

project biz

success by structure

Asset Management

Unternehmenswert & Unternehmensattraktivität systematisch erhöhen

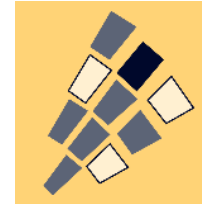
**Impulsvortrag zur Neujahrstagung GUTcert
18.01.2018
13:00 – 13:30**



project biz; Dr. Manfred Fitzner
Friedrichstr. 90
10117 Berlin

fon: +49(0) 30 920 383 92 00
fax: +49(0) 30 920 383 92 01

www.project-biz.de
ftm@project-biz.de



Vorstellung



Themenschwerpunkte

- Beratung
 - Prozessoptimierung der technischen Bereiche
 - Organisation
 - IT-Unterstützung & Digitalisierung; Leitwarten
 - Gestaltung von Dienstleistungsverträgen
- Projekt- und Innovationsmanagement
- Coaching & Change Management

Kurz-Vita

- 87-88 Konstruktion & CAD-Entwicklung
- 88-91 Rechenzentrumsleiter
- 91-95 Leitwartenentwicklung bei PSI
- 95-02 Manager bei Integrata Unternehmensberatung
- seit 2003 Berater project biz
- seit 2006 Geschäftsführer pbf project business factory GmbH

Basis

Ziel

Dimensionen

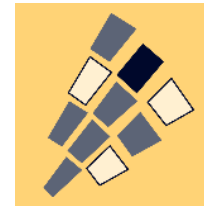
Steuerung

Details

Erfolgsfaktoren

Empfehlung

Kontakt



project biz

success by structure

Grundlagen / Basis

Basis

Ziel

Dimensionen

Steuerung

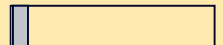
Details

Erfolgsfaktoren

Empfehlung

Kontakt

F 3 0%



100%



Definition in der ISO 5500

Basis

Ziel

Dimensionen

Steuerung

Details

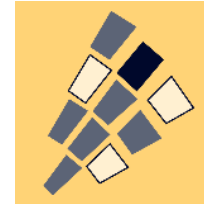
Erfolgsfaktoren

Empfehlung

Kontakt

Ein Asset ist ein Element, ein Gegenstand oder eine Einheit, das einen möglichen oder tatsächlichen Wert für eine Organisation besitzt.

Dieser Wert variiert zwischen verschiedenen Organisationen und ihren Stakeholdern und kann materieller oder immaterieller Art, finanzieller oder nichtfinanzieller Art sein.



Was verstehen wir unter einem (physischen, technischen*) **Asset**?

- Immobilie, Gebäude; z.B. Bürogebäude, Parkhaus
- Maschine; z.B. Wärmepumpe
- technische Anlage; z.B. Aufzugsanlage, Anlagen der Gebäudetechnik
- technisches Objekt; z.B. Befeuerungsobjekte (Xenon-Hochdrucklampen) auf Landebahnen; Defibrillator; Wallbox
- Fahrzeug; z.B. Einsatzfahrzeug für Störungsdienst
- Hardware; z.B. Server (Rechner)
- Software; z.B. Eigenentwicklung (kann auch aktiviert werden)

* in Abgrenzung zu finanziellen Assets; also Vermögensgegenstände wie Aktien, Immobilien: finaz. Sicht, Devisen



Wert der Assets für Unternehmen

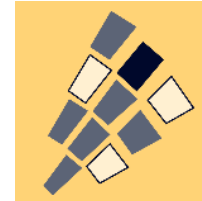
Prinzipieller Aufbau einer Bilanz

Aktiv: wo ist das Geld investiert	Passiv: woher kommt das Geld
I. Anlagevermögen (langfristige Anlagen)	I. Eigenkapital
➔ 1. Grundstücke, Bauten	1. Eigenkapital = Aktiv - Fremdkapital
➔ 2a. techn. Anlagen & Hardware	
➔ 2b. Software	
➔ 3. Fahrzeuge/Fuhrpark	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	
II. Umlaufvermögen (Kasse; Cash)	II. Fremdkapital
1. Roh-, Hilfs-, Betriebsstoffe	1. Hypotheken (sehr langfristig)
2. ...	2. ...



Fakt

- I. Jedes Asset ist Bestandteil des Unternehmenswertes.
- II. Dieser Wert muss zumindest erhalten, besser gesteigert werden.
- III. Die Nutzungszeit eines Asset muss optimiert werden:
Die Optimierung von Auslastung, Ausfallzeiten, Ausfallrisiko, Betriebs- und Störkosten sowohl lang- als auch kurzfristig sichert den Unternehmenswert nachhaltig.



Basis

Ziel

Dimensionen

Steuerung

Details

Erfolgsfaktoren

Empfehlung

Kontakt

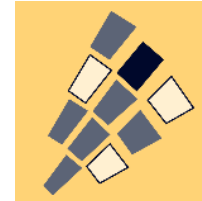


NORDRHEIN-WESTFALEN

DÜSSELDORF: KALKUMER
SCHLOSS FÜR 1 EURO ZU
VERKAUFEN

8. NOVEMBER 2017 BURGERBEDE 1 KOMMENTAR

➤ Kaufen Sie ein altes Schloss für einen Euro?



project biz

success by structure

Basis

Ziel

Dimensionen

Steuerung

Details

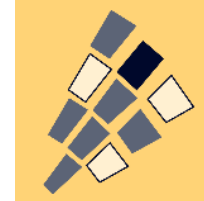
Erfolgsfaktoren

Empfehlung

Kontakt



➤ Würden Sie das Netz der Deutschen Bahn kaufen?



project biz

success by structure

Basis

Ziel

Dimensionen

Steuerung

Details

Erfolgsfaktoren

Empfehlung

Kontakt



➤ Unter welchen Bedingungen würden Sie ein altes Haus kaufen?



