



A. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Internet	www.affinis.de		
----------	----------------	--	--

Beschäftigte gesamt	247	Beschäftigte im Bereich CAFM	32
---------------------	-----	------------------------------	----

	Gesamtumsatz	Umsatz CAFM
Umsatz	über 20 Mio. bis 50 Mio. Euro	über 3 Mio. bis 10 Mio. Euro

Angebotene Dienstleistungen:

CAFM-Beratung	✗	Cloud Services, Hosting
CAFM-Implementierung		Lieferung von Hardware
Datenerfassung		FM-Beratung
Entwicklung anderer Software	✗	Projektmanagement, Beratung/Integration (SAP, Microsoft)

B. Allgemeine Angaben zur CAFM-Software

Bezeichnung und Version	smart us 2022.01		
Erscheinungsjahr	2018		

Anwendungsarchitektur:

✗	Eigenst. CAFM-Software	Komplementärsystem zu ERP	
---	------------------------	---------------------------	--

	in Deutschland	außerhalb Deutschlands
Anzahl Projekte	35	
Anzahl Anwender		

A	B	C	D	Anwenderbranchen
✗				Industrie
	✗			Handel
	✗			Finanzdienstleistung/Versicherung
	✗			Bildungswesen
	✗			Hotellerie und Gastgewerbe
✗				Facility Services
	✗			Gesundheitswesen
✗				Energie- und Wasserversorgung/Entsorgung
✗				Grundstücks- und Wohnungswesen
	✗			Transport und Verkehr/Logistik
✗				Bauwesen
✗				Asset-/Property-Management
✗				Information/Telekommunikation
✗				Öffentliche Verwaltung/Verteidigung
				Sonstige

Zertifizierung der Software:

Die Software ist in folgenden Kriterienkatalogen nach GEFMA 444 zertifiziert

Aktuelles Zertifikat gültig bis

Durchgängig zertifiziert seit

✗ (Re-)Zertifizierung nach GEFMA 444 beantragt

Weitere Zertifizierungen

Software

Weitere Zertifizierungen

Unternehmen ISO 27001

C. Lizenzmodelle und Kosten

✗ Benutzergebundene Lizenzen	✗ Flächen-/Objektlizenz
Concurrent User-/Floating-Lizenz	✗ Unternehmenslizenz

Durchschnittliche Lizenkosten je Arbeitsplatz

5 - 180 Euro

Mit der Einführung der CAFM-Software verbundene weitere Softwarekosten:

Datenbank-Software	CAD-Anwendung
Web-Applikation	✗ Softwarepflegevertrag
✗ Cloud-Hosting	✗ Kosten für mobile Lösungen

D. Schulung und Support

Schulungskosten	Schulungsdauer	
Anwender	150 - 2.400 Euro	
Administrator	1.200 - 4.800 Euro	
Einarbeitungszeit		
5 - 30 Tage		

✗ Telefon-Helpdesk	✗ Vor-Ort-Support
✗ Internet-Support	✗ Automatische Updates

E. Schnittstellen

Groupware	M365/O365, MS Teams	Schließen./ZuKo	
Projektman.	MS Project, MS D365 Project Services	Sensorik/IoT	KNX, BACnet, Modbus, WAGO
Immobilien	SAP-RE FX		
Instandhaltung	SAP	Business Intelligence	Azure Synapse Analytics, Azure Cognitive Services, MS PowerBI
Kaufmännisch	SAP-ERP, MS Dynamics 365 BC		
DMS	SharePoint Online, ELO		
GLT/MSR/GA	OPC, BACnet, IIoT, Azure Digital Twin		
GIS	Azure Maps		
Immobilien-Service-Apps	ImmoScout24, Immowelt		
Andere	IBPDI, RPA, ServiceNow, HelloSign, PayOne		

Tools, mit denen die CAFM-Software im Rahmen von BIM interagieren kann:

✗ Autodesk Revit	Nemetschek Allplan	Vectorworks
Trimble Tekla Structures	Bentley AECOsim	✗ Dynamics 365 Import Tool
Graphisoft ArchiCAD	Bricsys BricsCAD BIM	

Austausch von Gebäude- und Anlagendaten über:

	nur Import	nur Export	Import/Export
Tabellenformate (CSV, XLS, ODS, u.ä.) (konfigurierbar)			✗
XML-Format (konfigurierbar)			✗
IFC-Format (standardisiert)			
COBie-Format (standardisiert)			
CAFM-Connect (standardisiert)			

