

Willkommen im *DigiLog Cafe*



7. Mai 2021 von 10 – 11 Uhr

Immobilienmanagement: Erfolgreiche CAFM-Einführung

Gast: Sigrid Wendelken (Landessparkasse zu Oldenburg)

Frank Hummel (Vorstand P3N AG)

Mike Peters (Seniorberater P3N AG)

DigiLog Cafe

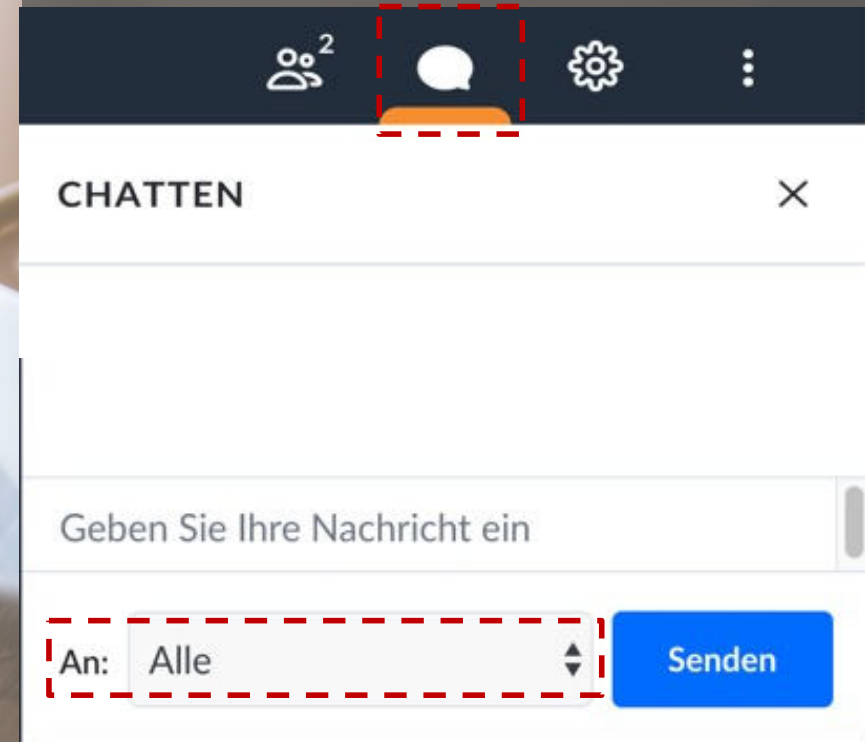
Bitte schalten Sie zu Beginn ihr Mikrofon stumm, falls es zu Rückkopplungen kommt.



Bzw. per Telefon auf „Mute“



Wenn Sie eine Frage, Information oder Kommentar haben, dann nutzen Sie bitte die Chatfunktion. Unser Co-Moderator kommt dann auf ihr Anliegen zurück.



CAFM erfolgreich einführen – Erfahrungen eines gemeinsamen Projektes?

Sigrid Wendelken (Projektleiterin der LzO)

Frank Hummel (Vorstand P3N AG)

Mike Peters (Seniorberater P3N AG)



Ihr Moderatorenteam



Frank Hummel

Vorstand
P3N AG



90er - Dipl.-Informatiker
2008: Bereichsleiter
Organisation/IT
2008: Geschäftsführer
P3N BERATUNGS
GmbH
2016: Vorstand P3N AG

Sigrid Wendelken

Projektleiterin
Landessparkasse zu Oldenburg

- 2001 Markt- und Organisations-
mitarbeiterin

Seit 2002: operatives Projekt-
management,
strateg. Multiprojekt-
management

Mike Peters

Senior Berater
P3N AG



- 2015: Projektleiter, Gebäude- und
Grundstücksgesellschaft mbH Zwickau
- 2020: Vorstand, Westsächsische Wohn- und
Baugenossenschaft eG
seit 2021: Projektleiter/ Senior Berater P3N AG;
Schwerpunkt Immobilienmanagement,
Haus-/Grundstücksverwaltung,
Digitalisierung/IT

CAFM – Die eierlegende Wollmilchsau als Wunderwaffe?

einfache Bedienung/Ergonomie

Immobilien Daten immer aktuell

Instandhaltungsplanung

Prozessunterstützung

Reporting/Berichtswesen/
Auditierungsunterstützung

Erfüllung Betreiberpflichten

Einbindung ext. Dienstleister

Flexibler, ortsunabhängiger Zugriff

Aufgaben-/Terminmanagement

geringe Kosten für Einführung/Betrieb



Lassen Sie uns über Ihre Herausforderungen diskutieren!