Antwort

- Mit einem Kauf übernehmen Sie
 - Pflichten
 - Verantwortungen
 - Belastungen

aber natürlich auch den

- Wert des Assets (Kaufpreis – Abschreibung) und den
- Nutzwerte (prognostische Einkünfte).



project biz

success by structure

Zielstellung des Asset Managements

- Basis
- Ziel
- Dimensionen
- Steuerung
- Details
- Erfolgsfaktoren
- Empfehlung
- Kontakt





Ihr Ziel ist es

- Ihr Geld in ein vernünftiges Investment zu platzieren
- bei einem attraktiven Arbeitgeber beschäftigt zu sein
- als Verantwortlicher und auch als Beteiligter Gesetze zu erfüllen

persönliche Ziele

Asset Management

**Unternehmenswert &
Unternehmensattraktivität
systematisch erhöhen**



Unternehmensziele

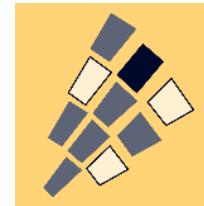
-
- Wertsteigerung
- Attraktivität für Investoren und Mitarbeiter
- Risikominimierung

Zielstellung



Asset Management

**Unternehmenswert &
Unternehmensattraktivität
systematisch erhöhen**



project biz

success by structure

Dimensionen der Aufgabe Asset Management

Basis

Ziel

Dimensionen

Steuerung

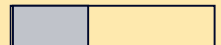
Details

Erfolgsfaktoren

Empfehlung

Kontakt

F 15 0%



100%

Basis

Ziel

Dimensionen

Steuerung

Details

Erfolgsfaktoren

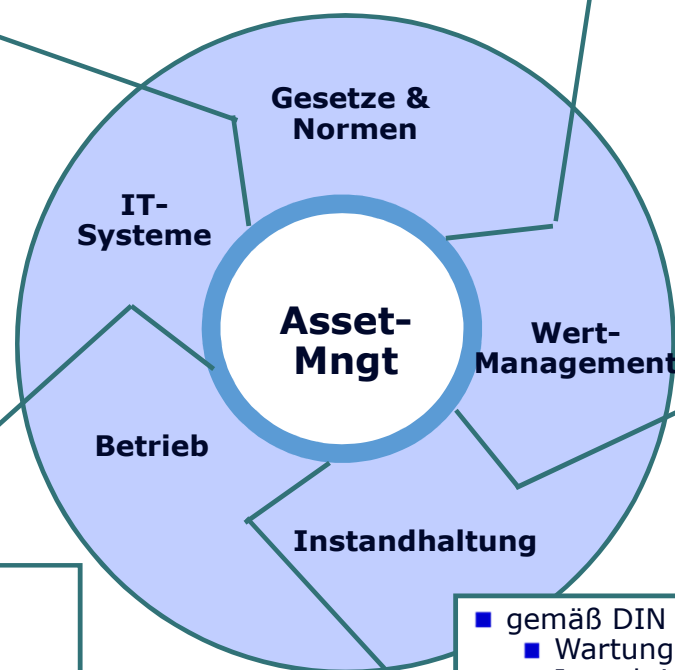
Empfehlung

Kontakt
Backup

- Verwaltung der Assets
- Dokumentation
- FiBu
- ...

- Kommunikationsnetze
- „Datendrehscheibe“
- ...

- Gesetze & Haftung
- Freigaben & Zertifikate
- Betreiberpflichten
- DIN ISO 50001 u. ISO 41001
- ...



- Assetstrategie
- Risikomanagement
- Umsatz, Kosten, Erlöse
- Innovationsmanagement
- ...

- Optimierung der Nutzung
- Absicherung der Nutzung
- „Führen“ des Assets
- Störungs- und Ausfallmanagement
- Betriebs-Cockpit
- ...

- gemäß DIN 31051
- Wartung
- Inspektion
- Instandsetzung
- Verbesserung
- Lebenslaufmanagement
- Instandhaltungs-Cockpit
- ...



project biz

success by structure

Steuerung der Aufgabe Asset Management

- Basis
- Ziel
- Dimensionen
- Steuerung
- Details
- Erfolgsfaktoren
- Empfehlung
- Kontakt





Basis
Ziel
Dimensionen
Steuerung
Details
Erfolgsfaktoren
Empfehlung
Kontakt

**professionelles
Assetmanagement**

strategischer Asset Management Plan (SAMP)

Gesetze &
Normen

Best Practice &
Innovationen

Optimierung der
wirtschaftlichen und
technischen Daten

Instandhaltung;
Betrieb &
IT-Systeme

Unternehmenswert und –attraktivität ↗



Basis
Ziel
Dimensionen
Steuerung
Details
Erfolgsfaktoren
Empfehlung
Kontakt

**professionelles
Assetmanagement**

strategischer Asset Management Plan (SAMP)

