

Lünendonk®-Whitepaper 2024

# ESG und Nachhaltigkeit in die FM-Praxis umsetzen

Eine Publikation der Lünendonk & Hossenfelder GmbH  
in Zusammenarbeit mit





# Inhaltsverzeichnis

<b>VORWORT</b> .....	<b>3</b>
<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>AKTUELLE TRENDS IM FACILITY MANAGEMENT</b> .....	<b>7</b>
<b>NACHHALTIGKEIT ALS INTEGRIERTER PROZESS</b> .....	<b>10</b>
<b>GEBÄUDEDIENSTLEISTER ALS STRATEGISCHER PARTNER FÜR DIE NACHHALTIGE IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG</b> .....	<b>12</b>
Wesentliche Handlungsfelder für Unternehmen .....	12
Wesentliche Nachhaltigkeitsmaßnahmen im Facility Management .....	14
Nachhaltigkeit durch Partnerschaften .....	16
<b>HERAUSFORDERUNGEN GEMEINSAM BEGEGNEN</b> .....	<b>17</b>
Nachhaltigkeit erfordert Daten .....	18
Nachhaltigkeit muss auch intern kommuniziert werden .....	19
<b>ESG-UMSETZUNG IM FACILITY MANAGEMENT: KONKRETE WEGE ZUR NACHHALTIGKEIT</b> .....	<b>20</b>
Energiemanagement entlang der Wertschöpfungskette .....	21
Robotik in der Reinigung .....	22
Drohnen für mehr Sicherheit .....	22
Biodiversität fördern .....	23
Nutzerkommunikation .....	24
<b>AUSBLICK UND FAZIT</b> .....	<b>25</b>
<b>UNTERNEHMENSPROFILE</b> .....	<b>27</b>



## Vorwort

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

unsere Vorstellung von modernen Immobilien wandelt sich: Früher waren Sichtbeton und große Glasflächen der Inbegriff für futuristisches Design. Heute dominieren organische Formen und begrünte Gebäude. Pflanzen sind dabei nicht nur ein Symbol für Nachhaltigkeit und Modernität, sondern helfen, die immer heißer werdenden Städte zu kühlen und bieten gleichzeitig Lebensraum für Insekten, Vögel und andere Tierarten. Zudem entnehmen Pflanzen der Atmosphäre CO<sub>2</sub>, wandeln es in Kohlenstoff und Sauerstoff um, und speichern den Kohlenstoff in der Holzmasse. Laut einer aktuellen Studie von PwC nimmt die Förderung der Biodiversität in den Nachhaltigkeitsstrategien für Immobilien vieler Unternehmen einen immer größeren Stellenwert ein. Das ist eine erfreuliche Entwicklung, denn in den vergangenen Jahren stand häufig nur das zweifelsohne sehr wichtige Energiemanagement im Mittelpunkt. Ein energieeffizienter Gebäudebetrieb ist und bleibt wichtig und sollte auch weiterhin der erste Schritt sein, doch nachhaltiges Facility Management ist deutlich vielfältiger. Umweltfreundliches Handeln bedeutet, die Grundlage für Leben zu erhalten und zu fördern. Biodiversität und ein intaktes Ökosystem spielen dabei eine wichtige Rolle sowohl im städtischen Mikroklima als auch darüber hinaus. Gute Konzepte und ein intensiver Austausch sind ein wichtiger erster Schritt, ersetzen aber nicht das Handeln.

Was braucht es, um vom Reden ins Handeln zu kommen? Bei Medienverbräuchen lassen sich Mehrwerte über die Formel „Verbrauch mal Einheit“ vergleichsweise leicht erfassen. Ein vergleichbares Vorgehen lässt sich auch bei Biodiversität nutzen, auch wenn es weniger weit verbreitet ist. Kommunen beispielsweise nutzen „Öko-Punkte“ um einen Ausgleich für versiegelte Flächen zu schaffen. Denn: Eine Rasenfläche oder eine Thuja-Hecke sind ökologisch weniger wertvoll als eine Blühwiese oder heimische Gewächse, die Insekten und Vögeln Nahrung und Lebensraum bieten. Die Wisag arbeitet derzeit gemeinsam mit einer Hochschule daran, den ökologischen Mehrwert von Maßnahmen in der Garten- und Landschaftspflege zu berechnen.

Nachhaltiges Grün ist auf Industriegeländen ebenso möglich wie auf Logistikflächen oder in Innenstädten mit kleinen Gärten. Der Pflegeaufwand ist dabei geringer als oft gedacht: Selteneres Rasenmähen schont nicht nur das Budget, sondern auch Bienen und Insekten, die sich an Frühlings- und Sommerblumen erfreuen.



**Henning Russ**

Geschäftsführer  
WISAG Garten- und  
Landschaftspflege Holding GmbH  
& Co. KG

Wie lassen sich nun ESG und Nachhaltigkeit in die Praxis des Facility Managements integrieren? Unsere Empfehlung ist klar: Nur mit einem umfassenden und gemeinsamen Konzept, das Maßnahmen aus unterschiedlichen Fachbereichen zusammenführt und dessen Ziel abgestimmt ist, lässt sich Nachhaltigkeit am besten und wirtschaftlich sinnvollsten erreichen. Wir hoffen, Ihnen mit diesem Lünendonk-Whitepaper dazu wertvolle Anregungen zu geben.

Herzliche Grüße, Ihr

Henning Russ

Geschäftsführer

Wisag Garten- und Landschaftspflege Holding GmbH & Co. KG





## Einleitung

Facility Management ist für Unternehmen ein zentraler Erfolgsfaktor bei der Umsetzung von Nachhaltigkeits- und ESG-Zielen (Environmental, Social, Governance). Zunehmende regulatorische Anforderungen, steigende Energiepreise und die Verknappung natürlicher Ressourcen machen es für Unternehmen erforderlich, Nachhaltigkeit strategisch in ihre Geschäftsprozesse zu integrieren. Dem Facility Management kommt dabei in der Immobilienbranche eine Schlüsselrolle zu, insbesondere bei der Senkung des Energieverbrauchs, der Minimierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und der Förderung ökologischer und sozialer Verantwortung.