Unterstützte Buchführungssysteme:

✗ Kaufm. doppelte Buchführung	✗ Kameralistische Buchführung
✗ Rechnungsverarbeitung gemäß ERechV (XRechnung)	

F. Anwendungsschwerpunkte – Technisches FM

Kernfunktion	1	2	3	4	5	mobile Unterstützung
	wird angeboten	über Schnittstellen	zukünftig geplant	wird nicht angeboten		
Objektmanagement						
	✗				Dokumentation von Gebäude- und Anlagenbestand	✗
		✗			Kommunikations- und Netzwerkmanagement	
			✗		Leitungsverwaltung/Kabelmanagement	
		✗			Energiemanagement	✗
Objektbetrieb						
	✗				Instandhaltung	✗
	✗				Betriebsdokumentation	✗
		✗			Lagerverwaltung/Ersatzteilhaltung	
	✗				Mängelverfolgung/Objekthistorie	✗
	✗				Gewährleistungsverfolgung	✗
	✗				Überwachen von Anlagen	✗
		✗			Stellen/Steuern von Anlagen	✗
weitere Leistungen						

G. Anwendungsschwerpunkte – Kaufmännisches FM

Kernfunktion	1	2	3	4	5	Immobilienmanagement
	wird angeboten	über Schnittstellen	zukünftig geplant	wird nicht angeboten		
	✗				Liegenschafts-/Flurstückverwaltung	✗
		✗			Objektbewertung	✗
		✗			Portfoliomanagement	✗
	✗				Haus-/Mietverwaltung	✗
	✗				Betriebs-/Nebenkostenabrechnung	✗
Buchführung						
	✗				Finanzbuchhaltung	
	✗				Rechnungsprüfung	
		✗			Personalbuchhaltung	
	✗				Anlagenbuchhaltung	
	✗				Inventarverwaltung	
	✗				Angebotserstellung und -verwaltung	✗
weitere Leistungen						

H. Anwendungsschwerpunkte – Übergeordnete Leistungen

Kernfunktion	1	2	3	4	5	
	wird angeboten	über Schnittstellen	zukünftig geplant	wird nicht angeboten		
	✗				Projektmanagement	✗
	✗				Aufgabenverwaltung	✗
	✗				Budgetverwaltung	
	✗				Personaldisposition	✗
	✗				Dokumentenmanagement	✗
		✗			AVA-Unterstützung	
	✗				Vertragsverwaltung	✗
	✗				Qualitätskontrolle infrastrukt. und techn. Leistungen	✗
		✗			Benchmarking	
	✗				Bestandsdatenerfassung	✗
	✗				Helpdesk	
weitere Leistungen						

I. Anwendungsschwerpunkte – Infrastrukturelles FM

Kernfunktion	1	2	3	4	5	mobile Unterstützung
	wird angeboten	über Schnittstellen	zukünftig geplant	wird nicht angeboten		
	✗				Flächendokumentation	✗
		✗			Flächenanalyse und -optimierung	
		✗			Workspace Management	✗
	✗				Umzugsplanung	✗
Flächenmanagement						
Reinigung						
	✗				Dokumentation von Reinigungsflächen und -objekten	✗
	✗				Unterhalts- und Glasreinigung	✗
	✗				Grünflächenmanagement	✗
	✗				Winterdienst	✗
	✗				Entsorgung	✗
Sicherheit						
		✗			Schließverwaltung	
		✗			Zutrittskontrolle	
		✗			Wachdienst/Objektschutz	
		✗			Fluchtwegpläne	
		✗			Brandschutzmanagement	
		✗			Arbeitsschutz/Gefahrstoffe	
Sonstiges						
		✗			Empfangsdienst/Besucherverwaltung	
	✗				Fuhrparkverwaltung	
		✗			Parkraummanagement	
		✗			Raumreservierung	
		✗			Post und Logistik	
		✗			Baumkataster	
		✗			Friedhofverwaltung	
weitere Leistungen						

J. Betreiberverantwortung

✗	Abgleich von Anforderungen und Kompetenzen bei Aufgabenverteilung
✗	Ausrichtung von Prozessen an Richtlinien/Vorgaben
	Unterstützung bei Gefährdungsbeurteilung
✗	Schnittstellen zu Regelwerksinformationsplattformen (z.B. REG-IS, MAQSIMA)