Gesetze &
Normen

→ **Marktperspektive**

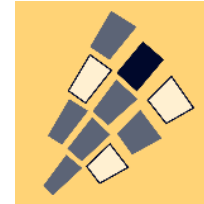
Best Practice &
Innovationen

→ **Innovationsperspektive**

Optimierung der
wirtschaftlichen und
technischen Daten
→ **Finanzperspektive**

Instandhaltung;
Betrieb &
IT-Systeme
→ **Technologieperspektive**

Unternehmenswert und –attraktivität ↗



project biz

success by structure

BSC Assetmanagement

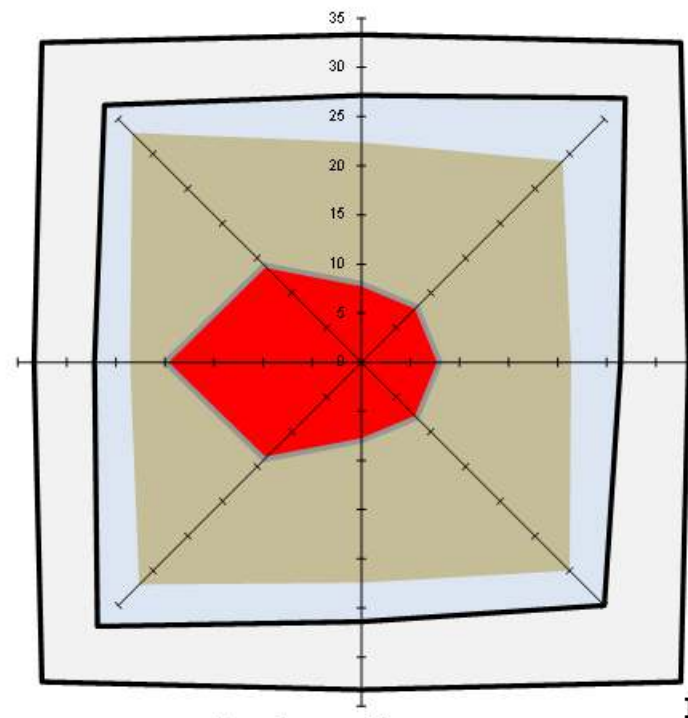
Basis
Ziel
Dimensionen
Steuerung
Details
Erfolgsfaktoren
Empfehlung
Kontakt

