

# Immobilien- und Facilitymanagement auf neuem Technologie-Level

## Mit Digital-Twins, KI und Smart-Contracts zur Digital-Governance

Bei eFM verstehen wir das Management von Gewerbeimmobilien und denen der öffentlichen Verwaltung als dynamische Ökosysteme. In einem Gebäude ist jeder Raum integraler Bestandteil einer umfassenderen Erfahrung - seiner Nutzung und seines Zustandes. Dabei bemisst sich sein Wert nicht nur ökonomisch, sondern insbesondere mit Blick auf die Menschen, die dort arbeiten - auf ihre Gemeinschaft und auf die Umwelt. Es geht um Räume, die das Wohlbefinden fördern, die Interaktionen begünstigen, die positive lokale Auswirkungen haben und die den Nachhaltigkeitsanforderungen entsprechen.

Mit dem MySpot-HUB haben wir dafür ein Betriebssystem entwickelt, das die Schlüsseltechnologien der globalen PropTech-Transformation integriert: Digital-Twin, Smart-Contracts und Digital-Agents – ein transparentes und datengetriebenes Service Ökosystemen für Digital-Governance.

Es behandelt Räume als ein dynamisches System und adressiert die drei Ebenen: Sustain, Design und Plan. Dabei wirkt es über die gesamte Immobilienwertschöpfungskette hinweg.

### Aus der langfristigen Strategie heraus in die tägliche Umsetzung

Mit unserem Betriebssystem MySpot-HUB bringen unsere Kunden ihr Asset-, Facility- und Workplace-Management auf einen neuen technologischen Level und erhalten eine nie dagewesene Unterstützung ihrer Digital-Governance:

- » auf der strategischen Ebene (Sustain): Die exakte Ausrichtung langfristiger Immobilienpläne auf Profitabilität und Kostenoptimierung
- » auf der taktischen Ebene (Design): Die genaue Übersetzung strategischer Ziele in Vertragslogiken und Überwachung der Asset-Performance
- » auf Operative Ebene (Plan): Die lückenlose Sicherstellung der Durchführung von Aufgaben.

Digital-Twin, Smart-Contracts und Digital-Agents werden als B2B SaaS Plattform über den MySpot-Hub bereitgestellt, der schon von Gartner als „Cool Vendor“ ausgezeichnet wurde – denn er integriert Daten, Services und Nutzerverhalten.

### Digital-Twins: Gebäude als datengetriebene Assets

Unsere Digital-Twins sind das virtuelle Abbild von Gebäuden oder Portfolios, das Echtzeitdaten aufnimmt und räumliche Informationen in eine relationale Struktur übersetzt – die erste technologische Säule. Sie ermöglicht die Echtzeitüberwachung: Vom Energieverbrauch über Belegung bis hin zur Ausstattung.

Hier erfolgt die Simulation von Szenarien: Etwa die Auswirkungen auf Kosten und CO2-Verbräuche, wenn sich Öffnungszeiten ändern oder Flächen saniert werden. Automatisierte Empfehlungen werden berechnet: Zur Verbesserung von Produktivität, hybrider Arbeitsplatzmodelle oder zur Reduzierung ungenutzter Flächen.

Für Eigentümer, Property- und Facility-Manger wird der Digital-Twin zum Single Source of Truth, auch für Energie, Emissionen und Nutzung. So werden die Umsetzung der Nachhaltigkeitspläne und -Pflichten von einem Reporting Problem zu einer operativen Fähigkeit.

### Smart-Contracts: Automatisierung von Servicequalität und Kostenkontrolle

Die zweite technologische Säule bilden Smart-Contracts: In unserem Modell sind das digitale Dienstleistungsverträge, die vordefinierte Bedingungen automatisch ausführen. Sie verbinden Lieferantenqualitätskontrolle, Kundenzufriedenheit und Performance Monitoring in einem transparenten Rahmen.