K. Auswertung Reporting und Historisierung:

✗	Editierbare Reports	✗	Dashboard-Funktionalität
✗	Eingebetteter Report-Generator	✗	BI-Unterstützung
✗	Für einige nachweisrelevante Funktionen	✗	Funktionsübergreifend für alle Daten

L. Module und Funktionen

1	Facility Management	11	
2	Property Management	12	
3	Portfolio/Asset Management	13	
4	Construction Management	14	
5	Energy & Ressources	15	
6	Documentation	16	
7	Project Management	17	
8	Financials	18	
9	Quarter Management	19	
10		20	

M. Technische Angaben zur CAFM-Software

Unterstützte Betriebssysteme:

Ist	gepl.	Clients:	Ist	gepl.	Netzwerk:
✗		Windows 11	✗		Windows Server 2022
✗		Windows 10	✗		Windows Server 2019
✗		Windows 7/8	✗		Windows Server 2012/2016
✗		Linux	✗		Unix
✗		Unix	✗		Linux
✗		MacOS	✗		Novell

Ist	gepl.	Datenbanken:	Ist	gepl.	Mobile Computing:
		Oracle	✗		Android
✗		MS SQL Server	✗		Apple iOS
		MySQL			Windows
		DB2			Andere
		Andere			

Notwendige Server (separate Hardware):

	Datenbank-Server		Application-Server
	File-Server		Web-Server

Installation:

	Ausschließlich am Application- oder Web-Server erforderlich		Am Application- oder Web-Server und an jedem Client erforderlich
	Ausschließlich am Client erforderlich	✗	Automatische Softwareverteilung
✗	Cloud Computing ohne Installation		

Die Software kann als Cloud-/SaaS-Lösung eingesetzt werden:

Nein	✗	Ja, rein Web-browser basiert	Ja, als Terminal-server-Lösung	✗	Private Cloud möglich
------	---	------------------------------	--------------------------------	---	-----------------------

Sicherheitsstandards bei Cloud-Lösungen:

ISO 27001, End-To-End-Verschlüsselung in allen Übertragungswegen (HTTPS, SQL over TLS), Verwendung starker TLS-Versionen (1.3+), HTTPS 2.0, HSTS, Forward Secrecy

Die Software basiert auf folgender Entwicklungsumgebung:

Visual Studio 2022, Visual Studio Code, .NET 5+, Angular 10+, Microsoft Azure SQL Server, Microsoft Azure

N. Bedienung der Software

Look & Feel / Die Oberfläche der Software wurde angelehnt an:

	Die allgemeine Windows-Oberfläche		CMS/Wiki-Systeme
✗	Die Oberfläche von MS-Office		Responsive Webdesign
	Sonstiges		

Barrierefreiheit:

✗	Unterstützung der Systemsteuereinstellungen für Größe, Farbe, Schriftart, ...	✗	Dokumentierter Tastaturzugriff auf alle Features
✗	Unterstützung des Kontrastmodus	✗	Unterstützung von Screenreadern
✗	Lupe/Zoom		Sonstiges

Verwaltung der Zugriffsrechte:

✗	Auf Programmebene	✗	Benutzergruppen-/profile
✗	Auf Datenebene	✗	Datenklassen-/profile
✗	Funktions-/Prozessebene		

✗	Die Software ist mandantenfähig	✗	Anmeldung per Single-Sign-On
---	---------------------------------	---	------------------------------

Drag & Drop wird unterstützt:

	Innerhalb der Anwendung		Mit externen Anwendungen
--	-------------------------	--	--------------------------

Unterstützte Sprachen:

Englisch, Chinesisch, Französisch, Italienisch (42 Sprachen)
✗ Eine Sprachumstellung durch den Anwender ist möglich

Prozessunterstützung für die Arbeitsabläufe des Nutzers:

✗ Abbildung der Prozesse	✗	Integration aller wesentlichen Funktionen der CAFM-Software in Workflows
✗ Aktive Unterstützung der Prozesse durch Kontrolle und Steuerung	✗	Einbindung externer Dienstleister in Workflows

Anpassbarkeit der CAFM-Software an Nutzerbedürfnisse bzgl.:

✗ Der Zugriffsrechte	✗	Von Masken/Dialogfeldern
✗ Der Datenstruktur	✗	Von Workflows

O. Visualisierung

Flächendarstellung von Gebäudeinformationen (2D):

✗ Ohne grafische Darstellung möglich
Hinterlegung statischer Rastergrafiken, keine Verbindung zu CAD-Daten
✗ Darstellung von CAD-Plänen über Importfunktion
Darstellung von CAD-Plänen über Referenzierungen
Die CAFM-Software verfügt über ein eigenes CAD-Modul
Direkter Zugriff auf eine CAD-Software
Die grafischen Informationen werden in der Datenbank abgelegt