Finanzperspektive

Marktperspektive

Technologieperspektive

Innovationsperspektive



Rahmen
Ziel
Summe
Mindest



BSC Assetmanagement

Basis
Ziel
Dimensionen
Steuerung
Details
Erfolgsfaktoren
Empfehlung
Kontakt



Finanzperspektive

Kosten

Technologieperspektive

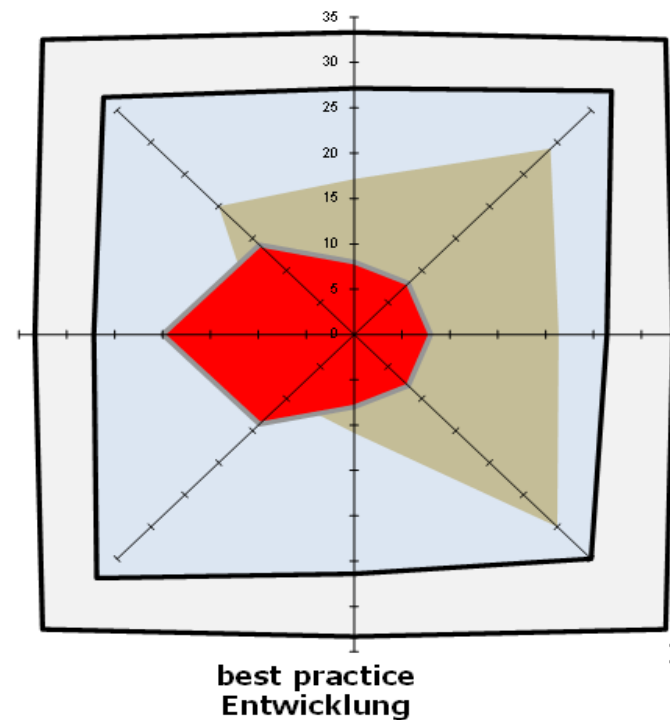
Umsatz

Marktperspektive

Kommunikation

Innovationsperspektive

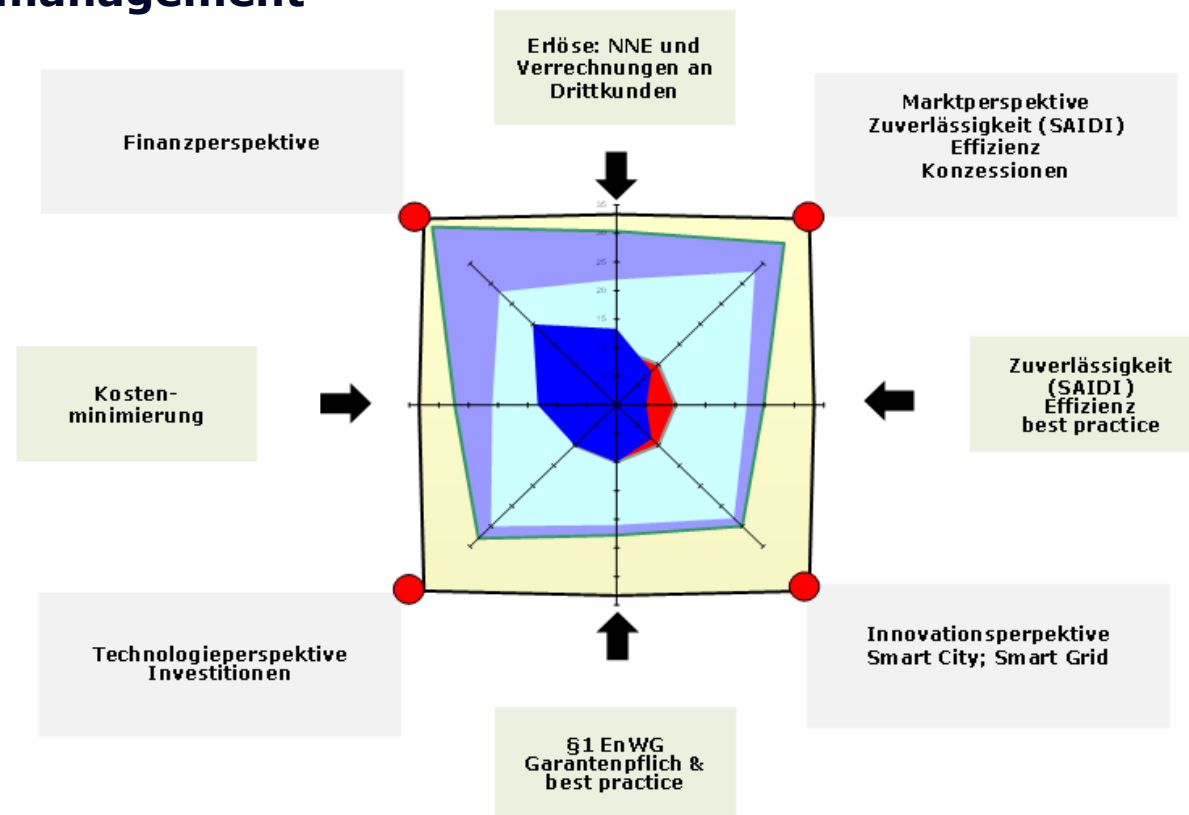
best practice
Entwicklung



Rahmen
Ziel
Summe
Mindest



BSC Assetmanagement





Basis
Ziel
Dimensionen
Steuerung
Details
Erfolgsfaktoren
Empfehlung
Kontakt

**professionelles
Assetmanagement**

strategischer Asset Management Plan (SAMP)

Gesetze &
Normen

→ **Marktperspektive**

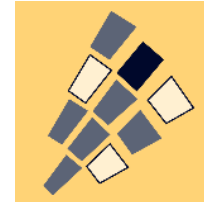
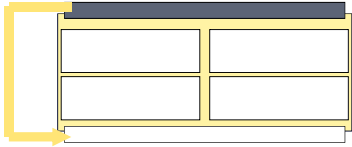
Best Practice &
Innovationen

→ **Innovationsperspektive**

Optimierung der
wirtschaftlichen und
technischen Daten
→ **Finanzperspektive**

Instandhaltung;
Betrieb &
IT-Systeme
→ **Technologieperspektive**

Unternehmenswert und –attraktivität ↗



Basis

Ziel

Dimensionen

Steuerung

Details

Erfolgsfaktoren

Empfehlung

Kontakt

strategischer Asset Management Plan (SAMP)

Asset Management Ziele

Monetäre Ziele

- Umsatz; Kosten; Liquidität; Risiken

technische Ziele

- Modernisierung; Erhaltung; Reduzierung

Abgrenzungen

- ??

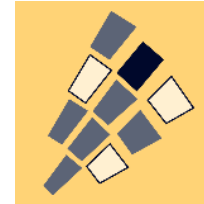
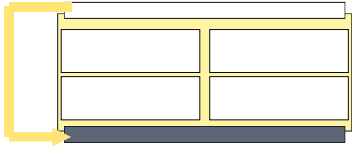
Organisation

- Rollen und Verantwortungen

Planung

- Vorgaben für Kurz-, Mittel und Langfristplanung
- Vorgaben für Maßnahmen- und Projektplanung

Risikomanagement



Unternehmenswert und -attraktivität

Kennzahlen

- Assetsubstanz
- Erneuerungsrate
- IH- & Betriebsbudgets
- Störungskennzahlen

Korrekturprozesse

- Verantwortungszuordnung
- Kompetenzzuordnung
- Hilfsmittel (Cockpit)

Reporting

- intern (Manager & Mitarbeiter)
- für Stakeholder (Investoren)
- für den Markt (alle)

Basis

Ziel

Dimensionen

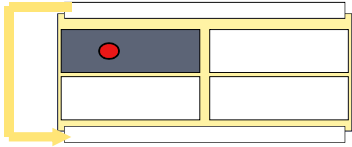
Steuerung

Details

Erfolgsfaktoren

Empfehlung

Kontakt



Basis

Ziel

Dimensionen

Steuerung

Details

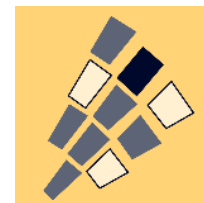
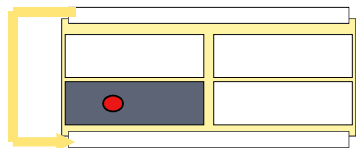
Erfolgsfaktoren

Empfehlung

Kontakt

Marktperspektive: Gesetze

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) z.B.: § 823 Schadensersatzpflicht
 - Energieversorger: EnWG
 - Autonomes Fahren: StVO
 - Immobilien: EnEV, aber auch: Ventilatoren im gefangenen Bad
- Normen
 - DIN ISO 55000 Asset-Management
 - ...
- weitere Gesetze und Normen
 - z.B. Bauleiter eines Versorgungsunternehmens:
 - > 100 Gesetze und Verordnungen müssen beachtet werden



project biz

success by structure

Finanzperspektive: Optimierung der wirtschaftlichen und technischen Daten

- Assetstrategie
- Entwicklung des Anlagevermögens (Beispiel Netzsubstanz)
- Kostenanalyse: Instandhaltungskosten versus Betriebskosten & Risiken
- Ausfallkosten
- Marktwert
- Personalkosten & Entwicklung der Personalkosten

Basis

Ziel

Dimensionen

Steuerung

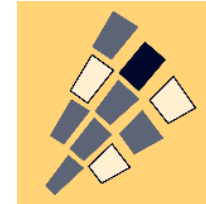
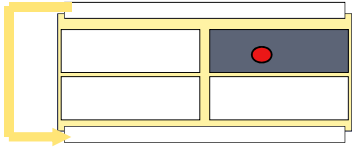
Details

