

Smart Building

Abgrenzung von TGA-Planung und Smart-Building- Beratung

VIEWPOINT

Smart-Building-Beratung unterscheidet sich wesentlich von der TGA-Planung und ist ein nicht zu vernachlässigender Erfolgsfaktor bei der Konzeption von modernen Gebäuden.

CBRE DIGITAL ADVISORY
AUGUST 2026



Erwartungslücke bei Eigentümern und Mietern

In der Praxis beobachtet CBRE Digital Advisory wiederholt, dass TGA-Planung und Smart-Building-Beratung häufig miteinander verwechselt oder nicht klar voneinander abgegrenzt werden. Bei Projektentwicklern/Eigentümern, Asset Managern und Mietern gibt es insbesondere bei größeren Büroprojekten eine Erwartungslücke zwischen den Anforderungen an ein digitales Smart Building und den Leistungen der TGA-Planung.

Zunehmend werden zukunftsorientierte, digitale Systeme wie z. B. Arbeitsplatzbuchungssysteme, IoT-Datenplattformen sowie Besuchermanagement-Software erwartet. Diese sollen dann mit lokalen Gebäudesystemen, wie z. B. einer Zutrittskontrolle, integriert werden. Gebäudedaten sollen zudem in der Cloud strukturiert gespeichert und über Datenschnittstellen bereitgestellt werden. Eine Beratung zu technischen Lösungen und Anforderungen an die Projektbeteiligten ist hier sinnvoll.

Die Leistungsbereiche der TGA-Planer liegen jedoch in der Planung, Ausschreibung und Bauleitung für die technische Gebäudeausrüstung (TGA). Dazu gehören z. B. Heizungs- und Kälteanlagen oder Gebäudeautomationsanlagen. Auch wenn die Gebäudeautomation das Ziel der Integration und Regelung der TGA hat, berücksichtigt diese keine Integration von z. B. Arbeitsplatzbuchungssystemen oder IoT-Datenplattformen. Auch wenn lokale Systeme, wie die Zutrittskontrolle, durch digitale Funktionen ergänzt werden sollen, wie z. B. der Zutritt mittels Smartphone, sind Systemintegrationen erforderlich, die der klassischen TGA-Planung fremd sind.

“

Wenn ich die Leute gefragt hätte, was sie wollen, hätten sie gesagt: schnellere Pferde.

”

Henry Ford



Zielbild und Rollenabgrenzung

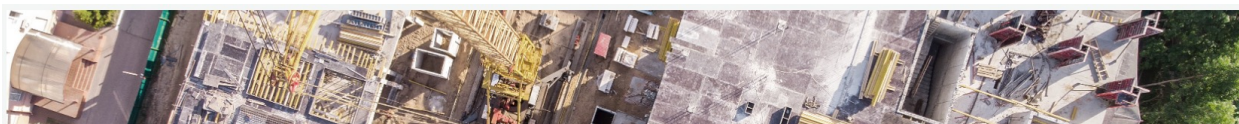
Die Smart-Building-Beratung definiert das strategische Zielbild für das Projekt. Sie beschreibt, welche digitalen Anwendungen im Gebäude genutzt werden sollen, welchen Mehrwert diese für Nutzer und Betreiber schaffen und wie die dafür erforderlichen Systeme und Daten technisch zusammenspielen. Dazu zählen beispielsweise Arbeitsplatzbuchung, digitaler Zutritt, Besuchermanagement oder die strukturierte Bereitstellung von Gebäudedaten.

Die TGA-Planung verantwortet hingegen die objektbezogene Planung der technischen Gebäudeausrüstung einschließlich der Gebäudeautomation. Kurz gesagt: Der TGA-Planer realisiert die Gebäudeautomation im Bauprojekt, während der Smart-Building-Berater das übergeordnete Zielbild aus Nutzemehrwert, digitalen Anwendungen und Systemintegration verantwortet.

