

Die Wahl der richtigen Asset-Management-Software hat im Facility Management weitreichende Auswirkungen auf Budget, Betriebsaufwand und die Einhaltung regulatorischer Vorgaben. Eine falsche Entscheidung führt nicht nur zu erhöhten Kosten, sondern oft auch zu langfristigen Problemen bei Datenqualität, Integration und Prozessstabilität. Dieser Leitfadens stellt daher einen praxisnahen Entscheidungsrahmen bereit, der auf gewichteten Kriterien basiert und die Bereiche Funktionalität, Integration, Betrieb sowie Total Cost of Ownership (TCO) systematisch berücksichtigt. Ergänzend dazu werden Faktoren beleuchtet, die insbesondere für deutsche und europäische FM-Umgebungen relevant sind.

Durch konkrete Checklisten, wiederverwendbare RFP-Bausteine und klare Warnhinweise zu typischen Risiken – etwa bei Datenmigration und Change Management – ermöglicht dieser Ansatz es Beschaffern, Angebote strukturiert zu vergleichen und Implementierungsrisiken deutlich zu reduzieren. Ziel ist es, nicht nur eine funktional passende Lösung auszuwählen, sondern auch deren erfolgreiche Einführung realistisch zu planen.

# Entscheidungsrahmen für Asset Management Software im FM

Die zentrale These dieses Leitfadens ist klar: Die Auswahl einer Asset-Management-Software muss sich an zwei grundlegenden Fragen orientieren. Erstens: Welche Assettypen und Lebenszyklusprozesse sollen tatsächlich gesteuert werden? Zweitens: Welche Integrationen sind erforderlich, um die bestehende IT-Landschaft sinnvoll einzubinden?

Typische Assetklassen im Facility Management sind zum Beispiel:

- Gebäude und Liegenschaften inklusive Flächenstrukturen
- Technische Anlagen wie HLK, Energieversorgung oder Aufzüge
- IT-Assets und vernetzte Geräte
- Mobiliar und bewegliche Betriebsmittel

In der Praxis zeigt sich immer wieder, dass Projekte scheitern oder unnötig teuer werden, wenn diese beiden Punkte nicht sauber geklärt sind. Entscheider, die sich primär an bekannten Herstellern oder umfangreichen Featurelisten orientieren, laufen Gefahr, später mit massiven Schnittstellenproblemen und inkonsistenten Daten zu kämpfen.

## Fünf pragmatische Schritte im Entscheidungsrahmen

Im ersten Schritt sollten alle relevanten Assets und Prozesse detailliert definiert werden. Dazu gehört eine strukturierte Auflistung der Assetklassen inklusive klarer Verantwortlichkeiten, typischer Lebenszykluseignisse und regulatorischer Nachweispflichten.

Wichtige Lebenszykluseignisse sind beispielsweise:

- Beschaffung und Inbetriebnahme
- Wartung und Inspektion
- Störungen und Reparaturen
- Modernisierung oder Austausch
- Außerbetriebnahme und Entsorgung

Darauf aufbauend empfiehlt sich die Erstellung einer Integrationslandkarte. Hier werden alle relevanten Systeme wie ERP, BMS, BIM-Plattformen, IoT-Lösungen oder MDM-Systeme erfasst.

## Typische Integrationen umfassen:

- ERP-Systeme (z. B. SAP) für Kosten und Beschaffung
- BMS/GLT für Betriebsdaten und Anlagenzustände
- BIM-Modelle für strukturierte Gebäudedaten
- IoT-Plattformen für Sensordaten und Echtzeitmonitoring

Im dritten Schritt wird das Betriebsmodell festgelegt. Die Entscheidung zwischen Cloud, Hybrid und On-Premise sollte im Kontext von Compliance-Anforderungen, BSI-Vorgaben und vorhandenen Betriebsstrukturen getroffen werden.

Anschließend erfolgt die Bewertung der Anbieter anhand einer gewichteten Matrix. Im Gegensatz zu einfachen Featurevergleichen ermöglicht dieser Ansatz eine differenzierte Bewertung.

## Typische Bewertungskriterien sind:

- Funktionale Abdeckung der Prozesse
- Qualität und Offenheit der Schnittstellen
- Aufwand für Datenmigration und Datenqualitätssicherung
- Sicherheits- und Compliance-Niveau
- Gesamtkosten über die Nutzungsdauer

## Der letzte Schritt konzentriert sich auf die Beschaffung selbst

Hier sollten insbesondere Anforderungen an Datenmigration, Service Level Agreements und Exit-Szenarien klar formuliert werden.