Doch die Entwicklung und Umsetzung einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie ist komplex. Unternehmen müssen nicht nur ihre bestehenden Prozesse analysieren, sondern auch Technologien und Datenmanagementsysteme einführen, die ihnen helfen, ihre Umweltziele zu erreichen. Dabei reicht es nicht aus, punktuelle Maßnahmen wie die Umstellung auf energieeffiziente Beleuchtung oder die Optimierung der Heizungsanlagen umzusetzen. Vielmehr bedarf es eines kontinuierlichen Wandels, der alle Aspekte des Gebäudemanagements umfasst und langfristige Verbesserungen erzielt.

Diese Komplexität steht dem ambitionierten Ziel vieler Unternehmen entgegen, einen möglichst umfassenden ESG-Ansatz zu verfolgen, der über die regulatorischen Mindestanforderungen hinausgeht. Ohne die Unterstützung externer Partner und den individuellen Beitrag der eigenen Mitarbeitenden sind diese Ziele kaum zu erreichen.

Nachhaltigkeit ist Bestandteil strategischer Geschäftsprozesse

Langfristiger Wandel umfasst gesamtes Gebäudemanagement



## EINLEITUNG

### ESG und Nachhaltigkeit in die FM-Praxis umsetzen

#### VIELE UNTERNEHMEN MÖCHTEN EIN UMFASSENDES ESG-KONZEPT UMSETZEN

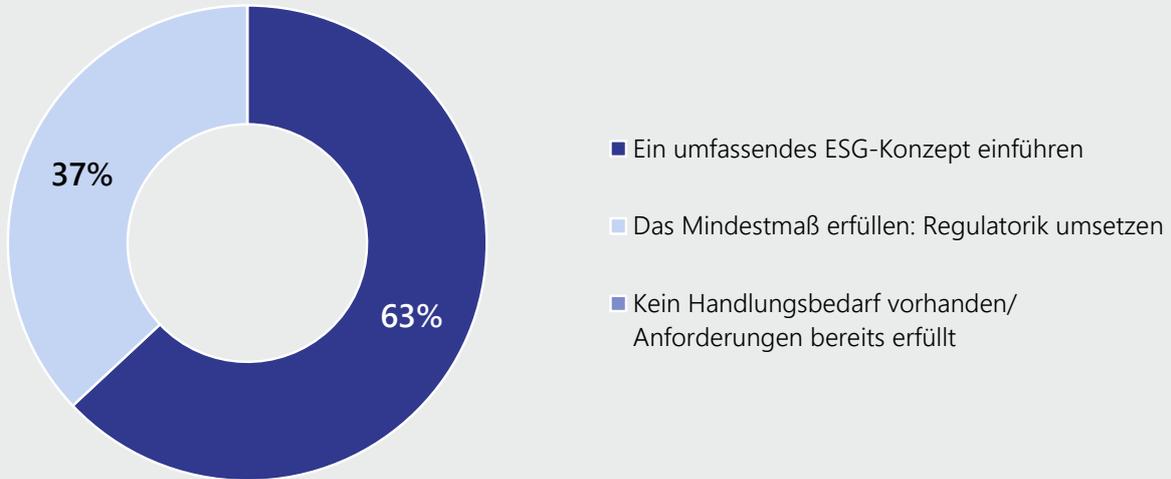


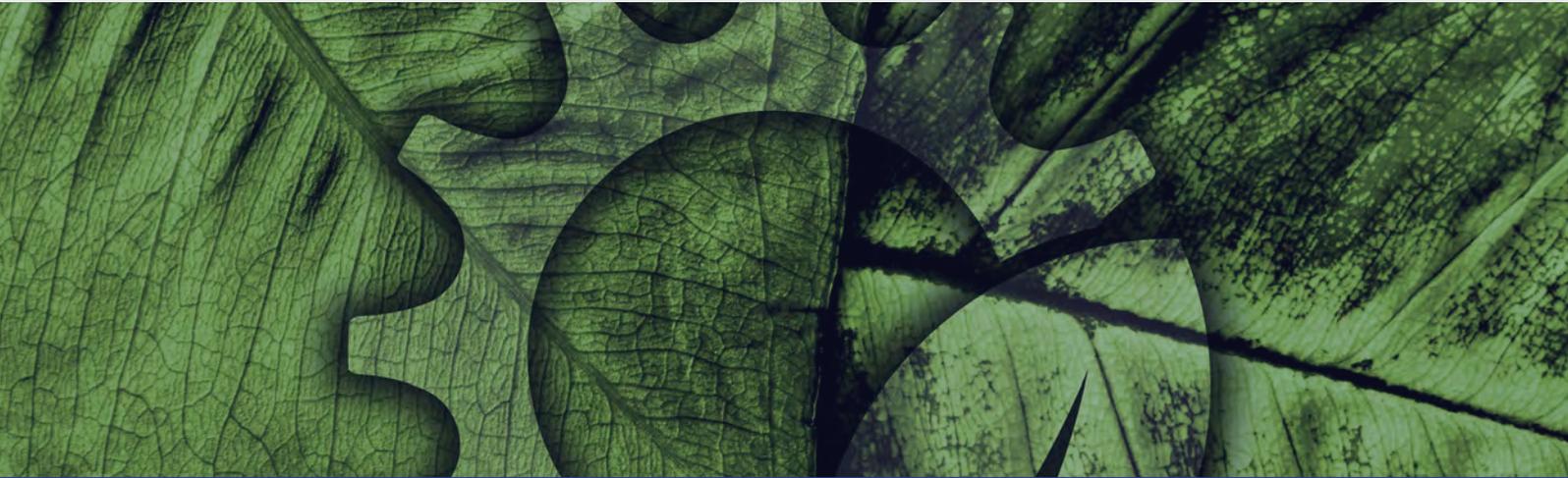
Abb. 1: Wie würden Sie die Ambitionen Ihres Unternehmens in Bezug auf ESG beschreiben?  
Quelle: Lünendonk®-Studie 2022 „Beitrag des FM zur ESG-Berichterstattung“

Doch der Aufwand lohnt sich aus Sicht vieler Unternehmen. Nachhaltiges Facility Management leistet nicht nur einen wichtigen Beitrag zur Senkung der Betriebskosten, sondern stärkt auch die Unternehmensmarke. Nachhaltigkeit bietet Unternehmen somit auch langfristige Marktvorteile.