Unterstützte Tools:

✗ AutoCAD/ADT		Nemetschek Allplan		Graphisoft ArchiCAD
Autodesk Revit		Bentley Microstation		Speedikon
✗ Azure Maps				

Räumliche Darstellung von Gebäudeinformationen (3D):

✗ Ohne grafische Darstellung möglich
2½ D-Modelle aus den Grundrissplänen
✗ Import von 3D-Modellen
Zugriff auf externe 3D-Modelle
Zugriff auf fotografische 360°-Panorama-Modelle

Unterstützte Tools:

✗ Autodesk Revit		Nemetschek Allplan		Vectorworks
Trimble Tekla Structures		Bentley AECOsim	✗	MS Dynamics 365 Import
Graphisoft ArchiCAD		Bricsys BricsCAD BIM		

P. Referenzen

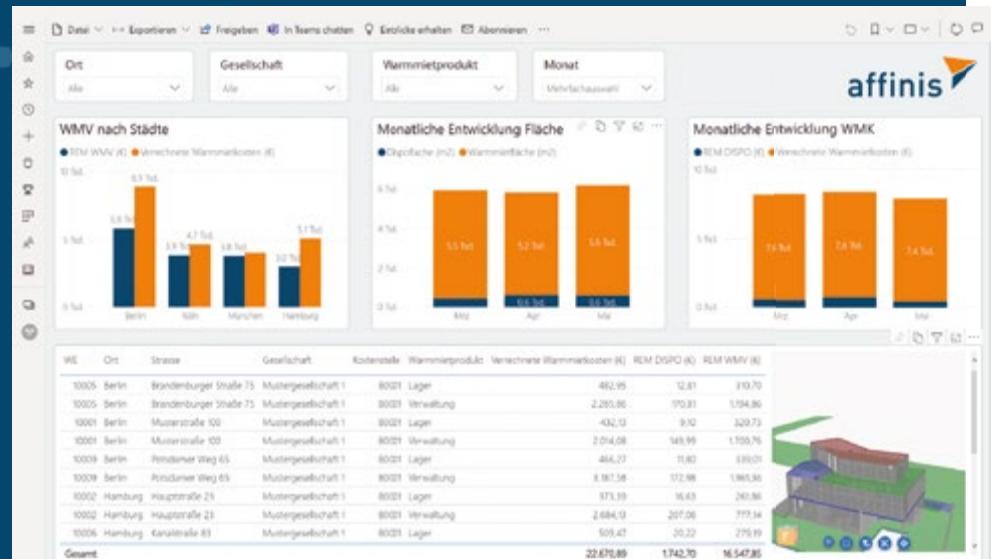
Unternehmen	Ansprechpartner	installierte Arbeitsplätze
Blue Bird Facility GmbH		
GMG Generalmietgesellschaft mbH		
MOLEWO Service GmbH		

P. Besonderheiten der Software laut Hersteller

Intuitiv, modern, standardisiert: Modernste Technologien gepaart mit einer intuitiven Bedienung und den wichtigen Standards und Richtlinien – das macht unsere innovative Standardplattform für das Facility Management aus. Unsere CAFM-Plattform wurde für die End-to-End-Abbildung von Facility Management-Prozessen entwickelt und kann mit innovativen Services aus den Bereichen IoT, Echtzeitanalyse und Predictive Analytics kombiniert werden. Dabei setzen wir auf ein einheitliches Datenmodell (IBPDI) und Microsoft Dynamics 365 mit offenen Web-APIs zur einfachen Anbindung von Drittsystemen.

PRÄZISE INFORMATIONEN AUF EINEN BLICK

Ermöglichen Sie es allen Mitarbeitenden in Ihrer Organisation, mithilfe von minutengenauen Analysen überzeugende Entscheidungen zu treffen. Dabei können Sie auf vorgefertigte FM-Dashboards unserer CFM-Plattform zugreifen.



MOBILES AUFRAGSMANAGEMENT

Über eine native App und dem dazu gehörigen Web-Portal arbeiten Ihre Mitarbeitenden und Dienstleister an einem Strang und auf dem gleichen Datenmodell. Dafür können Sie Ihrem Dienstleister ein vollumfängliches System bereitstellen.

