

# Der **Facility** **Manager**

Gebäude und Anlagen besser planen, bauen, bewirtschaften



## ESG-REPORTING UND FM

**CREM • Wohnungswirtschaft • Roof Management • Flottenmanagement**

20



### MANAGEMENT & SERVICES

- 10 ESG-REPORTING  
**Mehr Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft**
- 16 TRENDSTUDIE „REAL ESTATE IN DER INDUSTRIE“  
**Immobilienorganisationen als Gestalter in der Pandemie**

- 20 NEUFASSUNGEN GEFMA 190 UND DIN 32736  
**Überlegungen zum Wesen des Betreibens (Teil 3)**
- 24 LEISTUNGSBEZIEHUNGEN PARTNERSCHAFTLICH GESTALTEN  
**Neue Herausforderungen in der Gebäudereinigung seit Ausbruch der Corona-Pandemie**

### ARBEITSWELTEN

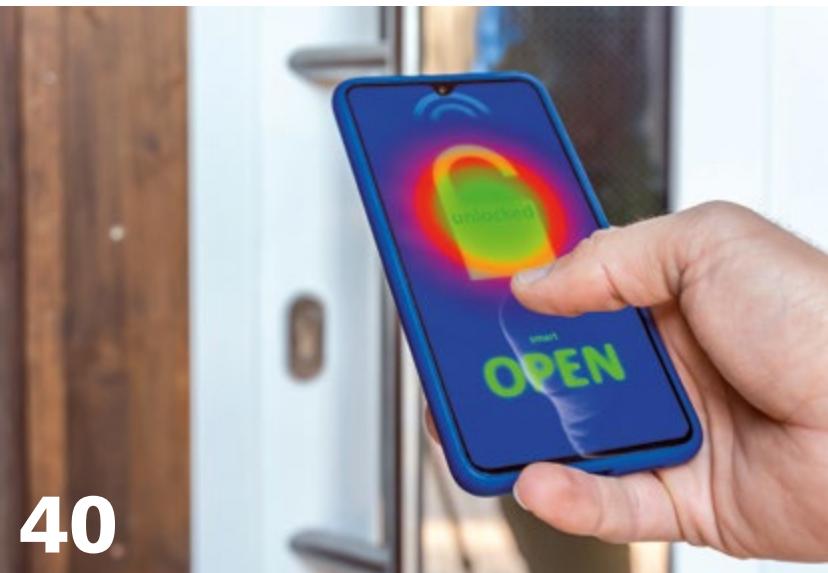
- 28 BÜROTRENDS  
**„Etwas fürs Auge und fürs Herz“**



### TECHNIK

- 32 ANLAGENTECHNIK IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT  
**„BaltBest“ deckt Einsparpotenzial im Gebäudesektor auf**
- 36 DIGITALISIERUNG DER MESSTECHNIK  
**Manuelle Datenübertragung war gestern**
- 40 SCHLIESSTECHNIK IN WOHNGEBAÜDEN  
**Hereinspaziert**

40



Titelbild: Jamesteohart/stock.adobe.com

# Keine Ahnung, was läuft?

- 44 VKIG-PREIS FÜR ENERGIEGEWINNUNG  
AUS ABWASSER  
**Energiequelle im Untergrund**
- 46 ROOF-MANAGEMENT  
**Werterhalt und Wertsteigerung  
von Flachdächern**
- 50 FLACHDACHENTWÄSSERUNG  
**Starkregenmengen sicher abführen**
- 52 RATHAUS HAMBURG-ALTONA  
**Neue Lichtkuppeln  
trotz Denkmalschutz**
- 56 FLOTTEMANAGEMENT  
**Clever verknüpft**



---

Editorial	3
Jobticker	6
Personalia	6
Branchenticker	8
Markt-Meldungen	8
New Look	31
App-Navigator	43
Produkte	54, 60
Firmenverzeichnis	62
Vorschau/Impressum	66



**Dann wird's Zeit für  
den Newsletter von  
Der Facility Manager!  
Jetzt kostenlos  
abonnieren!**

## BRANCHENTICKER

Die **Strabag PFS** (Strabag Property and Facility Services GmbH) hat im Rahmen eines Asset-Deals die **BAM Facility Services** (BAM FS) inklusive ihrer 40 Mitarbeiter übernommen. Der technische Dienstleister mit Sitz in Hallbergmoos bei München wurde 2007 gegründet und erzielte im Geschäftsjahr 2020 einen Umsatz in Höhe von 4 Mio. Euro. Das Leistungsspektrum umfasst die Inbetriebnahme, Wartung und Instandhaltung von gebäudetechnischen Anlagen sowie von Anlagen zur unterbrechungsfreien Stromversorgung (USV).



Seit April 2020 wird im Rahmen von **CarbonFM**, einem Forschungsprojekt unter Leitung von Prof. Dr. Krämer und Prof. Dr. Michael May von der HTW Berlin und GEFMA, eine Methode zur Ermittlung des Carbon-Footprints (CFP) weiterentwickelt. Das Projekt geht ab April 2021 nun in seine zweite Phase und fokussiert dabei auf die Entwicklung des IT-Tools carbonFM.de, welches die Berechnung und Beurteilung des CFP gemäß GEFMA 162 erlaubt.



