

# Der Facility Manager

Gebäude und Anlagen besser planen, bauen, bewirtschaften



**ESG IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**

Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit • Gebäudebetrieb und IT • Modulares Bauen • Licht



### MESSEN & SEMINARE

- 8 ARBEITSWELT DER ZUKUNFT  
**Wohin geht die Reise?**
- 10 LIVE-ONLINE-LEHRGANG  
**CAFM-Software produktiv einsetzen**
- 12 LIVE-ONLINE-LEHRGANG  
**CAFM-Software erfolgreich einführen**

### MARKT

- 15 EXPO REAL 2023  
**ESG (fast) ohne FM**

### MANAGEMENT & SERVICES

- 16 ESG IM IMMOBILIENBESTAND  
**„Einfach damit anfangen“**
- 20 SOZIALE NACHHALTIGKEIT  
**„Nichts, was über Nacht gelingt“**
- 22 BÜROFLÄCHEN-VERMIETUNG  
**Bergauf geht es erst 2024**

- 24 BEGRIFFSDEFINITION  
**FMTech soll Facility Management weiterentwickeln**
- 26 KLIMASCHUTZZIELE  
**Gesetzgebung auf Länderebene**
- 30 DEKRA-ARBEITSSICHERHEITSREPORT 2023  
**Mehr als Unfallverhütung**
- 34 ARBEITSSCHUTZ-LÖSUNGEN  
**Kompromisslos für den Körper**
- 36 AB- UND DURCHSTURZSICHERUNG  
**Mit dem TOP-Prinzip Leben schützen**

### DATEN & SYSTEME

- 38 FM FÜR NEW WORK  
**Nutzerkomfort mit Spareffekt**
- 42 INFRASERV-PILOTPROJEKT  
**Digitaler Zwilling kühlt den Energiehunger herunter**
- 44 STUDIE ZUR NUTZUNG KÜNSTLICHER INTELLIGENZ  
**Testmodus empfohlen**
- 48 KÜNSTLICHE INTELLIGENZ IM FM  
**Onboarding für die KI**

### PLANEN & BAUEN

- 50 MODULARES BAUEN  
**Wider die Genehmigungshürden**
- 54 CONTAINER-GEBÄUDE  
**Vorurteile abbauen**
- 55 NACHHALTIGES MODULGEBÄUDE  
**Mit cooler Technik nahezu klimaneutral**



**ARBEITSWELTEN – LICHT**

56 LEUCHTSTOFFLAMPENVERBOT  
**Umdenken zum Umrüsten**

58 LICHTSANIERUNG  
**Sinnhaft umgerüstet**

**TECHNIK – AUFZÜGE**

64 FAHRTREPPEN  
**Remote Monitoring senkt Standzeiten**

66 DIGITALISIERUNG VON AUFZÜGEN  
**KI wird der Liftboy 2.0**

68 IT-SICHERHEITSKONZEPTE  
**Aufzüge brauchen Cybersecurity**

69 NORMGEWICHT VON PERSONEN  
**Der DIN-Mensch ist zu leicht**



Editorial	3
Jobticker	6
Personalia	6
Branchenticker	14
App-Navigator	47
Produkte	62, 68
Firmenverzeichnis	70
Vorschau/Impressum	74

Titelbild: g215/stock.adobe.com



**KLEUSBERG** 

**Bauen und flexibel bleiben.**

ModuLine® – das modulare Gebäudekonzept zum Kauf und zur Miete für Ihr Unternehmen.  
[kleusberg.de/moduline](https://kleusberg.de/moduline)

## SOZIALE NACHHALTIGKEIT

# „Nichts, was über Nacht gelingt.“

ESG ist in aller Munde. Anne Tischer, Geschäftsführerin von Karma she said sowie Initiatorin und Vorsitzende des Vereins Frauen In Führung (F!F) e.V., erklärt, was das „S“ in ESG überhaupt ist, wie soziale Nachhaltigkeit in FM-Unternehmen umgesetzt werden kann und wo Handlungsbedarf besteht.