Auftrag

Auftragsdaten

Auftragsstatus

Auftragsinformationen

Auftragsbearbeiter

Auftragsablauf

OPTIMALE PERSONAL-EFFIZIENZ IM SERVICE

Dank intelligenter Tools, Mixed Reality und den relevanten Arbeitsaufträgen sind Ihre Mitarbeitenden und Dienstleister nicht nur auf jeden Serviceeinsatz vorbereitet, sondern auch bei Herausforderungen vor Ort zu jeder Zeit handlungsfähig.

Hourly view

Map View

Schedule Board

Wir sind Partner von:



Microsoft Partner
■ Microsoft
Gold Application Integration
Gold Application Development
Gold Cloud Platform
Gold Data Services
Gold Data Productivity



MEMBER OF
GEFMA
German Facility Management Association
Deutscher Verband für Facility Management e.V.

www.affinis.de

CAFM-LÖSUNGEN SIND EIN BAUSTEIN FÜR EINE MENSCHENZENTRIERTE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Florian Schalowski, Head of Platform Services bei affinis, erzählt uns im Interview, warum Silos und Insellösungen im Corporate Facility Management aus seiner Sicht nicht zukunftsfähig sind und was es für eine nachhaltige und menschenzentrierte Immobilienwirtschaft bedarf.

Herr Schalowski, erst einmal zur Historie: Wer ist affinis und wie ist dabei der Werdegang im Corporate Facility Management?

Seit über 20 Jahren ist affinis Pionier in der Digitalisierung und Prozessautomatisierung – vor allem im Bereich Immobilienmanagement. Wir waren beispielsweise eines der ersten Unternehmen, welches Gebäudeleittechniken an SAP und später an Microsoft Dynamics 365 CE Systemen angebunden hat.

Die Kombination von Branchen- und Prozesswissen gepaart mit Technologiekompetenz im Microsoft- & SAP-Umfeld sind unsere Stärken und einzigartig auf dem deutschen Markt. In den vergangen beiden Jahrzehnten haben unsere IT-Lösungen direkt und indirekt den FM-Betrieb von mindestens 500 Corporates in Deutschland sichergestellt – das spricht glaube ich schon für sich.

Welche Herausforderungen sehen Sie denn vorrangig im Bereich des Facility Managements in Kombination mit CAFM-Systemen?

Der Stellenwert und Verantwortungsbereich von CREM und FM-Dienstleistern nimmt stetig zu. Mit der anhaltenden Digitalisierung werden

FM-Fachbereiche und -Dienstleister beauftragt, in die direkte Leistungserstellung einzuwirken. Beispielsweise stattend Einkaufszentren und Retailer Gebäude und Filialen mit Sensorik aus, um mehr über Kunden zu erfahren und personalisierte Werbungen zu platzieren. Oder Messegesellschaften bauen 5G Campusnetze auf, um neue Kunden zu gewinnen, welche die eingezäunte Liegenschaft als 5G-Testzentrum nutzen. Die beiden Anwendungsszenarien vereint, dass diese Leistungen wiederum direkten Einfluss auf die primäre Wertschöpfungskette haben. Moderne Plattformlösungen können bei der Bewältigung der Herausforderungen helfen.

Aktuell sieht es aber eher so aus, dass etablierte CAFM-Systeme nur die Betriebs- und Nutzungsphase von Objekten, Anlagen und Einrichtungen in den Vordergrund stellen. Bestände können mit Facility Services verwaltet werden und sind Unterstützungsleistungen, welche einer Wertschöpfungskette zuarbeiten. IT-Abteilungen stehen dadurch zunehmend vor der Herausforderung, viele Einzellösungen verwalten zu müssen. CAFM-Insellösungen sind somit meiner Meinung nach nicht zukunftsfähig. Corporates und Dienstleister spielen im gleichen Team, aber



**Florian Schalowski ist Head of
Platform Services bei affinis**

leider zu oft nicht auf dem gleichen Spielfeld. Plattformarchitekturen ermöglichen es, dass relevante Akteure und Unternehmensprozesse ohne Schnittstellen miteinander agieren.

Wie genau kann ich mir das vorstellen?