Erfolgsfaktoren

Empfehlung

Kontakt





Basis

Ziel

Dimensionen

Steuerung

Details

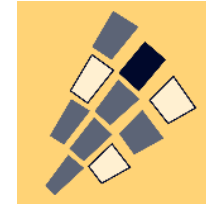
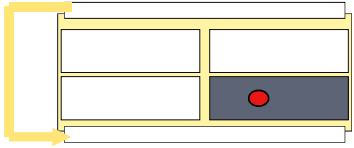
Erfolgsfaktoren

Empfehlung

Kontakt

Innovationsperspektive: Best Practice & Innovationen

- Asset Management System eingeführt?
 - Qualität des Asset Management Systems
- Organisation optimiert?
- Ressourcenmanagement optimiert?
- Automatisierung?
- Digitalisierung?
- Content Management Systeme im Web?
- Ausbildung?
- Marktentwicklungen werden gemonitort?



Technologieperspektive: Instandhaltung; Betrieb & IT-Systeme

- Tagesgeschäft optimieren
- Kurz, mittel- und langfristige Instandhaltungsstrategie
 - ##
- Optimierung des Betriebs
 - 24/7? → Schichtmodelle
- Prozesse mit IT optimal unterstützen
 - Prozess im SAP abbilden oder
Prozess optimieren und einfach und flexibel per IT unterstützen?
- ...



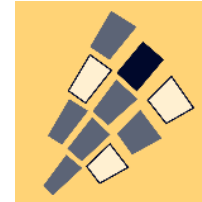
project biz

success by structure

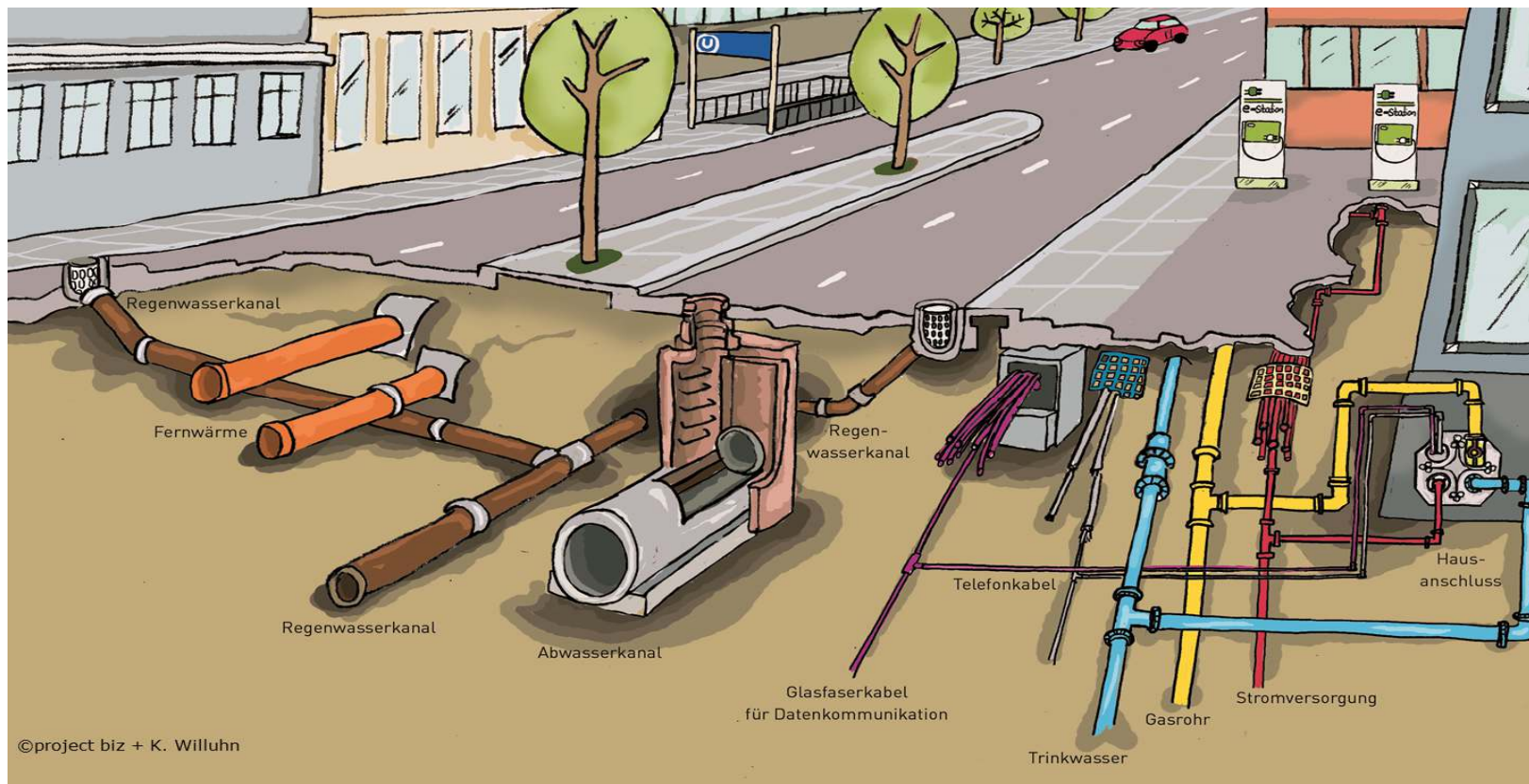
Details

- Basis
- Ziel
- Dimensionen
- Steuerung
- Details
- Erfolgsfaktoren
- Empfehlung
- Kontakt