**Piepenbrock** verantwortet ab dem 1. Oktober 2021 am **thyssenkrupp Quartier** – dem Konzernsitz in Essen – umfangreiche Aufgaben im technischen Gebäude- und Objektmanagement. Auf einer Gebäudefläche von über 140 000 m<sup>2</sup> erbringt der Dienstleister ein Leistungspaket mit Haushandwerker- und Haustechnikdiensten sowie der Instandhaltung der technischen Gebäudeausrüstung mit den Gewerken Heizung, Kälte, Klima, Lüftung, Sanitär und Elektro.

## GEGENBAUER UNTERNEHMENSGRUPPE

## Positive Entwicklung trotz Pandemie

Aufgrund der Covid-19-Pandemie blieb die Geschäftsentwicklung der Gegenbauer Unternehmensgruppe 2020 unter den Erwartungen, lag aber dennoch über dem Vorjahr. Mit einem Umsatz von 787,5 Mio. Euro erzielte die Unternehmensgruppe ein Wachstum von 2,6 Prozent. Für 2021 geht Gegenbauer von einer leicht verbesserten Perspektive gegenüber 2020 aus. Die Zahl der jahresdurchschnittlich bei Gegenbauer beschäftigten Menschen ging infolge der Covid-19-Pandemie gegenüber dem Vorjahr um 2,9 Prozent zurück. Während im integrierten Facility Management die Zahl der Arbeitsplätze nahezu stabil blieb, betraf der Rückgang im infrastrukturellen Facility Management 500 Stellen.

### Neuer Vorstand seit dem Jahreswechsel

Das neue Jahr 2021 startete die Gegenbauer Gruppe auch mit einer personellen Neuauflistung an der Unternehmensspitze. So trat zum 1. Januar Dr. Robert Arbter die Nachfolge von Fabiola Fernandez Grund als CFO an. Er war bereits von 2016 bis 2019 Geschäftsführer für die Gruppe. Zum 1. April 2021 haben Christian Kloeckorn und Fabiola Fernandez Grund den Co-Vorstandsvorsitz der Gruppe übernommen. Gemeinsam mit Kloeckorn wird Fernandez Grund die Konzerngeschieke lenken und zudem den Vorsitz der Geschäftsführung für den Unternehmensbereich integriertes Facility Management übernehmen. Zudem wurde Nils Lueken als weiteres Mitglied in den Vorstand berufen. Er hat in seiner bisherigen Laufbahn in der RGM Gruppe in internationaler Verantwortung verschiedene Geschäftsfelder für die Zukunft aufgestellt. Die bisherigen Mitglieder der Geschäftsführung Christian Lewandowski und Fritz-Klaus Lange werden künftig im Aufsichtsrat tätig sein.

Christian Kloeckorn und Fabiola Fernandez Grund haben gemeinsam den Co-Vorstandsvorsitz der Gegenbauer Gruppe übernommen.

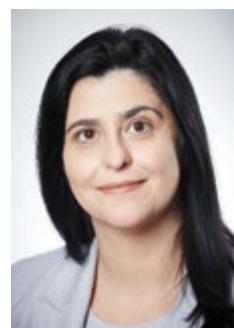


Bild: Gegenbauer (2)

# Mehr Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft

Am 11. Dezember 2019 wurde der europäische „Green Deal“ als Fahrplan für eine nachhaltige, finanzorientierte EU-Wirtschaft ins Leben gerufen. Jetzt wurde die Offenlegungsverordnung verabschiedet, um diese Ziele auch in der Immobilienwirtschaft umzusetzen.

Alles dreht sich um das Klima und das Erreichen der Klimaziele. Doch obwohl mehr als ein Drittel der klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland durch den Betrieb von Gebäuden verursacht werden, ist das Sanierungstempo laut DGNB, DUH und BAK zu langsam. Bis 2030 müssen die klimaschädlichen Emissionen aus dem Gebäudektor bereits um mindestens 66 Prozent sinken, bis 2050 muss der gesamte Gebäudebestand klimaneutral sein. Die Einigung der europäischen Mitgesetzgeber zur Finanzierung von nachhaltigem Wachstum führte deshalb zu zwei wesentlichen Maßnahmen in Bezug auf die Investitionsbenchmarks. Zuerst wurden die Klima-Benchmarks „EU Climate Transition Benchmark (EU-CTB)“ und „EU Paris-Aligned Benchmarks (EU-PAB)“ geschaffen. Die zweite Maßnahme Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) definiert nun die Offenlegungsanforderungen für Umwelt, Soziales und Governance (ESG), die für alle Anlagebenchmarks gelten.

## Benchmarks

Klima-Benchmarks sind Investitions-Benchmarks, die neben finanziellen Investitionszielen spezifische Ziele im Zusammenhang

mit Treibhausgasemissionen (GHG) und dem Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft durch die Auswahl und Gewichtung der Benchmark-Komponenten einbeziehen. Die Hauptziele der neuen Klima-Benchmarks sind, ein signifikantes Maß an Vergleichbarkeit der Methoden zu ermöglichen, den Verwaltern der Benchmarks ein Maß an Flexibilität bei der Gestaltung ihrer Methoden zu ermöglichen, den Anlegern ein geeignetes Instrument zur Verfügung zu stellen, das auf ihre Anlagestrategie abgestimmt ist, und den Klimawandel und die Energiewende transparenter zu gestalten. Die Klima-Benchmarks unterscheiden sich in Bezug auf ihre Einschränkung: EU-PABs sind für hoch ehrgeizige klimabezogene Investitionsstrategien konzipiert und zeichnen sich durch strenge Mindestanforderungen aus, während EU-CTBs eine größere Diversifizierung ermöglichen und den Bedürfnissen institutioneller Investoren bei ihrer Kernzuweisung dienen. EU-PABs ermöglichen somit eine stärkere Dekarbonisierung der Investitionen und konzentrieren sich stärker auf Chancen mit einer deutlich verbesserten grünen/braunen Anteilsquote.



