CAFM-Präsentationen versprechen nahtlose Integration, BIM-Übergaben und IoT-Erlösung (mein neues Lieblingswort des Monats) – die Betriebsrealität zeigt halb gepflegte Stammdaten, Excel-Inseln und Systeme, die zwar existieren, aber nicht wirklich genutzt werden.

Es gibt zwei CAFM-Welten: die aus Präsentationen — perfekt, integriert, digitalisiert bis zum letzten Schraubenrad — und die, in der wir tatsächlich arbeiten. In PowerPoint ist alles „*single source of truth*“, BIM liefert makellose Daten und IoT verwandelt Gebäude in smarte Wunderkammern. Im Betrieb läuft ein anderes Drama: halb gepflegte Stammdaten, Excel-Inseln, mobile Apps, die niemand nutzt, und Prozesse, die nur so lange gelten, wie die Checkliste im Workshop noch frisch ist. Diese Diskrepanz ist kein Betriebsunfall.

Sie ist ein Geschäftsmodell.

Organisierte Erwartungsverschiebung

Was als methodische Anforderungsanalyse verkauft wird, endet allzu oft als Erwartungsverschiebung. Workshops produzieren elegante Prozessabbildungen; die Leute im operativen Geschäft nicken höflich; und nach dem Go-Live wird der teuer erstellte Soll-Prozess in einer Mischung aus Zeitdruck und Pragmatismus ignoriert. Die Standardantwort lautet: „Mehr Schulung“. Die ehrlichere Antwort wäre: „Wir haben das falsche Problem adressiert.“ Beratung wird häufig daran gemessen, wie sauber sie Anforderungen formuliert — nicht daran, ob die Lösung im Alltag dauerhaft genutzt wird.

Die US-Cloud: Komfortzone mit Kontrollverlust

Cloudlösungen aus Übersee klingen verführerisch: sogleich skalierbar, immer aktuell, keine lokalen Serverprobleme. Was gerne verschwiegen wird: Viele dieser Plattformen sind für standardisierte, zentral gesteuerte Prozesse gebaut, nicht für die deutsche Betreiberverantwortung mit ihren Prüfpflichten, Normen und regionalen Eigenheiten. Anpassungsbedarf wird dann mit „Customizing“ ersetzt, Preise mit „Subscription“ und Hoheit

über Daten mit „Terms of Service“. Resultat: schöne Dashboards — und Sorgen um Datenhoheit, Auditierbarkeit und langfristige Kosten. Und dann haben wir noch gar nicht über die Zugriffe amerikanischer (und sonstiger) “Dienste” geredet. Wenn sich der Anbieter die Geschäftsbedingungen ändert, passt sich der Kunde an. *Nicht, weil er will, sondern weil er muss.*

Der zersplitterte deutsche Markt: Vielfalt als Problem

Deutschland hat viele CAFM-Anbieter — und genau das ist das Problem. Spezialisten sind gut, aber das Ziel vieler Betreiber ist eine integrierte Plattform. Die Realität: Insellösungen, die per Schnittstelle verknüpft werden sollen. Schnittstellen sind möglich; dauerhaft beherrschbar sind sie selten. Jede kleine Anpassung in System A ruft Änderungen in System B und C hervor. Nach wenigen Iterationen verliert die Landschaft ihre Konsistenz, Verantwortung wird fragmentiert und das „*führende System*“ ist irgendwann nur noch eine historische Fußnote.

BIM: Die Erlösung, die im Betrieb stirbt

BIM verheißt strukturierte Modelle, reiche Attribute, Übergabe-Exzellenz. In der Praxis entstehen BIM-Modelle für Planung und Bau — nicht für den Betrieb. Wichtige Betriebseigenschaften fehlen: Wartungsintervalle, Ersatzteilnummern, Lieferantendaten oder klare Klassifizierungen. Wer glaubt, ein BIM-Exportpaket werde das CAFM automatisch füttern, erlebt beim Import oft eine Art Datentod: lückenhafte Informationen, inkonsistente Attribute, und nach ein paar Jahren ein Modell, das höchstens historisch interessant ist. Die romantische Idee der einmaligen Datentransformation kollabiert spätestens beim ersten Umbau.