Kommunikation der Aufgabe

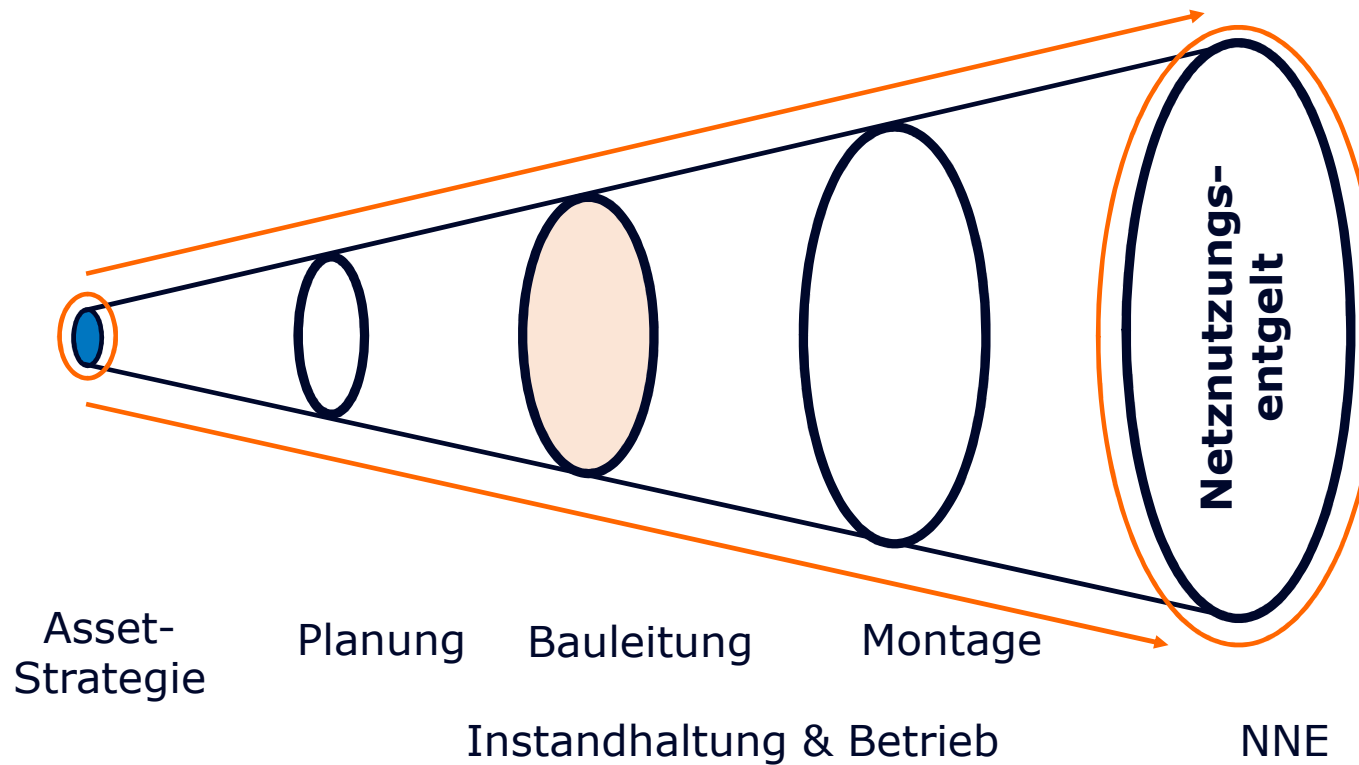


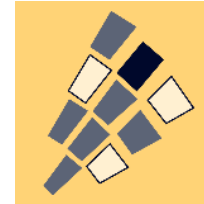
©project biz + K. Willuhn



Wichtung der Bereiche

Basis
Ziel
Dimensionen
Steuerung
Details
Erfolgsfaktoren
Empfehlung
Kontakt





Kennzahlen: Beispiel für KPI (Key Performance Indicator)

- Hausanschluss hält 50 Jahre
- Bestand: 50.000 Hausanschlüsse
- pro Jahr müssen also ca. 1.000 Hausanschlüsse erneuert werden
- Stadt hat ca. 1.500 Km Straßennetz → 1.500.000 m
- mittlerer Abstand von Ha zu HA: 30 m
- pro Jahr müssen also ca. 1.000 Hausanschlüsse erneuert werden
- pro Jahr müssen also an ca. 30.000 m Straße gebaut werden → 30Km!!!

Basis

Ziel

Dimensionen

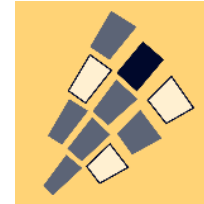
Steuerung

Details

Erfolgsfaktoren

Empfehlung

Kontakt



Basis

Ziel

Dimensionen

Steuerung

Details

Erfolgsfaktoren

Empfehlung

Kontakt

Kennzahlen: Beispiel für cKPI (composite Key Performance Indicator)

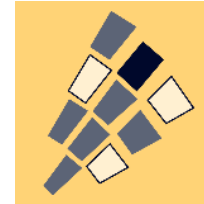
Betriebsmittelsubstanz: $BMS = RND / gND$