## Offenlegungspflichten

Seit März 2021 ist die EU-Verordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor durchgesetzt. Sie legt für Finanzmarktteilnehmer umfassende Informations- und Offenlegungspflichten für die Nachhaltigkeitsrisiken von Investments fest. Durch das für Immobilienfondsmanager geltende ESG-Reporting nach der Offenlegungsverordnung (SFDR) müssen Kapitalverwaltungsgesellschaften und andere Finanzmarktteilnehmer u. a. über die Be-

rücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen von Investitionsentscheidungen sowie der ESG-Ausrichtung ihrer Fondsprodukte berichten. Die betroffenen Unternehmen müssen diese Angaben auf ihren Webseiten veröffentlichen und vorvertraglich Informationen zur Verfügung stellen. Daneben müssen sie auf der Internetseite Stellung zu der Frage nehmen, ob sie bei ihren Investitionsentscheidungen eventuelle nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen. Weitere Offenlegungen, die auch in den Jahresberichten



Das Blatt muss sich wenden: Mit der EU-Offenlegungsverordnung müssen Unternehmen zeigen, wie nachhaltig sie agieren.



## TRENDSTUDIE „REAL ESTATE IN DER INDUSTRIE“

# Immobilienorganisationen als Gestalter in der Pandemie

Mit Fragen zur Management-Organisation, zur neuen Arbeitswelt oder zur Nachhaltigkeit haben die FM-Experten von Drees & Sommer unter 140 Immobilienverantwortlichen ein Stimmungsbild eingefangen, um so Entwicklungen während der Corona-Krise zu erkennen.

**G**ut ein Jahr ist es her, dass die Corona-Pandemie das Leben und damit auch die Bürowelt regelrecht auf den Kopf gestellt hat. Wer konnte, musste seinen Büroplatz quasi über Nacht in die heimischen vier Wände verlegen und kommuniziert seitdem vermutlich fast nur noch per Video-Call statt vor Ort im Konferenzraum. Geändert hat sich an diesem Zustand auch bis heute nichts – ganz im Gegenteil:

96 Prozent der befragten Immobilienverantwortlichen in der Studie „Real Estate in der Industrie“ gaben an, derzeit überwiegend oder zumindest teilweise mobil zu arbeiten. Mehr als zwei Drittel gehen zugleich davon aus, dass sich diese Verhältnisse auch langfristig durchsetzen werden, während lediglich jeder Zehnte eine stärkere Rückkehr ins Büro vermutet, sobald es die Umstände wieder ermöglichen sollten.

Doch auch wenn die Tür zum Homeoffice mittlerweile weit aufgestoßen wurde und die Mitarbeiter die dazugewonnene Flexibilität und Lebenszeit schätzen, sehnt sich knapp die Hälfte aller Real Estate Manager aus der Industrie nach einer regelmäßigen Büropräsenz. Erwünscht ist dabei vor allem Variabilität: 48 Prozent würden – sofern sie es sich aussuchen könnten – künftig drei Tage pro Woche im Büro arbeiten und zwei im Homeoffice. Die gesamte Woche über von zu Hause aus will jedoch keiner.

### Mehr Wert auf Digitalisierung

Die Unternehmen selbst befinden sich weiterhin mitten im Wandel: So gaben 82 Prozent der Befragten an, dass in ihrer Immobilienorganisation derzeit umfassende Optimierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Zum Vergleich: Im Vorjahr hatten lediglich 43 Prozent diese Frage eindeutig bejaht. „Der massive Einfluss der Corona-Situation liegt hier auf der Hand. Unternehmen suchen nach Unterstützung bei Programmen zur Kostenoptimierung und zur Effizienzsteigerung. Aber auch New Work und die Frage, wie wir zukünftig arbeiten werden, stehen im Fokus“, erklärt Thomas Häusser, Partner der Drees & Sommer SE und Experte im Bereich Real Estate Consulting. Unterstützt wird diese Annahme auch



Bild: Drees & Sommer (4)

durch die immer größeren Investitionen der Unternehmen in Bezug auf Digitalisierung, wenngleich fast zwei Drittel der Immobilienorganisationen ihr Budget aufgrund der Corona-Krise reduzieren mussten.

### Vom Verwalter zum Gestalter

Bei knapp der Hälfte der Befragten ist das Immobilienmanagement zentral organisiert. Das bewertet Häusser durchaus positiv: „Aus Gesprächen und Projekten mit Unternehmen wissen wir, dass der Trend Richtung Zentralisierung von Verantwortlichkeiten und Budget geht. Auch hat die Pandemie gezeigt, dass Unternehmen mit einem zentralisierten Corporate Real Estate Management schneller und effizienter Lösungen für

Die Corona-Pandemie fördert das mobile Arbeiten. 70 Prozent der Befragten rechnen damit, dass der Anteil an mobiler Arbeit und Homeoffice im Unternehmen zunehmen wird.

# CLEVER BAUEN

Mit der ALHO MODULBAUWEISE

## DIE INNOVATIVE LÖSUNG FÜR KLUGE BAUHERREN

**Modulbau – alles spricht dafür.** Die serielle Modulbauweise ermöglicht es Ihnen, in bis zu 70% kürzerer Bauzeit ein an Ihren Bedarf individuell angepasstes Gebäude zum Fixpreis und Fixtermin zu realisieren.

**Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.**

[www.alho.com](http://www.alho.com)

**ALHO**  
MODULARE GEBÄUDE



Bild: mtlinstock.adobe.com

---

**LEISTUNGSBEZIEHUNGEN PARTNERSCHAFTLICH GESTALTEN**

# **Neue Herausforderungen in der Gebäudereinigung seit Ausbruch der Corona-Pandemie**

Die jüngsten Entwicklungen im Umgang mit der Corona-Pandemie haben sich sehr stark auf Arbeitsorganisation, Gebäudenutzung und Gebäudemanagement ausgewirkt. Nicht zuletzt betroffen ist auch die Gebäudereinigung, die sich auf geänderte Rahmenbedingungen und neue Kundenanforderungen einstellen muss.

**D**eutschlands beschäftigungsstärkstes Handwerk, die Branche der Gebäudereiniger, wird in der andauernden Pandemie zwar als systemrelevant eingestuft, leidet aber stark unter den Umständen. In der jüngsten Frühjahrs-Konjunkturumfrage des Bundesinnungsverbands des Gebäudereiniger-Handwerks gaben zwei Drittel der befragten Unternehmen Umsatzeinbußen für das Jahr 2020 an, über die Hälfte musste

zumindest vorübergehend Kurzarbeit anmelden. Auch die Prognose für 2021 steht unter keinem sonderlich guten Stern, mehr als 60 Prozent der Betriebe bezeichneten die Aussichten als schlecht bis maximal befriedigend.

Sicherlich sind in einigen Bereichen gestiegene Anforderungen zu verzeichnen, diese können jedoch den temporären und

# „Etwas fürs Auge und fürs Herz“

Wohin die Reise in puncto Office geht, welche Aspekte von der Corona-Pandemie profitiert haben und was sich künftig durchsetzen wird, das erklärt der Workplace-Experte Prof. Hermann Schnell von Colliers im Gespräch mit „Der Facility Manager“.



Prof. Hermann Schnell, Geschäftsführer und Head of Architecture & Workplace Consulting bei Colliers.

## **Ist die Corona-Pandemie Ihrer Ansicht nach ein starker Beschleuniger neuer Arbeitswelten?**

Auf jeden Fall, und zwar vor allem für das Thema Video-Kommunikation. Der erste Lockdown im März letzten Jahres hatte das flächendeckende Einführen von Videokonferenzen zur Folge. Auch das mobile Arbeiten bekam dadurch viel Rückenwind und es zeigte sich, dass es überwiegend glänzend funktioniert. Deswegen steht es inzwischen außer Frage, dass es eine ernst zu nehmende Option ist, teilweise im Homeoffice zu arbeiten. Vorher war es häufig im Zweifel, das ist jetzt anders. Auf Dauer müssen wir aber aufpassen, dass wir nicht die Verbindung zu dem Unternehmen und den Teams verlieren. Das hat sich bereits vor 15 Jahren gezeigt, als es in den USA bereits radikale Homeoffice-Konzepte gegeben hat. Hier kommt es auf die richtige Mischung an. Optimal sind zwei Tage Homeoffice pro Woche. Dadurch ist das Homeoffice-Thema im Sinne des Gesetzgebers immer noch untergeordnet, sodass die Betriebsvereinbarungen gut und frei auf das jeweilige Unternehmen abgestimmt getroffen werden können.

## **Welche funktionalen Angebote werden Ihrer Meinung nach aus der Krise hervorgehen?**

Es wird sicherlich eine professionelle Klärung des Themas Home-Working/Remote Working geben. Das fängt bei Kostenbeiträgen für Internet, Heizung usw. an, die die Arbeitnehmer künftig bekommen werden. Das gilt es zu klären, und zwar möglichst ohne den ganzen Rattenschwanz des traditionellen Telearbeitsplatzes. In der Realität haben viele einfach nicht den Platz und kein Arbeitszimmer.

Ein weiterer Punkt ist die entsprechende Konferenztechnologie für Hybrid-Meetings. Das sind Besprechungen, bei denen sich beispielsweise drei Menschen an einem Standort befinden, zu dem fünf weitere aus anderen Städten zugeschaltet werden. Genau hierfür sind die richtige Technik, das richtige Licht und die richtige Akustik nötig. Man braucht aber auch Workshop-Modelle, die in dieser Hybrid-Form eine Interaktion erlauben. Das hybride Modell wird mit Sicherheit auf Dauer bleiben.

Auch Lounges und Orte der informellen Begegnung werden sich durchsetzen. Das

# „BaltBest“ deckt Einsparpotenzial im Gebäudesektor auf

Seit dem 1. Januar 2021 gilt für die Bereiche Wärme und Verkehr die von der Bundesregierung eingeführte CO<sub>2</sub>-Bepreisung. Für Emissionen aus Brennstoffen sind demnach 25 Euro pro t CO<sub>2</sub> zu zahlen. Auch im Gebäudesektor muss der Ausstoß von schädlichen Treibhausgasen deutlich reduziert werden. Wie das mit geringen Investitionen für die Besitzer und ohne Komfortverlust für die Mieter funktionieren kann, zeigt das laufende Forschungsprojekt „BaltBest“ auf.

