

Agentic Asset Capture

Warum Anlagen- und Raumerfassung in der Immobilienwirtschaft eine eigene Plattformkategorie braucht

Whitepaper zur Kategorie und ihrer Abgrenzung von klassischen CAFM-Erfassungsmodulen und generischen Mobile-Capture-Werkzeugen

Prof. Dr. Christian Schlicht, The Real Insight, 2026

Eine Erfassung, die mehr leisten muss

Die Erfassung technischer Anlagen und Räume ist für viele Eigentümer und Betreiber von Immobilien der Engpass auf dem Weg zur digitalen Bewirtschaftung. Wer keinen verlässlichen Anlagenstamm hat, kann weder Wartung planen noch Betreiberverantwortung dokumentieren, weder ESG-Bilanzen rechnen noch eine sinnvolle Modernisierungsstrategie entwerfen. Der Anlagenstamm ist die Grundlage von allem, was danach kommt.

Die heute übliche Lösungslandschaft zerfällt in zwei Lager. Auf der einen Seite klassische CAFM-Module mit angeflanschten Mobile-Apps, gebaut für trainierte Erfasser, bürokratisch in der Bedienung, oft mit Wochen Vorlauf für Stammdaten- und Schemata-Pflege. Auf der anderen Seite generische Mobile-Erfassungs-Apps, branchenneutral, schnell ausgerollt, aber ohne Domänenwissen, ohne hierarchisches Datenmodell und ohne Anschluss an die Prozesse, in denen die erfassten Daten später gebraucht werden.

Beides ist machbar. Beides ist gemessen an der Aufgabe nicht ausreichend. Eine moderne Erfassung muss schnell genug sein, um auch große Bestände in vertretbarer Zeit zu durchlaufen. Sie muss auch von Hilfskräften beherrschbar sein, weil ausgebildete Fachkräfte für die Massenerfassung nicht zur Verfügung stehen. Sie muss strukturierte, normgerechte Daten liefern, weil unstrukturierte Erfassungen den Folgeprozess wertlos machen. Und sie muss die Daten nicht nur ablegen, sondern unmittelbar abfragbar und prozessfähig zur Verfügung stellen.

Diese Anforderungen lösen sich nicht durch ein besseres Frontend auf einer alten CAFM-Datenbank, und auch nicht durch eine generische Erfassungs-App, die man mit eigenen Vorlagen befüllt. Sie verlangen eine eigene Kategorie von Werkzeug.

Die zentrale Beobachtung

Klassische CAFM-Erfassungsmodule sind aus stationären Datenpflgewerkzeugen entstanden. Sie tragen die Logik des Schreibtischs in das Gebäude: Pflichtfelder, Validierungen, Dropdown-Listen, alles abgeleitet aus dem Datenmodell der CAFM-Datenbank. Generische Mobile-Erfassungstools dagegen denken vom Formular her: ein Anwender baut ein Template, der Erfasser füllt es aus. In beiden Fällen ist die Erfassung ein Datenakt, kein Vorgang.

Erfassung in der Immobilienwirtschaft ist aber ein Vorgang. Sie beginnt mit einer Beauftragung, sie folgt einer Checkliste, sie dokumentiert physische Gegebenheiten, sie speist nachgelagerte Prozesse, sie wird abgerechnet, sie wird auditiert. Sie braucht ein hierarchisches Verständnis von Liegenschaften, Gebäuden, Geschossen und Räumen. Sie braucht ein Klassifikationsschema wie DIN 276. Sie braucht visuelle Verortung im Grundriss. Sie braucht AI, um aus Typenschildern, Fotos und freitextlichen Notizen strukturierte Datensätze zu erzeugen. Und sie braucht eine Engine im Hintergrund, die Erfassung und Folgeprozess miteinander verknüpft.

Eine Plattform, die diese Realität ernstnimmt, braucht eine grundlegend andere Architektur als ein generisches Formularwerkzeug oder ein klassisches CAFM-Frontend..

Sieben Charakteristika der Kategorie Agentic Asset Capture

Agentic Asset Capture definiert sich nicht durch ein einzelnes Merkmal, sondern durch das Zusammenwirken von Eigenschaften, die in vorhandenen Werkzeugen einzeln vorhanden, gar nicht vorhanden oder nicht integriert sind.

1. Hierarchisches Datenmodell der Immobilienwirtschaft

Reale Anlagen existieren nicht als flache Liste. Sie stehen in einem Raum, der zu einem Geschoss gehört, das zu einem Gebäude gehört, das auf einer Liegenschaft steht, die in einem Postleitzahlgebiet einer Gemeinde liegt. Diese Hierarchie ist nicht Beiwerk, sondern die Grundlage jeder sinnvollen Auswertung, von „Welche Anlagen stehen in Hamburg-Fuhlsbüttel“ bis „Welche Räume in diesem Geschoss sind noch nicht erfasst“.

