Wenn Sie ein gemischtes Immobilienportfolio betreuen – beispielsweise Gewerbeeinheiten gepaart mit Wohnflächen – stehen Sie früher oder später vor einer Grundsatzfrage, die in Vorstands- und IT-Runden regelmäßig für rauchende Köpfe sorgt: Property Management System (PMS) oder Computer-Aided Facility Management (CAFM)?

Aus etlichen Beratungsprojekten kenne ich die typische Ausgangslage: Die kaufmännische Fraktion schwört auf das PMS, weil Verträge, Mieterkommunikation und Nebenkostenabrechnungen laufen müssen. Die technische Fraktion fordert lautstark ein CAFM-System, weil ohne strukturiertes Asset-Management, Wartungspläne und Flächensteuerung der Betrieb vor die Wand fährt.

Die Wahrheit? Beide Seiten haben recht. Und der Versuch, das eine System mit Gewalt die Aufgaben des anderen erledigen zu lassen, endet meist in teurem Customizing-Sumpf.

Schauen wir uns nüchtern an, wie Sie diesen Zielkonflikt lösen, wo die echten Abgrenzungen verlaufen und warum eine integrierte hybride Architektur oft der pragmatischste Weg ist.

Zielsetzung und Abgrenzung: Zwei Welten, ein Bestand

Beide Systeme blicken auf dieselbe Immobilie, aber aus völlig unterschiedlichen Blickwinkeln. Bevor Sie eine Zeile Anforderungskatalog schreiben, müssen Sie messbare Zielgrößen definieren: Geht es primär um die Reduktion von Leerstandskosten und schnelle Nebenkostenabrechnung? Oder stehen Betriebskosten pro Quadratmeter, Anlagenverfügbarkeit und Gewährleistungsverfolgung im Vordergrund?

Die Kernkompetenzen im Direktvergleich

Funktionsbereich	Property Management System (PMS)	CAFM-Software
Kaufmännische Steuerung	Exzellent: Mietverträge, Indexierungen, Kautionen, Nebenkosten	Mäßig: Oft nur reine Budget- oder Kostenstellenverfolgung
Betrieb & Instandhaltung	Basis: Oft rudimentäre Störungstickets ohne Anlagentiefe	Exzellent: Wartungsintervalle, CMMS, Prüfpflichten, Gewährleistung
Flächenmanagement	Vertraglich: Vermietbare Flächen, Leerstandslisten	Geometrisch/Operativ: Arbeitsplatzbuchung, Reinigung, Belegung
Hauptadressaten	Asset Manager, Property Manager, Buchhaltung, Mieter	Facility Manager, Haustechniker, Dienstleister, Arbeitsschutz

> Mein Fazit aus der Praxis: Versucht ein PMS-Hersteller Ihnen zu erzählen, dass sein Modul auch eine vollständige Instandhaltungsplanung nach VDMA 24186 abbildet, sollten Sie genauso skeptisch sein wie bei einem CAFM-Anbieter, der behauptet, eine rechtssichere Wohnungs-Nebenkostenabrechnung „nebenbei“ mit zu erledigen.

Die Hybrid-Architektur: Keine

Entweder-Oder-Entscheidung

Für gemischte Portfolios ist eine reine Entweder-Oder-Entscheidung fast immer ein fauler Kompromiss. Wer nur auf ein PMS setzt, vernachlässigt die technische Substanz der Assets. Wer nur auf ein CAFM setzt, quält sich bei der kaufmännischen Abwicklung.

Die modernste und nachhaltigste Antwort ist eine API-getriebene hybride Architektur:

- PMS (Kaufmännisch): Steuert Verträge, Mieterportale und die Finanzströme.
- CAFM (Technisch): Steuert die Wartung von Pumpen, Aufzügen und HVAC-Anlagen sowie die Belegungsplanung.
- API-Gateway (Integrationsschicht): Synchronisiert Daten in Echtzeit. Meldet ein Mieter über das PMS-Portal einen Rohrbruch, wird im CAFM automatisch ein Instandhaltungsauftrag angelegt. Der Reparaturstatus spiegelt sich direkt ins Mieterportal zurück.
- ERP / SAP (Finanz- & Stammdatenhoheit): Dient als zentraler Anker für Buchhaltung und übergeordnete Stammdaten.

Ich habe diesen Ansatz bei einem Eigentümer mit rund 1.200 Wohneinheiten und einem angegliederten Gewerbepark gesehen: Durch die automatische Verzahnung sanken die Reaktionszeiten bei Störungen spürbar, und die Transparenz über die realen Instandhaltungskosten pro Objekt stieg drastisch – ohne dass Mitarbeiter Daten doppelt erfassen mussten.

Technische Architektur & Datenhoheit:

Wo die echten Fallstricke lauern

Viele Digitalisierungsprojekte scheitern nicht an der Benutzeroberfläche, sondern an vernachlässigter Architekturarbeit. „Wir haben offene Schnittstellen“ steht heute in jedem Sales-Pitch. In der Realität bedeutet das oft jahrelanges Basteln an instabilen REST- oder SOAP-Schnittstellen.

