Glückwunsch. Sie halten ein weiteres Papier in den Händen, das Ihnen verspricht, Ihre Betriebskosten mit etwas „Controlling“ im Facility Management wundersam zu senken. Als jemand, der die Trümmerfelder gescheiterter Digitalisierungsprojekte und die Ruinen schöner Powerpoint-Versprechen aufräumt, sage ich Ihnen: Wenn Ihr Controlling daraus besteht, am Monatsende eine Excel-Tabelle aus dem Finanzwesen mit der Hausmeister-Liste abzugleichen, betreiben Sie kein Controlling. Sie betreiben Schadensbegrenzung nach dem Zufallsprinzip.

Wer FM-Controlling nur als hübsche Kostenüberwachung versteht, hat das Spiel nicht verstanden. Hier ist (m)eine Wahrheit darüber, wie Sie aus operativen Daten, CAFM-Systemen und ERP-Welten ein echtes Steuerungsinstrument bauen – ohne vorher an der eigenen Bürokratie zu ersticken.

1. Was bedeutet Controlling im FM? (Sprechen wir nicht über Buchhaltung)

Fangen wir mit dem ersten Missverständnis an: FM-Controlling ist kein klassisches Finanzcontrolling. Das Finanzcontrolling blickt rückwärts, zählt die Erbsen und freut sich, wenn das Budget auf dem Papier stimmt. Das FM-Controlling hingegen blickt auf den Lebenszyklus Ihrer Immobilie, bewertet die Total Cost of Ownership (TCO) und versucht zu verhindern, dass Ihnen in fünf Jahren die Gebäudetechnik um die Ohren fliegt.

Wer meint, eine ISO-55000-Zertifizierung an die Wand hängen zu können, während niemand weiß, wie viel der Quadratmeter Heizung im Werk B im Vergleich zu Werk A tatsächlich kostet, baut auf Sand.

- Der Fokus liegt auf dem Lebenszyklus: Ein Gebäude kostet Geld, wenn man es baut – aber richtig teuer wird es in den 30 Jahren danach.
- Der tragische Glaubenssatz: „Wir haben doch Berichte!“ Ein Bericht ohne konsistente Stammdaten ist kein Steuerungsinstrument, sondern Altpapier im Entstehen.
- Die Realität: Wenn Daten in separaten Silos – im CMMS, in Tabellen auf Laufwerk Z

oder in isolierten Energiemodulen – gefangen sind, steuern Sie blind.

> Aus der Beraterpraxis: Eine Großverwaltung mit 25.000 Quadratmetern wunderte sich über explodierende Instandhaltungskosten. Erst als man CAFM-Betriebsdaten mit Finanzdaten verknüpfte, stellte sich heraus: Man reparierte seit Jahren eine HLK-Anlage kaputt, deren wirtschaftliche Lebensdauer längst abgelaufen war. Eine gezielte Modernisierung senkte die Kosten nachhaltig. Man hätte es auch fünf Jahre früher wissen können – wenn jemand die Daten verbunden hätte.

Das Fazit: Fangen Sie nicht damit an, das ideale Gesamtsystem zu träumen. Starten Sie mit einer minimal belastbaren Datenbasis und bauen Sie die Governance parallel auf.

2. Die Kernaufgaben: Von der Erbsenzählerei zur Schaltzentrale

Controlling im FM ist kein Anhängsel der Buchhaltung, sondern die operative Schaltzentrale der Geschäftsführung. Wenn Sie das Thema ernst nehmen, erstrecken sich Ihre Aufgaben über fünf Kernbereiche:

1. Budgetierung & Kostenkontrolle: Die unglamouröse, aber notwendige Trennung von Opex (Laufendem) und Capex (Investitionen) mit ehrlichem Soll-Ist-Vergleich.

2. Forecasting & Lebenszyklus-Planung: Rollierende Forecasts statt einmal im Jahr ein statisches Budget aufzustellen, das im Februar bereits Makulatur ist.

3. Wartungs- & Instandhaltungssteuerung: Vertragserfüllung prüfen, SLAs messen und Störungen nicht nur zählen, sondern analysieren.

4. Beschaffungs- & Vertragscontrolling: Was leisten Dienstleister wirklich pro gezahltem Euro?

5. Flächen- & Kapazitätsplanung: Wer sitzt wo, warum eigentlich, und wie viel ungenutzte Fläche bezahlen Sie jeden Monat mit?

> Ein Musterbeispiel: Eine kommunale Verwaltung mit sechs Gebäudeteilen wechselte von der jährlichen Budget-Bingo-Runde zu einem rollierenden 12-Monats-Forecast. Ergebnis nach neun Monaten? Die Budgetabweichung sank von stolzen 12 % auf verträgliche 5 %, und plötzlich war Geld für die längst überfällige Dachsanierung da.