Generische Mobile-Erfassungstools kennen diese Hierarchie nicht. Sie produzieren Listen mit GPS-Koordinaten und Fotos. Klassische CAFM-Systeme kennen die Hierarchie zwar, aber als statisches Stammdatenmodell, das vor der Erfassung gepflegt sein muss. Damit verschiebt sich der Engpass nur. Agentic Asset Capture beherrscht die Hierarchie nativ und erlaubt, neue Liegenschaften, Gebäude, Geschosse und Räume on-the-fly im Feld anzulegen, mit allen Verknüpfungen.

2. AI-gestützte Erfassung am Gerät

Die größten Zeitfresser bei der manuellen Erfassung sind das Abtippen von Typenschildern, das Suchen in Klassifikationskatalogen und das Vermessen von Geräten. Agentic Asset Capture löst diese Schritte durch AI auf: Typenschilder werden fotografiert und ausgelesen, Hersteller, Modell und Seriennummer werden in einem Schritt extrahiert; Klassifikationen werden über semantische Suche in DIN 276 oder vergleichbaren Schemata vorgeschlagen; Längen, Flächen und Volumina werden über AR und LiDAR direkt am Gerät gemessen statt geschätzt.

Generische Mobile-Erfassungstools beschränken sich auf Fotofelder und Texteingabe. Klassische CAFM-Systeme bieten Barcode-Scan, aber die strukturierte Auswertung von Typenschildern oder die AR-basierte Vermessung gehören nicht zu ihrem Repertoire. Das Ergebnis bei Agentic Asset Capture: Erfassungszeiten von ein bis eineinhalb Minuten pro Anlage, mit Hilfskräften ohne tiefe Fachausbildung, belegt in mehreren Pilotprojekten.

3. Visuelle Positionierung in Grundriss und Liegenschaft

Eine Anlage ist nicht erfasst, wenn man weiß, dass sie irgendwo im Gebäude steht. Sie ist erfasst, wenn man sie auf dem Grundriss findet, also für Wartungsplanung, Brandschutzkontrollen, Evakuierungspläne, Inspektionsrouten verortet ist. Diese visuelle Positionierung ist in der Immobilienwirtschaft Pflicht, nicht Kür.

Agentic Asset Capture verbindet die GPS-Position der Liegenschaft mit der Geschoss- und Raumzuordnung im Gebäudemodell und der pixelgenauen Positionierung auf dem hinterlegten Grundriss. Generische Mobile-Erfassungstools liefern GPS-Koordinaten ohne Bezug zur Innengeometrie. Klassische CAFM-Systeme kennen die Innenposition, verlangen aber eine vorab gepflegte Grundrissbibliothek mit fest definierten Geometrien. Damit entsteht wieder ein Engpass, der vor der Erfassung steht.

4. Domänenklassifikation und Produktbindung

Eine erfasste Anlage muss nach einem Schema klassifiziert werden, das die Branche kennt: DIN 276 für Kostengruppen, GEFMA-konforme Strukturen für Betreiberverantwortung, ESG-Klassifikationen für die Berichterstattung. Sie muss zudem mit dem konkreten Produktdatenblatt, der DIBt-Zulassung, dem Wartungshandbuch und der Herstellerdokumentation verbunden werden.

Klassische CAFM-Systeme bieten Klassifikationen an, aber ohne automatische Bindung an externe Wissensbasen wie das Deutsche Institut für Bautechnik. Generische Mobile-Erfassungstools liefern weder Klassifikationen noch Produktdaten. The Real Insight script Produkt- und Zulassungsdaten und bindet erfasste Anlagen automatisch an die passenden Datensätze, auch über AI-basiertes Matching, wenn Hersteller- und Typenangaben unscharf sind.

5. Checklistengetriebene Erfassung mit Prozessintegration

Eine Bestandserfassung über mehrere Liegenschaften ist kein Einzelvorgang, sondern eine Kampagne. Sie wird beauftragt, sie wird auf Partner verteilt, sie folgt einer Checkliste, sie hat Fortschrittsmessung, Quality-Gates und Abrechnung. Was nach der Erfassung passiert (Wartungsplanung, Compliance-Berichte, Mängelmanagement, Inbetriebnahme), muss nahtlos angeschlossen sein.