Ausgangssituation:

Sie nutzen bereits eine CAFM-Lösung oder Sie planen den Einsatz einer solchen IT-Anwendung.

Welche der aufgeführten Gründe sind/waren entscheidend für ein geplantes/umgesetztes CAFM-Projekt?

Wählen Sie bitte maximal drei der aufgeführten Möglichkeiten aus.

Besuchen Sie www.menti.com und benutzen Sie den Code 3106 1301



Was sind Ihre spezifischen Herausforderungen?

1

Konsolidierung Datenbestand

0

Reduzierung IT-Heterogenität

5

Zentrale Dokumentationen

2

Prozessdigitalisierung

2

Betreiberpflichten erfüllen

1

Kostentransparenz

1

zentrale Plattform (int./ext.)

0

Personaleinsparung

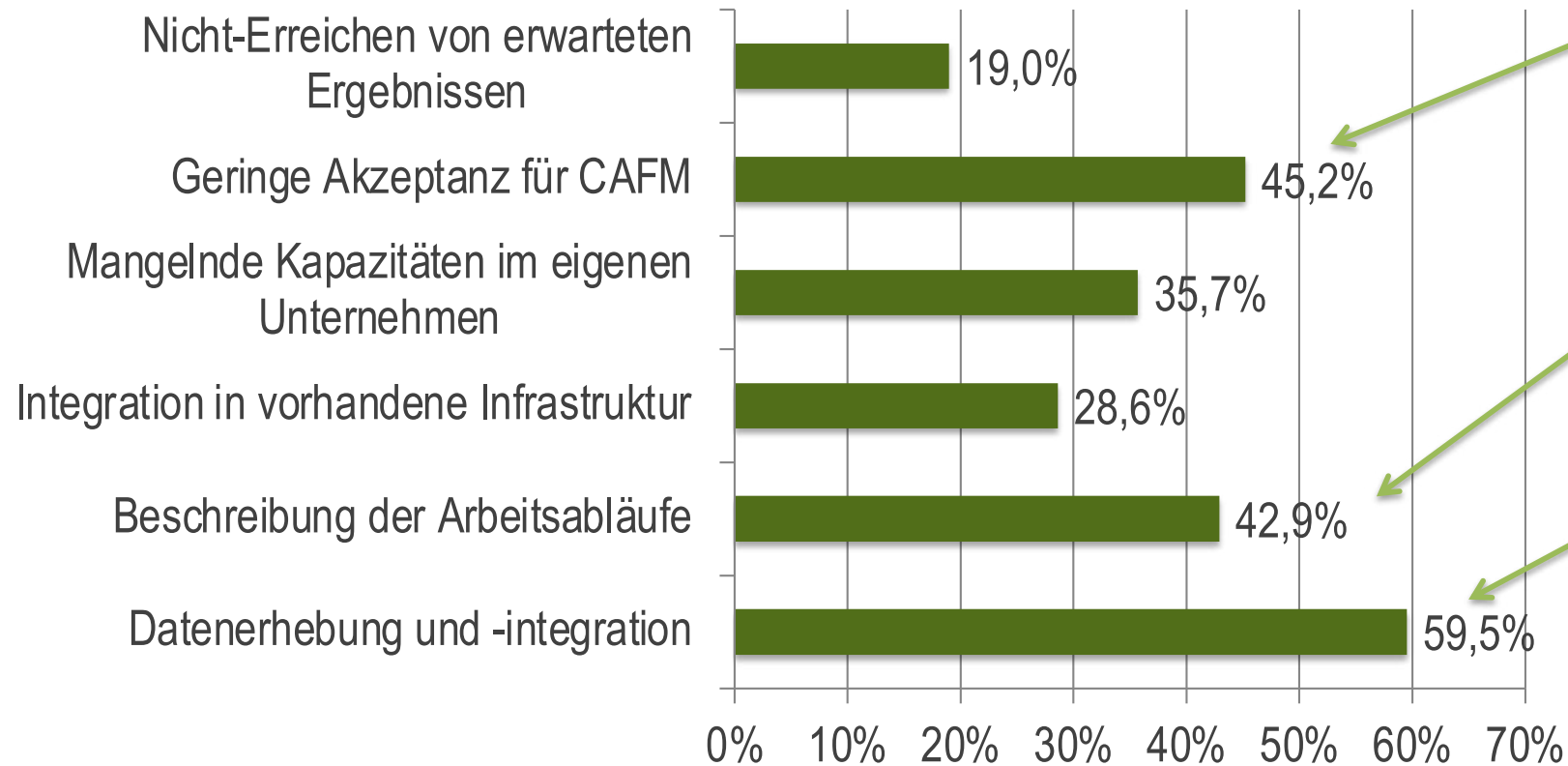
Auch in 2021 gelten diese Erkenntnisse grds. noch immer, oder ...?

