flächen-Measurement bewirkt, dass sich durch eine ergebnisorientierte Handhabung von Facilities und Services im Rahmen geplanter, gesteuerter und beherrschter Facility Prozesse eine Befriedigung der Grundbedürfnisse der Nutzer (Mieter/Mitglieder), eine Unterstützung der Verwaltungs-Kernprozesse und die Optimierung der Betriebskosten bewirkt. Hierzu dient die permanente Analyse und Optimierung der kostenrelevanten Vorgänge rund um bauliche und technische Anlagen, Einrichtungen und in der Genossenschaft erbrachte (Dienst-) Leistungen, die nicht zum Kerngeschäft gehören. Die Möglichkeit die Prozessebene mittels Flächen-

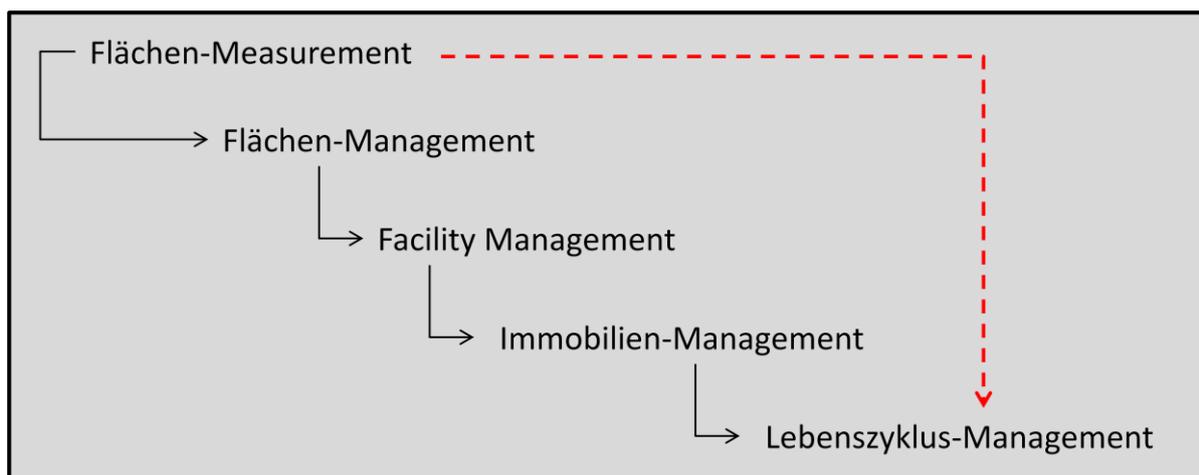
Management integrativ innerhalb der Baugenossenschaft NORD-WEST zu verankern, verbessern die Effektivität des Vorstands (Erhöhung der Arbeitsproduktivität) und unterstützen den Vorstand in seiner Hauptaktivität bei der Erbringung und Entwicklung von Leistungen.

Das aus dem eigentlichen Flächen-Measurement sich ableitende Facility Management kann mit dem Einsatz eines geeigneten CAFM-Tools somit greifbar gemacht werden und liefert über die gesamte Organisation, über die zeitliche Sichtweise definiert, Entscheidungsgrundlagen auf drei Ebenen:

- a) strategisch: (Bedarfs-)Planung (>3 Jahre)
- b) taktisch: Entwicklungen / Beschlüsse (1-3 Jahre)
- c) operativ: Betrieb / Tagesgeschäft (<1 Jahr)

Dabei muss erwähnt werden, dass das Immobilienmanagement als Teilmenge des Facility Management zu betrachten ist. Im Mittelpunkt steht hierbei die Betrachtung der einzelnen Immobilie, welche als Objekt auch die Nahtstelle zwischen Nutzer (Mieter/Mitglieder) und der genossenschaftlichen Organisation als Eigentümerin bildet. Diese muss einerseits den geforderten, modernen Wohnklima Anforderungen entsprechen und andererseits dem Aspekt der Finanzierung Rechnung tragen. Da im Immobilienmanagement jeder Genossenschaft in allen drei Teilbereichen - technisches, infrastrukturelles und kaufmännisches Immobilienmanagement - flächenbezogene Leistungen enthalten sind, wird es für einen professionellen Vorstand zunehmend wichtig, während der Nutzungsphase die Leistungen identifizieren, evaluieren und korrekt bewerten zu können. Dies wird mit der Erfassung des gesamten Portfolios der Baugenossenschaft NORD-WEST im web-basierten CAFM-System eindeutig erfüllt werden.

Die Interdependenz zwischen Kenntnis von Flächenkennzahlen und deren Auswirkungen auf das gesamte Facility Management (Konzept) müssen, prozessimmanent, eine Professionalisierung der Vorstandsarbeit und Effizienzsteigerung bei den Verwaltungsprozessen durch die Einführung eines modernen CAFM-Systems zur Folge haben. Dies bedeutet, dass man mit der 'Verfügbarkeitmachung' von Entscheidungsgrundlagen mittels Durchführung eines Flächen-Measurement Projekts dem Vorstand den Grundstein für die strategische, langfristige Immobilienplanung (Lebenszyklus-Management!) zur Hand gibt. Insofern wird die Aktionssicherheit (Liegenschaften, Wohnungen, Finanzen, Infrastruktur) für die Zukunft der Baugenossenschaft NORD-WEST gewährleistet.