Bild: Farideh Diehl/Karma she said

**Frau Tischer, der Begriff ESG ist aus dem Facility Management nicht mehr wegzudenken. Welche Rolle spielt bislang der Social-Aspekt?**

Bisher eine enorm unterschätzte Rolle. Doch das ändert sich gerade. Das „S“ in ESG rückt in den Fokus der Branche. Öffentliche Aufmerksamkeit, Zahlen und Anwendungsansätze schaffen u. a. Studien wie der PMRE Monitor 2023, die Initiative Social Impact Investing des ICG und auch der Verein Frauen In Führung (F!F) e.V., der sich für mehr Frauen in den Führungspositionen der Immobilienbranche und sozial nachhaltige Entscheidungen in der Branche einsetzt.

**Der Transformationsdruck auf Unternehmen steigt: Von welchen Faktoren hängt das ab und welche Auswirkungen hat das auf die soziale Nachhaltigkeit im FM?**

Wir leben heute in einer schnellen komplexen Welt, die sich ständig verändert und damit Unternehmen zwingt, flexibel und anpassungsfähig zu sein. Zwei wesentliche Transformationstreiber für die FM-Branche sind der demografische und der gesellschaftliche Wandel. Im Wettbewerb um Fachkräfte, der so gut wie alle FM-Unternehmen umtreibt, müssen sich Arbeitgebende mit Themen

wie Diversität in den Führungsebenen, gerechte Teilhabe und Chancengleichheit, aber auch mit der eigenen Haltung, Führungs- und Wertekultur auseinandersetzen. Hinzu kommt die Frage, welchen sozialen Beitrag das eigene Unternehmen eigentlich leistet oder leisten will.

**Wo sehen Sie Vorteile, wo Herausforderungen und wo die Grenzen von sozialer Nachhaltigkeit im FM?**

Die Vorteile liegen auf der Hand: Sozial nachhaltige Unternehmen haben zufriedeneren Mitarbeitende und sind gerade bei jüngeren Bewerbenden, für die soziale Nachhaltigkeit und Unternehmenswerte eine wichtige Rolle spielen, bei der Jobwahl beliebt. Ein in der Unternehmenskultur verankertes Nachhaltigkeitsparadigma schafft Orientierung für alle Entscheidungen im Unternehmen, fördert einen wertschätzenden Führungsstil und ist gut für die Reputation eines Unternehmens auf dem Arbeitsmarkt, in der Öffentlichkeit und bei den Stakeholdern. Die Herausforderungen liegen in der Umsetzung, da es vielen Unternehmen noch schwer fällt zu verstehen, was soziale Nachhaltigkeit ist, wie sie umgesetzt oder auch gemessen werden kann.

**Was bedeutet das für die konkrete praktische Umsetzung?**

Ein Kulturwandel zu sozialer Nachhaltigkeit ist nichts, was über Nacht gelingt. Aber richtig umgesetzt, setzt er bei Mitarbeitenden eine Energie, Motivation und Kreativität frei, die Organisationen enorm voranbringen. Dafür müssen Unternehmen ihre Kultur und ihre Mitarbeitenden stärker in den Fokus nehmen. Diversität und Inklusion, Equal Pay und eine werteorientierte Führung gehören auf die strategische Agenda des Vorstands oder der Geschäftsführung. Für die erfolgreiche Umsetzung braucht es, eine Strategie, Ziele, Maßnahmen und ein Monitoring sowie personelle, monetäre und zeitliche Ressourcen.

**Welche Werte müssen Unternehmen vertreten, um sozial nachhaltig zu agieren und sozial nachhaltige Strategien sinnstiftend etablieren zu können?**

Laut einer Branchenumfrage für den PMRE Monitor 2023 sind folgende vier Wirkungsfelder sozialer Nachhaltigkeit in Unternehmen am wichtigsten: Organisationskultur, Gleichberechtigung, Weiterbildung und Diversität. Es ist wichtig, eine Kultur zu entwickeln, die auf diese Wirkungsfelder einzahlt, die z. B. Fairness, Wertschätzung und Perspektivenvielfalt als zentrale Werte der Organisation anerkennt und darauf hinarbeitet.