Management Summary

CAFM-Studie 2016: Erkenntnisse

- I** „CAFM-Systeme fungieren nur als Datenfriedhöfe – die sinnvolle Nutzbarkeit der Daten ist stark eingeschränkt.“
 - Selbst bei vollständiger Dateneingabe / fortwährender Aktualität der Daten in CAFM-Systemen, ist eine sinnvolle Nutzbarkeit dieser mit heutigen Lösungen nicht zu gewährleisten – es fehlen schlichtweg intelligent verknüpfte, managementtaugliche Auswertungsmöglichkeiten
- II** „Auf dem Markt befindliche CAFM-Systeme sind zu wenig workflowbasiert.“
 - CAFM-Systeme bilden in der Regel alle benötigten Grundfunktionen ab
 - Systeme orientieren sich jedoch zu wenig an betrieblichen Abläufen und integrieren einzelne Funktionalitäten kaum – daher ist keine (effiziente) Steuerung möglich
- III** „IT Security-Themen und neue Technologien werden nur unzureichend berücksichtigt.“
 - Nutzung von neuen Technologien wie bspw. Cloud-Lösungen wird zwar meist aufgrund von Bedenken hinsichtlich der IT-Sicherheit abgelehnt – eine zertifizierte CAFM-Software haben jedoch nur ca. die Hälfte aller Teilnehmer im Einsatz
- IV** „Notwendige Organisationsprojekte werden einer Einführung nicht vorangestellt.“
 - Sowohl im Rahmen der Einführung als auch während der Nutzungsphase kommt es regelmäßig zu Konflikten und erhöhten Aufwendungen, welche ggf. durch eine vorgehende Prozessaufnahme und -optimierung hätten vermieden werden können
- V** „CAFM-Systeme unterstützen die Erfüllung der Betreiber- / Unternehmerpflichten kaum.“
 - Trotz der sich verschärfenden gesetzlichen Regelungen in Bezug auf die Betreiberverantwortung erleichtern CAFM-Systeme in der Realität kaum die Sicherstellung der Konformität mit der geltenden Gesetzgebung

P3N-Umfrage: Was waren ihre Hauptprobleme bei der CAFM-Einführung?



Mehrfachnennung möglich

MASSNAHMEN:

1
Frühzeitiges Einbeziehen der betroffenen MA!

2
Beginn mit wenigen, aber modellierten Prozessen!

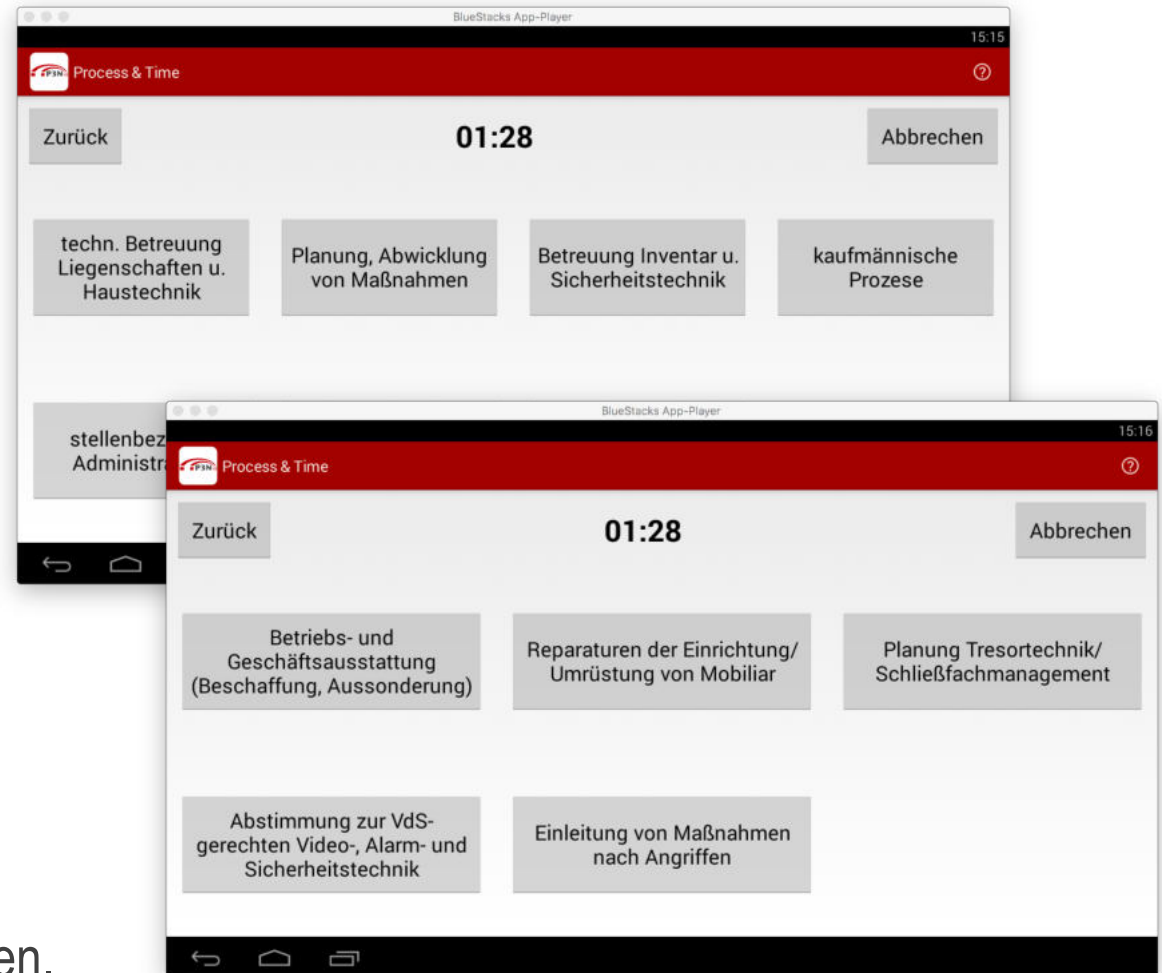
3
Berichts- und Datenkonzept vor CAFM-Entscheidung!

Mitarbeiter einbinden = Transparenz herstellen, Ziele definieren

- Tableterhebung mit P3N-App „Process&Time“ (unterstützt durch MA-Interviews)
- Individuelle Konfiguration
- Anonyme Erfassung
- Echtzeiterfassung
- Hohe Mitarbeiterakzeptanz
- Hohe Erfassungsquote und -qualität
- Personalvertretungskonform

Das führt zu Transparenz:

- der Prozessaufwände,
- Prozesszeiten,
- Verläufe pro Tag/Woche,
- Stoßzeiten und
- Häufigkeiten von Tätigkeiten/Prozessen.