Mit dem vorliegenden Whitepaper gibt Lünendonk & Hossenfelder einen kompakten Überblick, wie Unternehmen Nachhaltigkeit und ESG in das Facility Management integrieren können. Es zeigt auf, welche zentrale Rolle Facility-Service-Unternehmen bei der Erreichung von Nachhaltigkeitszielen spielen und welche Voraussetzungen für eine erfolgreiche Partnerschaft erfüllt sein müssen. Ein besonderer Schwerpunkt des Whitepapers liegt dabei auf der Bedeutung von Kommunikation und gegenseitigem Austausch für die Umsetzung eines nachhaltigen Facility Managements.

Whitepaper bietet  
kompakten Überblick





## Aktuelle Trends im Facility Management

Nachhaltigkeit und Digitalisierung prägen grundlegend die aktuelle Marktdynamik im Facility Management. Steigende Anforderungen an ein effizientes, sicheres und nachhaltiges Gebäudemanagement sowie ein verändertes Nutzungsverhalten treiben diese Entwicklung voran. Ein wesentlicher Treiber ist die zunehmende ESG-Regulatorik, wie beispielsweise die Verpflichtung zur Nachhaltigkeitsberichterstattung gemäß der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Darüber hinaus haben steigende Energiekosten durch den Krieg in der Ukraine seit 2022 das Bewusstsein für die unternehmerische Bedeutung nachhaltigen Handelns geschärft.

Anforderungen steigen  
und Nutzerverhalten  
ändert sich

Damit gewinnt Facility Management in vielen Unternehmen an strategischer Relevanz, beispielsweise als Bestandteil des Nachhaltigkeitsmanagements. Dieser Wandel spiegelt sich auch im Markt für Facility Services wider. Dienstleister richten ihr Angebot zunehmend an Nachhaltigkeitskriterien aus und setzen innovative Lösungen ein. Insbesondere die Digitalisierung spielt dabei eine Schlüsselrolle: Mit geeigneten Technologien und der richtigen Software können Unternehmen ESG-relevante Gebäudedaten gezielt erfassen, bündeln und auswerten. Auch Innovationen wie Robotik und Künstliche Intelligenz bieten auf der operativen Ebene neue Ansätze, um Gebäude nachhaltiger zu bewirtschaften.

Facility Management  
steigert Nachhaltigkeit  
von Unternehmen

Nachhaltigkeit im Facility Management ist eng mit anderen Trends in der Gebäudewirtschaft verknüpft. Um ESG-Daten effizient zu erheben und zu nutzen, ist der Einsatz von digitalen Lösungen und modernen Messtechnologien von zentraler Bedeutung.



## AKTUELLE TRENDS IM FACILITY MANAGEMENT

### ESG und Nachhaltigkeit in die FM-Praxis umsetzen

#### NACHHALTIGKEIT STEHT MIT VIELEN MARKTTRENDS IN VERBINDUNG

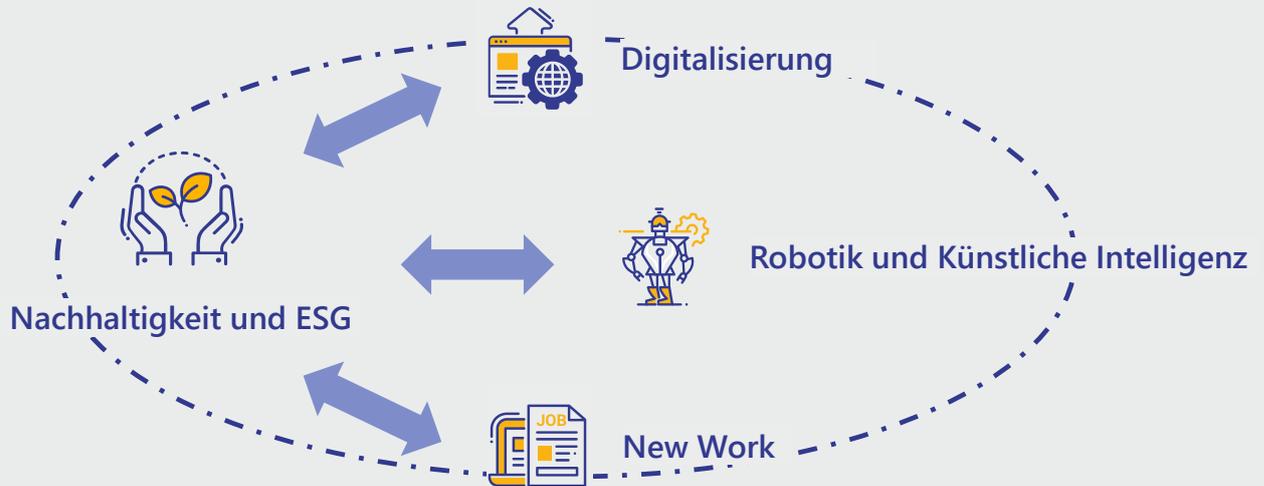


Abb. 2: Aktuelle Trends im Facility Management

Gleichzeitig unterstützen innovative Technologien Unternehmen bei der Erreichung von Nachhaltigkeitszielen, indem sie mit messbaren und belastbaren Daten Transparenz schaffen und Optimierungspotenziale aufzeigen.

#### DIGITALISIERUNG: INTELLIGENTE LÖSUNGEN FÜR NACHHALTIGES FACILITY MANAGEMENT

Mit Sensoren und modernen Softwarelösungen können Unternehmen ihre Immobilien in vernetzte und intelligente Systeme verwandeln. Moderne Sensorik kann präzise Daten über Raumnutzung, Energieverbrauch und Umweltbedingungen erfassen, während Künstliche Intelligenz und innovative CAFM-Lösungen die Erfassung und Auswertung der Daten automatisieren und zentralisieren. So können Gebäudebetreiber ihre Immobilien bedarfsgerecht steuern, Ressourcen effizienter nutzen und verteilen und damit die Nachhaltigkeit des gesamten Unternehmens steigern.

Digitalisierung ermöglicht bedarfsorientierte Gebäudesteuerung

Umfassende Gebäude- und Betriebsdaten sind für Unternehmen die Grundlage für die Planung, Entwicklung und Umsetzung einer effizienten Nachhaltigkeitsstrategie sowie für die Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts. Viele dieser Daten, wie zum Beispiel der Energieverbrauch, liegen Unternehmen bereits heute vor. Eine moderne Energiemanagement-Software bietet jedoch tiefere Einblicke. So sollten beispielsweise deutliche Verbrauchsrückgänge in Pausen, nachts und am Wochenende erkennbar sein. Bleibt der Verbrauch konstant, deutet dies auf ineffiziente Prozesse hin, die optimiert werden können.

