TL;DR: CAFM-Software (Computer-Aided Facility Management) steigert die Effizienz im Gebäudebetrieb nachweislich — senkt Betriebskosten, reduziert Ausfallzeiten und schafft Transparenz über Flächen, Wartungszyklen und Ressourcen. Trotzdem scheitert die Einführung in vielen Organisationen nicht an der Technologie, sondern an institutioneller Sturheit, Datenangst und dem unterschätzten Einfluss von Herrn Krause aus der Haustechnik.

Lassen Sie mich mit einer Feststellung beginnen, die ich sofort bereuen werde: *Die Skeptiker haben nicht immer unrecht*. CAFM-Systeme sind teuer, komplex und werden von Herstellern gerne als "ganzheitliche Plattformlösungen mit KI-gestützten Insights" angepriesen — eine Formulierung, die ungefähr so viel Substanz hat wie ein Grundrissplan ohne Maßstab. Und dennoch: Die Alternative, also der fortgesetzte Betrieb von Liegenschaften per Zettelwirtschaft, Zuruf und kollektiver Amnesie, ist im Jahr 2026 keine Position mehr, die man in einem Strategiemeeting verteidigen kann, ohne dass jemand diskret zur Tür schaut.

CAFM steht für Computer-Aided Facility Management und bezeichnet Softwaresysteme, die sämtliche Prozesse rund um den Betrieb, die Instandhaltung und die Verwaltung von Gebäuden und Infrastruktur digital abbilden. Laut dem GEFMA-Leitfaden 400 umfasst das Spektrum dabei alles von Flächenmanagement über Wartungsplanung bis hin zu Energiedatenerfassung und Vertragsmanagement — kurz: alles, was Facility Manager täglich beschäftigt und was ohne Software irgendwo zwischen drei Excel-Tabellen, einem SharePoint-Ordner namens "aktuelle_Unterlagen_final_(3)_OK_02b" und wesentlich dem Kopf von Heinz dem Haustechniker entstammt (sorry, falls Heinz Krause, von Beruf tatsächlich Haustechniker, sich im realen Leben angesprochen fühlt…).

Ich möchte dann doch erläutern, warum CAFM-Software *nicht* optional ist, welche Widerstände ihre Einführung systematisch blockieren, und warum die häufigsten Gegenargumente bei näherer Betrachtung weniger überzeugend sind als ihr Ruf.

Was ist CAFM-Software — und was

verspricht sie wirklich?

CAFM-Software ist ein digitales Steuerungssystem für den Gebäudebetrieb. Die Kernfunktionen moderner Systeme — etwa von Anbieter wie Planon, Archibus, iX-Haus oder MCS Solutions — umfassen typischerweise:

- Flächenmanagement: Erfassung, Visualisierung und Auswertung von Nutzflächen nach DIN 277 oder gif-Standard
- Instandhaltungsmanagement: Planung und Dokumentation von Wartungsmaßnahmen, inklusive gesetzlich vorgeschriebener Prüfpflichten
- Vertragsmanagement: Verwaltung von Dienstleister- und Mietverträgen mit automatisierten Laufzeit- und Kündigungsfristen
- Energiemanagement: Erfassung und Auswertung von Verbrauchsdaten für Strom, Wärme und Wasser
- Helpdesk und Ticketing: Steuerung von Störmeldungen und Serviceanfragen

Das klingt nüchtern — und das ist es auch. CAFM-Software ist kein Luxusgut, sondern *Betriebsinfrastruktur*. Die Frage, ob man sie braucht, ist in etwa so sinnvoll wie die Frage, ob ein Chirurg eigentlich sterile OP-Instrumente benötigt. Rein technisch könnte man es ohne machen. Aber praktisch wäre das eine sehr interessante Erfahrung ;-)

Transparenz statt Rätselraten: Wie CAFM Betriebsdaten nutzbar macht

Das zentrale Versprechen von CAFM ist nicht Effizienz — das ist das *Verkaufsargument*. Das eigentliche Versprechen ist Sichtbarkeit. Wer weiß, welche Anlagen wann gewartet wurden, welche Flächen tatsächlich genutzt werden und welche Verträge in sechs Wochen auslaufen, trifft bessere Entscheidungen. Klingt banal. Ist es aber nicht.