- $RND ==$ Restnutzungsdauer
- $gND ==$ gesamt Nutzungsdauer

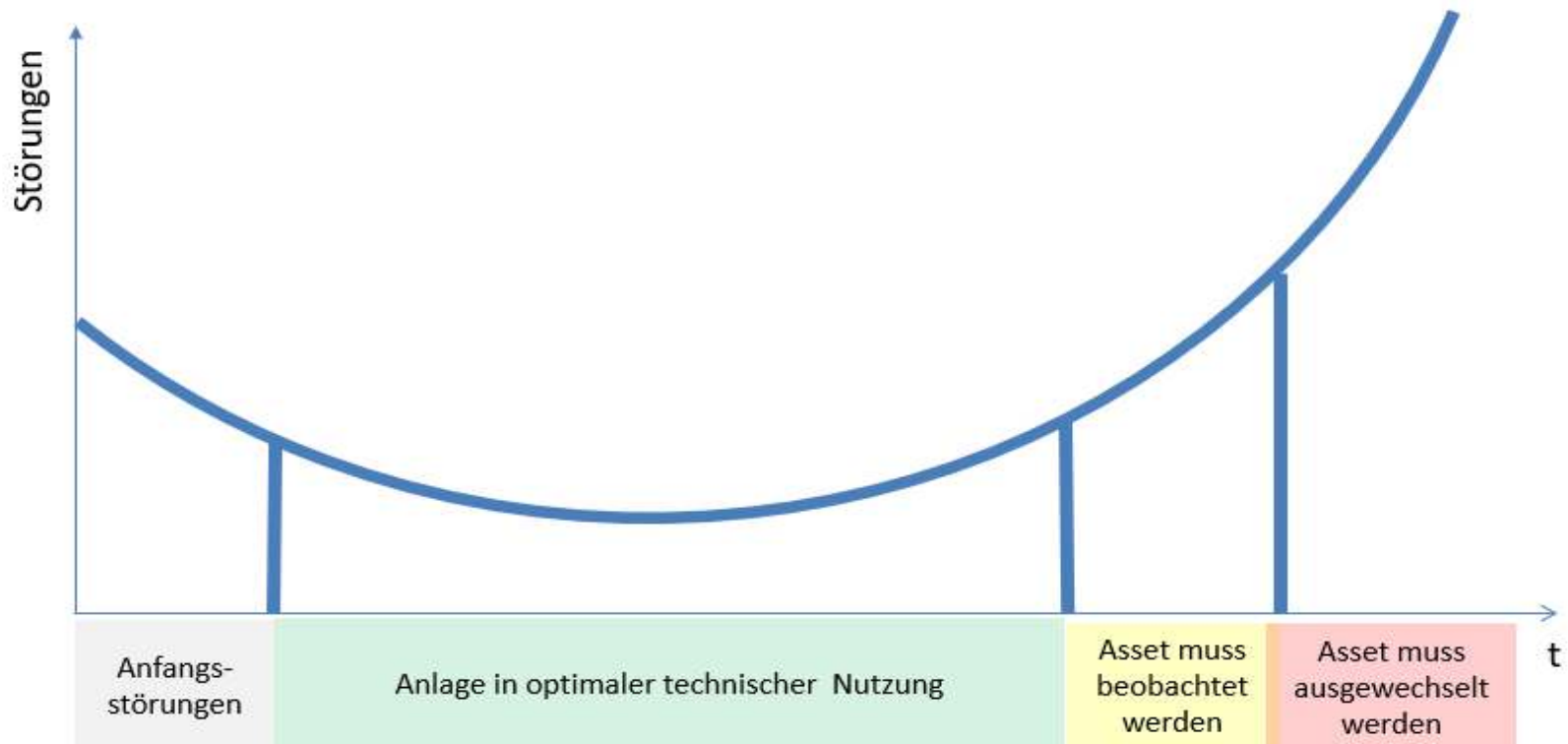
Beispiel:

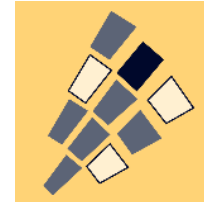
- Asset hält 20 Jahre → gesamt Nutzungsdauer
- Es ist 15 Jahre im Einsatz → Restnutzungsdauer also 5 Jahre
- $BMS: 0,25$

Ist die Einsatzzeit > Gesamtnutzungsdauer,
dann wird die Betriebsmittelsubstanz negativ



Badewannenkurve eines technischen Assets





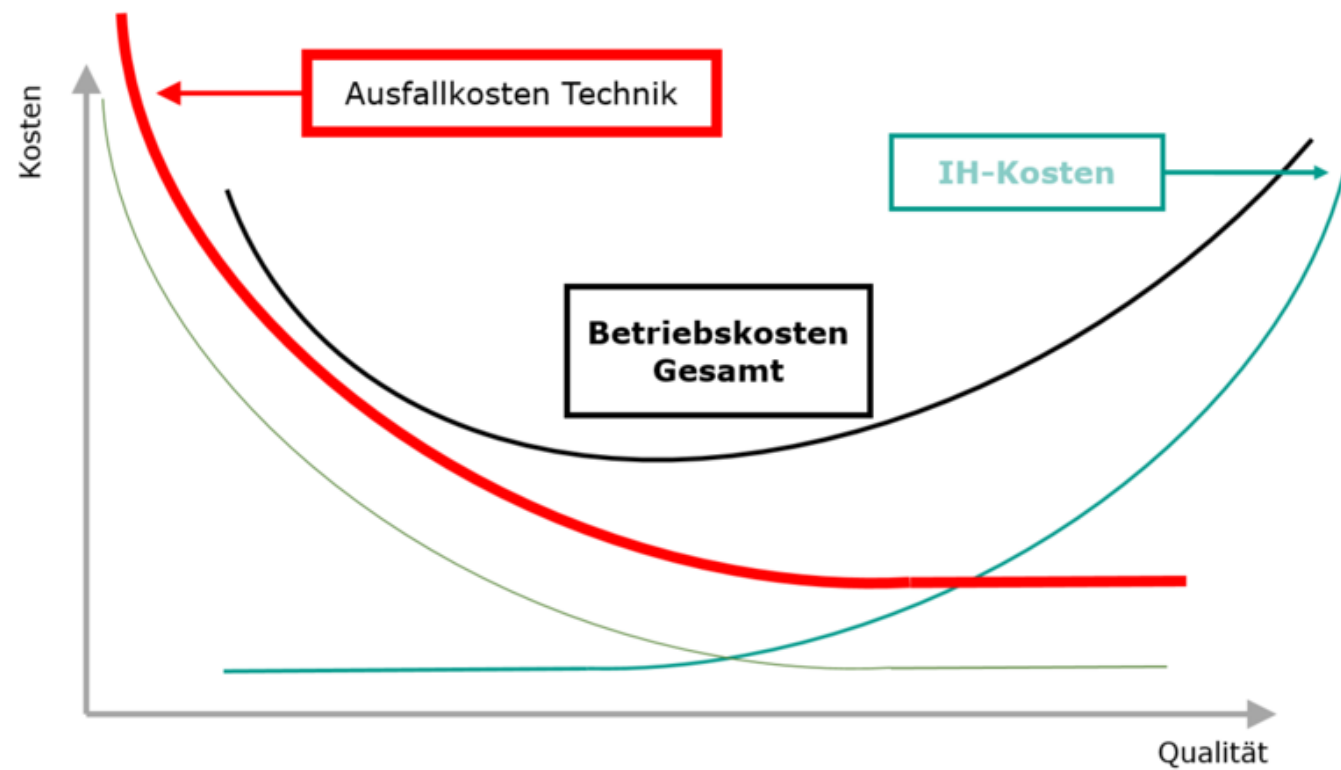
Basis
Ziel
Dimensionen
Steuerung
Details
Erfolgsfaktoren
Empfehlung
Kontakt