Daten sind die Grundlage der Nachhaltigkeitsstrategie

Automatisierte Energiemanagementsysteme steuern den Energieeinsatz in der Immobilie und passen ihn an den aktuellen Bedarf des Unternehmens an. Dadurch optimieren sie den Verbrauch und senken CO<sub>2</sub>-Emissionen und Kosten. Auf operativer Ebene kann auch Robotik einen Beitrag zur Unternehmensnachhaltigkeit leisten. Beispielsweise durch automatisierte Reinigungsprozesse, die weniger Ressourcen verbrauchen und das Reinigungspersonal von redundanten Prozessen entlasten, so dass mehr Zeit für die intensivere Reinigung schwer zugänglicher Stellen bleibt.

#### **NEW WORK: FLEXIBILITÄT ALS NACHHALTIGKEITSTREIBER**

Der Trend hin zu flexiblen Arbeitsmodellen verändert die Arbeitswelten und beeinflusst auch das Facility Management. Mitarbeitende arbeiten zunehmend mobil oder im Home-Office, wodurch Büroflächen variabel ausgelastet werden. Cloud-basierte Plattformen ermöglichen eine ortsunabhängige Zusammenarbeit, was zu veränderten Anforderungen an die Nutzung und Bewirtschaftung von Gebäuden führt.

Diese Flexibilität sollten Unternehmen auch in ihre Nachhaltigkeitsstrategien integrieren. Bedarfsorientierte Lösungen ersetzen zunehmend starre Leistungsverzeichnisse. So können Reinigungsmaßnahmen gezielt in stark frequentierten Bereichen durchgeführt werden, während ungenutzte Flächen eine geringere Priorität erhalten. Auch die Absenkung von Heizung und Beleuchtung in nicht genutzten Räumen trägt zur Energieeinsparung bei.

Zunehmende Flexibilität  
erfordert neue  
Managementansätze

Darüber hinaus können Unternehmen durch flexible Arbeitsplatzkonzepte und Shared-Desk-Modelle den Flächenbedarf reduzieren und Ressourcen effizienter nutzen. Weniger genutzte Büroflächen bedeuten einen geringeren Energieverbrauch und bieten Potenzial für nachhaltige Umgestaltungen, wie etwa die Umnutzung von Flächen für Gemeinschafts- oder Erholungsbereiche.





## Nachhaltigkeit als integrierter Prozess

Für eine erfolgreiche Umsetzung einer ganzheitlichen Nachhaltigkeitsstrategie ist es entscheidend, dass Immobilienbetreiber nachhaltiges Facility Management nicht als einmaliges Projekt, sondern als kontinuierlichen Prozess verstehen. Ähnlich wie bei der Digitalisierung reicht die isolierte Umsetzung von Einzelmaßnahmen, wie beispielsweise die Einführung energieeffizienter Beleuchtung oder die Reduzierung des Wasserverbrauchs, allein nicht aus. Solche Einzelmaßnahmen erzielen zwar kurzfristige Erfolge, können jedoch die langfristigen Nachhaltigkeitsziele eines Unternehmens nicht vollständig abdecken.

Der Prozess der erfolgreichen Entwicklung und Umsetzung von ESG-Konzepten beginnt mit der frühzeitigen Einbindung aller relevanten Stakeholder. Dieser integrative Ansatz stellt sicher, dass die unterschiedlichen Interessen und Anforderungen aller Stakeholder von Anfang an berücksichtigt werden, um eine ganzheitliche und effektive ESG-Strategie zu entwickeln. Darüber hinaus ist die Stakeholder-Analyse Bestandteil der Wesentlichkeitsanalyse der Nachhaltigkeitsberichterstattung im Rahmen der CSRD-Richtlinie.

In einem gemeinsamen Format tragen die Stakeholder inhaltlich dazu bei, die wesentlichen Themen der Unternehmen zu identifizieren. Daraus leiten die Unternehmen ihre ESG-Strategie und Nachhaltigkeitsziele ab. Von besonderer Bedeutung ist die Entwicklung klarer Richtlinien und Prozesse, um sicherzustellen, dass nachhaltige Praktiken im gesamten Unternehmen konsequent eingeführt und umgesetzt werden.

Nachhaltigkeit erfordert  
Kontinuität

Einheitliche Richtlinien  
und Prozesse sichern  
die Umsetzung



## NACHHALTIGKEIT ALS INTEGRIERTER PROZESS

### ESG und Nachhaltigkeit in die FM-Praxis umsetzen

STAKEHOLDER BRINGEN UNTERSCHIEDLICHE PERSPEKTIVEN, INTERESSEN UND ANFORDERUNGEN IN DIE NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE EIN



Gebäudebetreiber



Gebäudedienstleister



Immobilienutzer



Investoren

Abb. 3: Stakeholder-Analyse

Darüber hinaus können Unternehmen eine Arbeitsgruppe einsetzen, die in regelmäßigen Treffen den aktuellen Stand der Strategieumsetzung sowie deren Erfolgsquote diskutiert und gegebenenfalls Korrekturmaßnahmen vorschlägt. Während des gesamten Prozesses ist die Einbindung externer Expertise für Unternehmen hilfreich. Nachhaltigkeitsexperten eröffnen neue Perspektiven und sind in der Regel auch über rechtliche Rahmenbedingungen gut informiert.

Arbeitsgruppen  
gewährleisten Kontinuität



## Gebäudedienstleister als strategischer Partner für die nachhaltige Immobilienbewirtschaftung

### WESENTLICHE HANDLUNGSFELDER FÜR UNTERNEHMEN

Unternehmen haben drei wesentliche Handlungsfelder, um ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren: Scope I, II und III. In Scope I liegt der Fokus auf den Emissionen, die direkt durch das Unternehmen verursacht werden, zum Beispiel durch den Betrieb von Anlagen oder die Nutzung von Fahrzeugen für Geschäftsreisen. Durch Modernisierungen oder den Umstieg auf E-Mobilität können Unternehmen hier erste Maßnahmen ergreifen. Scope II umfasst die indirekten Emissionen, die bei der Energieerzeugung entstehen, also durch den Bezug von Strom oder Wärme.