IoT: Datenberge ohne Entscheidungsfrequenz

Sensoren liefern Masse, nicht automatisch Mehrwert. Belegungs-, Energie- oder Klimadaten stapeln sich in Plattformen — aber ohne Governance bleiben sie Empfehlungen ohne Konsequenz. Ich habe Gebäude gesehen, in denen klar messbare Flächenineffizienzen seit Monaten dokumentiert waren, aber politische Entscheidungen, Abteilungsinteressen und archaische Raumnutzungsregeln verhinderten jede Umnutzung. IoT ohne klare Verantwortlichkeiten bleibt ein Dashboard, das niemanden ins Handeln zwingt.

Betrieb ist der Lackmustest

Ein CAFM ist kein Projekt mit Anfang und Ende — es ist ein Betriebszustand. Die härteste Anforderung ist Datenqualität. Und Datenqualität heißt Pflege: Aktualisierung von Anlagen, Nachführung von Flächen, vollständige Rückmeldungen aus dem Wartungsprozess. Sobald Menschen beginnen, Workarounds zu nutzen, erodiert Vertrauen — und das System wird zur schönen Fassade ohne Substanz. Fatal: Ein CAFM, das perfekte Reports zeigt, obwohl der Betrieb Mängel kaschiert, schafft eine gefährliche Scheinsicherheit.

> CAFM schafft Transparenz. Transparenz erzeugt Verantwortlichkeit. Verantwortlichkeit erzeugt Konflikte.

Dashboards, die offenlegen, welche Bereiche schlampig gepflegt werden oder welche Dienstleister minderwertig arbeiten, sind nicht nur Instrumente — sie sind politische Werkzeuge. Wenn Organisationen nicht gelernt haben, mit offener Kritik umzugehen, wird lieber die Datenbasis so angepasst, dass die Kennzahlen besser aussehen. Das ist keine Verschwörung — das ist Anpassungsfähigkeit an schlechte Anreize.

Typische Anti-Patterns (kurz und gnadenlos)

- „Das Tool wird unsere Prozesse verbessern“ — ein Tool digitalisiert zuerst, was existiert; es verwandelt schlechte Prozesse nicht in gute.
- „Wir bilden alles ab“ — Overengineering führt zu Pflichtfeldern, die Nutzer umgehen.
- „Daten klären wir später“ — fragwürdige Stammdaten verfestigen sich schnell.
- „Die Schnittstelle regelt das“ — Integrationsaufwand wird unterschätzt; Ownership verschwindet.
- „Die Nutzer müssen sich dran gewöhnen“ — oft ist das System praxisuntauglich, nicht die Menschen faul.

Praxisbeispiele — wo es schieflief

Beispiel 1: Ein mittelständisches Produktionsunternehmen unterschätzte die Anzahl Pflichtfelder in der mobilen App; Techniker umgingen das System, Wartungsrückmeldungen verschwanden in WhatsApp-Threads, und Audits verlangten Nachdokumentation. Ergebnis: doppelter Aufwand, sinkendes Vertrauen.

Beispiel 2: Ein städtisches Gebäude unterlag strengen Prüfpflichten; die globale Cloudplattform lieferte kein passendes Prüfmodul. Man baute Workarounds in Excel, die später nicht mehr konsolidierbar waren — die Rechtslage blieb eine Baustelle.

Beispiel 3: Ein Betreiber importierte BIM-Daten aus dem Neubau; Ersatzteilnummern und Herstellerangaben fehlten. Die Instandhaltung verbrachte Monate mit Nachpflege, anstatt operative Verbesserungen voranzutreiben.

Beispiel 4: Ein Bürohaus installierte Belegungssensorik; die Flächenpolitik und Abteilungsinteressen verhinderten Umnutzungen. Die Sensorplattform generierte schöne Reports, die Realität blieb unverändert.

CAFM im Kontext ESG und Nachhaltigkeit (Greenwashing vs. Realität)

ESG ist zum Modewort geworden — und CAFM das Instrument, mit dem viele Anbieter Nachhaltigkeit messbar machen wollen. Auf dem Slide sieht das gut aus: CO2-Reduktion, Smart Metering, Maßnahmenverfolgung. Die operative Wirklichkeit ist aber eine andere: Digitalisierungsgrad, Datenlage und organisatorische Disziplin sind oft unzureichend, sodass ESG-Kennzahlen eher PR-Instrument als echte Steuerungsgröße werden.

