

Daten-Nutzen nützen

QUALITÄT UND AKTUALITÄT VON IMMOBILIENDATEN ENTSCHEIDEND

VON DIETER STILZ UND BERND BECKER, FACILITYEXPERT

„Wer das erste Knopfloch verfehlt, kommt mit dem Zuknöpfen nicht zu Rande“, sagte bereits der deutsche Dichterst Johann Wolfgang von Goethe. Auf die Bewirtschaftung der Immobilien von Unternehmen und Verwaltungen übertragen bedeutet dies: Ohne qualifizierte Daten ist die effiziente Bewirtschaftung von Immobilien heute kaum möglich.

Diese Erkenntnis haben in den vergangenen Monaten viele Controller und Facility-Manager im Zusammenhang mit dem Aufspüren und Realisieren von Einsparpotenzialen machen müssen. Infolgedessen sind die Ansprüche an Qualität und Aktualität von Immobiliendaten deutlich gestiegen. Zwar stellen die an der Bewirtschaftung beteiligten Partner und Dienstleister auf Nachfrage Daten zur Verfügung, doch häufig entspricht die Qualität nicht den Anforderungen des Betreibers.

Selbst wenn in den Verträgen eine „Bereitstellung von FM-konformen Daten“ vereinbart wurde, werden die Daten nach unterschiedlichen Standards erstellt und können ohne eine entsprechende Nachbearbeitung nicht oder nur sehr eingeschränkt weiterverarbeitet werden. In vielen Fällen ist sogar eine kosten- und zeitaufwändige Nacherfassung der benötigten Informationen erforderlich. Anstelle eines strukturierten, nutzenorientierten Datenmanagements ist eher ein unübersichtliches Datenchaos mit redundanten und widersprüchlichen Inhalten anzutreffen.

WEGE AUS DER SACKGASSE

Ausgangsbasis für die Beseitigung dieser Problematik, spricht für die genaue Definition der benötigten Daten und deren Qualität, ist die Ist-Analyse der bestehenden Prozesse und deren Anforderungen. Hier werden die gewünschten Ergebnisse und Ziele definiert. Zusätzlich sind die eingesetzten IT-Werkzeuge, wie das so genannte CAFM-System, mit ihren spezifischen Anforderungen für den Import und die Auswertung der Daten mit zu berücksichtigen.

Als nächster Schritt muss eine auf die gewonnen Informationen der Ist-Analyse aufbauende Bewertung erfolgen. Hier findet ein Abgleich der benötigten Daten mit dem vorhandenen Datenmaterial statt. Im Rahmen einer integrierten Wirtschaftlichkeitsprüfung muss dann entschieden werden, in welchem Umfang die Aufbereitung oder gegebenenfalls die Nacherfassung erfolgt. Dadurch lassen sich die zu erzielenden Einsparpotenziale hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Realisierungszeitraum beurteilen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass nur tatsächlich benötigte Daten erfasst und später gepflegt werden. Die Entscheidung, welche Daten in ein IT-System übernommen werden, wird also auf Basis des zu erzielenden Nutzens getroffen. Daten, deren Nutzen



nicht einwandfrei fest steht, bleiben außen vor. Hierdurch wird sowohl der Aufwand für die Datenqualifizierung/-erfassung als auch der für die anschließende Datenpflege entscheidend reduziert.

In der folgenden Umsetzung werden die Datenstandards definiert und in einer unternehmensspezifischen Datenrichtlinie (CAFM-Richtlinie) festgehalten. Diese Richtlinie bildet letztlich für alle Beteiligten die verbindliche Arbeitsgrundlage. Hierbei gilt vor allem, dass sich der Auftragnehmer dazu verpflichtet, diese Standards strikt einzuhalten und auch dass der Auftraggeber die Qualität der gelieferten Daten kontinuierlich überprüft.

ZAHRLICHE EINSATZMÖGLICHKEITEN

Durch dieses Verfahren können viele Aufgabenbereiche des Facility-Managements grundlegend optimiert werden. Erfahrungen aus verschiedenen Projekten zeigen, dass sich vor allem in den folgenden Einsatzmöglichkeiten nennenswerte Potenziale bergen lassen.