Corporate Facility Management besteht aus Kooperation statt Silodenken. Anfragenverwaltung, Leistungsplanung, Einsatzplanung, Controlling u.v.m. – die Aufgaben und Prozesse sind vielfältig. Hinzu kommen komplexe Gesetze, Richtlinien und Regelwerke, die eingehalten werden müssen. Unser Ansatz bietet die Möglichkeit, dass die Anwendung durch Unternehmen selbst oder durch über 100 Technologiepartner allein in Deutsch-

land erweitert werden kann. Durch den Plattformansatz können fertige Lösungen beispielsweise aus Bereichen wie KI und Machine Learning, Analyse oder Mixed Reality genutzt werden. Statt Silos und Insellösungen entwickeln sich

durchgängiges Datenmodell sowie eine durchgängige Kommunikation (intern und extern) steigt. Technologisch wird eine SaaS-Lösung basierend auf Microsoft Dynamics 365 mit Cloud-Hosting, nativer App Entwicklung für Web &

sowie branchenspezifische Compliance-Standards erfüllt. Die Datensicherung erfolgt im europäischen Wirtschaftsraum innerhalb der sichersten Rechenzentren der Welt und auch regelmäßige Updates werden automatisch im Hintergrund eingespielt, die den Betrieb sicherer, funktionaler und stabiler machen. Oder auch einfach zusammengefasst: wir haben uns für eine zukunftsfähige Software-Architektur entschieden!



„UNSERE CFM-PLATFORM IST MEHR ALS EIN CAFM-SYSTEM.“

nach und nach Wertschöpfungsnetzwerke für die gesamten Prozesse.

Das klingt sehr spannend. Welche Lösung bietet affinis für das CREM genau an?

Unsere CFM-Platform ist mehr als ein reines CAFM-System ist. Sie stellt End-to-End-Prozesse sicher und unterstützt bei der Erfassung von Gebäude- und Anlagendaten, der Planung von Leistungen, der Steuerung von Aufträgen, der stetigen Informationsversorgung, der Auswertung sowie bei der gesamtheitlichen Koordination von Facility Management Aufgaben.

Wir bieten einen ganzheitlichen digitalen Facility Management Ansatz, mit der Abbildung geltender Regelwerke (REG-IS), einer flexiblen Planung und Disposition sowie die native Einbeziehung von internen Kunden sowie externen Dienstleistern. Und das alles mit dem Versprechen, dass Bearbeitungszeiten von Aufträgen sinken und gleichzeitig die Qualität durch ein

Mobile sowie mit IBPDI, einem standardisierten Branchen-Datenmodell bereitgestellt. IBPDI ist der erste globale, branchenweite Daten- und Leistungsstandard für Immobilien.

Was hat Sie dazu bewegt, auf die Cloud-Strategie mit Microsoft Dynamics 365 zu setzen?

Wir haben die SaaS-Anwendung Microsoft Dynamics 365, um unsere Branchen Add-Ons erweitert, da Unternehmen sowie Anwender so im Bereich der User Experience von der hohen Integrationstiefe zu Office 365 und Microsoft Teams profitieren. Durch offene Web APIs kann die Plattform erweitert werden und durch den Low-Coding Ansatz können Anwender eigene Prozesse und Workflows im Self-Service Ansatz hinzufügen. Bei Bedarf können neben den Integrations- und Entwicklungsexperten der affinis auch über 100 andere Microsoft Dynamics Partner in Deutschland weiterhelfen. Zudem werden durch die Verwendung von Microsoft Dynamics 365 deutsche

Und zum Schluss ein Blick in die Zukunft: Wo sehen Sie Ihre Plattform in fünf Jahren?

Unsere CFM-Platform ist nur ein Teil des großen Ganzen – ein Baustein unseres smart us Ökosystems. Unsere Vision ist es, eine Plattform zu schaffen, die als Bindeglied zwischen den besten Immobiliendienstleistern, Serviceanbietern und dem digitalen Zwilling einer Immobilie und ihren Nutzern funktioniert. Nachhaltig, kooperativ, menschenzentriert: In fünf Jahren ist smart us die Plattform für ein komfortables Leben, die durch Transparenz und Digitalisierung unsere Entscheidungen unterstützt und unseren Lebensraum im Bereich Wohnen, Arbeit, Gesundheit, Freizeit, Dienstleistung und lokalen Konsum smarter und nachhaltig gestaltet.

smart us ist ein Ökosystem, welches alle Akteure rund um die Immobilie über die gesamten Lebenszyklusphasen hinweg verbindet und intelligente Empfehlungen auf Grundlage von Bedarfsanalysen, Angebot und Nachfrage, Verbrauch sowie den Nutzungen ausspricht.

Weitere Informationen und eine persönliche Demo-Vorführung erhalten sie hier:



www.affinis.de/cfmp

affinis