

immobilien wirtschaft

IMPULSE FÜR INSIDER

Belegexemplar

Bitte beachten Sie die Seite/n:

s. 66 ff.

Vielen Dank - Ihr Redaktionsteam

Softwareguide Real Estate **2018**

Digital Real Estate

HERSTELLER, PRODUKTE
UND DIENSTLEISTUNGEN

HAUFE.



Zentrum oder Randerscheinung?

Die IT-Landschaften sind geprägt von einer großen Anzahl unterschiedlicher Softwarelösungen und Technologien. Hat Computer Aided Facility Management das Zeug zu einer zentralen Informationsplattform? Laut einer Blitzzumfrage gibt es Befürworter. Aber auch Zweifler ...

SUMMARY

» Alleskönner im RE und FM?

CAFM-Systeme haben sich zu leistungsfähigen, prozessorientierten, State-of-the-Art-Informationssystemen entwickelt.

» Integrationsplattformen

Durch moderne Integrationstechnologien können CAFM-Systeme zur zentralen Informationsdrehscheibe im RE und FM werden.

» Komplexitätsmonster?

Durch immer mehr Module und Funktionsbereiche können CAFM-Systeme den Fokus auf ihre Stärken verlieren – die Unterstützung und Automation der FM-Prozesse.

» Heraus aus der Nische

CAFM-Systeme können sich zu universellen IT-Systemen für das Dienstleistungsmanagement entwickeln.

» Ist die Frage überhaupt relevant?

Anbieter und Markt entscheiden über die Zukunft von CAFM, egal ob als zentraler Info-Hub oder als eines von vielen IT-Systemen im RE/FM, beides hat seine Berechtigung sowie Vor- und Nachteile.

Im Facility Management werden seit 30 Jahren Computer-Aided-Facility-Management(CAFM)-Systeme mit Erfolg eingesetzt. Im angelsächsischen Raum wird auch häufig von Integrated Workplace Management Systems (IWMS) gesprochen. Ursprünglich einmal als digitale Gebäude- und Raumbücher gestartet, haben sich diese Systeme heute zu sehr leistungsfähigen prozessorientierten IT-Lösungen entwickelt, die komplexe Entscheidungsprozesse im RE und FM unterstützen, wie Instandhaltungs-, Flächen-, Inventar-, Reservierungs-, Schließ-, Energie-, Miet- oder Nachhaltigkeitsmanagement. Angesichts dieser Komplexität stellt sich die Frage: Kann bzw. soll CAFM-Software die Rolle einer zentralen Informationsplattform (Hub) im Bereich RE und FM einnehmen oder hat es diese längst inne?

DIE BEFÜRWORDER CAFM-Systeme haben sich in den letzten Jahren zu immer mächtigeren IT-Systemen entwickelt. Dies liegt natürlich an der Komplexität des Facility Managements selbst, aber auch an dem Wunsch bzw. der Notwendigkeit, unterschiedliche IT-Lösungen rund um RE und FM in einer Gesamtlösung zu integrieren. Dabei haben sich zwei Tendenzen herausgebildet. Zum einen nehmen die CAFM-Softwarehersteller immer mehr Funktionalitäten bzw. Module in ihre Software auf, was z.B. ein Blick in die CAFM-Marktübersicht zeigt. Zum anderen unterstützen fast alle CAFM-Systeme moderne Schnitt-

stellentechnologien wie Webservices, die eine Software-Integration heute deutlich vereinfachen.

So gesehen hat CAFM-Software sicher technologisch das Potenzial, eine zentrale Informationsdrehscheibe im RE und FM zu sein. Prof. Joachim Hohmann (TU Kaiserslautern) stellt hierzu fest: Angesichts der „für IWMS genannten Anwendungsmodule (Real Estate Management, Capital Projects, Space Management, Facility Maintenance, Energy Management & Sustainability) wird klar, dass sich solche Systeme CREM- und FM-übergreifend einsetzen lassen. Eine wichtige Voraussetzung beim Einsatz von IWMS ist die Nutzung des aktuellen Stands der IT wie z.B. Cloud Computing, IoT, Augmented Reality, Real Time Collaboration, Mobile Computing und AI/Machine Learning“. Ebenso ist die Integration von BIM und CAFM/IWMS auf dem Vormarsch.

