

# Liegenschaftsmanagement *mit speedikon FM*



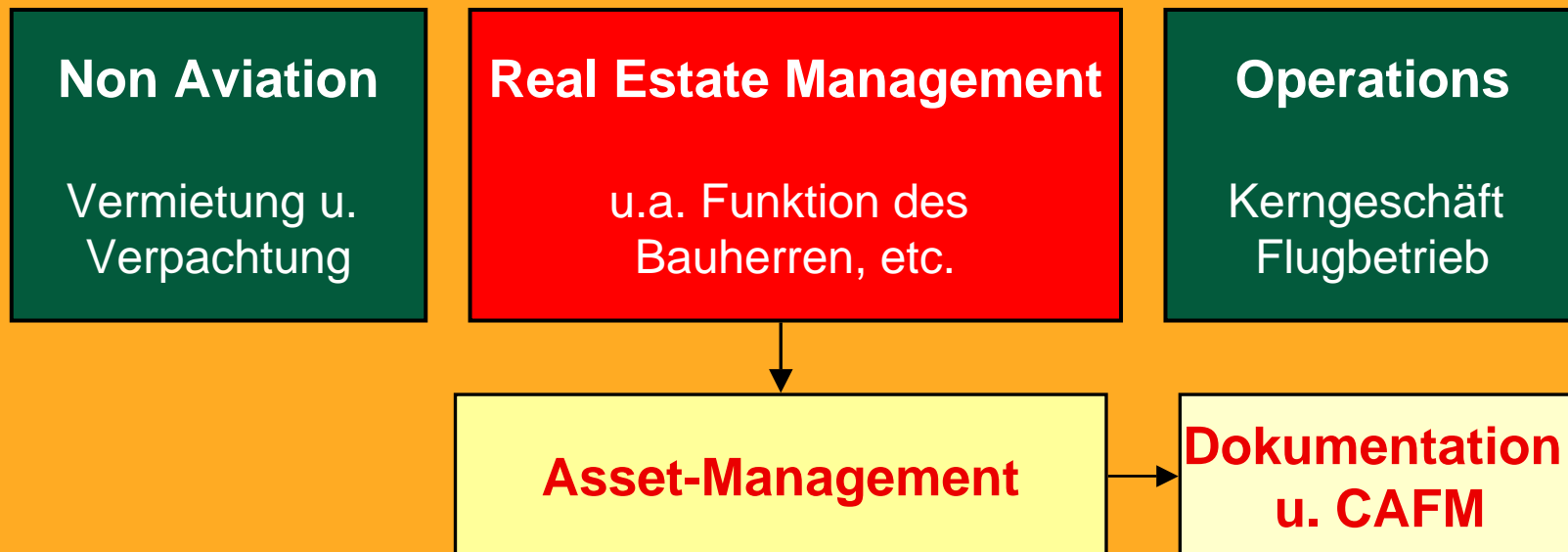
## Inhalt

### *Themen:*

- *Wo ist CAFM angesiedelt ?*
- *Zielsetzung*
- *Grundlagen*
- *Bauteilkatalog*
- *Erfassung*
- *Vorhabenverwaltung*
- *Gebäudesteckbrief*
- *Immobilienbewertung*

## Wo ist CAFM angesiedelt ?

*Die Flughafen Düsseldorf GmbH gliedert sich neben den „administrativen Bereichen“ in drei große Geschäftsbereiche:*



## Aufgaben

- *Verantwortlich für alle techn.*

*Dokumentationen*

- *Unternehmensweite*

*Bereitstellung, Administration und*

*Weiterentwicklung der CAFM-*

*Software*

- *Bewertung aller Immobilien aus*

*Sicht des Asset-Managers*

## Zielsetzung

- Welche immobilienrelevanten Kosten sind in zukünftig zu erwarten?
- Welche Kosten sind für Immobilien zu budgetieren?
- Welchen Wert besitzt die Immobilie zum def. Zeitpunkt?
- Mit welchem Werkzeug kann ich diese Fragen abbilden ?

# Grundlagen

Sinnvolle  
Organisatorische  
Eingliederung

Einheitlicher  
Bauteilkatalog

Einheitliche,  
definierte  
Bewertung

Übernahme  
Baukonstruktion  
aus der CAD

**Vorhaben  
und  
Kennwerte**

Verifizierung  
durch  
Begehung

Datenübernahme  
aus SAP

Abgleich mit  
Miet –und  
Flächenmanag.

