Willkommen in der nächsten Episode der beliebten Serie „Wie verkaufen wir dem Vorstand, dass unsere FM-Prozesse nicht länger nach dem Prinzip Hoffnung funktionieren?“.

Als Berater, der regelmäßig zwischen den Fronten von gestressten Facility Managern, genervten CIOs und zahlenfixierten CFOs steht, meine bescheidene Meinung: Wenn Sie das Wort „Reifegradmodell“ in einer Vorstandsvorlage unterbringen, schläft die Hälfte der Runde ein – es sei denn, Sie übersetzen es in harte Währung, Risikominimierung und das Ende der ominösen Excel-Schatten-IT.

Hier ein paar Tipps, wie Sie den FM-Reifegrad Ihres Unternehmens vom verstaubten Bauchgefühl-Status in eine messbare, *auditierbare* Governance-Roadmap verwandeln.

1. Reifegradmodelle verstehen: Die Illusion der Perfektion

Ein FM-Reifegradmodell ist keine esoterische Übung für Berater, sondern schlicht die Antwort auf die Frage: *„Warum gibt unser Unternehmen Millionen für CAFM-Lizenzen aus, während die Techniker vor Ort immer noch ausgedruckte Zettel abzeichnen?“*

Es beschreibt eine strukturierte Entwicklung von chaotischen Ad-hoc-Aktionen bis hin zu einer datengetriebenen, prädiktiven Betriebssteuerung:

Stufe	Bezeichnung	Charakteristik & Realität
Stufe 1	Chaos	Feuerwehr-Modus; rein reaktive Störungsbehebung ohne Datenbasis
Stufe 2	Zettel & Excel	Erste Standards auf dem Papier, aber isolierte Schatten-IT vor Ort
Stufe 3	Integration	CAFM meets ERP; durchgängige, systemgestützte End-to-End-Prozesse

Stufe	Bezeichnung	Charakteristik & Realität
Stufe 4	Governance	Steuerung über Echtzeit-KPIs, klare Rollen (RACI) und Audits
Stufe 5	KI / Predictive	Die Theorie: Prädiktive Instandhaltung und autonome Optimierung

Die Abgrenzung: Benchmarks, Roadmaps und die Realität

- Benchmarks zeigen Ihnen nur, dass der Mitbewerber auf dem Papier weniger pro Quadratmeter ausgibt. Warum das so ist (oder ob dessen Gebäude einfach nur langsam verfallen), verrät die Zahl nicht.
- Roadmaps ohne Reifegrad-Bezug sind Wunschzettel an den Weihnachtsmann: Schön zu lesen, aber ohne Kriterien, ob die Organisation überhaupt fähig ist, das Ziel umzusetzen.
- Ein Reifegradmodell verknüpft beides: Es definiert pro Stufe, welche Fähigkeiten (Prozesse, Daten, Ownership) vorhanden sein müssen, damit die nächste Technologieinvestition nicht im Nirwana verdampft.

Der harte Trade-off: Je feiner Sie Ihr Modell auffächern, desto mehr Zeit verbringen Sie mit der Verwaltung der Bürokratie statt mit dem eigentlichen Gebäudebetrieb. Eine 5-Stufen-Architektur hat sich in der Praxis bewährt: Sie ist detailliert genug für die IT und abstrakt genug für das Board-Level.

> Takeaway: Hören Sie auf, neue CAFM-Module zu kaufen, solange Sie sich auf Stufe 1 oder 2 befinden. Digitalisierter Wildwuchs ist immer noch Wildwuchs – nur teurer.

2. Den eigenen Reifegrad bewerten: In 5 Schritten zur ungeschminkten Wahrheit

Vorstände und CFOs verabscheuen Fachjargon. Wenn Sie eine Reifegradbewertung präsentieren, sprechen Sie nicht über „Taxonomien“ oder „Objektstrukturen“, sondern über Prozessrisiken, Datenqualität und finanzielle Transparenz.

