Ich schreibe diesen Leitfaden für Entscheider und IT-Verantwortliche, die auf der Suche nach einer CAFM-Lösung sind. Und die das endlose Feature-Bingo der Anbieter genauso satt haben wie ich. Hier geht es nicht um bunte Dashboards. Es geht darum, wie moderne CAFM-Plattformen wirklich funktionieren.

Ich zeige, welche Module zwingend nötig sind. Und warum die Integration mit ERP, ITSM und IoT ohne eine gnadenlose Daten-Governance krachend scheitert. Am Ende wissen Sie, wie Sie von der ersten Anforderungsanalyse über den Proof of Concept bis zum messbaren ROI navigieren – ohne sich in Datensilos zu verrennen.

1. Das Zielbild: Mehr als ein digitales Hausmeister-Ticket

Die Branche muss aufwachen. Modernes CAFM bedeutet längst nicht mehr nur die Verwaltung von Wartungsplänen. Ein echtes System definiert für mich den Kern eines integrierten Gebäudebetriebs. Instandhaltung, Asset-Management, Flächenplanung und Energiemonitoring verschmelzen in einer zentralen Plattform. Dadurch entsteht Transparenz. Die Betreiberverantwortung nach GEFMA 190 wird handhabbar. Und die Betriebskosten lassen sich signifikant drücken.

Damit das gelingt, muss die Plattform modular aufgebaut sein. Mit kompromisslos offenen Schnittstellen. Wer ein monolithisches Legacy-System kauft, zahlt später die Zeche – das habe ich selbst schon erlebt. Der wahre Nutzen entsteht aber erst, wenn das Zielbild an messbare KPIs gekoppelt wird:

- MTBF (Mean Time Between Failures): höhere Anlagenverfügbarkeit durch präventive statt reaktiver Wartung
- MTTR (Mean Time To Repair): drastische Reduzierung der Ausfallzeiten durch mobile, direkte Auftragssteuerung
- Energiekosten pro Quadratmeter: der direkte Beweis, dass CAFM, gekoppelt mit Energiemanagement-Software nach ISO 50001, reale Betriebskosten senkt

Die bittere Wahrheit, die ich in fast jedem Projekt wiederhole: Die meisten CAFM-Projekte scheitern nicht an der Software. *Sie scheitern an einer unklaren ROI-Definition und*

desaströser Stammdatenqualität.

> Ohne saubere Daten wird jedes CAFM zu einem sehr teuren Datenfriedhof.

2. Kernmodule: Weniger ist mehr, Integration ist alles

Die Architektur eines modernen CAFM ist für mich keine Checkliste von 500 isolierten Features. Sie ist ein Fundament aus modularen Bausteinen, die skalieren. Zu den absoluten Kernmodulen zählen das CMMS für Instandhaltung, das Asset Lifecycle Management, die Flächenplanung und zunehmend das ESG- und Energie-Reporting.

Der eigentliche Wert entsteht aber erst durch die Schnittstellen, also REST oder OData. Ein CAFM ohne API-First-Design ist ein totes Gleis. Ich erinnere mich an ein Szenario, das das gut zeigt: Eine Gebäudeverwaltung koppelte SAP ERP für die Abrechnung, ein IoT-System für die TGA und CAFM für den Betrieb. Ein Sensor meldete eine Anomalie in der Lüftungsanlage. Das CAFM triggerte automatisch das Ticket. Und SAP blockte parallel die Kostenstelle für das Ersatzteil. Das ist für mich integriertes Facility Management. Wer hier Daten noch manuell von A nach B abtippt, hat den Sprung ins digitale Zeitalter verpasst.

3. Datenarchitektur: Das Ende der Insellösungen

Statt schwerfälliger Monolithen brauchen wir austauschbare Bausteine. Sie kommunizieren über standardisierte Protokolle. Die Diskussion zwischen Cloud und On-Premises erlebe ich oft als fast *religiös* aufgeladen.

Cloud-basierte Plattformen, also SaaS, bieten schnellere Updates, Skalierbarkeit und oft einen zügigeren ROI. Gerade im aktuellen Shift vieler Anbieter wie SINGU in Richtung Subscription-Modelle. On-Premises bleibt das Refugium für Betreiber mit strikten, internen Datenresidenz-Regeln.

In der DACH-Region sehe ich meist eine hybride Welt: Die zentrale CAFM-Instanz läuft in der Cloud. Sensible IoT-Edge-Daten werden lokal gefiltert. Das Rückgrat dabei ist immer eiserne Disziplin bei den Stammdaten. Ein einheitlicher „Golden Record“ für Standort, Etage, Raum und Asset ist für mich Pflicht. Gibt es hier Dubletten, bricht die Logik jeder Integration zusammen.

Klartext: Priorisieren Sie eine offene Architektur mit standardisierten Schnittstellen. *Über jede einzelne Sonderfunktion*. Eine fehlende Funktion lässt sich nachrüsten. Eine geschlossene, proprietäre Datenbank zwingt Sie irgendwann zum Systemwechsel.