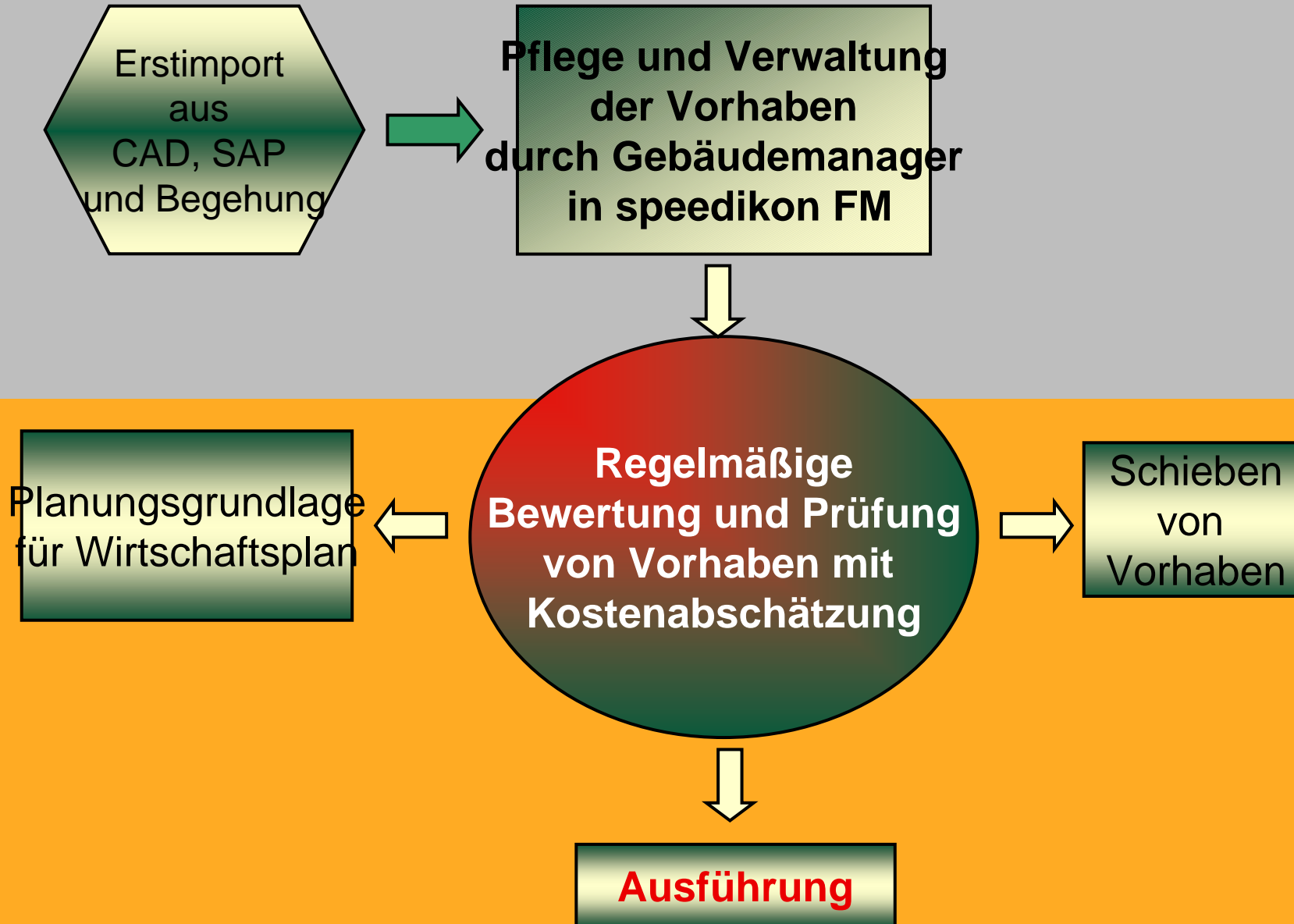
## Bauteilkatalog

- *Bauteile mit Bezug ( Ebene, Raum,... )*
- *Anlehnung an speedikon A Bauteile und SAP-Equipment*
- *Kopplung an Preisindex*
- *Keine Ersatz für Leistungspositionen (AVA)*
- *Jederzeit erweiterbar*
- *Gliederung in Baukonstruktion und Technik*