Wenn Sie eine funktionierende Multisystem-Landschaft aufbauen wollen, achten Sie zwingend auf folgende Pfeiler:

1. Einheitliche Objekt-IDs (Master Data Management): Definieren Sie vor Systemstart, wie ein Gebäude, eine Etage oder ein Raum eindeutig identifiziert wird. Wenn das PMS Objekt `GEB_01` nennt, das CAFM aber `BUILDING_1`, ist das Chaos programmiert.

2. Klar geregelte Datenhoheit (Data Ownership): Vertragliche Daten gehören ins PMS, technische Asset-Historien ins CAFM, Finanz-Stammdaten ins ERP (z. B. SAP S/4HANA). Keine parallele Bearbeitung derselben Stammdaten an zwei Stellen!

3. Data Contracts & Versionierung: Stellen Sie sicher, dass Schnittstellen versioniert sind. Ein Software-Update des PMS darf nicht unbemerkt die Datenübergabe an das CAFM lahmlegen.

Total Cost of Ownership (TCO): Denken Sie über die Lizenz hinaus

Ein häufiger Fehler bei der Systemauswahl ist der verengte Blick auf die monatlichen SaaS-Gebühren. Was nützt eine günstige Lizenz, wenn die Datenmigration Ihr Jahresbudget sprengt?

Eine realistische TCO-Betrachtung muss über mindestens 5 Jahre gerechnet werden:

Kostenfaktor	Anteil an Gesamtkosten	Praxis-Einordnung
Lizenzen / SaaS	ca. 30–40 %	Gut kalkulierbar, aber unterschätzen Sie Mindestlaufzeiten nicht.
Migration & Bereinigung	ca. 20–25 %	Der am häufigsten unterschätzte Posten (Stammdaten-Müll ist teuer).
Integration & APIs	ca. 15–20 %	Initiale Anbindung an ERP/Gebäudeautomation & laufende Pflege.
Change Management	ca. 15–20 %	Schulung und Betreuung der Mitarbeiter sichern die Nutzungsrate.

> Erfahrungswert: Die Umstellung eines Portfolios mit rund 1.200 Einheiten und 20 Gewerbeobjekten auf eine moderne Cloud-Hybrid-Landschaft schlägt im Schnitt mit etwa 150.000 € Implementierung und ca. 100.000–120.000 € laufenden Jahreskosten zu Buche. Nach 12–18 Monaten führt die Prozessautomatisierung jedoch typischerweise zu einer operativen Kostensenkung von 20 bis 25 Prozent.

Fahrplan für die Praxis: Das 4-Stufen-Modell

Damit Ihr Projekt nicht in einer endlosen Beraterschleife landet, hat sich folgendes Phasenmodell bewährt:

- Stufe 1: Evaluate (Anforderungen schärfen)

Erstellen Sie eine gewichtete Kriterienmatrix. Wo liegt der Hebel? Wenn 80 % Ihres Portfolios aus hochkomplexen Gewerbeflächen mit intensiver Gebäudetechnik bestehen, hat das CAFM Priorität. Bei reiner Wohnraumverwaltung dominiert das PMS.

- Stufe 2: Pilot (Der Realitätscheck)

  Starten Sie mit einem abgegrenzten Teilportfolio (z. B. 5–10 Objekte) und einem schlanken Governance-Team (1 Steering Committee, 1 Data Owner pro Fachbereich). Verproben Sie die Schnittstelle zwischen PMS und CAFM im echten Betrieb.

- Stufe 3: Rollout (Wellenweise Migration)

  Übernehmen Sie Daten nicht im “Big Bang”, sondern in strukturierten Wellen. Nach jeder Welle werden Datenqualität und Nutzerakzeptanz geprüft.

- Stufe 4: Optimize (Erweiterung)

  Erst wenn die Basiselemente (Verträge, Wartungsaufträge, Abrechnungen) stabil laufen, binden Sie IoT-Sensorik oder vorausschauende Instandhaltungsmodule an.

Zusammenfassung: Entscheidungs-Matrix

- Reines PMS wählen Sie, wenn: Ihr Portfolio überwiegend aus Wohnimmobilien oder einfachen Gewerbeflächen besteht, kaum eigene technische Anlagen betrieben werden und der Schwerpunkt rein auf Mietverträgen, Kautionsverwaltung und Nebenkosten liegt.

- Reines CAFM wählen Sie, wenn: Sie als Eigennutzer oder Corporate Real Estate Manager komplexe Betriebsstandorte, Industrieanlagen oder Krankenhäuser verwalten und die kaufmännische Mietverwaltung keine Rolle spielt.

- Eine Hybrid-Lösung (PMS + CAFM über APIs) wählen Sie, wenn: Sie ein *echtes* gemischtes Portfolio steuern, bei dem sowohl *anspruchsvolles* Lease-Management als auch eine *hohe* Betreiberverantwortung und technische *Anlagenintensität* aufeinandertreffen.

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: fehler, wartung, instandhaltung, Computer-Aided Facility Management, betreiberverantwortung, cafm, anbieter, Software, cloud, hersteller

Verwandte Artikel

- CAFM-Software im Vergleich: Welches Tool passt am besten zu Ihrem Unternehmen?
- Wie Sie aus Instandhaltungs-Chaos ein digitales Führungsinstrument bauen
- OPEX im Facility Management: Betriebskosten clever optimieren