Schritt	Phase	Fokus & Ergebnis
1	Ist-Analyse	Beweisaufnahme: Sichtung von Logs, Verträgen, Schnittstellen und Excel-Listen inkl. Datenqualitäts-Check
2	Workshop & Ziele	Stakeholder-Alignment (FM, IT, Einkauf, Finance): Zielbilder nach Business-Impact vs. Aufwand priorisieren
3	Matrix & Gap-Report	Lückenkarte: Spiegelung der Stufen (1–5) gegen Funktionsbereiche legt Prozessbrüche schonungslos offen
4	Governance & ISO	Verankerung: Eskalationspfade und Standards (z. B. ISO 41001) für dauerhafte Linienverantwortung
5	MoSCoW-Plan	Quick-Wins: Übersetzung der Gaps in konkret priorisierte Arbeitspakete für das Budgetjahr

Der 5-Schritte-Prozess im Detail:

1. Die unbarmherzige Ist-Analyse: Sammeln Sie alles ein: CMMS-Logs, Wartungsverträge, Schnittstellendokumentationen und die verhassten Excel-Tabellen. Machen Sie einen harten Datenqualitäts-Check (Vollständigkeit, Duplikate). Das Ergebnis ist kein Wunschergebnis, sondern der ungeschminkte Ist-Zustand.

2. Der Stakeholder-Workshop: Setzen Sie FM, IT, Einkauf, Finance und den CIO an einen Tisch. Lassen Sie jeden Bereich zwei bis drei Zielbilder definieren und priorisieren Sie

diese nach Business-Impact vs. Umsetzungsaufwand. *(Achtung: Hier wird es meist emotional, weil Silodenken aufgebrochen werden muss).*

3. Reifegrad-Matrix & Gap-Report: Spiegeln Sie die Reifegradstufen (1–5) gegen Ihre Funktionsbereiche (Maintenance, Space Management, Reporting, Daten). Der Gap-Report zeigt schonungslos, wo die Kette reißt.

4. Governance-Verankerung & ISO 41001: Verknüpfen Sie die Ergebnisse mit einem festen Rahmen. Binden Sie den Prozess an Qualitätsstandards wie die ISO 41001, um aus dem Projekt eine dauerhafte Linie zu machen.

5. Die MoSCoW-Roadmap: Übersetzen Sie die Lücken in konkrete Arbeitspakete: *Must-haves* (Fundament), *Should-haves* (Quick-Wins), *Could-haves* (Nice-to-have) und *Won't-haves* (für dieses Budgetjahr gestrichen).

Praxisbeispiel: Ein Unternehmen mit drei verschiedenen CAFM-Systemen stellte fest, dass die Datenvollständigkeit bei mageren 60 % lag. Anstatt das vierte System zu evaluieren, fror der CIO alle Modul-Käufe ein. Der Roadmap-Fokus für sechs Monate lag rein auf Datenharmonisierung und einheitlicher mobiler Erfassung. Nach einem halben Jahr stieg die Datenvollständigkeit auf über 90 % – ganz ohne Software-Wechsel.

3. Die fünf Stufen der Reife im CAFM-Umfeld

Damit alle dieselbe Sprache sprechen, müssen die Stufen glasklar definiert sein. Hier ist die Realität hinter den klangvollen Namen:

Stufe	Symptome im Alltag	KPI-Realität & Trade-offs
1. Ad hoc *(Das reine Chaos)*	Reaktiver Feuerwehr-Modus. Störungen kommen per Telefon, Flurfunk oder Haftnotiz. Niemand kennt den genauen Anlagenbestand.	Keine belastbaren Daten vorhanden; Budgetüberschreitungen sind die Norm.