Wir beobachten aber auch die Annäherung von Systemen mit unterschiedlichem Background wie CAFM- und kaufmännische Systeme mit Fokus Mietmanagement. „CAFM hat hier sehr gute Chancen, die Führung zu übernehmen“, so Matthias Mosig (cgmunich GmbH). Er hält es auch nicht für ausgeschlossen, dass BIM-Softwareanbieter das klassische CAFM-Feld besetzen könnten. Immerhin sind sie die ersten Player im Gebäudelebenszyklus. Michael Härtig (N+P) bestätigt die Tendenz der immer stärkeren Fusion: „Wir bekommen dadurch Komplexitätsmonster, die dann irgendwann



alles, aber nichts richtig können.“ Ziel sollte es vielmehr sein, CAFM „als zentrale Informationsinstanz zu sehen und hieran spezialisierte Lösungen anzubinden“.

„Grundsätzlich sehe ich“, so Thomas Kalweit (Ambrosia FM Consulting & Services GmbH), „dass CAFM/IWM-Systeme das Zeug haben, sich im Bereich RE und FM als führende Systeme zu etablieren. Wobei sicherlich der Begriff ‚führend‘ bzw. ‚bestimmend‘ noch näher erläutert werden muss. ‚Bestimmend‘ wäre für mich auch, wenn ein System entscheidend dazu

beiträgt, dass andere Systeme aufbauend auf CAFM ihre Ergebnisse erbringen (zentrale Informationsplattform).“

Erik Jaspers (Planon B.V.) betont: „Mit dem Fokus auf Immobilienverwaltung, Arbeitsplätze und andere Facilities erreichen IWS neue Dimensionen der Integration. Grundlegende Elemente hierbei sind Cloud-Brokering-Services, welche Informationen aus der wachsenden Vielfalt Cloud-basierter Systeme rund um Gebäude managen. ... Zusätzlich bieten IWM-Systeme den Nutzern

Anbieter und Markt entscheiden über die Zukunft von CAFM. Wird es zentraler Info-Hub oder eines von vielen IT-Systemen im RE/FM?

die Möglichkeit, die wachsende Vielfalt an Technologien und Anwendungen rund um Gebäude zu beherrschen. Wir sehen, dass IWM-Systeme als übergreifende Gebäudeinformationssysteme in den kommenden Jahren eine wesentliche Rolle im größeren Maßstab von Smart Cities spielen werden.“

Schließlich gibt Steven Lambert (MCS) zu bedenken: „Mit der sich beschleunigenden Explosion von Gebäudedaten (sowohl in Umfang als auch Vielfalt) ist die Notwendigkeit einer integrierten und zentralisierten Sicht auf diese Daten noch nie so groß gewesen wie heute. IWS/CAFM-Plattformen sind am besten geeignet, um diesen zentralen Daten-Hub zu bilden. Sie können Stammdaten verwalten und Daten aus unterschiedlichsten Quellen wie BIM, CAD, BMS, IoT-Sensoren oder Buchhaltung integrieren.“

DIE ZWEIFLER Aber es gibt durchaus auch kritische Stimmen, die fragen, ob CAFM-/IWM-Systeme überhaupt den Anspruch erheben, zentrale Info-Hubs im Bereich RE/FM zu sein, und bezweifeln, dass die Softwareanbieter dies überhaupt leisten wollen oder können. Thomes Bender (Drees & Sommer) bemerkt hierzu, dass es „sich immer mehr um ein virtuelles 3D-Gebäudemodell dreht – insbesondere, nachdem der Hype um BIM noch immer nicht verblasst ist. Und drumherum werden verschiedenste Technologien, Systeme und kleine, smarte Anwendungen angedockt (IoT, Cloud, VR/AR, AI, »