Quelle: P3N

Im Ergebnis können Prozesse/Tätigkeiten priorisiert und Zielstellungen abgeleitet werden

Ein Ergebnis auf Managementebene: Aufwandsverteilung nach Prozesslandkarte

Der Vorstand dachte, dass sich der Bereich GM auf das steuernde FM konzentriert (gelb).

Das Ergebnis zeigte auf, dass die Personalkapazitäten (zu) stark im techn./infrastrukturellen FM gebunden waren (dunkelblau).

Maßnahmen:

- Diskussion Sourcingstrategie
- Automatisierungsmöglichkeiten durch IT-Einsatz
- Effizienzverbesserungen durch Prozessoptimierungen

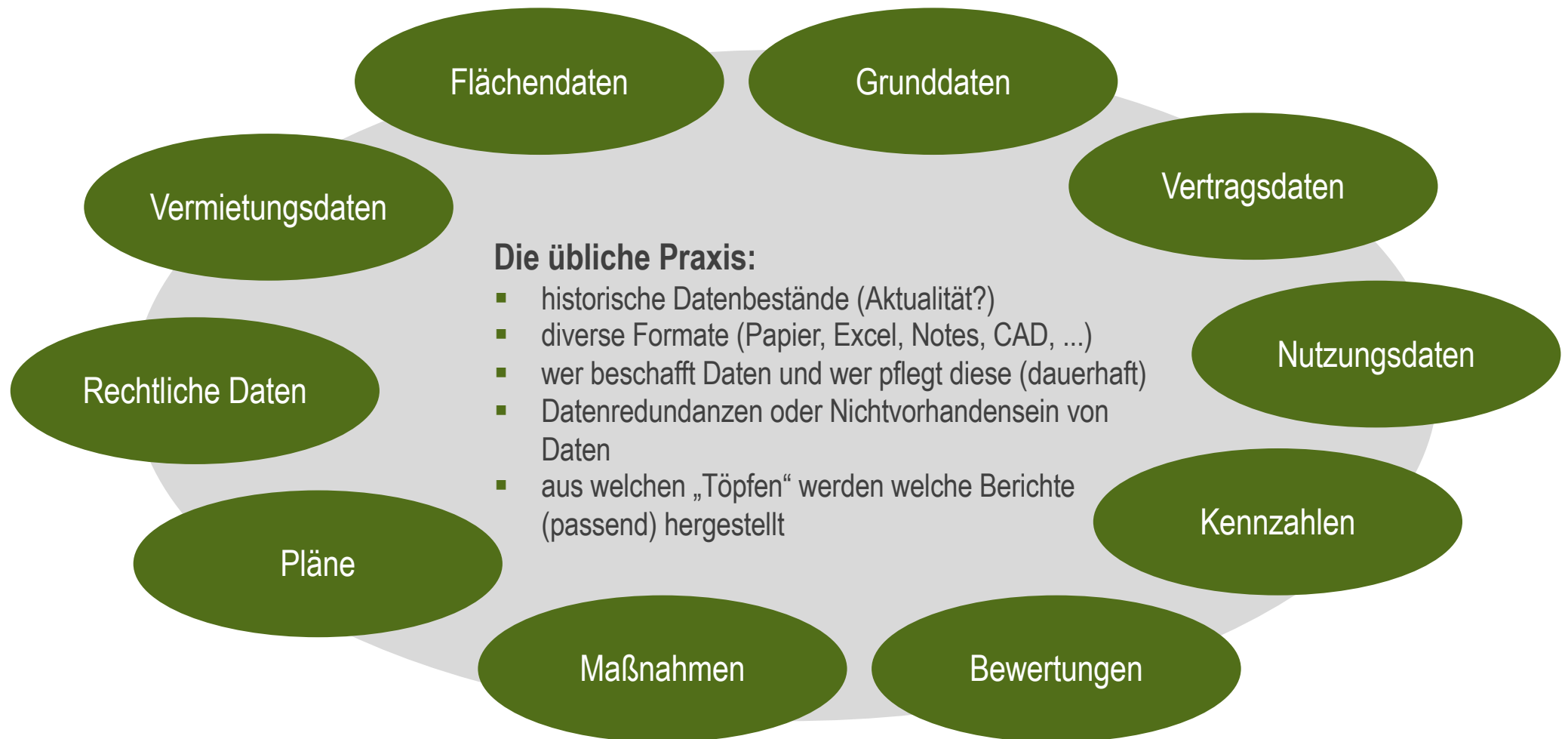


Reduzierung Komplexität: Mit den richtigen Prozessen beginnen

Prozesslandkarte Immobilienmanagement nach GEFMA



Datenkonzept – eine quälende Vorbereitung, aber entscheidend für eine erfolgreiche und nachhaltige Umsetzung



