



## Effektives und effizientes Gebäudemanagement mit Facility-Management-Software

Bei der Kostenbetrachtung von Gebäuden rücken vor allem die Gesamtlebenszykluskosten verstärkt in den Mittelpunkt der Betrachtung von Eigentümern und Verwaltern. Bei effizienter und effektiver Bewirtschaftung und dem entsprechendem Einsatz professioneller Lösungen eröffnen sich hier große Einsparungspotenziale. Durch den Einsatz moderner CAFM-Systeme (Computer Aided Facility Management) lassen sich liegenschafts-, gebäude- und anlagenbezogene Unternehmensprozesse transparent machen, komplex betrachten, damit Ressourcen fundiert ermitteln und Kosten der Gebäude- und Anlagenbewirtschaftung nachhaltig senken.

André Keßler, Geschäftsführer der Keßler Real Estate Solutions GmbH, hebt die Bedeutung des Facility Managements und des Einsatzes moder-

ner CAFM-Systeme für ein effektives und effizientes Gebäude- und Anlagenmanagement hervor. „Facility-Management-Verantwortliche in Unternehmen und öffentlichen Institutionen verfolgen einen ganzheitlichen Ansatz und betrachten den gesamten Lebenszyklus von Immobilien. Sie wissen damit um das enorme Einsparungspotenzial von Kosten im Bereich Immobilienbewirtschaftung.

Hintergrund dafür ist, dass das Gebäudemanagement heute mehr als zehn Prozent der Gesamtunternehmenskosten ausmachen können. Darüber hinaus entstehen ca. 80 Prozent der Gesamtkosten im Lebenszyklus einer Immobilie in deren Nutzungsphase.

Der Konzentration von Unternehmen auf das Kerngeschäft und der Komplexität der abzubildenden und zu managenden Sekundärprozesse begegnen viele Unternehmen und öffentliche Institutionen deshalb richtigerweise mit professionellem Facility Management. Insbesondere der Einsatz moderner, computerunterstützter Lösungen hilft Unternehmen und öffentliche

Institutionen dabei, Einsparungspotenziale zu erkennen und Kosteneinsparungen bei der Immobilienbewirtschaftung zu erzielen. Die Einführung eines CAFM-Systems (Computer Aided Facility Management) ist eine logische und sinnvolle Investition, da sich die Einführungskosten mittelfristig amortisieren und damit hohe Einsparungspotenziale realisiert werden können.“

**Kostenrelevante Informationen für strategische Entscheidungen**  
CAFM-Systeme „verwalten“ heute längst nicht mehr nur Daten. Der Anspruch der Nutzer und die Möglichkeiten der Systeme gehen weit darüber hinaus. Eine moderne CAFM-Lösung bildet auf Basis von Unternehmensdaten vor allem Unternehmen- >>>





>> sprözesse umfassend ab und liefert damit eine Grundlage für strategische Entscheidungen rund um Gebäude, Liegenschaften und Anlagen von Unternehmen.

Hauptnutzen: CAFM-Systeme stellen ihren Anwendern sämtliche kostenrelevante Informationen zentral und transparent bereit, so dass Erkenntnisse zur Optimierung der Abläufe und Kosteneinsparung aufgedeckt und Entscheidungen stets auf gesichertem Wege getroffen werden können. Damit bieten diese Systeme ihren Anwendern volle Daten-, Prozess- und Kostentransparenz im infrastrukturellen, technischen und kaufmännischen FM.



Bereiche des kaufmännischen, technischen und infrastrukturellen Facility Managements ab und ist wichtige Entscheidungsgrundlage für alle Fragen der infrastrukturellen, kaufmännischen und technischen Immobilienbewirtschaftung.

**Kaufmännisches Facility Management mit FAMOS**  
Die Grundlage der Leistungen des Facility Manage-

ments aus Kosten-Nutzen-Perspektive bildet das kaufmännische Gebäudemanagement und die Abbildung kaufmännischer FM-Prozesse. Nur über diesen Bereich lassen sich Effizienzen bestimmen und damit Einsparungen erzielen.

Einige dieser Prozesse sind:

- Kostenermittlung von Gebäuden und/oder Räumen sowie Organisationseinheiten
- Kostenumlage (bei Vermietung oder interne Kostenverrechnung)
- Abrechnung von Serviceleistungen
- Betriebskostenabrechnung
- Kostenermittlung von technischen Anlagen, insbesondere Instandhaltungsaufwendungen

**Kosten transparent machen und senken**

Das Hauptaugenmerk liegt dabei vor allem auf den Nutzungs- und Betriebsaufwendungen der zu verwaltenden Objekte. Die Instandhaltung wird bspw. durch Betrachtung der Kosten vollständig transparent. Hauptziel des kaufmännischen FM ist die verursachungsgerechte Kostenerfassung und -belastung, die anfallenden Aufwendungen transparent zu ma- >>



Mehr Informationen:

[info@property-magazine.de](mailto:info@property-magazine.de)

[www.property-magazine.de](http://www.property-magazine.de)

der Objekte mit möglichst wenig Leerstand (Flächenoptimierung) ist die Verwaltung der Mietverträge, Mieteinnahmen sowie die Betriebskostenabrechnung inkl. -umlage (die verursachungsgerechte Kostenverteilung) von hoher Bedeutung. FAMOS unterstützt diese Aufgaben mit den entsprechenden Modulen Mietmanagement inkl. Mietmahnung, Sollstellung und Betriebskostenabrechnung.

>> chen und daraus resultierende Entscheidungen zu treffen, u. a. auch zu „Make or buy“.

Die folgenden Beispiele zeigen die Vielfältigkeit und die umfangreichen Möglichkeiten, die FAMOS seinen Anwendern in diesem Bereich bietet.

**Beispiel Vermietung und Betriebskostenabrechnung**

Die Vermietung bildet inklusive der Betriebskostenabrechnung eine der wichtigsten Säulen in der Immobilienwirtschaft. Neben einer optimalen Auslastung

**Beispiel Minimierung der Bewirtschaftungskosten**

Die Höhe der Bewirtschaftungskosten hängt direkt mit dem Zustand der Objekte und Anlagen zusammen. Kosten für vorbeugende Wartung/Inspektionen rentieren sich, da damit frühzeitig Sanierungsbedarf erkannt wird und die Erhaltung der Anlagen erreicht wird. Damit nimmt das „Instandhaltungsmanagement“ eine Schlüsselposition zur Minimierung von Bewirtschaftungskosten ein. Die Dokumentation der durchgeführten Arbeiten im CAFM-System FAMOS wird gleichzeitig der Betreiberverantwortung gerecht.

**Kaufmännisches FM mit FAMOS – Die Möglichkeiten**

Die Abbildung zeigt zusammenfassend die Möglichkeiten und Zusammenhänge, welche FAMOS im kaufmännischen Bereich bietet. Entscheidend dabei ist die Durchgängigkeit der Prozesse über die einzelnen Module hinweg.

Darüber hinaus besteht natürlich die Möglichkeit, nur einzelne der FAMOS-Module zu nutzen. Schnittstellen zu ERP-Systemen und CAD sind obligatorisch und werden kundenspezifisch umgesetzt. ■