Die seit diesem Jahr im Rahmen des geänderten Brennstoffemissionshandelsgesetzes eingeführte CO<sub>2</sub>-Bepreisung soll dabei helfen, die Klimaschutzziele im Gebäudesektor zu erreichen. Es gilt für Immobilienbesitzer und Bewohner nun mehr denn je, unter Beibehaltung des Wohnkomforts den Verbrauch an Brennstoffen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß gemeinsam zu senken. Eine verbesserte Gebäudetechnik, deren optimierte Betriebsführung und ein bewussteres Heizverhalten durch die Mieter sind entscheidende Stellschrauben. Auch ein regelmäßiges Verbrauchs-Feedback und Handlungsempfehlungen können dazu beitragen, dass Immobiliennutzer ihre Energiebilanz positiv beeinflussen können. Das zeigen erste Zwischenergebnisse aus dem wohnungswirtschaftlichen Forschungsprojekt „Einfluss der Betriebsführung auf die Effizienz von Heizungsanlagen im Bestand“ („BaltBest“), das im Dezember 2018 angelaufen ist und nach

drei Heizperioden im Mai 2021 enden wird. Entstanden ist es aus der „Allianz für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand“, die bereits auf eigene Forschungsergebnisse zurückblicken kann.

Die 15 Projektpartner aus Wohnungswirtschaft, Industrie und Wissenschaft sind angesichts der bisherigen Erkenntnisse überzeugt, dass sich Energieeffizienz beim Wohnen vor allem dann kostengünstig steigern lässt, wenn sowohl die Betriebsführung von Heizungsanlagen im Bestand optimiert als auch die Mieter beim energie-sparenden Verhalten unterstützt werden. Dabei wird es entscheidend darauf ankommen, den Nutzer mit robuster, preiswerter Smart-Home-Technik auszustatten. Durch unterjährige Information helfen einfach zu bedienende Systeme, bedarfsgerecht zu heizen und den Verbrauch zu senken. Darauf hinaus wollen die Projektbeteiligten das Zusammenspiel von Anlagentechnik,

# Manuelle Datenübertragung war gestern

Weniger Aufwand, geringeres Fehlerpotenzial und mehr Transparenz: Digitale Lösungen zur Erfassung und Auswertung von Zählerständen sind auf dem Vormarsch. Sie helfen dabei, Prozesse zu optimieren, und erleichtern zudem die Umsetzung der neuen Anforderung der Europäischen Energieeffizienz-Richtlinie (EED).



Bild: Power Plus Communications AG

Kalo stattet den Gesamtbestand der GWG-Gruppe mit Smart-Meter-Gateways aus und übernimmt den Messstellenbetrieb.

Die Hamburger Kalorimeta GmbH (Kalo) stattet in diesem Jahr den kompletten Bestand der GWG-Gruppe mit Smart-Meter-Gateways (SMGW) aus. Außerdem übernimmt der Dienstleister bis Ende 2021 den wettbewerblichen Messstellenbetrieb für Allgemeinstrom in den rund 1.000 Gebäuden der GWG-Gruppe und für rund 5.500 Nutzeinheiten zusätzlich das Submetering. Durch die digitale Technik kann die Erfassung der Heizenergieverbräuche mit der Messung des Allgemeinstromverbrauchs verknüpft werden; Metering und Submetering lassen sich über das SMGW effizient bündeln. Eine Anbindung der übrigen Stromzähler in den Liegenschaften ist anschließend ebenfalls möglich, heißt es von Kalo.

Nach dem „Liegenschaftsmodell“ (§ 6 Messstellenbetriebsgesetz) fällt seit diesem Jahr dem Liegenschaftseigentümer die Wahl des Messstellenbetreibers zu, wenn durch die Ausstattung mit intelligenten Messsystemen parallel zur Stromversorgung mindestens eine weitere Sparte – hier das Submetering – über das SMGW gebündelt wird. Für die Erfassung der Heizwärme-, Warm- sowie Kaltwasserverbräuche installiert Kalo AMR-Funkmessgeräte (Automatic Meter Reading), welche die Verbrauchsdaten automatisch über Datensammler weiterleiten. Eine Vor-Ort-Ablesung ist damit nicht länger erforderlich; aufwendige Terminvereinbarungen mit den Mietern entfallen.

## Wechselmanagement für straffere Prozesse

Kalo ist auch bei einer anderen Thematik aktiv und erweitert hierfür seine Kooperation mit der Aareon AG, Anbieter von ERP-Software und digitalen Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft. So werden die beiden Unternehmen künftig eng im Bereich des Wechselmanagements zusammenarbeiten, um Prozesse in diesem Bereich weiter zu optimieren. Bislang bedeuten Mieterwechsel für Wohnungsunternehmen und Verwalter einen großen zeitlichen und finanziellen Aufwand. An unterschiedlichen Stellen müssen Daten