Für die Verantwortlichen ergeben sich jetzt völlig neue Möglichkeiten von Kostensenkungen durch Automatisierung. Sie hinterlegen dazu Service Levels, KPIs oder Pönalen digital. Sobald Leistungsdaten aus dem Digital-Twin oder dem operativen Systemen Abweichungen zeigen, kann der Vertrag automatisch Warnungen, Aktionen oder finanzielle Anpassungen auslösen.

Dabei sehen Kunden und Dienstleister dieselben Daten. Das führt zu weniger Konflikten und mehr Ergebnisorientierung. Governance wird digital besser prüf- und realisierbar.

### Digital-Agents: KI Copiloten für Echtzeitentscheidungen

Sie bilden die dritte technologische Säule der MySpot-Hubs unserer Kunden in Wirtschaft und Verwaltung: Digital-Agents. Die KI-Assistenten lesen Daten in Echtzeit aus und aktivieren Korrekturmaßnahmen zur Unterstützung von Entscheidern. Sie fungieren als Hüter des betriebsinternen Wissens und verhindern, dass Erkenntnisse verloren gehen, etwa wenn Zuständigkeiten gewechselt werden oder sich Portfolios ändern.

Viele Anwender setzen Digital-Agents beispielsweise für Gebäudesupport und Anomalie-Erkennung oder für automatisierte Aktualisierungen von FAQs und Helpdesks ein. Auch Zero Based Budgetings und Szenarienplanungen für Servicekosten werden gerechnet.



© iStock 2257565507

In der Umsetzung von Nachhaltigkeitsstrategien sind unsere KI-Copiloten oft nicht mehr wegzudenken: Sie vergleichen kontinuierlich die reale Performance mit CO2 Reduktionspfaden, empfehlen gezielte Optimierungsmaßnahmen, eröffnen direkt Arbeitsaufträge und passen System Einstellungen an.

So treffen KI und Governance zusammen: Anstatt jährlicher Reviews erhalten Entscheidungsträger und Verantwortliche im Asset-, Facility- und Workplace-Management eine kontinuierliche, KI gestützte Steuerung Ihrer Portfolios und Objekte.

### Von Regulierung zu messbaren Werten mit dem MySpot-HUB

Wo Digital-Twins, Smart-Contracts und Digital-Agents über unsere MySpot-HUBs eingesetzt werden, liefert das Digital-Governance Ökosystem unserer Kunden messbare Ergebnisse: In der Regel erzielen sie 15 Prozent Reduzierung ihrer Betriebskosten; sie steigern das Wohlbefinden ihrer Mitarbeiter und erhöhen die Produktivität um über 15 Prozent.

Verbesserungen gibt es auch bei den ESG Kennzahlen – um ebenfalls 15 Prozent. In einigen Projekten mit dem MySpot-HUB wurden Betriebskosten und CO2 Verbräuche um 40 Prozent gesenkt und zugleich die Produktivität um über 20 Prozent gesteigert.

| BIM MAGAZIN - März 2026

”

**MySpot-HUB bringt Ihr Asset-, Facility- und Workplace-Management auf einen neuen technologischen Level und ermöglicht eine nie dagewesene Unterstützung Ihrer Digital-Governance.“**



Seit wir die eFM gegründet haben, unterstützen wir öffentliche und private Kunden dabei, den Wert ihrer Immobilienportfolios zu gestalten, zu organisieren und zu maximieren: Heute haben sie mit uns 190 Millionen Quadratmeter unter Verwaltung, über 1 Million abgebildete Arbeitsplätze, rund 5 Milliarden € an Immobilienvermögen und 2 Milliarden € an Transaktionen pro Jahr. Rund 15 Millionen aktive Plattformnutzer nutzen das integrierte Modell der eFM, das Technologie, operatives Management und menschliche Interaktion verbindet.

In Deutschland, Österreich und der Schweiz repräsentiert die ARCHIBUS Solution Centers Germany die eFM. Sie ist als ein international führender Anbieter von CAFM und IWMS bekannt – mit über 30 Jahren Consulting-Erfahrung in Real Estate und Facility Management sowie Implementierung von IT-Projekten entlang des gesamten Immobilien Lebenszyklusmanagements.

© ARCHIBUS: Erfahrung und Innovation