**Wo liegt das Potenzial sozialer Nachhaltigkeit für das FM?**

Soziale Nachhaltigkeit hat das Potenzial die FM-Branche neu zu definieren, ihr Selbstverständnis und ihr öffentliches Image. Denn sie trifft den Kern ihres Geschäftsmodells, das Sich-Kümmern um Menschen. Das FM sorgt dafür, dass Menschen Zugang zu Gebäuden haben, sich dort sicher bewegen können, sich

wohlfühlen und gesund bleiben. Dieses „Sich-Kümmern“ ist soziale Nachhaltigkeit par excellence. Außerdem ist die FM-Branche bunt und vielfältig, sie beschäftigt Menschen mit ganz unterschiedlichen kulturellen und sozialen Backgrounds, Altersgruppen und Ausbildungen. Das sind beste Voraussetzungen, um soziale Nachhaltigkeit zum Kern der eigenen Unternehmenskultur zu machen und sich damit aktiv gegenüber Mitarbeitenden, auf dem Arbeitsmarkt und der Öffentlichkeit zu positionieren.

**Wie weit ist das Thema soziale Nachhaltigkeit schon in der Fläche angekommen?**

Viele FM-Unternehmen wissen zwar, wie wichtig die Mitarbeitenden für sie sind und bemühen sich auch um sie, z. B. indem sie versuchen über Hierarchieebenen hinweg bodenständig und auf Augenhöhe zu kommunizieren. Aber soziale Nachhaltigkeit ist weit mehr als das. Erst wenige FM-Unternehmen beschäftigen sich bisher intensiv mit ihren Werten, sorgen für Gehaltstransparenz, gleiche Bezahlung und mehr Diversität in ihren Führungsebenen. Hier ist noch viel Luft nach oben.

**Können Sie eine realistische Einschätzung abgeben, wie und wohin sich soziale Nachhaltigkeit in den kommenden Jahren im FM entwickeln und ob sich dieser Wandel nachhaltig manifestieren wird?**

In der FM-Branche vollzieht sich derzeit ein Generationswandel an der Spitze und in den Führungsebenen darunter. Jüngere Perspektiven in der Führung bedeuten eine Chance, andere Prioritäten zu setzen, auf eine inklusive Unternehmenskultur, soziale Nachhaltigkeit und Diversität in den Führungsebenen. Ich bin gespannt zu sehen, wie die FM-Unternehmen diesen Wandel angehen. ■



Bild: Paopano/stock.adobe.com

## 30 JAHRE DER FACILITY MANAGER

### Sonderteil zum Jubiläum

In einem umfangreichen Sonderteil feiern wir den 30. Geburtstag unserer Fachzeitschrift „Der Facility Manager“.



Bild: LBS Süd

## TECHNIK - ELEKTROMOBILITÄT

### E-Lade-Infrastruktur einfach gemacht

In der Regel ist die Ladeinfrastruktur für Elektromobilität ein komplexes System aus Wallboxen, Verteilern, Abrechnungssoftware und mehr. Dass es viel einfacher geht, zeigt der Praxisbeitrag der LBS Süd, die mit einem transparenten Ansatz nicht nur bei der Installation viel Geld und Zeit gespart hat, sondern die Ladeleistung ihren Mitarbeitern auch sehr kostengünstig anbieten kann.



Bild: Ralf Geithe/stock.adobe.com

## TECHNIK - RWA

### Sieben Schritte zur perfekten Rauch-Wärme-Abzugsanlage

Was ist notwendig und zu beachten, wenn eine Rauch-Wärme-Abzugsanlage (RWA) installiert werden soll? Wir stellen sieben zentrale Punkte vor. Und so viel sei schon mal verraten: Der Betrieb spielt eine ganz entscheidende Rolle.