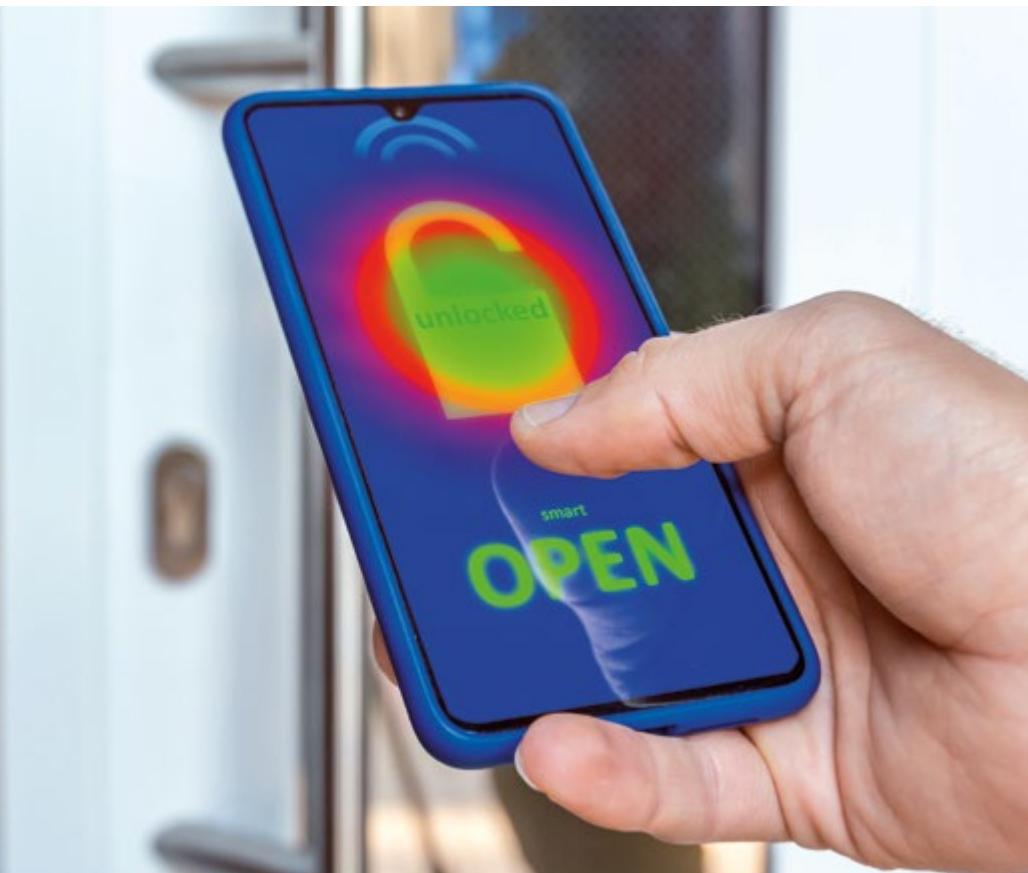


Bild: Ralf Geithe

---

SCHLIESSTECHNIK IN WOHNGEBAUEN

## Hereinspaziert

In Multi-Residential-Wohngebäuden gehen nicht nur die Bewohner und die Hausverwaltung ein und aus: Auch Reinigungskräfte, Zusteller, die Müllabfuhr und weitere Dienstleister müssen regelmäßig ins Gebäude. Digitale Zutrittslösungen gewähren allen Interessensgruppen Zugang und sorgen für mehr Sicherheit.

Die Corona-Pandemie hat im vergangenen Jahr vielen Digitalisierungsgegnern vor Augen geführt, dass moderne Technologien unseren Alltag vereinfachen: Der Gang zum Schreibtisch im Homeoffice ersetzt den allmorgendlichen Stau auf der Fahrt ins Büro, Video-Calls verdrängen zeitaufwendige Businessreisen und Begegnungstermine, Online-Shopping löst Einkaufsbummel mit schweren Tüten in

überfüllten Innenstädten ab. Auch auf die Wohnungswirtschaft wirken sich das Virus und die Maßnahmen dagegen aus. Waren früher Massenbesichtigungen in zu vermietenden Wohnungen Standard, finden Besichtigungstermine mehr und mehr online statt – digital, von zu Hause und kontaktlos. In Neubauten erfolgt oft sogar die Schlüsselübergabe ohne direkten Kontakt zu einer anderen Person. Denn viele moderne

Zutrittssysteme arbeiten ohne physischen Schlüssel (z. B. in Form eines mechanischen Schlüssels, eines Transponders oder einer Schlüsselkarte etc.). Vielmehr identifizieren sich die Mieter über biometrische Merkmale oder über ihr Smartphone. So lassen sich die Zutrittsrechte digital und von überall aus verwalten: zieht ein Bewohner ein oder aus, aktiviert oder deaktiviert der Immobilienverwalter in Echtzeit seinen Zugangscode.

### Veraltete Technik in Wohngebäuden

Viele Neubauten verfügen über eine digitale Zutrittssteuerung, doch in vielen älteren Immobilien öffnet noch eine Kombination aus mechanischem Schloss und Schlüssel die Türen. „Tatsache ist, dass in Mietwohnungen Türzylinder nicht selten bereits über 30 Jahre alt sind, entsprechend veraltet ist die gesamte Schließtechnologie. Dabei



Für die Nachrüstung mit dem Schließsystem Cliq müssen die einzelnen Komponenten nicht verkabelt werden.

Bild: ASSA ABLOY Sicherheitstechnik GmbH

wären insbesondere solche Maßnahmen auf die Mieten umlagefähig, die Vorteile für die Bewohner mit sich bringen, beispielsweise ein gesteigerter Wohnkomfort oder Modernisierungen, die das Wohnen an sich für alle Beteiligten sicherer oder gesünder machen“, führt Axel Scholten, Business

**WIR** knüpfen mit Data Exchange an Ihr System an.

**SIE** haben Ihr Immobilienportfolio locker im Griff.

**techem**

# Werterhalt und Wertsteigerung von Flachdächern

Beim professionellen Management von Flachdächern sowie als Grundlage für eventuelle Sanierungsentscheidungen von Industrie- und Gewerbedachflächen hilft ein Roof Protection Plan (RPP) mit zertifiziertem Dachwartungskonzept. Feuchtesensoren bilden dabei den Einstieg in die Digitalisierung des Flachdaches.