Gewährleistungsmanagement

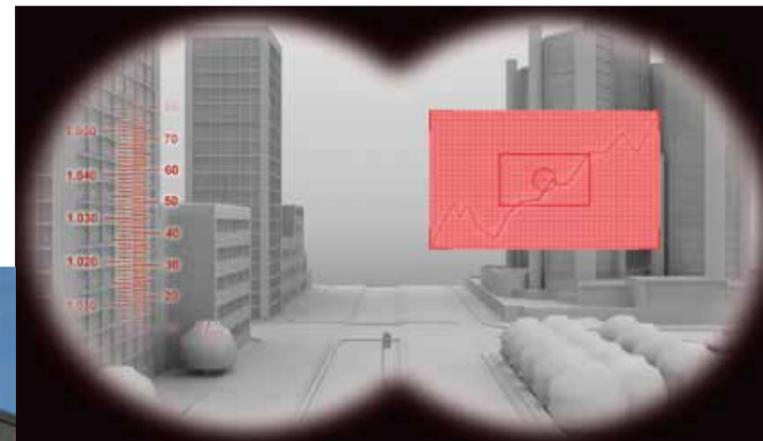
Wenn Daten entsprechend erfasst und ausgewertet sind, kann der Überblick über die Gewährleistungsfristen der einzelnen Anlagen und Bauteile sichergestellt werden. Somit ist das Unternehmen in der Lage, vor Ablauf der jeweiligen Fristen, Mängel und Fehler rechtzeitig zu entdecken und entsprechend zu reklamieren. Dies spart Kosten für teure Reparaturen oder frühzeitige Wiederbeschaffung ein.

Wartung und Instandhaltung

Durch Informationen aus nutzenorientierten Datenströmen lassen sich in diesem Bereich wesentliche Kostenvorteile erzielen. Die Betriebskosten von Anlagen und Geräten können durch effiziente Wartung und Instandhaltung zum Teil erheblich reduziert werden. Folgekosten durch versäumte Termine oder nicht erfüllte gesetzliche Auflagen werden somit vermieden.

Infrastrukturelle Dienstleistungen

Die Grundlage für ein Reinigungsmanagement und die effektive Ausschreibung von Dienstleistungen wie die der



Mit einer genauen Ist-Analyse lassen sich Einsparpotenziale effektiv aufdecken.

Unterhaltsreinigung und der Sonderreinigung, wird durch das Datenmanagement gelegt. Neben Kostenvorteilen entstehen wesentliche Verbesserungen der Abläufe und der Ausführungsqualität durch die lückenlose Dokumentation und Verwaltung der relevanten Unternehmensdaten.

Flächenmanagement

Auch beim Flächenmanagement sind enorme Einsparungen zu erzielen. Den Kosten für Reinigung, Kopierer und andere Verbraucher werden Flächen zugeordnet und diesbezüglich relevante Kennzahlen ermittelt. Damit wird eine qualitativ hochwertige Planbarkeit ermöglicht. Durch die erzielte Kostentransparenz werden Einsparmöglichkeiten schnell und detailliert aufgedeckt.

EFFIZIENTE ZIELERREICHUNG

Die Einsatzgebiete der Facility-Manager werden größer und umfangreicher. Durch die Einbindung in das operative Tagesgeschäft bleibt oft nicht genügend Zeit für eine eigenständige Umsetzung eines nutzenorientierten Datenmanagement-Projekts. Dies hat zur Folge, dass viele geplante Vorhaben versanden oder Abläufe diesbezüglich nur unzureichend integriert und umgesetzt werden. Mit Hilfe eines erprobten Prozessablaufs sowie praktischer Erfahrung aus zahlreichen Projekten ist es externen Spezialisten besser möglich, ein entsprechendes Datenmanagement-System effektiv und effizient im Unternehmen zu implementieren und darüber hinaus auch noch die Nachhaltigkeit der Datenpflege sicherzustellen.

Die Faktoren Zeit und Know-how sprechen für eine externe Unterstützung. Während ein Experten-Team die aktuelle Situation erforscht, Ziele definiert und umsetzt, kann die tägliche Arbeit in der Abteilung weitergehen. Durch ein erprobtes Coaching-Programm wird zudem dafür gesorgt, dass die verantwortlichen Mitarbeiter von Beginn an mit einbezogen werden. So wird entsprechendes Wissen über das zukünftige Datenmanagement Schritt für Schritt vermittelt. ■

► WWW.FACILITY-EXPERT.DE