4. Sicherheit und Governance: Keine Kompromisse

Governance ist für mich kein nettes Add-on. Sie ist das Fundament Ihrer CAFM-Strategie. Rollen, Verantwortlichkeiten und Freigabeprozesse müssen stehen, bevor die erste Zeile Code migriert wird. Die Verankerung von Standards wie DSGVO und ISO 27001 sowie eine lückenlose Dokumentation der Datenflüsse sind Pflicht.

Setzen Sie auf das Prinzip des Least Privilege. Administratoren-Rechte nach dem Gießkannen-Prinzip sind der schnellste Weg ins Chaos – das sehe ich in Projekten immer wieder. Fordern Sie von Ihrem Anbieter eine klare Zero-Trust-Architektur. Rollenbasierte Zugriffskontrollen, etwa RBAC via Azure AD oder Okta. Und lückenlose Audit-Trails. Wenn Ihr Cloud-CAFM-Anbieter keine vertraglich wasserdichte Data-Residency in der EU garantieren kann, beenden Sie das Gespräch.

5. Der Auswahlprozess: Nicht vom Vertrieb blenden lassen

Vergessen Sie die typischen 200-seitigen Excel-Kriterienkataloge. Am Ende erreichen dort alle Anbieter sowieso irgendwie 80 Prozent der Punkte. Der Auswahlprozess muss *schmerzen*, sonst funktioniert er nicht.

- Scharfe Anforderungsliste: in Workflows und Architekturen denken, nicht in Einzel-Features
- Der gnadenlose PoC: die Anbieter einen realen, harten Workflow aus Ihrem Alltag mit Ihren eigenen, unperfekten Daten durchspielen lassen
- TCO statt Lizenzkosten: Total Cost of Ownership auf fünf Jahre rechnen, SaaS vs. On-Premises. Implementierungs- und Integrationskosten fressen die reinen Softwarelizenzen oft um ein Vielfaches auf

Die Wahrheit über den ROI, die ich immer wieder betone: Er hängt massiv von der Datenqualität ab.

> Wer seinen Müll aus dem Altsystem unbereinigt in das neue CAFM kippt, zahlt die Rechnung in der ersten Betriebsphase doppelt und dreifach.

6. Implementierung: Change Management als härtester Faktor

Die Technik ist bei der CAFM-Einführung selten das Problem. Es scheitert an der Organisation – das habe ich oft genug gesehen. Richten Sie ein knallhartes Data-Governance-Board ein. Definieren Sie den Data Owner, also wer die Anlage verantwortet. Den Process Owner. Und den Technical Lead.

Räumen Sie acht bis zwölf Wochen für die reine Stammdatenbereinigung ein. Bevor die eigentliche Migration beginnt. Ein gestuftes Go-Live ist fast immer der bessere Weg als der riskante Big-Bang. Schulen Sie die Mitarbeiter rechtzeitig, aber nicht zu früh. Und kalkulieren Sie Budget für den operativen Support in den ersten sechs Monaten nach dem Rollout ein.

7. Marktüberblick: Die Realität der Anbieterlandschaft

Die CAFM/IWMS-Landschaft konsolidiert sich. Der Markt driftet stark in Richtung Cloud und Subscription-Modelle. Sie treffen auf Schwergewichte wie IBM Maximo oder SAP EAM. Stark im industriellen Asset-Fokus, aber oft schwerfällig in der Einführung. Anbieter wie Planon oder FM:Systems punkten mit starken Flächen- und Portfolio-Modulen. In Deutschland haben Systeme wie RIB IMS, pit oder eTask tiefe Fußabdrücke hinterlassen. Oft geprägt durch ihre CAD/BIM-Historie oder starke TGA-Kompetenz.

Gleichzeitig drängen Plattformen wie SINGU in den DACH-Markt. Sie zielen klar auf Cloud, ESG und Property-Management für Gewerbeportfolios. Und wollen sich von der oft verstaubten Legacy-Architektur alteingesessener Anbieter abheben.

Wählen Sie die Plattform nicht nach dem Marketingversprechen. Sondern danach, wie gut sie sich in Ihre bestehende Landschaft aus ERP, BIM und Energiemanagement integrieren lässt.

> In Deutschland zählen lokale Support-Kompetenz, Compliance und Integrationsfähigkeit am Ende mehr als das 150. Spezial-Feature.

Wie hilfreich war dieser Beitrag?

Klicke auf die Sterne um zu bewerten!

Bewertung Abschicken

Durchschnittliche Bewertung / 5. Anzahl Bewertungen:

Top-Schlagwörter: instandhaltung, cafm, anbieter, einführung, betreiberverantwortung, sicherheit, pflicht, roi, wartung, cloud

Verwandte Artikel

- Warum Ihre neue Facility-Management-Software ohne Datenarchitektur nur teurer Digitalschrott ist
- Energiemanagement-Software im Facility Management: Ein kleiner Leitfaden 2026
- Was macht ein Facility Manager? Aufgaben, Verantwortung und digitale Tools im Überblick