Big Data & Analytics, ERP, CAFM/IWMS usw.). CAFM/IWMS wird dabei das ‚Experten-System‘ für verschiedene FM-Prozesse sein wie z.B. Ticketing, Auftragswesen und Instandhaltungsplanung, aber nicht die Rolle des ‚großen‘ Info-Hubs übernehmen. Diese Rolle werden sich vermutlich die großen Big-Data-, BI- und Analytics-Systeme mit künstlicher Intelligenz (z.B. IBM Watson) nicht nehmen lassen.“

Nino Turianskyj (Keßler Real Estate Solutions GmbH) stellt fest: „... wenn wir es mittelfristig nicht schaffen, CAFM aus der Nische zu heben und breiter aufzustellen (nicht nur aus Prozess-Sicht), dann können durchaus andere Tools diese Rolle mit übernehmen. Ich denke da u.a. in Richtung GIS, BIM und auch ERP. ... Wir sind doch einfach viel zu sehr damit beschäftigt, ein optimal auf den Kunden abgestimmtes System zu schaffen, als es im Unternehmen für die breite Masse als Tool für Dienstleistungen jeglicher Art zu etablieren.“ Hier drückt sich die nicht ganz unberechtigte Sorge aus, dass CAFM-Aufgaben künftig auch von anderen Systemen übernommen werden könnten.

Marco Opić (CBRE PREUSS VALTEQ GmbH) geht noch einen Schritt weiter und bezweifelt die Relevanz der hier diskutierten Frage: „Ich sehe in absehbarer Zeit keine Chance, ein führendes System im Immobilienmanagement zu definieren. Aber gibt es denn überhaupt den Bedarf danach? Bau und Betrieb einer Immobilie sowie die Interessenbefriedigung aller daran beteiligten Nutznießer erfordern die Abarbeitung einer solchen Unmenge von völlig unterschiedlichen Aufgaben, dass sie kaum je über EIN ‚bestimmendes‘ System zu bewältigen sein dürften. Die Vielfalt der Speziallösungen kommt ja nicht von ungefähr – jede hat ihre Berechtigung. ... Der Bedarf an einer zentralen Informationsquelle (Information Hub) ist freilich groß. ... Ich kann mir vorstellen, dass dies aus dem Bereich der Daten-Analyse-Tools aufgegriffen wird.“ Reiko Hinke (BASF SE) stellt fest: „Das eine CAFM-Tool, welches es allen Nutzern Recht machen und alle Anforderungen erfüllen kann, wird es nicht geben.“ Dr. Stefan Koch (Axentris Informationssysteme GmbH)

Befürworter

„Durch die Annäherung von Systemen mit unterschiedlichem Background wie CAFM- und kaufmännische Systeme mit Fokus Mietmanagement hat CAFM sehr gute Chancen, die Führung zu übernehmen“.

Matthias Mosig, cgmunich GmbH



„Ziel sollte es vielmehr sein, CAFM als zentrale Informationsinstanz zu sehen und hieran spezialisierte Lösungen anzubinden“.

Michael Härtig, N+P



„Bestimmend wäre für mich auch, wenn ein System als zentrale Informationsplattform entscheidend dazu beiträgt, dass andere Systeme aufbauend auf CAFM ihre Ergebnisse erbringen.“

Thomas Kalweit, Ambrosia FM Consulting & Services GmbH



„IWMS/CAFM-Plattformen sind am besten geeignet, um diesen zentralen Daten-Hub zu bilden. Sie können Stammdaten verwalten und Daten aus unterschiedlichsten Quellen wie BIM, CAD, BMS, IoT-Sensoren oder Buchhaltung integrieren.“

Steven Lambert, MCS



„Eine wichtige Voraussetzung beim Einsatz von IWMS ist die Nutzung des aktuellen Stands der IT wie Cloud Computing, IoT, Augmented Reality, Real Time Collaboration, Mobile Computing und AI/Machine Learning.“