Der Denkfehler: Glauben Sie nicht, Sie könnten unsaubere Daten durch extrem komplizierte mathematische Formeln wettmachen. Shit rein, Shit raus – das gilt für Excel wie für die teuerste KI-Lösung.

3. Kennzahlen & Reporting: Weniger ist dramatisch mehr

Der Reflex vieler Manager, die ein Dashboard entwerfen sollen, ist faszinierend: Sie wollen *alles* messen. Das Ergebnis ist eine bunten Ansammlung von 85 Diagrammen, die niemand mehr liest.

Ein intelligentes KPI-System ist zweistufig aufgebaut:

- Leading KPIs für die Führungsebene (Maximal 3–5): Total Cost of Ownership (TCO), Betriebskosten pro Quadratmeter, Energieintensität pro Fläche.

- Operational KPIs für die Fachebene: Wartungsgrad (Plan vs. Ist), Reaktionszeit bei Störungen, SLA-Compliance der Dienstleister.

Wenn Sie ein Dashboard bauen, das mehr als zehn Kennzahlen auf der ersten Seite zeigt, haben Sie kein Dashboard gebaut, sondern ein *Suchbild*.

4. Software-Architektur: CAFM, EAM & ERP – Wer hier patzt, zahlt doppelt

Sprechen wir über das Herzstück: die Softwarelandschaft. Wenn mir ein Kunde stolz erzählt, er habe „alles in einem System“, frage ich meistens nach den Kontaktdaten seines Therapeuten. Es gibt nicht die eine eierlegende Wollmilchsau.

Ein funktionierendes Setup braucht klare Arbeitsteilung:

- CAFM (z. B. Planon, RIB FM, wave): Verfüttert operative Daten wie Asset-Register, Flächen, Wartungsintervalle und Verträge.
- EAM (z. B. IBM Maximo, Infor EAM): Vertieft das Anlagen-Lifecycle-Management für hochkomplexe Standorte.
- ERP (z. B. SAP): Hält die Finanzhoheit, Kostenstellen und das globale Budget.

Wenn Ihre Asset-IDs im CAFM anders heißen als die Anlagen im SAP, haben Sie kein Software-Problem. Sie haben ein Führungsproblem. Master Data Ownership gehört zu den Aufgaben, die man nicht an Praktikanten delegiert.

5. Implementierung: Der 12-Monats-Plan gegen das übliche Projektchaos

Vergessen Sie zweijährige Megaprojekte. Wer nach sechs Monaten keine vorzeigbaren Ergebnisse liefert, verliert die Organisation.

- Phase 1: Foundational (Monat 1–4): Bestandsaufnahme, Stammdaten aufräumen, Eigentümerschaften festlegen. Wer ist Data Owner für die Standorte? Wer für die Verträge? Wenn das nicht klärt ist, tippen Sie keine Zeile Code.
- Phase 2: Integrationsphase (Monat 5–8): APIs zwischen CAFM und ERP einrichten. Standardisierte Berichte bauen. Das Go-Live des ersten Pilot-KPI-Dashboards für ausgewählte Objekte feierlich durchführen.
- Phase 3: Optimierung (Monat 9–12): Vorausschauende Planung, automatische Abweichungsanalysen und die Einbindung von IoT-Sensoren für den echten Energie-Check.

Der goldene Trade-off: Geschwindigkeit schlägt Perfektion, aber Datenqualität schlägt Geschwindigkeit. Starten Sie lieber mit drei Gebäuden und sauberen Stammdaten als mit 50 Liegenschaften im Datenchaos.

Fazit für Vorstände und Entscheider

FM-Controlling ist kein Softwareprodukt, das man einkauft, installiert und dann vergisst. Es ist eine Haltung. Wer auf saubere Stammdaten, eine klare Schnittstellen-Governance und reduzierte KPI-Kataloge setzt, macht aus verstaubten Instandhaltungskosten ein echtes Steuerungsinstrument. Alles andere ist *gut gemeint* – und das ist bekanntlich das Gegenteil von *gut gemacht*.

Wie hilfreich war dieser Beitrag?

Klicke auf die Sterne um zu bewerten!

Bewertung Abschicken
Durchschnittliche Bewertung / 5. Anzahl Bewertungen:

Top-Schlagwörter: Software, cafm, kosten, planung, ki, vergleich, Verwaltung, Daten, Implementierung, Organisation

Verwandte Artikel

- Wartungssoftware: So optimieren Sie Ihre Wartungsprozesse
- Verwaltungs-Modernisierung mit CAFM
- Reinigungsmanagement mit CAFM optimieren