Es ist an der Zeit, einer bitteren, aber für uns alle überaus beruhigenden Wahrheit ins Auge zu blicken. Computer-Aided Facility Management, kurz CAFM, ist ein vorübergehender Trend. Er wird sich in der robusten, traditionsbewussten deutschen Immobilienlandschaft niemals ernsthaft durchsetzen. Seit Jahren predigen Heerscharen von Beratern das Evangelium der digitalen Transformation und halluzinieren von durchgängigen Datenräumen. Doch sie alle unterschätzen unsere absolute Weltmeisterschaft in der Erhaltung des Status quo durch kreative Ausreden.

Warum sollten wir ein System revolutionieren, das sich so bewährt hat?

Seit den späten Achtzigerjahren wird der Gebäudebetrieb durch eine unerschütterliche Kombination aus Zettelwirtschaft, Zuruf und purem Überlebenswillen aufrechterhalten. Um zu verstehen, warum die Digitalisierung in unserer Branche chancenlos ist, muss man sich nur eine alltägliche Szene vor Augen führen.

Slim-Fit trifft auf Haustechnik

Stellen wir uns einen typischen Pitch vor: Konferenzraum, blendendes Neonlicht, eine Thermoskanne mit lauwarmem Filterkaffee. Vorne steht ein dynamischer, Mitte zwanzigjähriger Key-Account-Manager im Slim-Fit-Anzug. Er hat vermutlich gestern noch Krypto-Währungen vertrieben und ist heute fest entschlossen, die Immobilienwirtschaft zu revolutionieren. Er wischt elegant auf seinem iPad herum und projiziert den hochauflösenden digitalen Zwilling eines Bürogebäudes an die Wand.

Schauen Sie, flötet er mit leuchtenden Augen, unser IoT-Sensor meldet einen minimalen Druckabfall im Heizkreislauf. Unsere Künstliche Intelligenz analysiert das Problem in Millisekunden und generiert vollautomatisch ein Ticket. Danach bestellt das System das exakt passende Ersatzteil per API-Schnittstelle beim Großhändler. Abschließend wird der Techniker per Augmented-Reality-Brille zentimetergenau zum defekten Ventil navigiert.

Auf der anderen Seite des Tisches sitzt das FM-Gremium. Es sind gestandene technische Leiter, deren kumulierte Berufserfahrung die Lebenserwartung einer Galapagos-Schildkröte übersteigt. Es herrscht eisiges Schweigen.

Schließlich beugt sich Herr Krause, seit dreiunddreißig Jahren Herr über die Haustechnik,

langsam vor. Mit der sonoren Ruhe eines Mannes, der schon drei Unternehmensfusionen überlebt hat, schiebt er seine Lesebrille nach unten.

Schön und gut, junger Mann, sagt er bedächtig. Aber was genau macht Ihre Künstliche Intelligenz, wenn die besagte Kellertür seit 1996 klemmt? Was passiert, wenn der einzige Schlüssel dafür bei unserem Hausmeister am Bund hängt, der gerade auf Norderney in Kur weilt? Hat Ihre smarte Brille auch einen Button für asbesthaltige Brandschutztüren, die offiziell gar nicht existieren?

Der Verkäufer erstarrt, das iPad sinkt auf die Tischplatte und das kalifornische Pitch-Deck zerschellt krachend an der unerbittlichen Realität des deutschen Gebäudebestands.

Das Märchen der Standardsoftware

Die erste und effektivste Verteidigungslinie nach einem solchen Meeting ist der unerschütterliche Glaube an unsere eigene Einzigartigkeit. Jedes deutsche Facility-Management-Team ist zutiefst davon überzeugt, dass seine Prozesse derart hochspezifisch sind, dass keine Standardsoftware sie abbilden könnte. Wie wir in unserem Unternehmen eine defekte Leuchtstoffröhre melden, ist kein trivialer Vorgang. Es ist angewandte Raketenwissenschaft, eng verwoben mit lokaler Folklore und Feng-Shui.

Wenn uns ein Software-Hersteller sogenannte Best Practices anbietet, fassen wir das zu Recht als Beleidigung auf.

Wir passen uns doch nicht der Software an! Wir fordern stattdessen ein Customizing, das so tiefgreifend und zerstörerisch ist, dass die Updatesicherheit vernichtet wird. Das System muss exakt unsere analogen Fehler der letzten zwanzig Jahre digital reproduzieren. Alles andere wäre schließlich ein unzumutbarer Eingriff in unsere betriebliche DNA.

Rettung durch das fehlende WLAN

Sollte das Argument der Einzigartigkeit wider Erwarten fallen, ziehen wir unsere stärkste bauliche Waffe: den deutschen Stahlbeton. Moderne CAFM-Lösungen setzen auf mobile Apps,

Echtzeit-Ticketing und QR-Codes an den Anlagen. Hier können wir die Hände voller Bedauern in die Luft werfen und mit tragischer Stimme den WLAN-Empfang im Keller bemängeln. Dieses Argument ist ein absoluter Totschläger und ein rhetorischer Atompilz. Solange der Lüftungsmonteur im hintersten Heizungskeller nicht mindestens 5G-Empfang hat, ist eine FM-App logischerweise völlig nutzlos.

Wir ignorieren dabei geflissentlich, dass moderne Software längst über hervorragende Offline-Fähigkeiten verfügt. Der funkstille Keller bleibt unser sicherstes Refugium vor der unerbittlichen Transparenz der Digitalisierung.

Die SAP-Illusion der Geschäftsführung

Wenn das FM-Team trotzdem mit dem Rücken zur Wand steht, springt oft die eigene Geschäftsführung mit der ultimativen Ausrede ein. Irgendwann in einer entscheidenden Vorstandssitzung fällt garantiert das Argument der allumfassenden ERP-Strategie. Man setze doch jetzt unternehmensweit alles auf SAP, da gebe es doch bestimmt auch ein Modul für Gebäude.