Laut einer Studie des Beratungsunternehmens *Deloitte* aus dem Jahr 2023 entstehen in deutschen Unternehmen jährlich Milliardenkosten durch ungeplante Anlagenausfälle — ein erheblicher Anteil davon wäre durch konsequente Wartungsdokumentation und vorausschauende Instandhaltung vermeidbar. CAFM-Systeme mit integrierter Wartungsplanung reduzieren ungeplante Ausfallzeiten nach Angaben des GEFMA (Leitfaden 430) *im Schnitt um 15 bis 30 Prozent*.

Die Ironie dabei: Diese Zahlen existieren. Die Entscheidungsträger kennen sie. Und trotzdem sitzen in erstaunlich vielen Organisationen die Instandhaltungspläne noch immer in einem Leitz-Ordner im Keller — den übrigens seit dem Umzug 2019 niemand mehr gesehen hat ;-)

Rechtssicherheit und Compliance: Was passiert, wenn niemand dokumentiert hat

CAFM ist nicht nur ein Effizienztool — es ist auch ein *Haftungsmanagement-Instrument*. Die gesetzlichen Anforderungen an die Betreiberverantwortung in Deutschland sind durch BetrSichV, DGUV-Vorschriften, VDMA-Normen und zahlreiche länderspezifische Bauordnungen komplex und weitreichend.

Konkret bedeutet das: Wer nicht nachweisen kann, dass eine raumlufttechnische Anlage fristgerecht gewartet wurde, haftet im Schadensfall persönlich — nicht das Unternehmen, nicht die GmbH, sondern die verantwortliche Person. Mit Namen. Und Adresse.

Ein gut implementiertes CAFM-System dokumentiert diese Nachweise automatisiert und revisionssicher. Ein schlecht implementiertes CAFM-System auch — aber das ist ein anderes Kapitel…

Flächenoptimierung: Der teuerste Raum ist der falsch genutzte

Gerade in Zeiten hybrider Arbeit ist Flächenmanagement zu einem strategischen Thema geworden. Unternehmen zahlen in deutschen Großstädten zwischen 20 und 45 Euro pro Quadratmeter Büromiete — und nutzen nach einer Untersuchung des Fraunhofer-Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO) aus dem Jahr 2022 durchschnittlich nur 60 bis 70 Prozent ihrer Bürofläche regelmäßig.

CAFM-Systeme mit Belegungsanalyse ermöglichen fundierte Flächenentscheidungen anstelle von Bauchgefühl. Das spart — je nach Unternehmensgröße — erhebliche Mietkosten. Oder anders formuliert: Das System amortisiert sich manchmal allein *durch eine einzige fundierte Entscheidung* zur Flächenreduktion.

Die Widerstandslandschaft: Ein ethnographischer Streifzug

Kommen wir zum eigentlich interessanten Teil: den Gründen, warum CAFM-Projekte scheitern — oder gar nicht erst beginnen. Sie lassen sich grob in drei Kategorien einteilen, die ich hier mit der liebevollen Distanz eines Feldanthropologen beschreiben möchte.

“Wir haben das immer so gemacht” — das Argument der gepflegten Ineffizienz

Dies ist das älteste und ehrlichste Argument gegen jede Veränderung. Herr Krause, seit 23 Jahren Haustechniker in einem mittelgroßen Verwaltungsgebäude in Hannover, weiß, wo jede Leitung verläuft, welche Pumpe in der dritten Januarwoche regelmäßig Probleme macht und warum man den Aufzug im Nordflügel besser nicht nach 17 Uhr allein benutzt. Dieses Wissen ist wertvoll. Es ist auch ausschließlich in Herrn Krauses Kopf.

Das Problem mit implizitem Wissen ist nicht, dass es falsch wäre — es ist, dass es nicht skaliert, nicht übertragbar ist und mit Herrn Krauses Renteneintritt unwiederbringlich verloren geht. CAFM schafft institutionelles Gedächtnis. Das ist kein Angriff auf Herrn Krause. Es ist Versicherung gegen seinen Abgang.