Stufe	Symptome im Alltag	KPI-Realität & Trade-offs
2. Wiederholbar *(Die Excel-Falle)*	Prozesse liegen als PDF im Intranet. Erste CAFM-Ansätze existieren, aber der Hausmeister führt eigene Listen („System zu kompliziert“).	Wartungsfenster werden grob eingehalten, die Datenbasis bleibt jedoch extrem flach.
3. Definiert *(Der Wendepunkt)*	Zentrales Datenmodell. Das CAFM kommuniziert über Schnittstellen mit ERP (SAP/Microsoft) und HR. Standardisierte Abläufe.	Durchlaufzeiten von Tickets sinken messbar; Fehlbuchungen gehen drastisch zurück.
4. Messbar *(Kennzahlen-Cockpit)*	Steuerung über Echtzeit-Dashboards statt Bauchgefühl. Data Governance Board, klare RACI-Rollen, automatisiertes SLA-Tracking.	Hoher Bedarf an Analytics-Kompetenz. Ungepflegte Stammdaten führen zu teurem Dashboard-Unsinn.
5. Optimierend *(Die KI-Glaskugel)*	Predictive Maintenance, bedarfsgerechte Reinigung per IoT-Sensorik, kontinuierliche automatisierte Prozessoptimierung.	Warnung: Marketing-Paradies. Wer Stufe 3 und 4 überspringt, baut ein Kartenhaus auf Treibsand.

> Der größte Hebel für den ROI liegt fast immer im Sprung von Stufe 2 auf Stufe 3. Hier verwandelt sich das CAFM von einem teuren digitalen Archiv in eine produktive Prozess-Engine.

4. Technologien als Treiber: Der KI-Hype vs. die Realität

Technologie ist ein Beschleuniger – allerdings beschleunigt sie schlechte Prozesse genauso wie gute. Bevor Sie Geld in KI-Module oder tausende IoT-Sensoren investieren, muss die Systemarchitektur sauber stehen:

Architektur-Ebene	Systemkomponente	Funktion & Datenfluss zum CAFM Core
Steuerungsebene	Management Dashboards	Konsolidierte Echtzeit-KPIs und Reporting (bidirektionaler Datenabruf über APIs)
Kaufmännische Ebene	ERP / HR / Einkauf	Bidirektionaler Abgleich von Kostenstellen, Budgets, Bestellungen und Personaldaten
System-Kern	CAFM Core	*Single Source of Truth* für Flächen, Anlagen, Verträge und Instandhaltungsprozesse
Gebäudetechnik	IoT & Building-Tech	Automatisierte Zustandsdaten, Zählerstände und Störmeldungen (Input ins CAFM)
Feld-Ebene	Mobile Erfassung	Vor-Ort-Rückmeldung, Checklisten und Fotodokumentation durch Techniker & Dienstleister

Die Bausteine im Reifegrad-Stack:

1. Der Kern (CAFM-Plattform): Marktführer wie Planon, Archibus, IBM TRIRIGA oder FM:Systems als *Single Source of Truth*.

2. Die Schnittstellen (Interoperabilität): Saubere REST-APIs zum ERP-System. Ein CAFM

ohne ERP-Anbindung bleibt ein isoliertes Datensilo.

3. Die Feld-Ebene: Intuitive mobile Apps für Service-Techniker und externe Dienstleister. Wenn die Erfassung vor Ort kompliziert ist, leidet die Datenqualität sofort.

Cloud vs. On-Premise: Cloud-Lösungen (SaaS) bringen schnelle Updates und hohe Skalierbarkeit, zwingen Sie aber zu standardisierten Prozessen. On-Premise bietet zwar scheinbar volle Kontrolle, verdammt Sie aber oft dazu, auf veralteten Versionen sitzenzubleiben, weil Customizing-Anpassungen jedes Upgrade unbezahlbar machen.