Klassische CAFM-Systeme adressieren Folgeprozesse, aber selten die Erfassungs-Kampagne selbst. Generische Mobile-Erfassungstools enden mit dem ausgefüllten Formular. Agentic Asset Capture bringt eine vollständige Prozess-Engine mit, die Erfassung als Vorgang in einer übergeordneten Bestandserfassungs-Kampagne behandelt, inklusive Partnerverwaltung, rollenbasierter Berechtigungen, Abrechnung und automatischer Übergabe der Daten an Folgeprozesse. Hier zeigt sich die enge Verschränkung mit der Schwesterkategorie Agentic BPM.

6. Offline-Fähigkeit mit konfliktfreier Synchronisation

Erfassung findet in Heizungskellern, Aufzugsschächten, Dachräumen und Tiefgaragen statt. Mobilfunk ist dort die Ausnahme. Eine Plattform, die in diesen Umgebungen arbeitet, muss vollständig offline funktionsfähig sein, lokal puffern, beim Wiederverbinden synchronisieren und dabei Konflikte intelligent auflösen, etwa wenn zwei Erfasser am selben Tag im selben Geschoss arbeiten.

Klassische CAFM-Apps haben Offline-Funktionen oft als Nachgedanken, mit Brüchen bei der Synchronisation. Generische Mobile-Erfassungstools puffern lokal, aber ohne Bewusstsein für die Datenmodell-Hierarchie, was beim Sync zu Doppel-Anlagen oder zerschossenen Verknüpfungen führt. Agentic Asset Capture ist offline-first konzipiert, mit konfliktfreier Synchronisation auf Hierarchie-Ebene.

7. Dialogische Abfrage und visuelle Analytik

Erfasste Daten haben nur dann Wert, wenn sie ohne Reibung abgefragt werden können. „Welche Kühlmaschinen nutzen wir in Frankfurt am Main“, „Wie viele Anlagen vom Typ 421.11 Heizkessel haben wir bisher erfasst“, „Zeige mir alle Geschosse, in denen die Erfassung noch offen ist“. All das sind Fragen, die ohne Reportbau, ohne BI-Tool, ohne Excel-Export beantwortbar sein müssen.

Agentic Asset Capture bietet eine integrierte dialogische Schnittstelle: Jede Auswertung ist über einen Chatbot in Portal und App abfragbar, mit Karten, Diagrammen, Tabellen und Bildern als Antwortformat. Klassische CAFM-Systeme verlangen dafür den Reportgenerator. Generische Mobile-Erfassungstools verlangen den CSV-Export in eine Drittanwendung, mit der bekannten Verzögerung und dem bekannten Verlust an Aktualität.

Übersichtsmatrix

Eine zusammenfassende Gegenüberstellung der drei Werkzeugkategorien anhand der oben beschriebenen Charakteristika:

Kriterium	The Real Insight	Klassische CAFM-Mobile-Apps	Generische Mobile-Erfassung
Hierarchisches Datenmodell (Liegenschaft → Anlage)	Ja, nativ und im Feld erweiterbar	Ja, aber vorab zu pflegen	Nein, flach
AI-Auslesung von Typenschildern (OCR + LLM)	Ja	Eingeschränkt, Barcode/QR	Nein
AR/LiDAR-basierte Vermessung	Ja, integriert	Nein	Nein
Pixelgenaue Positionierung im Grundriss	Ja	Ja, mit vorbereiteten Plänen	Nein, nur GPS
Automatisches Matching mit Produktdatenbanken (z. B. DIBt)	Ja, AI-basiert	Nein	Nein
DIN 276 / GEFMA-Klassifikationsschemata	Ja, vorgefertigt	Eingeschränkt	Nein
Erfassungszeit pro Anlage	1–1,5 Min.	typ. 5+ Min.	typ. 5+ Min.
Skill-Anforderung an Erfasser	Niedrig bis moderat	Hoch	Niedrig
Checklistengetriebene Erfassungs-Kampagne	Ja, mit Versionierung	Eingeschränkt	Nein
Offline-first mit konfliktfreier Synchronisation	Ja	Eingeschränkt	Eingeschränkt
Dialogische Abfrage (Chatbot) erfasster Daten	Ja, in Portal und App	Nein	Nein
Visuelle Analytik (Karten, Diagramme) nativ	Ja	Über separates BI	Nein
Anschluss an Folgeprozesse (Wartung, Compliance, Billing)	Ja, Agentic-BPM-Engine	Eingeschränkt	Nein

Die Bewertungen in der Matrix basieren auf der öffentlichen Dokumentation typischer Vertreter der jeweiligen Kategorie, Stand 2026, sowie auf eigener Implementierungserfahrung. Stand der Bewertung ist 29.4.2026.