Für das Wartungsmanagement sowie eventuelle Sanierungsentscheidungen von Industrie- und Gewerbedachflächen fragen Betreiber zunehmend ein professionelles Management ihrer Flachdächer nach. Erste Schritte in diese Richtung stellen Wartungsverträge mit einem betreuenden Dachdecker dar. Weitergehende, modulare Lösungen können dann im Rahmen eines Roof Protection Plans (RPP) mit zertifizierten Dachwartungskonzepten zu einem professionellen Roof-Management führen. Für den Betrieb von Flachdächern ergibt sich daraus ein Paradigmenwechsel, der gleichzeitig den Einstieg in die Digitalisierung ermöglicht. Dabei ist der Feuchtegehalt im Flachdach die bestimmende Größe, die eine Aussage zum Zustand des Dachpaketes eines Warmdaches ermöglicht und somit auch Hinweise über die zu erwartende Lebens- bzw. Nutzungsdauer einer Konstruktion gibt. Dafür sind folgende Fragen zu klären:

- Wann ist ein Dach wirklich so nass, dass es funktionsunfähig ist?
- Ab welchem Feuchtegehalt wird die Situation für das Dachpaket oder die Konstruktion kritisch?
- Besteht die Möglichkeit, „nasse“ Dächer ohne zusätzlichen Energieaufwand natürlich zu trocknen?

## Roof Protection Plan

Ein Roof Protection Plan ist ein modulares sowie zertifiziertes Dachwartungskonzept. Neben den Grundleistungen einer Qualitätsdachwartung beinhaltet es Bausteine für die Bestandsaufnahme, Katalogisierung und Vermessung mit modernster Technik, wie z. B. Drohnenflügen, sowie Dichtigkeitsprüfungen auf dem Flachdach. Weitere wichtige Bestandteile sind die regelmäßige Überprüfung von Sicherheitseinrichtungen sowie ein Monitoring-Programm.

## Dichtigkeitsprüfung und Leckageortung

Die zerstörungsfreie Dichtigkeitsprüfung und Leckageortung mit Sensor Leak Detection (SLD)-zertifizierten Messverfahren bildet die Grundlage für die Vermeidung von kostenintensiven Sanierungsarbeiten. Um eine verlässliche Aussage über den Zustand einer Dachabdichtung nach erfolgter Verlegung bei Neubau und Sanierung zu ermöglichen, ist eine Dichtigkeitsprüfung zunehmend Bestandteil einer Abnahme. In der Vergangenheit wurde sie häufig durch Fluten der Dachfläche durchgeführt. Nicht nur, dass hierfür eine Unmenge Trinkwasser verbraucht wird, vielmehr ist mit dieser antiquierten Methode keine zuverlässige Status-quo-Prüfung möglich. Aus

# Clever verknüpft

In verschiedenen Bereichen eines Unternehmens kommen mit der Zeit so einige Geräte und Fahrzeuge zusammen. Der Fuhrpark für den Außendienst, die Reinigungsflotte oder die automatisierte Rasenpflege – vieles lässt sich inzwischen vernetzen.

Die digitalisierte Welt bringt viele Traumvorstellungen mit sich. Ähnlich wie in so manchen Hollywood-Zukunftsvisionen ist alles miteinander vernetzt, die relevanten Infos laufen in einer Zentrale zusammen und können von dort aus verwaltet werden. Für das Dienstfahrzeug von Herrn Müller ist wieder die nächste Wartung fällig? Kein Problem, die Werkstatt wird automatisch angemeldet. Wie sieht die Lage bei den Reinigungsmaschinen aus? Mit einem Klick geklärt. Und währenddessen kümmern sich – beinahe unbemerkt – kleine Roboter um die Pflege der repräsentativen Außenanlagen. Was für eine herrliche Vorstellung, die heute gar nicht mehr so viel mit Science-Fiction zu tun hat. In vielen Bereichen gibt es die Möglichkeit, die jeweiligen Flotten in cleveren Systemen zu managen, Mängel frühzeitig zu erkennen und damit sowohl Zeit wie auch Geld zu sparen. Für das Facility Management sind je nach Sparte verschiedene Optionen möglich.

## Lösungen für Fuhrparks

Eine Vielzahl an Möglichkeiten gibt es für den Fuhrpark eines Unternehmens. Für kleinere Betriebe mit bis zu zehn Fahrzeugen bietet Shell eine kostenlose Lösung mit der Shell-Fleet-App. Wenn sich Ihre Mitarbeiter bei der Suche nach Tankstellen also sowieso schon an der gelben Muschel orientieren, könnte das Modell durchaus attraktiv sein.

Denn alle registrierten Fahrer erhalten darüber eine Tankkarte mit vorher festgelegtem Guthaben, das vom Geschäftsführer verwaltet werden kann. Tagesfestpreise und eine Preisgarantie für Geschäftskunden erleichtern den Überblick über das Firmenkonto und sogar die CO<sub>2</sub>-Kompensation ist integriert. So lassen sich zumindest schon mal die Ausgaben für die Flotte überblicken. Wie aber sieht es mit den Fahrzeugdaten selbst aus?