“Die Daten sind nicht gut genug” — das Perfektionismus-Paradox

Dieses Argument ist subtiler und deshalb gefährlicher. Die Logik lautet: Unsere Stammdaten sind unvollständig, unsere Grundrisse veraltet, unsere Anlagenkennzeichnung inkonsistent — also können wir kein CAFM einführen, bis all das bereinigt ist. Was natürlich nie passiert. Weil Datenbereinigung ohne ein System, das den Ist-Zustand sichtbar macht, so erfolgversprechend ist wie Aufräumen im Dunkeln.

CAFM-Einführungen gelingen genau dann, wenn man akzeptiert, dass man mit schlechten Daten startet — und das System nutzt, um sie schrittweise zu verbessern. Kein

Unternehmen, das heute erfolgreich mit CAFM arbeitet, hatte zum Zeitpunkt des Go-Live perfekte Stammdaten. Keines.

“Das kostet zu viel” — die Investitionsrechnung ohne Gegenseite

Das Kostenargument ist legitim, aber selten vollständig geführt. Die Lizenz- und Implementierungskosten eines CAFM-Systems sind sichtbar und sofort. Die Kosten des Status quo — verschwendete Flächen, ungeplante Ausfälle, manuelle Prozesse, Compliance-Risiken — sind unsichtbar und verteilt über das Jahr.

Ein Facility-Management-Leiter in Frankfurt berichtete mir kürzlich, sein Unternehmen habe eine CAFM-Einführung zweimal wegen der Kosten abgelehnt — und dann in einem einzigen Jahr aufgrund eines nicht dokumentierten Prüftermins eine Versicherungsablehnung nach einem Wasserschaden kassiert, die den vierfachen Softwarepreis ausmachte.

Die Technologie ist bereit. Die Budgets werden freigegeben. Allein die Entscheidungsgrundlage fehlt.

Die KI-Frage: Was CAFM mit künstlicher Intelligenz wirklich kann — und was nicht

Kein Artikel über Software im Jahr 2026 kommt ohne das Pflichtkapitel zu KI aus. Hier ist meines, so kurz wie möglich gehalten.

Moderne CAFM-Systeme integrieren KI-Komponenten vor allem in drei Bereichen: Predictive Maintenance (Vorhersage von Anlagenausfällen auf Basis von Sensordaten),

Belegungsoptimierung (automatisierte Flächenempfehlungen auf Basis von Nutzungsdaten) und Anomalieerkennung im Energieverbrauch.

Das funktioniert — unter einer Bedingung, die in Herstellerpräsentationen gerne im Kleingedruckten steht: *Es braucht saubere, konsistente, ausreichend historische Daten*. KI ist kein Wundermittel. KI ist ein Verstärker für das, was bereits da ist — im Guten wie im Schlechten.

Wer also hofft, KI werde die Datenmisere der letzten zehn Jahre in sechs Minuten heilen, wird enttäuscht werden. Wer KI als nächsten Entwicklungsschritt auf einer soliden CAFM-Datenbasis versteht, hat gute Chancen auf echten Mehrwert.

Vendor Lock-in: Die goldene Käfig-Frage

Ein letztes, ernsthaftes Argument verdient explizite Adressierung: die Abhängigkeit vom Softwareanbieter. Sich ohne offene Schnittstellen (APIs) und eine klare Exit-Strategie in ein proprietäres CAFM-System zu begeben, ist ungefähr so klug wie das Anmieten eines Büros, bei dem der Vermieter das alleinige Zutrittsrecht zum eigenen Firmenarchiv behält. Solange man zahlt, reicht er einem die eigenen Daten freundlich durchs Fenster. Aber wehe, man kündigt.

Die Lösung ist nicht, kein System einzuführen. Die Lösung ist, bei der Systemauswahl konsequent auf offene Datenformate, standardisierte Schnittstellen (IFC, API) und vertragliche Datenhoheit zu bestehen. Das ist kein technisches Detail — es ist eine *strategische Grundvoraussetzung*.

Wie gelingt eine erfolgreiche CAFM-Einführung?

Welche Voraussetzungen braucht ein CAFM-Projekt, um zu gelingen?