Prof. Joachim Hohmann, TU Kaiserslautern



Zweifler



„CAFM/IWMS wird dabei das ‚Experten-System‘ für verschiedene FM-Prozesse sein wie Ticketing, Auftragswesen und Instandhaltungsplanung, aber nicht die Rolle des ‚großen‘ Info-Hubs übernehmen.“

Thomas Bender, Drees & Sommer



„... wenn wir es mittelfristig nicht schaffen, CAFM aus der Nische zu heben und breiter aufzustellen (nicht nur aus Prozess-Sicht), dann können durchaus andere Tools diese Rolle mit übernehmen. Ich denke da u.a. in Richtung GIS, BIM und auch ERP.“

Nino Turianskyj, Keßler Real Estate Solutions GmbH



„Das eine CAFM-Tool, welches es allen Nutzern Recht machen und alle Anforderungen erfüllen kann, wird es nicht geben.“

Reiko Hinke, BASF SE



„Ich sehe in absehbarer Zeit keine Chance, ein führendes System im Immobilienmanagement zu definieren. Der Bedarf an einer zentralen Informationsquelle (Information Hub) ist freilich groß. ... Ich kann mir vorstellen, dass dies aus dem Bereich der Daten-Analyse-Tools aufgegriffen wird.“

Marco Opic, CBRE PREUSS VALTEQ GmbH



„Der wirtschaftliche Erfolg eines CAFM-Herstellers würde sich steigern lassen, wenn er sich auf wenige Themen konzentrieren könnte. Der CAFM-Markt sollte sich eher auf offene und standardisierte Modelle, Schnittstellen, Integration, Services und kommunizierende Systeme konzentrieren, als die Frage nach der ‚führenden‘ Software zu stellen.“

Dr. Stefan Koch, Axentris Informationssysteme GmbH

Foto: Axentris Informationssysteme GmbH

sieht es ähnlich: „Die CAFM-Anbieter befinden sich seit Jahren in einem stets zunehmenden Sog von technischen und inhaltlichen Anforderungen, denen kaum noch wirtschaftlich entsprochen werden kann. Eine zentrale Rolle für alle Themen im RE und FM würde diesen Prozess noch weiter beschleunigen. Seit 20 Jahren wird versucht, monolithische CAFM-Allskönner zu entwickeln. Im Falle von SAP hat das für ERP ja geklappt. Diesen Erfolg konnte jedoch kein CAFM-Hersteller wiederholen. ... Der wirtschaftliche Erfolg eines CAFM-Herstellers würde sich steigern lassen, wenn er sich auf wenige Themen konzentrieren könnte. Es wird daher kaum im Interesse der CAFM-Anbieter liegen, alle Themen rund um das Thema RE und FM zu übernehmen. Der CAFM-Markt sollte sich eher auf offene und standardisierte Modelle, Schnittstellen, Integration, Services und kommunizierende Systeme konzentrieren, als die Frage nach der ‚führenden‘ Software zu stellen und damit ja auch gleichzeitig festlegen zu wollen, welche Software zukünftig ‚nicht führend‘ ist.“

FAZIT Festzuhalten bleibt: CAFM/IWMS kann die Rolle einer zentralen Informationsplattform durchaus einnehmen. Die technologischen Voraussetzungen hierfür erfüllen viele moderne CAFM/IWM-Systeme bereits heute. Ob eine solche Informationszentrale und zentrale Prozesssteuerung überhaupt benötigt wird und ob eine entsprechende Entwicklung wirtschaftlich wäre, darf eher bezweifelt werden. Auch werden es die „Allskönner“ schwer haben, sich im Wettbewerb mit den „Spezialisten“ stets durchzusetzen. Wichtiger ist die Fähigkeit von CAFM/IWM-Systemen, über geeignete Schnittstellen und Technologien mit anderen IT-Systemen und Plattformen kommunizieren und kollaborieren zu können und die normalerweise auftretenden Redundanzen und Fehlerquellen zu überwinden und so eine Informationsgrundlage für verlässliche Entscheidungen im RE und FM zu bieten. Dieses Potenzial besitzen die Systeme. «

Prof. Dr. habil. Michael May, Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) Berlin