Viele Unternehmen konzentrieren sich bei der Entwicklung von Nachhaltigkeitsstrategien vor allem auf Scope I, also die Emissionen, die direkt im Unternehmen entstehen. Das größte Einsparpotenzial liegt jedoch im Scope III, der die Emissionen entlang der gesamten vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette umfasst. Laut dem Carbon Disclosure Project entfallen durchschnittlich 75 Prozent der Gesamtemissionen eines Unternehmens auf Scope III, in Branchen wie der Automobil- oder Modeindustrie sogar bis zu 95 Prozent. In diesem Zusammenhang kommt den Gebäudedienstleistungen eine zentrale Rolle zu, da sie wesentlich dazu beitragen können, die Scope III Emissionen zu reduzieren.

Größtes Einsparpotenzial liegt in Scope III

ESG und Nachhaltigkeit in die FM-Praxis umsetzen

DAS GRÖSSTE NACHHALTIGKEITSPOTENZIAL FÜR UNTERNEHMEN LIEGT IN DER LIEFER- UND WERTSCHÖPFUNGSKETTE

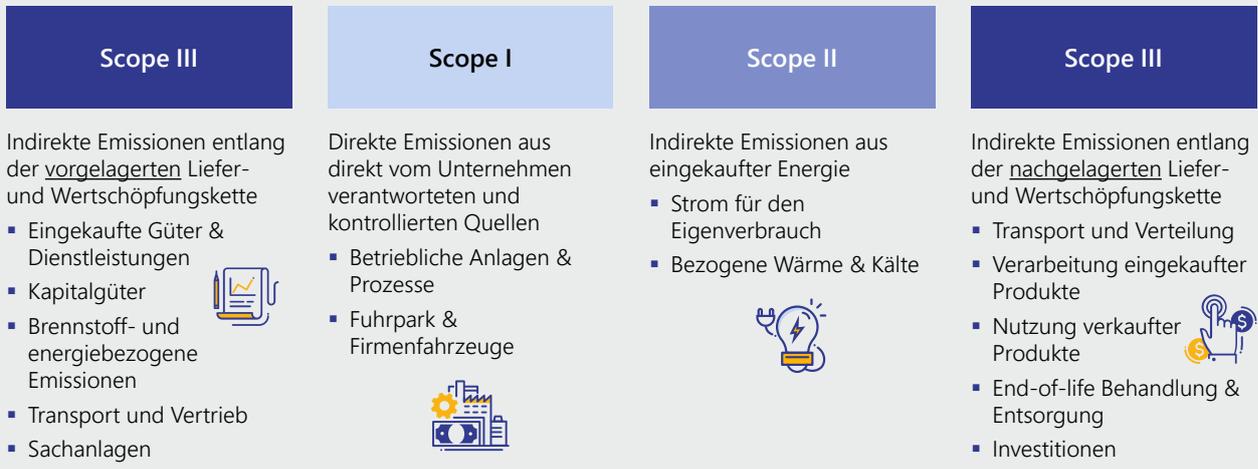


Abb. 5: Übersicht Scope I bis III

Diese These wird durch die Ergebnisse der Lünendonk®-Studie 2022 „Beitrag des FM zum ESG-Berichterstattung“ bestätigt. Im Rahmen der Lünendonk®-Studie hat Lünendonk & Hossenfelder Unternehmen befragt, wo sie den größten Handlungsbedarf zur Steigerung der eigenen Nachhaltigkeit sehen. Von den befragten Unternehmen gaben 89 Prozent an, dass die Optimierung der Gebäudebewirtschaftung eine sehr hohe Priorität hat. Zudem nannten 86 Prozent die Optimierung der Gebäudetechnik.

Bewirtschaftung von Gebäuden ist wichtiger Hebel für Nachhaltigkeit

UNTERNEHMEN IDENTIFIZIEREN GROSSEN HANDLUNGSBEDARF IM FACILITY MANAGEMENT

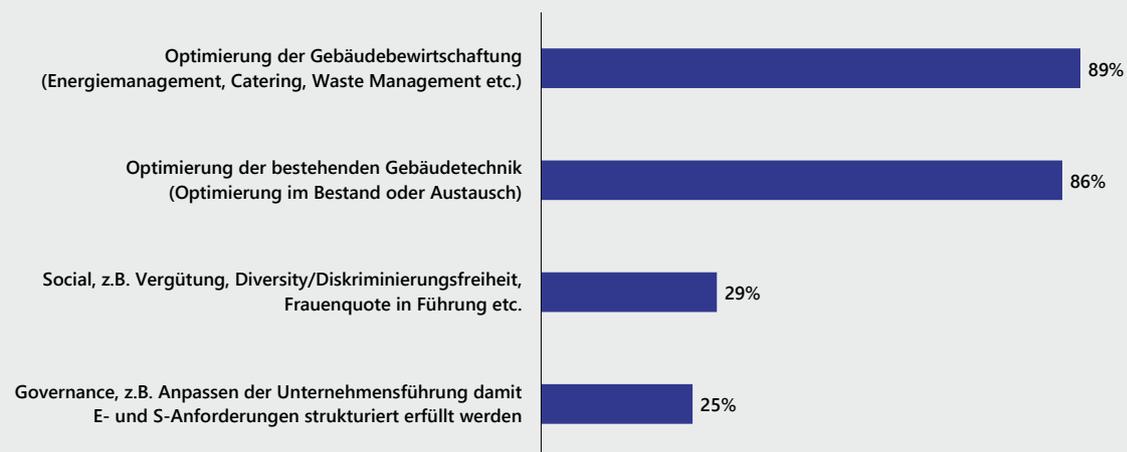


Abb. 4: Wie gehen Sie bei der Ermittlung des Handlungsbedarfs und der eingeplanten Maßnahmen vor?  
Quelle: Lünendonk®-Studie 2022 „Beitrag des FM zur ESG-Berichterstattung“