Erfolgreiche CAFM-Implementierungen teilen drei Merkmale: *erstens* eine klare Prozessdefinition vor der Systemauswahl (nicht umgekehrt!), *zweitens* die frühzeitige Einbindung der operativen Nutzer — also Herrn Krause und seine Kollegen —, und *drittens* realistische Erwartungen an den Zeitraum bis zum produktiven Betrieb. 12 bis 15 Monate für eine mittlere Liegenschaft sind normal. 3 Monate sind ein Verkaufsversprechen.

Was kostet CAFM-Software im Durchschnitt?

Die Bandbreite ist erheblich. Cloudbasierte Einstiegslösungen beginnen bei einigen hundert Euro monatlich. Enterprise-Implementierungen mit umfangreichem Customizing, Datenmigration und Schulungsaufwand können im mittleren sechsstelligen Bereich liegen. Entscheidend ist die *Total-Cost-of-Ownership-Betrachtung* über fünf Jahre — inklusive Lizenz, Implementierung, Schulung und laufendem Support.

CAFM ist keine Option mehr — es ist Betriebsvoraussetzung

Am Ende des Tages — um eine Formulierung zu bemühen, die ich eigentlich verachte, die hier aber ausnahmsweise passt — sollte CAFM-Software auf ihren eigentlichen Zweck reduziert werden:

> CAFM ist ein pragmatisches Werkzeug für bessere

> Betriebsentscheidungen, nicht die digitale Erlösung des Facility Managements.

Die Widerstände gegen ihre Einführung sind menschlich, verständlich und meistens überwindbar. Die Kosten des Nicht-Handelns sind real, wachsend und in Zeiten steigender Compliance-Anforderungen, Energiekosten und Fachkräftemangels schlicht nicht mehr ignorierbar.

Herr Krause wird irgendwann in Rente gehen. Die Frage ist nur, ob sein Wissen dann in einem System gespeichert ist — oder in einem Leitz-Ordner, den niemand findet (Sie erinnern sich noch an dem Umzug aus 2019?).

FAQ: CAFM-Software — die wichtigsten Fragen

Was bedeutet CAFM?
CAFM steht für Computer-Aided Facility Management. Es bezeichnet Softwaresysteme zur digitalen Steuerung und Dokumentation aller Prozesse im Gebäudebetrieb, von Wartungsplanung über Flächenmanagement bis Vertragssteuerung.

Für wen ist CAFM-Software geeignet?
CAFM-Software ist für alle Organisationen relevant, die Gebäude betreiben und verwalten — von mittelständischen Unternehmen mit einem einzigen Standort bis hin zu internationalen Konzernen mit komplexen Liegenschaftsportfolios. Die Systemwahl sollte der Unternehmensgröße und Prozesskomplexität entsprechen.

Was sind die häufigsten Gründe für das Scheitern von CAFM-Projekten?
Die häufigsten Ursachen sind mangelnde Prozessdefinition vor der Systemauswahl, fehlende Einbindung operativer Nutzer, unrealistische Zeitpläne und unzureichende Stammdatenqualität zu Projektbeginn.

Wie verhindert man Vendor Lock-in bei CAFM-Systemen?
Durch konsequente Anforderung offener Schnittstellen (APIs, IFC, offene Standards), vertragliche Regelung der Datenhoheit und Definition einer Exit-Strategie vor Vertragsabschluss.

Lohnt sich CAFM auch ohne perfekte Stammdaten?
Ja. Kein Unternehmen startet mit perfekten Daten. Entscheidend ist, das System zu nutzen, um die Datenqualität schrittweise zu verbessern — nicht umgekehrt.

Wie hilfreich war dieser Beitrag?

Klicke auf die Sterne um zu bewerten!

Bewertung Abschicken
Durchschnittliche Bewertung / 5. Anzahl Bewertungen:

Top-Schlagwörter: kosten, anbieter, ki, instandhaltung, einführung, betreiberverantwortung, Computer-Aided Facility Management, planung, cafm, Software

Verwandte Artikel

- CAFM-Software im Vergleich: Welches Tool passt am besten zu Ihrem Unternehmen?
- Warum herkömmliche Gebäudeverwaltungs-Software nicht mehr ausreicht
- Leitfaden und Überlegungen bei Auswahl und Einführung von CAFM-Software