Was das in der Praxis bedeutet

Eine reale Bestandserfassung in einer Wohn- oder Gewerbeimmobilie mit mehreren Geschossen, Heizungsraum, Lüftungstechnik und hundert oder mehr Geräten ist mit einem klassischen CAFM-Mobile-Modul ein Vorhaben mit erheblichem Vorlauf: Datenmodelle pflegen, Grundrisse aufbereiten, Pflichtfeldlisten abstimmen, Erfasser schulen. Mit einer generischen Mobile-Erfassung-App ist es schneller startbar, liefert aber unstrukturierte Daten ohne Anschluss an Folgeprozesse, die in einem zweiten Schritt manuell überführt werden müssen.

Mit Agentic Asset Capture läuft die gleiche Erfassung in Stunden statt Tagen, mit Hilfskräften statt nur mit Fachkräften, mit strukturierten und normgerechten Daten ab dem ersten Klick. Die Daten stehen unmittelbar im Portal zur Verfügung, sind über Chatbot abfragbar, lassen sich als ZIP

exportieren und fließen ohne Bruch in Wartungspläne, Brandschutzkontrollen, ESG-Bilanzen, Modernisierungsanalysen. |

Der Unterschied zeigt sich nicht erst am Ende des Projekts, sondern bereits im Piloten. In einem PoC mit einem führenden Dienstleister im Bereich Energiemanagement und Sub-Metering wurden in wenigen Tagen mehrere Liegenschaften an drei Standorten vollständig erfasst, mit kompletter Hierarchie von Gebäude über Geschoss und Raum bis zur Einzelanlage, mit Fotos, mit DIN-276-Klassifikation, mit unmittelbarer dialogischer Abfragbarkeit über den Chatbot, im Portal wie in der App. In einem zweiten Vorhaben mit einem großen Facility- und Sicherheitsdienstleister entstand das gleiche Bild für Brandschutz- und Sicherheitstechnik mit konstanten ein bis eineinhalb Minuten pro Gerät. |

Die Frage ist nicht, ob klassische CAFM-Module oder generische Erfassungs-Apps eine Bestandserfassung bewältigen können. Sie ist, zu welchem Preis: an Vorbereitung, an Fachkräftezeit, an Datenqualität, an Anschlussfähigkeit für Folgeprozesse, an Geschwindigkeit zur Produktivsetzung. |

Schluss |

The Real Insight ist keine Alternative zu klassischen CAFM-Mobile-Apps für die Aufgaben, für die diese Werkzeuge gebaut wurden: die Pflege bestehender Stammdaten in einem etablierten CAFM-Datenmodell. The Real Insight ist auch keine Alternative zu generischen Mobile-Erfassungs-Apps, wenn ein einmaliges, branchenneutrales Erfassungsvorhaben ansteht. The Real Insight ist Ausdruck einer anderen Kategorie von Plattform: Agentic Asset Capture, gebaut für die Erfassung von Anlagen und Räumen in der Immobilienwirtschaft, mit der Tiefe eines hierarchischen Datenmodells, der Geschwindigkeit AI-gestützter Erfassung am Gerät und der Anschlussfähigkeit an die Prozesse, in denen die Daten später gebraucht werden. |

Wer Property, Facility oder Asset Management ernsthaft digitalisieren will, kann nicht jahrelang auf den Anlagenstamm warten. Er braucht eine Plattform, die Erfassung auf Zeitskalen erlaubt, mit denen ein realer Bestand in vertretbarer Zeit aufgenommen werden kann, und die das Ergebnis unmittelbar in den Betrieb einspielt. Das ist der Anspruch, mit dem The Real Insight gebaut ist. |

Über The Real Insight

The Real Insight ist die agentische Prozessplattform für die Immobilienwirtschaft. Sie verbindet vollständige Prozessmodellierung, AI-Orchestrierung, klassische Workflow-Mechanik und domänenspezifisches Fachwissen.

Mehr Informationen unter [https:// www.the-real-insight.ai](https://www.the-real-insight.ai)

Über den Autor

Prof. Dr. Christian Schlicht ist Gründer von The Real Insight. Er ist Seriengründer und anerkannter Experte für Daten und Künstliche Intelligenz in der Immobilienwirtschaft sowie dem Facility Management. Seine Forschungs- und Beratungsarbeit konzentriert sich auf die digitale Transformation des Gebäudebestands, datenbasierte Betriebsoptimierung und die Governance-Voraussetzungen für skalierbaren KI-Einsatz im Immobiliensektor.