### ESG und Nachhaltigkeit in die FM-Praxis umsetzen

LEDIGLICH EIN FÜNFTTEL DER UNTERNEHMEN SETZT BEREITS KONKRETE MASSNAHMEN ZUR DEKARBONISIERUNG DES IMMOBILIENBESTANDS UM

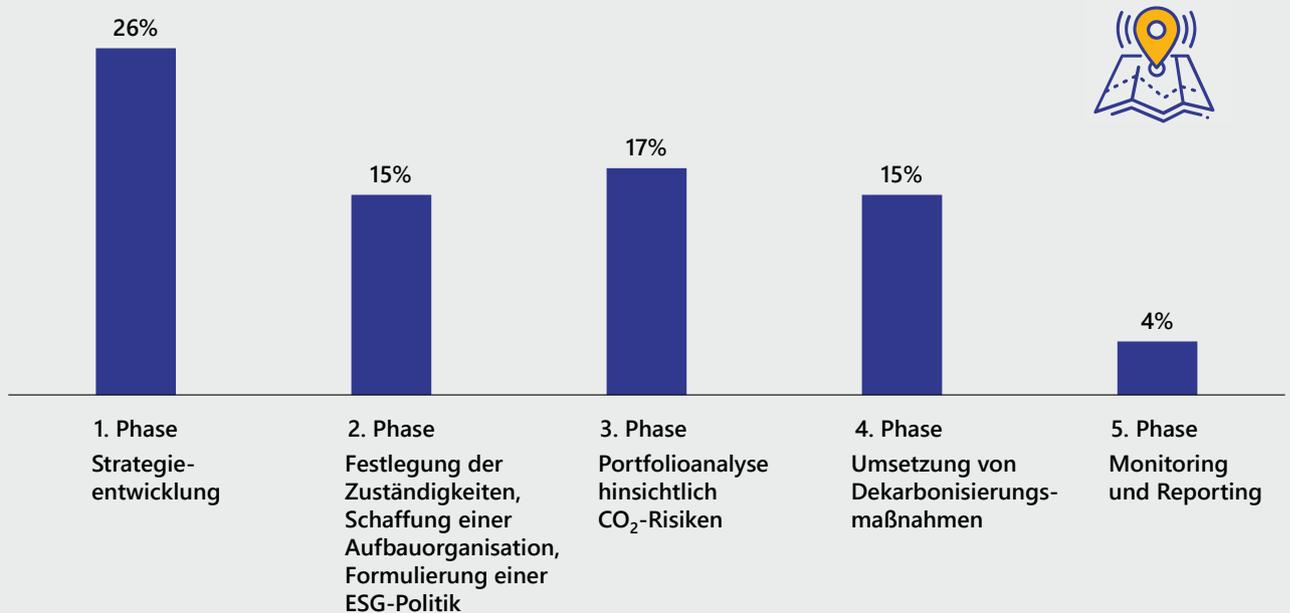


Abb. 6: Phasen der Dekarbonisierung des Immobilienbestands; Quelle: 11. Wisag Nachhaltigkeitsradar 2023; eigene Darstellung

Demgegenüber zeigt das 11. Wisag Nachhaltigkeitsradar, dass im Jahr 2023 nur 15 Prozent der Unternehmen bereits konkrete Maßnahmen zur Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen wie der Dekarbonisierung ergriffen haben und vier Prozent bereits ein Monitoring durchführten und darüber berichteten. Die restlichen Unternehmen befanden sich noch im Prozess der Strategieentwicklung und Formulierung einer ESG-Politik. Dies bedeutet, dass in vielen Unternehmen noch eine große Lücke zwischen dem allgemeinen Nachhaltigkeitsgedanken und dem konkreten Verständnis der notwendigen Prozesse zur erfolgreichen Umsetzung einer ganzheitlichen Nachhaltigkeitsstrategie bestand.

Oft noch große Lücken zwischen Ziel und Umsetzung

### WESENTLICHE NACHHALTIGKEITSMASSNAHMEN IM FACILITY MANAGEMENT

Der Weg zu mehr Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement führt über klare Ziele, eine übergeordnete Strategie und konkrete Maßnahmen, die sowohl im technischen als auch im infrastrukturellen Facility Management umgesetzt werden können.

Im technischen Facility Management können Unternehmen durch den Einsatz von regenerativ erzeugtem Strom sowie grüner Wärme und Kälte deutliche CO<sub>2</sub>-Einsparungen erzielen. Die Förderung der Elektromobilität, etwa durch Ladeinfrastruktur für Elektroautos, ist ein weiterer Ansatz für Unternehmen, ihre ESG-Bilanz zu verbessern. Auch die Modernisierung von Gebäudeanlagen wie Heizungen oder Lüftungsanlagen birgt große Potenziale - sie senkt die Betriebskosten und verbessert gleichzeitig die Umweltbilanz.



## GEBÄUDEDIENSTLEISTER ALS STRATEGISCHER PARTNER

### ESG und Nachhaltigkeit in die FM-Praxis umsetzen

#### ENERGIEMASSNAHMEN UND ANLAGENMODERNISIERUNG SIND WESENTLICHE HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN IM TECHNISCHEN FACILITY MANAGEMENT

##### Grüne Energie im Unternehmen einsetzen

- Selbst lokal grünen Strom erzeugen
- Einsparpotenziale für Energie identifizieren
- Ein smartes Energiemanagement einführen



##### Anlagen und Technik modernisieren

- Verbrauch gezielt nach dem Bedarf steuern
- Instandhaltung vorausschauend gestalten
- Energieverbrauch durch moderne Anlagen reduzieren



##### Mobilität nachhaltig gestalten

- Fahrradstellplätze bereitstellen
- Ladeinfrastrukturen aufbauen
- Elektromobilität im Unternehmen fördern



##### Gebäudedaten digital erheben und analysieren

- Wichtige KPIs in einer zentralen Software erfassen
- Datengetrieben neue Potenziale erschließen und Strategien entwickeln
- Die eigene Nachhaltigkeit mit belastbaren Zahlen analysieren



Abb. 7: Maßnahmen zu mehr Nachhaltigkeit im technischen Facility Management

Im Zuge der technischen Anpassungen sollten Unternehmen ihren Immobilienbetrieb am tatsächlichen Bedarf ausrichten. Neue Anlagentechnik ist dann besonders energieeffizient, wenn sie optimal geregelt und kontinuierlich überwacht wird. Mithilfe geeigneter Softwarelösungen können Unternehmen die wichtigsten Key Performance Indicators (KPIs) zentral erfassen und analysieren. Dieses Instrument ist insbesondere für die Nachhaltigkeitsberichterstattung von großer Bedeutung und hilft, individuelle Nachhaltigkeitsstrategien zu entwickeln.