Dies ist der glorreichste Moment für jeden Digitalisierungsverweigerer. Jeder in der Branche weiß: Bis ein solches ERP-Großprojekt umgesetzt und für das Facility Management nutzbar gemacht wird, vergehen anderthalb Jahrzehnte. Mit dem frommen Verweis auf diese übergeordnete IT-Strategie lässt sich die Einführung einer agilen CAFM-Lösung im Keim ersticken.

Wir warten lieber zehn Jahre auf ein Modul für Finanzbuchhalter, als heute eine Software für Instandhalter zu nutzen.

Belegschaft als analoges Schutzschild

Ein weiterer rhetorischer Geniestreich zur Verhinderung von Innovation ist das tief empfundene Mitgefühl für unsere Belegschaft. Wenn uns wirklich alle sachlichen Argumente ausgehen, verweisen wir mit feuchten Augen auf unseren 61-jährigen Haustechniker Heinz. Dem armen Mann könne man doch kurz vor der Rente kein iPad mehr zumuten.

Dass der besagte Heinz privat längst sein Smart-Home via Sprachsteuerung dirigiert, wird dabei strategisch ausgeblendet. Heinz wird kurzerhand zum wehrlosen Schutzschild der analogen Fraktion stilisiert. Aus reiner Fürsorge verzichten wir lieber auf jegliche Effizienz und drucken Heinz seine Arbeitsaufträge weiterhin brav auf DIN A4 aus. Er würde den Geruch des Toners ohnehin schmerzlich vermissen.
Stillstand durch endlose Machbarkeitsstudien
Sollte der Druck von außen unerträglich werden, gibt es noch den Notausgang der groß angelegten Evaluierungsphase. Im deutschen Facility Management fangen wir niemals einfach pragmatisch und agil an. Nein, wir gründen zunächst einen bereichsübergreifenden Arbeitskreis und beauftragen hochbezahlte externe Berater.

Dann produzieren wir ein 400-seitiges Lastenheft voller obskurer Sonderfälle, die als absolut systemkritisch definiert werden.
Die Erstellung dieses Dokuments dauert zwei Jahre, die anschließende Ausschreibung ein weiteres. Wenn dann die finale Kostenschätzung für die Implementierung aller Sonderwünsche vorliegt, können wir endlich erleichtert aufatmen.

Das Budget gibt das leider überhaupt nicht her, weshalb das Projekt bis nach der Dachsanierung verschoben werden muss. Das geliebte Klemmbrett ist für weitere drei bis fünf Jahre sicher.

Datenschutz als ultimativer Wächter

Natürlich dürfen wir unsere verlässlichsten Wächter des Status quo nicht unerwähnt lassen. In keinem anderen Land wird der Datenschutz so kreativ als Instrument zur Verhinderung von Fortschritt genutzt wie bei uns. Sobald eine Software theoretisch in der Lage ist zu messen, wer wie lange repariert hat, wittern wir die totale Leistungsüberwachung.

Es ist weitaus sicherer für die Betriebsratskultur, wenn sensible Daten auf unverschlüsselten Schmierzetteln im offenen Sprinter transportiert werden. Cloud-Server stehen ja bekanntlich irgendwo im bösen Ausland und werden minütlich von Hackern angegriffen. Der vollgestopfte Aktenordner im Schrank von Herrn Krause ist dagegen absolut sicher. Zumindest solange niemand den kleinen silbernen Schlüssel verliert.

Excel-Tabellen und reaktives Chaos

Am Ende des Tages kehren wir ohnehin stets in den tröstenden Schoß unserer historisch gewachsenen Excel-Landschaft zurück. Eine Datei mit hunderten von zirkulären Bezügen und ausgeblendeten Spalten erfordert noch echte handwerkliche Intuition. Moderne CAFM-Software würde uns die panische Suche nach der einen fehlerhaften Zelle einfach nehmen. Wie schrecklich langweilig wäre das?

Wer KI-gestützte Predictive Maintenance fordert, zerstört mutwillig die wertvolle Kultur unserer Feuerwehr-Einsätze. Ein eingeschworenes FM-Team muss freitagsnachmittags heldenhaft einen massiven Rohrbruch abdichten können. Wer durch präventive Wartung glänzt und Probleme löst, bevor sie entstehen, wird nur gefragt, wofür er eigentlich bezahlt wird.

Daher können wir alle beruhigt durchatmen. Solange wir die Kunst der Ausreden derart meisterhaft beherrschen, bleibt der Widerstand gegen CAFM ungebrochen. Wir bewahren uns das heilige Recht auf ineffiziente Prozesse, redundante Datenpflege und den unvergleichlichen Thrill fehlender Ersatzteile.

Und während wir das lautstark verkünden, lauschen wir andächtig dem beruhigenden Summen des Faxgeräts im Vorzimmer.

Wie hilfreich war dieser Beitrag?

Klicke auf die Sterne um zu bewerten!

Bewertung Abschicken
Durchschnittliche Bewertung / 5. Anzahl Bewertungen:

Top-Schlagwörter: hersteller, cafm, ki, einführung, cloud, datenpflege, wartung, Computer-Aided Facility Management, Software, fehler

Verwandte Artikel

- CAFM-Software im Vergleich: Welches Tool passt am besten zu Ihrem Unternehmen?
- Revolutionäre CAFM-Technologie: Wie sie die Facility Management Branche verändert
- Digitalisierung im Mittelstand: Schluss mit dem Klemmbrett-Chaos in der Instandhaltung