5. Die Roadmap zur nächsten Stufe: In 6 Schritten durch die Transformation

Eine Roadmap ist kein statisches Dokument für die Schublade, sondern ein dynamisches Steuerungsinstrument:

1. Stakeholder-Alignment: Bringen Sie Vorstand, CIO und FM-Leitung auf eine gemeinsame Marschrichtung.

2. Ist- & Gap-Analyse: Dokumentieren Sie die Abweichungen zwischen Soll-Reifegrad und Ist-Zustand ohne Schonung.

3. MoSCoW-Priorisierung: Teilen Sie Arbeitspakete in feste Sprint-Phasen ein (z. B. 3–6 Monate) und planen Sie frühe Quick-Wins ein, um die Motivation hochzuhalten.

4. Governance-Set-up: Richten Sie ein Steering Committee ein und klären Sie Verantwortlichkeiten mittels RACI-Matrix (*Wer entscheidet? Wer setzt um? Wer haftet?*).

5. Datenbereinigung: Standardisieren Sie die Stammdaten. Ohne saubere Daten ist die beste Roadmap wertlos.

6. KPI-Monitoring etablieren: Messen Sie den Fortschritt monatlich an harten Kennzahlen.

> Betrachten Sie die Roadmap niemals als reines IT-Projekt. Es ist ein Organisations- und Kulturprojekt. Wer die Mitarbeiter vor Ort nicht mitnimmt, verliert das Spiel auf der Straße.

6. Standards, Governance und die harte Reality-Check-Matrix

Governance sorgt dafür, dass das Erreichte nicht nach drei Monaten wieder im Chaos versinkt. Standards wie ISO 41001 (Facility Management) und ISO 55001 (Asset Management) sind hierbei keine bürokratische Schikane, sondern Ihr Schutzschild gegen Willkür und Budgetkürzungen:

Framework	Core Focus	Board-Level Impact
ISO 41001	FM-Managementsystem & Prozesse	Revisionssicherheit, Prozess-Standardisierung, Haftungsminimierung
ISO 55001	Asset-Lebenszyklus & Wertschöpfung	Transparentes CAPEX/OPEX-Budgeting, nachhaltiger Werterhalt der Immobilien

Die 4 wichtigsten KPIs für den CFO Um dem Vorstand den Erfolg Ihrer Reifegrad-Transformation zu beweisen, reichen diese vier Kennzahlen:

Kennzahl (KPI)	Fragestellung	Zielwert / Steuerungsimpuls

Kennzahl (KPI)	Fragestellung	Zielwert / Steuerungsimpuls
Prozessdurchlaufzeit	Wie lange dauert es von der Ticket-Erstellung bis zur erledigten Rückmeldung?	Reduktion um X %
Datenvollständigkeit	Wie viel Prozent der Pflichtfelder im CAFM sind korrekt befüllt?	Größer als 95 %
SLA-Erfüllungsgrad	Wie zuverlässig halten externe Dienstleister ihre Verträge ein?	Größer als 95 %
Instandhaltungskosten / m²	Wie entwickeln sich die direkten Kosten im Verhältnis zur Fläche?	Kontinuierliche Optimierung bei stabiler Substanzqualität

> Hören Sie auf zu planen und fangen Sie an zu messen. Setzen Sie einen zweistündigen Workshop an, definieren Sie Ihre aktuellen Stufen in den fünf Kernbereichen und legen Sie die ersten drei KPIs fest. Der Rest ergibt sich aus den Fakten – nicht aus dem Bauchgefühl.

Wie hilfreich war dieser Beitrag?

Klicke auf die Sterne um zu bewerten!

Bewertung Abschicken
Bisher keine Bewertungen! Sei der Erste, der diesen Beitrag bewertet.

Top-Schlagwörter: Organisation, cafm, Daten, ki, instandhaltung, kosten, cloud, erfolg, Software, roi

Verwandte Artikel

- BIM-Methode und CAFM-Software: Eine Betrachtung des gesamten Immobilien-Lebenszyklus
- Verwaltungs-Modernisierung mit CAFM
- Effizientes Facility Management mit integriertem Arbeitsplatzmanagement-System