## Erfassung

- *CAD-Gebäuderfassung mit speedikon A in 3D*
- *Sammeln aller relevanten Sachinformationen*
- *Begehung der Immobilie zur Zustandsbewertung und Abgleich aller Informationen*
- *Übergabe (Erstimport) an speedikon FM*

# Vorhabenverwaltung



## Gebäudesteckbrief

- *Jährliche Erstellung / Aktualis.*
- *Komprimierter Überblick*
- *Hauptsächlich statische Informationen*
- *Keine Bewertung der Immobilie*
- *Flächenbilanz*
- *Leerstandsquote*
- *Vorhaben des aktuellen Jahres*
- *Excel-Report direkt aus dem FM*

# Gebäudesteckbrief

Gebäudesteckbrief		
<b>Stammdaten:</b>		
1	Gebäudenamen:	
	Standort:	
	Adresse:	
	Gebäude/Einrichtunseigentümer:	
	Baujahr:	
	Kostenstelle:	
	Objekt-Nr.:	
<b>Objektdaten:</b>		
2	Grundbuchblatt:	
	Lage:	
	Planquadrat:	
	Gemarkung:	
	Flur:	
	Flurstück:	
	Lasten- und Beschränkungen: zugehörige Grundstücksfäche:	
	Erschließung:	<input type="checkbox"/> Kanal <input type="checkbox"/> Schmutzwasser <input type="checkbox"/> Regenwasser <input type="checkbox"/> Elektrokanal
	Besonderheiten:	
	Funktion/Nutzung:	
<b>Gebäude-Kennwerte:</b>		
3	Geschossanzahl:	
	Geschossarten:	
	Keller:	<input type="checkbox"/> teil <input type="checkbox"/> voll <input type="checkbox"/> kein
	Bruttogeschossfläche (BGF) m <sup>2</sup> :	
	Nettogeschossfläche (NGF) m <sup>2</sup> :	
	Vermietbare Fläche (VF) m <sup>2</sup> :	
Nutzung:	<input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd <input type="checkbox"/> gemischt	

Gebäudebeschreibung:		
4	Dach:	
	Fassade:	
	Fenster:	
	Sonnenschutz:	
<b>Technische Ausstattung:</b>		
5	Klima:	<input type="checkbox"/> voll <input type="checkbox"/> teil <input type="checkbox"/> nicht
	Anzahl Aufzüge:	<input type="checkbox"/> Personen <input type="checkbox"/> Lasten
	Heizung:	
	Fernwärme:	
	Lüftung:	
	Brandmeldeanlage:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	E/LA Anlage:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	Sprinkleranlage:	<input type="checkbox"/> voll <input type="checkbox"/> teil <input type="checkbox"/> nicht
Sonderlöschanlagen:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
sonstige technische Anlagen:		
<b>Zustandsbewertung:</b>		
6	<b>Gebäude:</b>	<b>technische Anlage:</b>
	<input type="checkbox"/> sehr gut	<input type="checkbox"/> sehr gut
	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> gut
	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> mittel
	<input type="checkbox"/> schlecht	<input type="checkbox"/> schlecht
	<input type="checkbox"/> bedenklich	<input type="checkbox"/> bedenklich
<b>Modernisierungen/Instandsetzungen:</b>		
7	Jahr:	Maßnahme:

# Immobilienbewertung

## Sachwertverfahren

Sehr statische Bewertung anhand von Normalherstellungskosten, weiteren Wertangaben, Zu- und Abschlägen in Bezug auf die Gesamtnutzungsdauer.

Einbeziehung von Kennwerten.

Definierter speedikon FM-Report.

## Ertragswertverfahren

Gegenüberstellung von Mieterlösen und Bewirtschaftungskosten einer Immobilie pro Jahr.

Einbeziehung von Vorhaben und Kennwerten.

## **Stellschraube für den zukünftigen Mietzins**

Definierter speedikon FM-Report

# Düsseldorf International

*Vielen Dank für Ihr  
Interesse*