Trauen wir uns oder machen wir lieber weiter wie bisher?



Wer sich für „Weitermachen wie bisher“ entschieden hat, sollte das *DigiLog Cafe* jetzt lieber verlassen

Was kommt auf uns zu?

Schritt 1: Vorbereitendes Organisationsprojekt

Ziele definieren und priorisieren

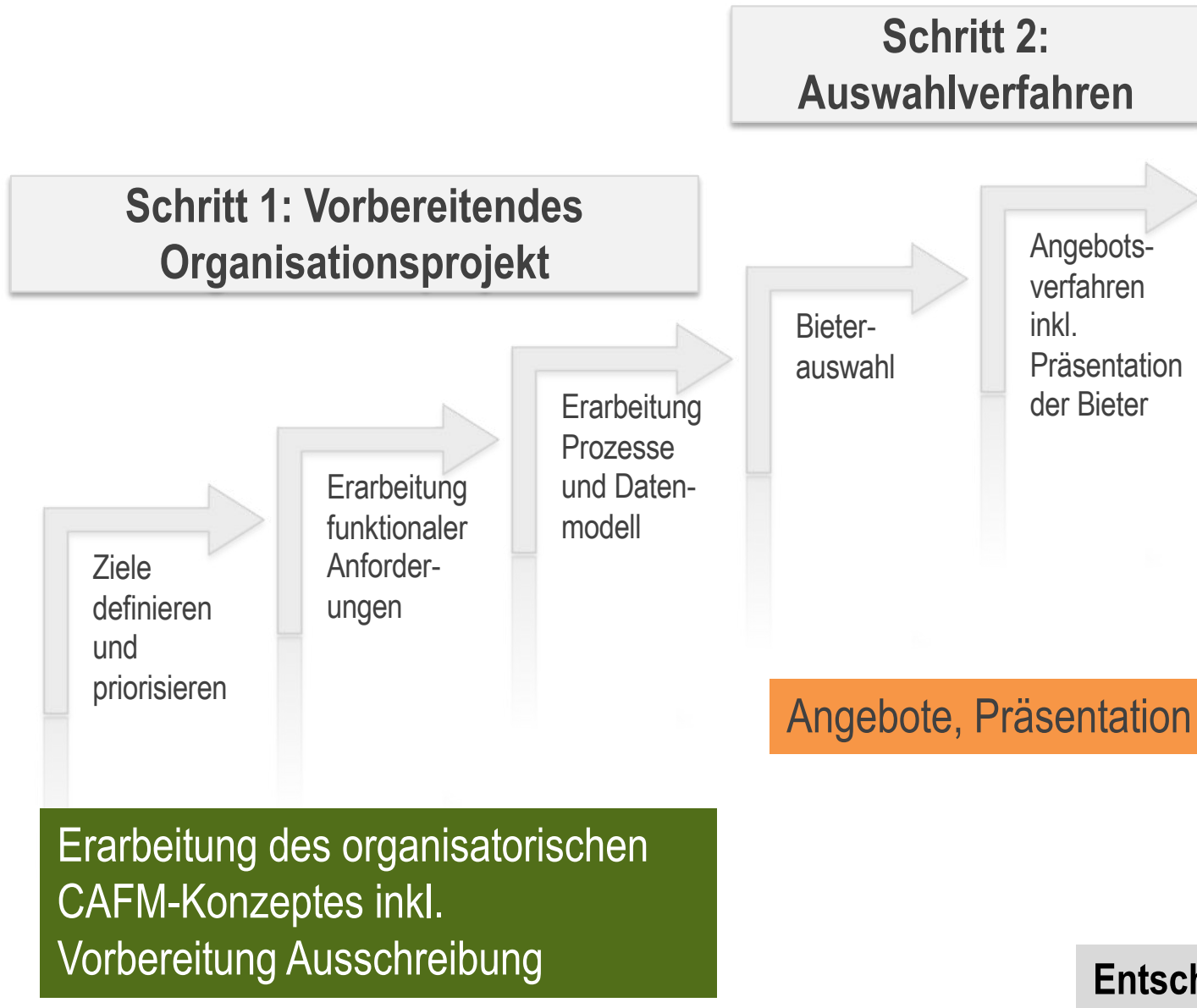
Erarbeitung funktionaler Anforderungen

Erarbeitung Prozesse und Datenmodell

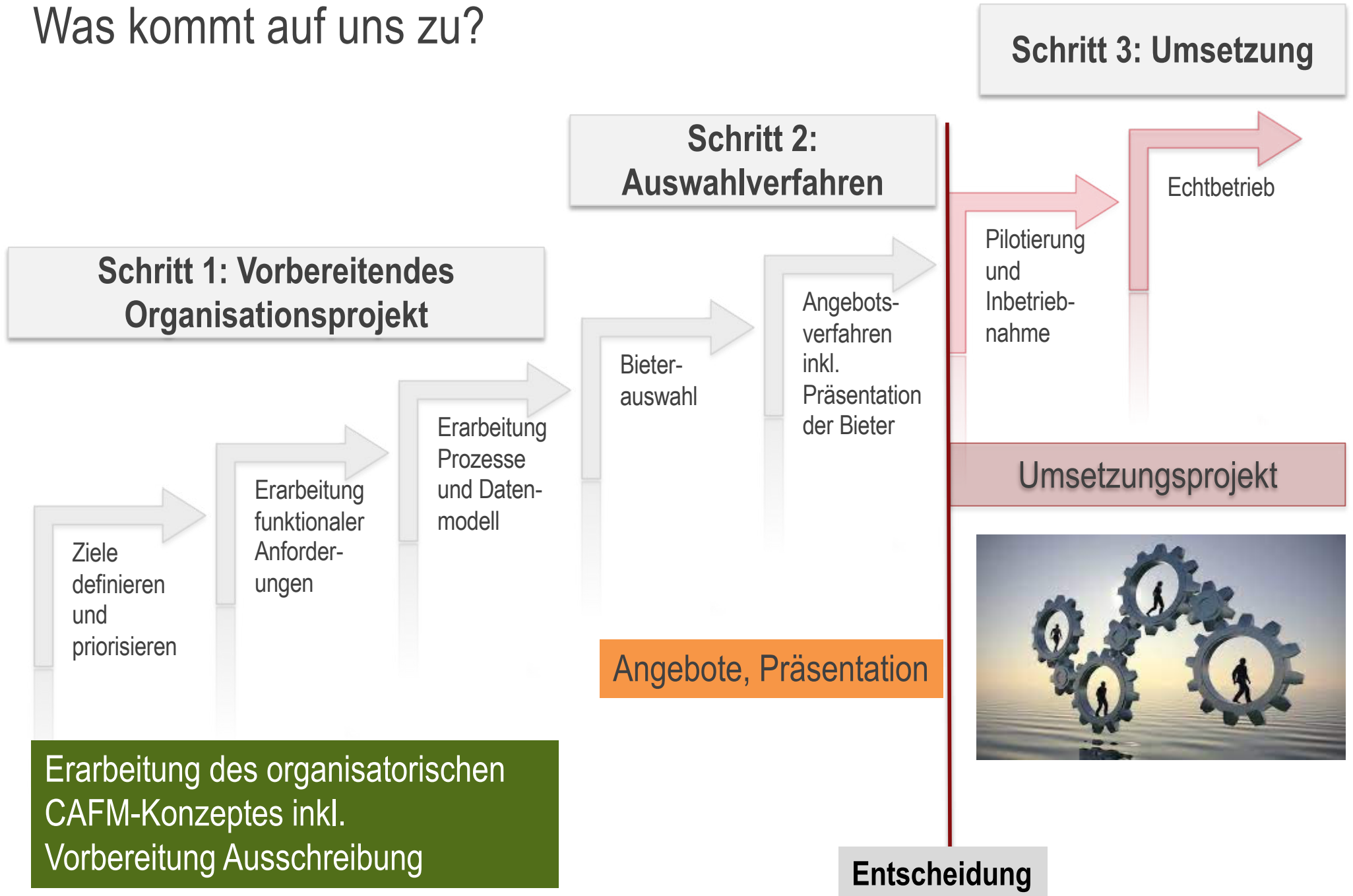
Erarbeitung des organisatorischen CAFM-Konzeptes inkl. Vorbereitung Ausschreibung