Hierfür gibt es auf dem Markt eine ganze Reihe attraktiver Angebote, mit denen sich das Fahrtenbuch führen, Routen und Fahrzeuge live überblicken sowie alle Kosten, Termine und Daten der Fahrzeuge überblicken lassen. Vimcar hat verschiedene Angebote für kleine und mittelständische Betriebe im Portfolio und wurde bereits von einigen Portalen ausgezeichnet. Ebenso konnte sich community4you aus Chemnitz in 2021 erneut als innovatives Unternehmen darstellen und erhielt dafür ein Siegel. Ob Leasingmanagement, Telematik oder mobile Features, dort gibt es vielfältige Lösungen. Auch Webfleet Solutions konnte bereits einige Preise abstauben und präsentiert sich als europaweit führender Flottenmanagementanbieter. Für die Fahrzeuge in Ihrem Fuhrpark ist also bestens gesorgt und der Markt hält zahlreiche Angebote parat.

## MANAGEMENT & SERVICES

### Nachhaltigkeitsinitiativen in der Industrie

Die Nachhaltigkeitswelle hat die Industrie voll erfasst. Die CO<sub>2</sub>-neutrale Produktion und Klimaschutz in den Standorten stehen hoch im Kurs. Initiativen wie die Stiftung 2° oder die DENEFF – Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz bündeln die Impulse in der Facharbeit und dienen der Wissensvermittlung.

## VERANSTALTUNGEN

### Servparc on Air

Rechtzeitig im Vorfeld der zweiten digitalen Ausgabe der Servparc bringen wir die Leser auf den aktuellen Stand der Dinge: Neben der Wissensvermittlung bietet der dreitägige Digitalevent eine Austauschmöglichkeit für die gesamte Community.

## ARBEITSWELT

### Akustik und Schallschutz im Büro

Glas im Innenraum verträgt sich nicht mit Schallschutz? Doch, das geht durchaus, wie der Axel-Springer-Neubau in Berlin zeigt. Glastrennwände und Wandabsorber zur Akustikoptimierung fördern sowohl die Konzentration als auch die lebhafte Zusammenarbeit in einer ästhetisch ansprechenden Arbeitslandschaft.

## PLANEN UND BAUEN

### Bauen mit System: Modulbauweise und Containergebäude

Ob als eigenständiges Gebäude mit gestalterischem Anspruch, als Aufstockung bzw. Erweiterung im Bestand oder als Halleneinbau – das modulare Bauen in seinen unterschiedlichen technischen Ausprägungen aus Modulbauweise und (temporärem) Containerbau eröffnet viele und vor allem ausgesprochen flexible Lösungen.

**Anzeigenschluss: 29. April 2021**

**Erscheinungstermin: 28. Mai 2021**

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  
Rosina Jennissen  
Robert Altmannshofer (verantw.), Tel. 08233/381-129  
robert.altmannshofer@forum-zeitschriften.de  
Miriam Gläß, Tel. 08233/381-552  
miriam.glaess@forum-zeitschriften.de  
Sandra Lederer, Tel. 08233/381-162  
sandra.lederer@forum-zeitschriften.de  
Petra Kellerer, Tel. 08233/381-332  
petra.kellerer@forum-zeitschriften.de  
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

Geschäftsführer:  
Chefredakteur:

Redaktion:

Veranstaltungs-  
leitung:  
Veranstaltungs-  
management:

Autoren in  
dieser Ausgabe:

Ständiger  
Redaktionsbeirat:

Anzeigen:

Stellenanzeigen/  
Weiterbildung:  
Anzeigenverwaltung:

Leserservice:

Gestaltung:  
Lithografie:  
Druck:

Anzeigenpreisliste:  
ISSN:  
Bezugspreise:

Erscheinungsweise:

Martin Gräber, Tel. 08233/381-120  
martin.graeber@forum-zeitschriften.de  
Olivia Uhl-Baumm, Tel. 08233/381-576  
olivia.uhl-baumm@forum-zeitschriften.de

Ulrich Glauche, Ruben Schauer,  
Wolfgang Inderwies, Hanns-Christoph Zebe

Ralf Golinski, Immo-KOM  
Wolfgang Inderwies, IndeConsult  
Prof. Dr. Michael May, HTW Berlin/GEFMA  
Bernhard Miehling, Interpark Management GmbH  
Bernhard Obermaier, Dräxlmaier Group  
Robert Oettl, TÜV SÜD Advimo GmbH  
Peter Prischl, Afondo GmbH  
Paul Stadlöder, Facility Management Consulting GmbH

Helmut Junginger, Tel. 08233/381-126  
helmut.junginger@forum-zeitschriften.de

Andrea Wollny, Tel. 08233/381-201  
andrea.wollny@forum-zeitschriften.de  
Beate Lichtblau, Tel. 08233/381-539  
beate.lichtblau@forum-zeitschriften.de

Karin Meier, Tel. 08233/381-247  
karin.meier@forum-zeitschriften.de  
Andrea Siegmann-Kowsky, Tel. 08233/381-361  
andrea.siegmann@forum-zeitschriften.de

Bernd Rahm, mail@bera-grafik.de  
Engel & Wachs GbR, wachs@engel-wachs.de  
Silber Druck, Lohfelden

28/2021  
0947-0026  
Jahresabonnement € 97,75 (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 Rechnungsstellung und ist jederzeit zum Ablauf des Bezugsjahrs kündbar. Bei Nichtbelehrung durch höhere Gewalt besteht kein Anspruch auf Ersatz.

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

**hotelbau**  
www.hotelbau.de

**APARTMENTD**  
www.apartment-community.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 unaufgefordert 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



Bild: malp/stock.adobe.com



Digitale Konferenz für Innovationen und Trends im Facility Management

29.06. – 01.07.2021

Bild: Mesago Messe Frankfurt



Bild: Strähle/Huber Fotodesign



Bild: fotomek/stock.adobe.com