### 3.2) Nutzen operativ: CAFM als 'Commodity'

Durch moderne Technologien getrieben hat sich Flächenmanagement flächendeckend als fester Bestandteil des modernen und zukunftsgerichteten Immobilienmanagements etabliert. Der mit CAFM-Systeme erzeugte Mehrwert ist mehrfach in der Fachliteratur belegt. Die Wirtschaftlichkeit eines

solchen Systems lässt sich bei weitem durch die Reduktion von Risiken belegen, wobei die Nutzung im Tagesgeschäft damit brilliert, dass identische, auf nationale Standards basierte Immobilien- und Flächenkennzahlen für alle berechtigten User in einer bedienerfreundlichen und nutzbaren Commodity zur Verfügung stehen. Ferner entfallen durch den Applikationseinsatz in einer Cloud keine versteckten IT-Kosten. Die Dienste (Plattform, Daten) werden vom Dienstleister in der Cloud gehostet und die abrufbaren Leistungspakete im Vorfeld definiert (SaaS: Software as a Service > pay as you use). Die Vorteile für das operative Tagesgeschäft liegen systemtechnisch auf der Hand, wobei die Web-Technologie die Nutzung und Interaktion mit den Daten so einfach wie bspw. Online-Shopping-Portale, Google Maps, Online Fahrpläne, etc. hält und die Daten dem Vorstand auf Knopfdruck zur Verfügung stehen.

Der Mehrwert in der operativen Nutzung der Daten ist auf verschiedenen Ebene gegeben. Das breite Einsatzgebiet korrekter Plan- und Auswertungsdaten aus einer CAFM-Applikation lässt sich am einfachsten in der folgenden, nicht abschliessenden Liste von Möglichkeiten darstellen:

- a) Aktuelle Plangrundlagen und räumliche Darstellung (auch in 3D)
- b) Kopplung von Plangrundlagen (Grundrisse) und alphanummerischen Auswertungen
- c) Auswertungen auf unterschiedlichen Aggregationsstufen (Portfolio, Liegenschaft, Haus, Etage, Objekt, Raum) möglich
- d) Direktzugriff auf korrekte Flächendaten und Bewertungen (Standards SIA 416/d0165, DIN 277)
- e) Redundanzfreie Datenbestände
- f) Rasch umsetzbare Betriebskostenoptimierung Dank korrekter Kennzahlen
- g) Professionelles Anlagen- und Installationsmanagement durch Zugriff auf Wartungsinformationen und Serviceabos (Instandhaltungsmanagement und Wartungsmanagement)
- h) Vertragsmanagement: Anbindung alphanummerischer Vertragsinformationen an das gemietete Objekt (Grundriss)
- i) Effizienzsteigerung bei den Verwaltungsprozessen und im Vermietungswesen (Wiedervermietung, Leerstandsanalyse, Insertionen, Variantenplanung, Controlling)
- j) Verfügbare Daten ermöglichen sowohl interne, wie auch externes Benchmarking
- k) Energiemanagement (Energiekennzahl): möglich, wenn in der Ersterfassung die EBF (Energiebezugsfläche gem. SIA 416-1) miterfasst wird

#### **4) Fazit**

Da das Immobilienportfolio der Baugenossenschaft NORD-WEST (wie jedes andere Immobilienportfolio) ein historisch gewachsenes Konglomerat mit Defiziten in den Daten-Realitäten ist, braucht der Vorstand der Baugenossenschaft NORD-WEST ein CAFM-System zur effizienten, optimierten und anforderungsgerechten Verwaltung. Mit der Implementierung eines web-basierten CAFM-Systems werden aktuelle und standardisierte Flächen- und Nutzungsdaten immer online verfügbar sein (graphisch und alphanummerisch), wobei mit der Historisierbarkeit auch Zustände in der Vergangenheit über eine Zeitperiode aktiviert und ausgewertet werden können. Das evaluierte System *VisiMove*© bietet eine hohe Investitionssicherheit durch die Aktualität der Daten und den Einsatz modernster html5 Web-Technologie. Zudem erlauben die sehr geringen, wiederkehrenden Hosting-Kosten eine einfache Budgetierung. Schliesslich muss erwähnt werden, dass in einem Milizvorstand mit prägnanter Selbstverwaltungskultur die Tatsache nicht ausser Acht gelassen werden darf, dass das intuitive, einfache System samt den integrierten Daten eine langfristige und personenunabhängige Know-How Sicherung garantiert;

Wertvoll sind die implementierten und generierten/aggregierten Daten in einem CAFM-System und nicht das IT-System an sich.

## Quellenverzeichnis

MEISTER, Andreas: *Mit Flächenmanagement zu Mehrwert* - Immobilien Business (04/2011)

MEISTER, Andreas: *Den Blick im Immobilien-Management schärfen* - Immobilien Business (01/2012)

RIMO, Fernando: *Cloud Computing: Innovation für CAFM* - Referat FM DAY SVIT (05/2012)