

# im immobilienmanager

*entscheidend für entscheidender*

[www.immobilienmanager.de](http://www.immobilienmanager.de)

#3.2026

Geldwäsche  
Meldepflichten werden erweitert

Gehalts-Ranking  
Abschied lohnt sich

Zeitenwechsel im Facility Management

## Mission Instandhaltung



**RM** Rudolf Müller



Kontaktieren Sie mich!

**Bernhard Luber**  
Head of Real Estate München  
BayernLB

## Wir sind Immobilien.

### Ihr Immobilienfinanzierer in München, Süddeutschland, Österreich und Schweiz

Wir begleiten, unterstützen, beraten und finanzieren Ihre Objekte über alle Assetklassen hinweg. Büro, Wohnen, Einzelhandel, Logistik, Hotel und Spezialimmobilien – wir wissen, was Sie für Erwerb, Bau und Vermarktung Ihrer Gebäude brauchen: Expertise, ESG-Know-how, ein internationales Netzwerk. Das haben wir. **Interessiert? [bayernlb.de/immobilien](https://bayernlb.de/immobilien)**

 Finanzgruppe

 **Bayern LB**

Wir finanzieren Fortschritt.

# Wenn Gebäude mindestens so klug sind wie ihre Betreiber

Jahrelang galt: Erst wenn der Aufzug stehen bleibt, ist das Thema wichtig. Heute melden sich Pumpen, Lüftungsgeräte und Heizungen selbst zu Wort – per Sensor, Dashboard und KI. Die Mission Instandhaltung heißt jetzt: zuhören, bevor es kracht.

Das alte Drehbuch war überschaubar: Etwas geht kaputt, jemand beschwert sich, jemand fährt hin. Man nannte das „prozessorientierte Störungsbearbeitung“ und fühlte sich erstaunlich modern – obwohl der eigentliche Prozess darin bestand, auf das Pfeifen, Tropfen oder Schweigen der Technik zu warten.

Inzwischen haben wir es geschafft, Gebäude in hochkomplexe Maschinenparks zu verwandeln: vernetzte Heizungs- und Kälteanlagen, Lüftung mit allem Komfort, Sicherheitstechnik, Regelungsebenen, von denen früher nur Rechenzentren träumen durften. Dazu kommen ESG-Anforderungen, Energiepreis-Salat, Klimaziele und ein Fachkräftemangel, der sich nicht per Stellenanzeige wegmoderieren lässt. Kurz gesagt: Das alte „Wir warten, bis es knallt“ wirkt vor diesem Hintergrund ungefähr so zeitgemäß wie die Fax-Anfrage an den Hausmeister.

Die gute Nachricht: Die Technik ist uns längst einen Schritt voraus. Sensoren zeichnen Betriebsdaten auf, melden Vibrationen, Auffälligkeiten, Temperaturspitzen. Digitale Zwillinge gießen ganze Gebäude in Datenmodelle, als wollten sie ihren physischen Brüdern beweisen, wer hier wirklich den Überblick hat. Algorithmen interpretieren das Ganze – und prognostizieren, wann eine Anlage eher medizinische Betreuung braucht als noch eine Runde Volllast.

Das Ergebnis ist eine Instandhaltung, in der nicht mehr der lauteste Mieter, sondern die kritischste Komponente zuerst drankommt. Aus „Feuerwehr“ wird Frühwarnsystem. Der klassische Wartungszyklus nach Kalender mutiert zur Notlösung von gestern, wenn Anlagen anhand ihres realen Zustands gemanagt werden. Und plötzlich ist es nicht mehr der Mensch, der der Technik hinterherläuft – sondern die Technik, die höflich, aber bestimmt auf sich aufmerksam macht.

Natürlich hat das einen Haken. Er heißt: Daten. Wer nicht weiß, welche Anlagen wo verbaut sind, mit welchem Alter, mit welcher Historie, braucht über KI gar nicht erst nachzudenken. Ohne saubere Stammdaten wird aus jedem digitalen Zwilling ein analoges Fragezeichen. Die erste Mission Instandhaltung ist daher radikal unspektakulär: Bestände erfassen, Informationen ordnen, Prozesse entwirren. Es ist die Sorte Arbeit, die niemand auf LinkedIn postet – aber ohne sie bleibt jede „smarte Lösung“ ein hübsch verpackter Blindflug.