Immobilienbetrieb am  
tatsächlichen Bedarf  
ausrichten

Auch im infrastrukturellen Facility Management können Unternehmen große Fortschritte zu mehr Nachhaltigkeit erzielen. So kann beispielsweise durch den Einsatz von umwelt-zertifizierten Reinigungsmitteln der Einsatz von Chemikalien deutlich reduziert werden.

#### EIN NACHHALTIGES INFRASTRUKTURELLES FACILITY MANAGEMENT WIRKT SICH DIREKT AUF DAS WOHLBEFINDEN DER BESCHÄFTIGTEN AUS

##### Reinigung umweltbewusst gestalten

- Verzicht auf Chemikalieneinsatz
- Einsatz zertifiziert umweltfreundlicher Reinigungsmittel
- Anwendung ressourcenschonender Reinigungstechnologien



##### Biodiversität mit Garten- und Landschaftspflege fördern

- Naturnahe Gestaltungselemente wie Wildblumenwiesen fördern
- Heimische und insektenfreundliche Pflanzen bevorzugen
- Verzicht auf chemische Pestizide



##### Genuss und Nachhaltigkeit im Catering verbinden

- Saisonale Gerichte bevorzugen
- Pflanzliche Speisen zur Auswahl stellen
- Regionale Zutaten aus zertifiziert ökologischem Anbau verwenden



##### Mit Sicherheit soziale Verantwortung übernehmen

- Tarifliche Vereinbarungen prüfen
- Sicherheitsrouten nachhaltig planen
- Energieeffiziente Überwachungstechnologien einsetzen



Abb. 8: Maßnahmen zu mehr Nachhaltigkeit im infrastrukturellen Facility Management

### ESG und Nachhaltigkeit in die FM-Praxis umsetzen

In der Betriebskantine kann auf regionale und saisonale Produkte gesetzt werden, was Transportwege verkürzt und den ökologischen Fußabdruck verringert. Ein festes Angebot an pflanzlichen Gerichten trägt zudem zur Reduktion von Treibhausgasemissionen bei und berücksichtigt die Bedürfnisse von vegetarisch oder vegan lebenden Mitarbeitenden und fördert die Zufriedenheit der Beschäftigten.

Darüber hinaus können Unternehmen in der Garten- und Landschaftspflege einen Beitrag zur Biodiversität leisten, etwa durch das Anlegen von Wildblumenwiesen, die wichtigen Lebensraum für Insekten bieten. Auch soziale Verantwortung spielt eine Rolle: Bei der Auswahl von Sicherheitsdienstleistern können Unternehmen darauf achten, dass Tariflöhne der Branche gezahlt werden, die über dem gesetzlichen Mindestlohn liegen.

Unternehmen sollten die Vielfalt möglicher Maßnahmen immer im Gesamtkontext einer übergeordneten und ganzheitlichen Immobilienstrategie betrachten. Auf diese Weise sind sie in der Lage, gemeinsam mit den Dienstleistern eine Priorisierung der vorrangigen Ziele vorzunehmen und die Umsetzung der Nachhaltigkeit strukturiert zu organisieren.

#### NACHHALTIGKEIT DURCH PARTNERSCHAFTEN

Die klassische asymmetrische Beziehung zwischen Auftraggeber und Dienstleister im Facility Management stößt in diesem Verständnis nachhaltiger Transformationsprozesse an ihre Grenzen. Facility Services sind nicht mehr nur eine operative Dienstleistung, sondern zunehmend ein strategischer Hebel zur Umsetzung einer ganzheitlichen ESG-Strategie. Für die erfolgreiche Umsetzung dieser Strategie ist ein partnerschaftliches Kooperationsmodell, das auf kontinuierlichem Informationsaustausch und enger Zusammenarbeit basiert, erforderlich.

Für Auftraggeber bedeutet dies, dass Facility-Service-Unternehmen zunehmend auch eine beratende Funktion für Unternehmen übernehmen. Umgekehrt müssen Facility-Dienstleister ein tiefes Verständnis für die betrieblichen Abläufe und Anforderungen ihrer Auftraggeber entwickeln, um zielgerichtete Lösungen anbieten zu können. Dieses neue partnerschaftliche Verhältnis sollte sich auch in den vertraglichen Vereinbarungen widerspiegeln. Durch spezifische ESG-Klauseln und vordefinierte Kennzahlen in den Verträgen kann die Leistungserbringung gemessen und transparent gemacht werden. Ein digitales Vertragsmanagement unterstützt diesen Prozess, indem es die Nachvollziehbarkeit und den Fortschritt bei der Erreichung von ESG-Zielen erleichtert. Darüber hinaus können Nachhaltigkeitsziele klar in Service Level Agreements integriert werden, um die Einhaltung von ESG-Praktiken sicherzustellen und die Verantwortlichkeiten beider Parteien zu definieren.

Partnerschaften werden wichtiger

Gebäudedienstleister üben zunehmend eine beratende Funktion aus





## Herausforderungen gemeinsam begegnen

Die Integration von Nachhaltigkeit in das Facility Management ist eine komplexe Aufgabe, die neben spezifischem Fachwissen eine belastbare Datengrundlage, Akzeptanz und die aktive Mitarbeit aller Beteiligten erfordert. Hinzu kommen häufig Investitionen in Soft- und Hardwarelösungen, insbesondere wenn eine geeignete technologische Infrastruktur zur Datenerfassung und -auswertung noch nicht vorhanden ist. Viele Unternehmen stehen bei der Umsetzung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen vor operativen Herausforderungen, die sie nicht ohne weiteres alleine bewältigen können. Ein wesentlicher Grund dafür ist, dass weder das Immobilienmanagement noch die Entwicklung und Umsetzung einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie zum Kerngeschäft gehören.

Strategische Partnerschaften bieten Unternehmen in diesem Zusammenhang wichtige Vorteile. Sie ermöglichen es, von bereits erprobten Best-Practice-Beispielen zu profitieren, ohne intern neues Know-how aufbauen zu müssen. Durch die Beteiligung externer Partner, wie Facility-Service-Unternehmen, können Unternehmen Ressourcen einsparen und ihre Beschäftigten auf das Kerngeschäft konzentrieren. Diese Partner verfügen über das notwendige Fachwissen und die technologischen Fähigkeiten, um die Herausforderungen bei der Umsetzung von Nachhaltigkeit effektiv zu bewältigen.