Ein typischer Trade-off besteht zwischen schneller Verfügbarkeit und Kontrolle:

- Cloud: schneller Rollout, geringere Anfangskosten, aber weniger Kontrolle
- On-Premise: maximale Kontrolle, aber höherer Betriebsaufwand
- Hybrid: Kompromiss mit zusätzlicher Integrationskomplexität

## Gewichtete Bewertungsmatrix (Praxisvorschlag)

Eine bewährte Gewichtung in der Praxis sieht vor, dass Funktionalität und Prozessabbildung etwa 30 % der Gesamtbewertung ausmachen. Integrationen und APIs folgen mit 25 %, da sie maßgeblich über die Zukunftsfähigkeit der Lösung entscheiden.

Eine mögliche Struktur der Gewichtung ist:

- Funktionalität und Prozesse — 30 %
- Integrationen und APIs — 25 %
- Daten- und Migrationsaufwand — 15 %

- Betrieb, Sicherheit und Compliance — 15 %
- TCO inklusive Support — 10 %
- Lokaler Support (DACH) — 5 %

Ein zentraler Praxispunkt ist die Datenbereinigung. In nahezu allen Projekten stellt sie den größten Zeit- und Kostenfaktor dar.

## Typische Probleme in der Datenbasis sind:

- Fehlende oder doppelte Asset-IDs
- Uneinheitliche Bezeichnungen und Klassifikationen
- Unvollständige technische Spezifikationen
- Inkonsistente Standort- oder Raumzuordnungen

Ein konkretes Beispiel verdeutlicht diese Problematik: Ein Universitätsklinikum führte eine EAM-Komponente für medizintechnische Geräte ein und kombinierte diese mit einem CAFM-System für die Raumverwaltung. Zwar konnten durch Predictive-Maintenance-Ansätze bei Kältemaschinen Ausfallzeiten deutlich reduziert werden, jedoch verzögerte sich das Projekt um sechs Monate. Ursache waren fehlende Asset-IDs und uneinheitliche Gerätespezifikationen.

# Frequently Asked Questions

Entscheider benötigen in der Praxis keine Marketingaussagen, sondern präzise und überprüfbare Antworten.

## Worin unterscheiden sich CAFM, CMMS und EAM praktisch?

- CAFM: Fokus auf Flächen, Räume und infrastrukturelle Prozesse
- CMMS: Fokus auf Wartung, Tickets und operative Instandhaltung
- EAM: Ganzheitlicher Lebenszyklus inkl. Investitionsplanung

## Welche Integrationen sind bei Smart Buildings zwingend?

- Offene APIs für flexible Anbindung
- Unterstützung für OPC UA und MQTT
- BIM-Datenintegration
- Stabile ERP-Schnittstellen

## Wie berechnet man TCO realistisch?

- Lizenzen und Implementierungskosten
- Datenmigration und Datenbereinigung
- Schnittstellenentwicklung

- Hosting und Betrieb
- Schulungen und Support
- Laufende Anpassungen

## Welche Projektrisiken treten am häufigsten auf?

- Zu frühes und zu tiefes Customizing
- Schlechte oder unvollständige Stammdaten
- Unklare oder zu schwache SLA-Regelungen
- Unterschätzter Integrationsaufwand

Ein Beispiel aus der Praxis zeigt dies deutlich: Ein städtisches Wohnungsunternehmen führte eine cloudbasierte Asset-Management-Lösung für rund 8.000 Einheiten ein. Obwohl der Verwaltungsaufwand im Service Desk signifikant reduziert werden konnte, verzögerte sich der Produktivstart um vier Monate aufgrund notwendiger Nacharbeiten bei GIS-Daten und Adressstrukturen.

## Ein wichtiger Grundsatz lautet:

- Konfiguration vor Customizing
- Integrationen vor Insellösungen
- Datenqualität vor Featuretiefe

## Als unmittelbare Maßnahmen empfehlen sich:

- Durchführung eines 6-wöchigen Integrations-Smoke-tests
- Definition von Migrations-KPIs im Vertrag
- Festlegung eines klaren Exit-Datenpakets
- Pilotprojekt mit einer abgegrenzten Assetklasse

## Wie hilfreich war dieser Beitrag?

Klicke auf die Sterne um zu bewerten!

Bewertung Abschicken

Durchschnittliche Bewertung / 5. Anzahl Bewertungen:

Top-Schlagwörter: BSI, Software, anbieter, cafm, cloud, einführung, instandhaltung, kosten, sicherheit, wartung

## Verwandte Artikel

- CAFM-Software im Vergleich: Welches Tool passt am besten zu Ihrem Unternehmen?
- Sind cloudbasierte CAFM-Lösungen wirklich sicher?
- OPEX im Facility Management: Betriebskosten clever optimieren