Hieraus entstehen unterschiedliche, fachliche Anforderungsprofile:

	TGA PLANER	SMART BUILDING EXPERTE
Bedarfsermittlung	- Passive Übernahme des Bedarfs vom Bauherren / Generalplaner - Planung nach Richtlinien	- Aktive Anwendungsdefinition mit Bauherren / Mietern - Beratung zu Innovationen
Fachwissen IT	- GA-Kommunikationsprotokolle - Datenmodellierung - OT-Netzwerkstrukturen	- GA-Kommunikationsprotokolle - Internet Kommunikationsprotokolle - Datenmodellierung - IT-Technologiestandards - IT/OT-Netzwerkstrukturen - Datenschutz & Cybersecurity - Software-Testing
Fachwissen TGA	- Planung, Ausschreibung, Bauleitung - Baurecht, Richtlinien - TGA Technologiestandards - Hardware-Inbetriebnahme	- Grundkenntnisse Funktionsweisen TGA - IoT-Technologiestandards
Preis-/Leistungsdefinition	HOAI mit Leistungsphasen und definierten Leistungsinhalten	Individuelle Vereinbarung und Leistungen

Beide Parteien und deren Fachwissen sind erforderlich und ergänzen sich. Insbesondere um massive Risiken wie Cyberangriffe zu verhindern und KI-Anwendungen in Gebäuden zu ermöglichen, ist das Fachwissen eines Smart Building Experten wesentlich. Cloud-basierte, zentrale Softwaresysteme bieten neben der skalierbaren Anwendung für mehrere Assets auch kontinuierliche Optimierungen und Anpassungen an Cyberbedrohungen durch automatische Updates.



LPH1	LPH2	LPH3	LPH4	LPH5	LPH6	LPH7	LPH8	LPH9	-
Anforderungsanalyse			Systemdesign		Entwicklung, Integration und Test			Go-Live und Betrieb	



Abbildung: Digitale und analoge Planungs- und Bauprozesse verlaufen parallel und haben grundsätzlich unterschiedliche Kompetenzanforderungen

Handlungsempfehlungen

Um die Erwartungslücke zu schließen und innovative sowie kosteneffiziente Smart-Building-Systeme umzusetzen, sollten digitale Anforderungen frühzeitig, strukturiert und getrennt von der klassischen TGA-Planung betrachtet werden. Ziel ist es, Anforderungen von Eigentümern, Betreibern und Mietern bereits in der Bedarfsermittlung zu erfassen und daraus wirtschaftlich sinnvolle Lösungen abzuleiten. Dafür geben wir folgende Handlungsempfehlungen:

- Smart-Building-Beratung bereits während der Bedarfsermittlung involvieren, um digitale Anforderungen frühzeitig in die Projektstrategie einzubinden.
- Bei Ankermietern als Hauptnutzer kann die direkte Beratung des Mieters durch Smart-Building-Experten sinnvoll sein, um Nutzeranforderungen und digitale Services frühzeitig zu konkretisieren.
- Smart-Building-Experten als eigenständige Projektbeteiligte separat von der TGA-Planung betrachten und entsprechend in Rollen, Leistungen und Verantwortlichkeiten abgrenzen.
- Bedarfsermittlung konsequent auf konkrete Anwendungsfälle auslegen und erst daraus die passenden, skalierbaren und kosteneffizienten Lösungen ableiten.
- Datenstrukturen frühzeitig so auslegen, dass Gebäudedaten später für Betrieb, Reporting und KI-Anwendungen nutzbar sind.
- Die Anwendung der Smart-Building-Systeme im Betrieb sowie das dafür notwendige Fachpersonal frühzeitig berücksichtigen, um eine nachhaltige Nutzung sicherzustellen.



Volker Schmidt
Consulting | Digital Advisory
Director | Team Lead
CBRE GmbH
Volker.Schmidt@cbre.com



Thilo Neyers
Smart Building Management
CEO | Digital Real Estate Manager
Neyers Digital Real Estate GmbH
tneyers@neyers-dre.de



Contacts

Volker Schmidt
Consulting | Digital Advisory
Director | Team Leader Digital Advisory
CBRE GmbH
volker.schmidt@cbre.com
Tel. 0049 151 1616 8775

Thilo Neyers
Smart Building Management
CEO | Digital Real Estate Manager
Neyers Digital Real Estate GmbH
tneyers@neyers-dre.de

© Copyright 2026. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.