**Anzeigenschluss: 28.9.2023**  
**Erscheinungstermin: 27.10.2023**

Herausgeber und Verlag: FORUM Zeitschriften und Spezialmedien GmbH  
Mandichostraße 18, 86504 Merching  
Tel. 08233/381-0, Fax: 08233/381-212  
www.facility-manager.de, www.forum-zeitschriften.de  
E-Mail: service@facility-manager.de

Geschäftsführer: Rosina Jennissen  
Chefredakteur: Robert Altmannshofer (verantwortl.), Tel. 08233/381-129  
robert.altmannshofer@forum-zeitschriften.de

Stellv. Chefredakteur: Thomas Semmler, Tel. 08233 381-625  
thomas.semmler@forum-zeitschriften.de

Redaktion: Marie Graichen, Tel. 08233/381-497  
marie.graichen@forum-zeitschriften.de  
Kirsten Posautz, Tel. 08233/381-518  
kirsten.posautz@forum-zeitschriften.de  
Sandra Hoffmann,  
sandra.hoffmann@forum-zeitschriften.de

Veranstaltungs-  
leitung und  
-management: Martin Gräber, Tel. 08233/381-120  
martin.graeber@forum-zeitschriften.de

Autoren in  
dieser Ausgabe: Iris Darstein-Ebner, Ludovica Erhardt, Daniel Straßer

Ständiger  
Redaktionsbeirat: Ralf Golinski, Immo-KOM  
Wolfgang Inderwies, IndeConsult  
Prof. Dr. Michael May, GEFMA/GFal  
Bernhard Miehl, Interpark Management GmbH  
Bernhard Obermaier, Dräxlmaier Group  
Robert Oettl, Adomo Beteiligungs GmbH  
Peter Prischl, Afondo GmbH  
Paul Stadlöder, Facility Management Consulting GmbH

Anzeigen: Helmut Junginger, Tel. 08233/381-126  
helmut.junginger@forum-zeitschriften.de  
Verena David, Tel. 08233/381-643  
verena.david@forum-zeitschriften.de  
Gernot Wolf, Tel. 08233/381-347  
gernot.wolf@forum-zeitschriften.de

Stellenanzeigen/  
Weiterbildung:  
Anzeigenverwaltung: Thilo Paulin, Tel. 08233/381-203  
thilo.paulin@forum-zeitschriften.de  
Birgit Graef Tel. 08233/381-247  
birgit.graef@forum-zeitschriften.de

Leserservice: Andrea Siegmann-Kowsky, Tel. 08233/381-361  
andrea.siegmann@forum-zeitschriften.de

Gestaltung: Engel & Wachs GbR, wachs@engel-wachs.de  
Druck: Silber Druck, Lohfelden

Anzeigenpreisliste: 30/2023  
ISSN: 0947-0026  
Bezugspreise: Jahresabonnement € 117,00 (inkl. Versand, zzgl. MwSt.)  
Studentenabonnement kostenlos  
Mitglieder des GEFMA können die Zeitschrift im Rahmen ihres Mitgliedsbeitrags beziehen. Mitglieder des VKIG erhalten die Zeitschrift im Rahmen ihres Mitgliedsbeitrags.  
10 x jährlich  
Das Abonnement gilt zunächst für ein Jahr, es verlängert sich automatisch mit Rechnungstellung und ist jederzeit zum Ablauf des Bezugsjahres kündbar. Bei Nichtbelieferung durch höhere Gewalt besteht kein Anspruch auf Ersatz.

„Der Facility Manager“ ist eine Publikation der Sparte Bau- und Immobilienzeit-schriften der Forum Zeitschriften und Spezialmedien GmbH. Dazu gehören auch:

**hotelbau**  
www.hotelbau.de

**CAF.M.NEWS**  
www.cafm-news.de

**industrieBAU**  
www.industriebau-online.de

Manuskripteinsendungen/Urheberrecht:  
Manuskripte werden gerne von der Redaktion angenommen. Sie müssen frei sein von Rechten Dritter. Sollten sie auch an anderer Stelle zur Veröffentlichung oder gewerblichen Nutzung angeboten werden, ist dies anzugeben. Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgeforderte eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion keine Gewähr. Namentlich ausgewiesene Beiträge liegen in der Verantwortlichkeit des Autors. Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar.

Gerichtsstand und Erfüllungsort: Augsburg  
Copyright: FORUM Zeitschriften und Spezialmedien GmbH

Gemäß Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Presse vom 7. 2. 1950 in Verbindung mit § 8 des Bayer. Pressegesetzes wird mitgeteilt: Gesellschafter der FORUM ZEITSCHRIFTEN UND SPEZIALMEDIEN GMBH ist: Ronald Herkert, Kissing.