Warum das so ist

- Unzuverlässige Stammdaten: Ohne saubere Flächendefinitionen, korrekte Anlagenkartei und verlässliche Verbrauchsdaten sind CO2-Berechnungen reine Näherung.
- Zersplitterte Datenquellen: Energie aus einer Plattform, Instandhaltung aus der CAFM-Welt, Belegung aus IoT-Systemen — ohne Governance ist das Ergebnis ein Flickenteppich.
- Reporting-Fokus statt Operative Einbettung: Manche Organisationen priorisieren das Reporting für Investoren oder Ratings vor der tatsächlichen Prozessverankerung.
- Greenwashing-Risiko: Hübsche Kennzahlen ohne robuste Basis machen Nachhaltigkeit zur Fassade.

Was CAFM für glaubwürdiges ESG leisten muss

- Governance zuerst: Rollen, Verantwortlichkeiten und Datenownership sind Voraussetzung.
- Saubere Basisdaten: Flächen, Anlagen, Verbrauchsstellen — bitte vollständig und gepflegt.
- Operative Verankerung: Maßnahmen müssen nicht nur geplant, sondern auch nachverfolgt und bewertet werden.
- Realistische Roadmap: Schrittweise Integration und iterative Verbesserung statt „Big-Bang-Greenwash“.

Was in der Praxis funktioniert (unspektakulär, aber wirksam)

- Radikale Vereinfachung: Ein kleines, sauber genutztes System schlägt eine aufgeblasene Suite, die niemand versteht.
- Iterative Einführung: Kernprozesse stabil betreiben, dann erweitern.
- Klare Verantwortlichkeiten: Benenne Datenverantwortliche mit Mandat und Ressourcen.
- Betriebsdisziplin: Regelmäßige Datenreviews, Audits und Nachschulungen — nicht als Pflichtveranstaltung, sondern als Arbeitsprozess.
- Politische Bereitschaft: Entscheidungen zu Flächennutzung, Anbieterwechsel und Investitionen sind politische Entscheidungen — sie müssen getroffen werden.

Vendor-Auswahl und Verkaufsmaschen (kompakt)

- Demos sind Marketing, keine Wirklichkeit — prüfe mit realen Use-Cases.
- Achte auf Standard-Fit, nicht auf Feature-Count.
- SLA, Exit-Strategie, Datenexport: klare Regelungen zur Datenhoheit sind wichtiger als fancy Funktionen.
- Referenzen prüfen: wie lange, mit welchem Team-Setup (ja, eins der Kernprobleme lautet: “Wer hat im Alltag wie viel Zeit dafür?”) und welche Folgeprojekte.

Eine letzte, harte Wahrheit

CAFM-Consulting stirbt langsam an guten Intentionen und schlechter Umsetzung. Wer sich von der nächsten glänzenden Demo blenden lässt, unterschätzt die operative Arbeit, die danach kommt. Die Technologie ist nicht das Problem — *fehlende organisatorische Reife, falsche Anreize und mangelnde Betriebsverantwortung* sind es. Wer das akzeptiert, hat die besten Chancen, echte Verbesserungen zu erreichen. Und wer weiter nur Buzzwords sammelt, hat bald schöne Reports — und eine ineffiziente Betriebspraxis.

> Das ist kein Aufruf zur Technologie-Schelte. Es ist ein Aufruf zur Realität. CAFM kann sehr viel — aber nicht ohne Menschen, Prozesse und harte Arbeit. Wenn die Branche wirklich Fortschritt will, muss sie aufhören, digitale Bilder zu verkaufen, und anfangen, digitale Disziplin zu leben.

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: anbieter, instandhaltung, planung, Software, cafm, cloud, sicherheit, kosten, einführung, betreiberverantwortung

Verwandte Artikel

- CAFM-Software: Alles was Sie als Dummie wissen sollten ;-)
- CAFM-Software im Vergleich: Welches Tool passt am besten zu Ihrem Unternehmen?
- Warum herkömmliche Gebäudeverwaltungs-Software nicht mehr ausreicht