Die Pointe dieser Entwicklung? Ausgerechnet das Facility Management, lange das stille Eckchen im Budget, wird zum Schauplatz der Digitalisierung. Nicht der glamouröse Neubau mit bunter Fassadenbeleuchtung, sondern der nüchterne Bestand entscheidet, wie ernst es ein Unternehmen mit Effizienz, Resilienz und Klimazielen wirklich meint.

In unserer Titelstory können Sie nachlesen, was Facility Management heute alles leisten kann. Außerdem finden Sie auf den folgenden Seiten unter anderem auch das exklusive Gehalts-Ranking der Chefs und Chefinnen deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften.

Ich wünsche Ihnen eine informationsreiche Lektüre,

Ihre Bianca Diehl,  
Programm Managerin Immobilienwirtschaft



# TITELTHEMA 6



## Maschinenraum der Werte

Das Facility Management hält die Gebäude am Laufen – auch in widrigen Situation und bei Störungen. Dabei übernehmen die Dienstleister heutzutage deutlich mehr Aufgaben als jemals zuvor. Und mit KI und Robotik kommen noch neue Berufsbilder hinzu.

### 3 Editorial

### 4 Inhalt

#### Titelthema

- 6 **Instandhaltung FM** – vom Kostenblock zur Wertsicherung
- 8 **FM und KI** Wie stark sind die Veränderungen durch die künstliche Intelligenz?
- 10 **Stresstest** Was tun bei Störfällen?
- 12 **Zeitenwechsel** Interview mit Andreas Harnacke, Goldbeck Facility Services
- 14 **Neue Berufsbilder** Der Einsatz von KI und Robotik lässt neue Aufgaben im FM entstehen.
- 16 **Technisches Property Management**  
Interview mit Sebastian Hölzlein, Alpha IC
- 18 **Steuerung** Das Verhältnis zwischen Eigentümern, Property und Facility Managern muss neu justiert werden.

#### Finanzierung

- 20 **Private Debt**  
Das Thema wird zunehmend kritisch diskutiert.

#### Nachhaltigkeit & ESG

- 22 **Kirchliche Immobilien** Sakralbauten im Sinne von Social Impact Investing weiterentwickeln

#### Energie

- 24 **Offene Fonds** Das Standortförderungsgesetz wirkt sich auf die Investitionsstrategien aus.
- 26 **Smart Meter** Hohe Anforderungen und kleinteilige Strukturen bremsen den Ausbau der Infrastruktur.

#### Infrastruktur

- 28 **Rechenzentren** Der Markt wird anspruchsvoller für Investoren, Entwickler und Kommunen.
- 30 **Parkraum**  
Quartiersgaragen wirtschaftlich bauen und betreiben
- 32 **Immobilienwert und Infrastruktur**  
Kommentar von Hendrik Staiger, Crenet Deutschland

34 **ZIA Neuigkeiten** vom Zentralen Immobilien Ausschuss

### Digitalisierung

36 **Best Practice: Optiml** Blueprint für Asset Manager

38 **Bebauungspläne** Interview mit Matthias Zühlke, Syte

### Unternehmen & Köpfe

40 **Geldwäsche** Die gesetzlichen Vorgaben werden strenger.

42 **„Wir setzen auf qualitatives Wachstum“**  
Der internationale Immobilieninvestor Logicor im Porträt

44 **Gehalts-Ranking** Rolf Buch führt zum letzten Mal  
die Liste der Vorstandsbezüge an.

### Projekte

48 **Aufzüge und Aufstockungen** Der Lift muss gleich bei  
der Planung der neuen Stockwerke mitgedacht werden.

### Standorte & Märkte

50 **Büro** Studie zeigt: Bessere Immobilien unterstützen  
den Unternehmenserfolg.

54 **Lifesciences** Die Assetsparte profitiert von Demografie  
und medizinischem Fortschritt.

56 **Enteignungen** Kommentar zur Berliner Immobilienpolitik  
von Anastasija Walcher-Radke

57 **Modulbau** Interview mit Jörn Stobbe, Moduleben

58 **Militärische Immobilien** Entwickler und Vermieter  
müssen auf rechtliche Besonderheiten achten.

60 **Gewerbeparks** Interview mit Fabio Kirchgeßner, Panattoni

### Management

62 **UX-Ansatz** Wohnprojekte konsequent an den  
Bedürfnissen der Nutzer ausrichten.

64 **360 Grad ISG** Social Impact Hub, immobilienmanager bei  
Crenet und neue Podcast-Folgen.

66 **Vorschau/Impressum**

**Titelbild:** immobilienmanager/KI generiert