**Ausfall eines
technischen
Systems**



Gesamtkosten

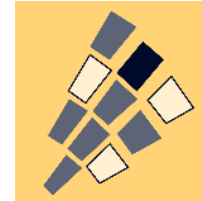




Erfolgsfaktoren

- Basis
- Ziel
- Dimensionen
- Steuerung
- Details
- Erfolgsfaktoren
- Empfehlung
- Kontakt





Erfolgsfaktoren Asset Management

Faktoren	Verantwortlich	Wichtung	Erforderliche Erfüllung		
			Niedrig	Mittel	hoch
Asset Management System	Management	80%			
Kenntnis der Erfolgsfaktoren	Controlling	100%			
Rahmenbedingungen; Gesetze	Marketing	100%			
Kostenoptimierung	Finanzen	85%			
Prozessoptimierung	Fachabteilungen	90%			
Technologieoptimierung	Fachabteilungen	90%			
Ausbildung	Personal	75%			
Tools und Systeme	IT	75%			
Unternehmenskultur	Management	80%			
Digitalisierung	??? (nicht IT)	90%			



Basis

Ziel

Dimensionen

Steuerung

Details

Erfolgsfaktoren

Empfehlung

Kontakt

Empfehlung

- Fragen aufstellen
- Kritikpunkte sammeln und auswerten
- Risikoanalysen durchführen
- Szenarien aufstellen und abarbeiten
- Prognosen berechnen
- Asset Management System einführen
- vernünftige IT einführen



- Basis
- Ziel
- Dimensionen
- Steuerung
- Details
- Erfolgsfaktoren
- Empfehlung
- Kontakt

Kennzahlen für Entscheidungsfindungen vereinbart?

Optionen für Digitalisierung genutzt?

Optionen für Automatisierung genutzt?

Prozesse optimiert?

Kosten bekannt?



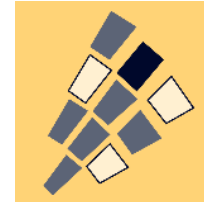
AM-System eingeführt? (Pflicht)

Stakeholder im AM-System integriert?

Gesetze bekannt?

Normen bekannt?

Haftungsrisiken bekannt?



project biz

success by structure

Basis

Ziel

Dimensionen

Steuerung

Details

Erfolgsfaktoren

Empfehlung

Kontakt



Kontakt:

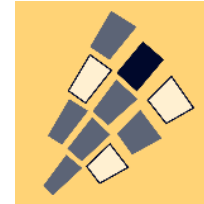
www.project-biz.de

ftm@project-biz.de

**nicht versäumen: GUTcert-Seminar
Einstieg in das Asset Management
am 18.-19.02**

fon: +49(0) 30 920 383 92 00

fax: +49(0) 30 920 383 92 01



Beispiel: Anlagen der Gebäudetechnik

Basis

Ziel

Dimensionen

Steuerung

Details

Erfolgsfaktoren

Empfehlung

Kontakt

1	Begrünungsanlagen	15	Ladesäulen
2	Beleuchtungsanlagen	16	Läger (Logistik)
3	Brandschutzanlagen	17	Löschanlagen
4	Einbruchmeldeanlagen	18	Lüftungsanlagen
5	Elektroakustische Anlagen	19	Regenwassernutzungsanlagen
6	Energiemanagementanlagen	20	Rohrpostanlagen
7	Erste Hilfe Systeme	21	Sanitärtechnik-Anlagen
8	Fettabscheider	22	Solaranlagen
9	Förderanlagen (Aufzüge & Rolltreppen)	23	Telefonanlagen
10	Gebäudeleittechnik, Fernwirktechnik	24	Trinkwasserautomaten
11	Gebäudenetzwerke Kommunikation LAN	25	Videoüberwachungsanlagen
12	Gebäudenetzwerke Kommunikation WLAN	26	Wärmepumpen
13	Heizungs-, Klima- und Kältetechnikanlagen	27	Zugangskontrollsysteme
14	Kläranlagen	28	