Was kommt auf uns zu?



Was kommt auf uns zu?



Wie lang dauert es bis zu einer Entscheidung?

Erarbeitung des organisatorischen CAFM-Konzeptes inkl. Vorbereitung Ausschreibung

Monat 1-2

Monat 3-4

Monat 3-4

Monat 5-6

Analyse/Rahmenbedingungen

- Dokumentenstudium
- Zielfindungs-Workshop
- Interviews
- Aktuelle IT-Landschaft
- Stärken/Schwächen-Analyse
- Prozessauswahl/-prio
- Diskussion/Festlegung weitere Vorgehensweise/Ausschreibungsmodalitäten

Prozessmodellierung u. Datenmanagement

- Workshop Prozesse (Istanalyse)
- Prozessschnittstellen
- Abgleich mit Bestandslösungen
- Prozessmodellierung
- Feintuning Prozesse im Workshop
- Dokumentation der Prozesse
- Berichtswesenanforderungen
- Datenquellen/-zuständigkeiten
- Datenclusterung

Abhängig vom Umfang der zu betrachtenden Prozesse/Komplexität

Auswahl Anbieter

- Durchführung der entsprechenden Schritte im Auswahlverfahren
- Präsentation der Sollprozesse im CAFM-System durch Anbieter
- Entscheidungsvorschlag
- Umsetzungsgrobplanung

CAFM – eine anspruchsvolle, aber lösbare Aufgabe bei systematischem Vorgehen!



Immobilien­daten immer aktuell

einfache Bedienung/Ergonomie



Instandhaltungsplanung



Prozessunterstützung

Reporting/Berichtswesen/
Auditierungsunterstützung



Erfüllung Betreiberpflichten

Einbindung ext. Dienstleister



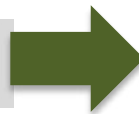
Flexibler, ortsunabhängiger Zugriff



Aufgaben-/Terminmanagement




geringe Kosten ~~✗~~ Einführung/Betrieb



	Return (Gewinn)	= ROI
	Investment (Gesamtkapital)	


Wir beantworten Ihre spezifischen Fragestellungen






P3N DigiLog Café

Diskutieren Sie mit Kolleginnen und Kollegen über aktuelle Entwicklungen in unserem DigiLog Café. Tauschen Sie sich aus und profitieren Sie vom Wissen dieser Experten-Community.

Autor-in: P3N DigiLog Café 

[E-Mail-Benachrichtigungen](#)
[Über uns](#)
[Impressum](#)
[Mehr](#) 

Keine gemeldeten Inhalte
Keine zu bestätigenden Mitglieder

[Diskussionen](#) [Über uns](#) [Events](#) [Mitglieder](#) [Statistiken](#)



Themenwünsche



<https://www.menti.com/cciftnqjid>

[menti.com](https://www.menti.com) / Code: 4362 4834



XING



P3N DigiLog Café

Diskutieren Sie mit Kolleginnen und Kollegen über aktuelle Entwicklungen in unserem DigiLog Café. Tauschen Sie sich aus und profitieren Sie vom Wissen dieser Experten-Community.

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit

P3N AG

Crimmitschauer Str. 32

08412 Werdau

Telefon: +49 3761 70948-0

E-Mail: assistenz@p3n.de

Internet: www.p3n.de

oder auf XING und LinkedIn