Die Umsetzung einer Nachhaltigkeitsstrategie ist komplex



**NACHHALTIGKEIT ERFORDERT DATEN**

Eine solide Datengrundlage ist der Schlüssel für die erfolgreiche Umsetzung von ESG-Maßnahmen. Das 12. Wisag Nachhaltigkeitsradar zeigt jedoch, dass nur bei einem Bruchteil der Unternehmen die Digitalisierungsstrategie auf die Nachhaltigkeitsstrategie abgestimmt ist. Nur 20 Prozent der teilgenommenen Unternehmen erklärten, dass beide Strategien eine Einheit bilden. Ein Drittel der Unternehmen gab hingegen an, dass beide Strategien nicht aufeinander abgestimmt sind.

**NUR EIN FÜNFTTEL DER UNTERNEHMEN HAT DIGITALISIERUNG UND NACHHALTIGKEIT AUF EINANDER ABGESTIMMT**

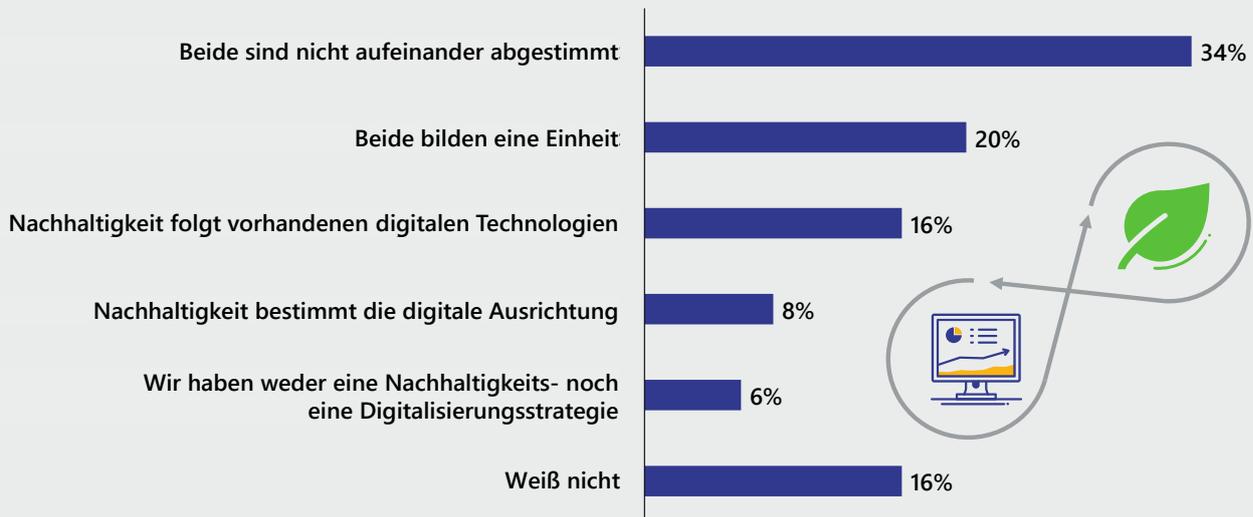


Abb. 9: Verhältnis von Nachhaltigkeits- und Digitalisierungsstrategie; Quelle: 12. Wisag Nachhaltigkeitsradar 2024; eigene Darstellung

Durch die fehlende Verknüpfung von Nachhaltigkeits- und Digitalisierungsstrategie ist es Unternehmen nicht möglich, Synergien aus beiden Strategien sinnvoll zu nutzen, ihre Nachhaltigkeitsziele optimal zu verfolgen und Maßnahmen datenbasiert zu steuern. Ein kompetenter Partner kann diese Lücke schließen, indem er erprobte Methoden und Fachwissen aus beiden Bereichen einbringt. Erfahrene Dienstleister haben häufig bereits erfolgreich Projekte durchgeführt, in denen technologische Lösungen und Nachhaltigkeitsstrategien integriert wurden. Durch ihre unabhängige Sichtweise können sie Prozesse effizient analysieren und datenbasierte Maßnahmen entwickeln, die Unternehmen helfen, ihre Nachhaltigkeitsstrategie zielgerichtet und ressourcenschonend umzusetzen.

Digitalisierung und Nachhaltigkeit haben hohes Potenzial für Synergien

## HERAUSFORDERUNGEN GEMEINSAM BEGEGNEN

### ESG und Nachhaltigkeit in die FM-Praxis umsetzen

#### VISUELLE SYMBOLE SIND EIN WIRKUNGSVOLLES INSTRUMENT, UM NACHHALTIGKEITSINITIATIVEN IM FACILITY MANAGEMENT ANSCHAULICH UND EINPRÄGSAM ZU KOMMUNIZIEREN



Abb. 10: Visuelle Unternehmenskommunikation für das nachhaltige Facility Management

#### NACHHALTIGKEIT MUSS AUCH INTERN KOMMUNIZIERT WERDEN

Um Nachhaltigkeit erfolgreich im Facility Management zu verankern, sollten Unternehmen die eigene Belegschaft aktiv einbeziehen. Eine kluge und kreative Unternehmenskommunikation spielt hierbei eine Schlüsselrolle. Neben Workshops zu Nachhaltigkeitsthemen sollten Unternehmen auch auf innovative Kommunikationsmethoden zurückgreifen, um die Mitarbeitenden emotional zu erreichen und ihre Motivation zu stärken. Eine überbordende Informationsflut oder abstrakte Daten allein können die Beschäftigten überfordern und die Motivation für ein nachhaltiges Handeln am Arbeitsplatz hemmen. Viel wirkungsvoller kann eine narrative Kommunikation sein, die das persönliche Engagement jedes Einzelnen hervorhebt und kleine, greifbare Erfolge in den Vordergrund stellt.

Durch die Integration von Symbolen in den Arbeitsalltag wird Nachhaltigkeit nicht nur theoretisch kommuniziert, sondern auch praktisch erlebbar. Gerade im Facility Management können visuelle Elemente wie Fortschrittsbalken für eingesparte Ressourcen oder CO<sub>2</sub>-Emissionen auf Bildschirmen in Gemeinschaftsräumen die Mitarbeiter zu weiterem aktiven Handeln motivieren. Dies fördert nicht nur das Engagement, sondern stärkt auch die Identifikation mit den Nachhaltigkeitszielen des Unternehmens.

Nachhaltigkeit sollte fest in der Unternehmenskultur verankert sein. Durch eine regelmäßige und transparente Kommunikation über Fortschritte und Erfolge der Nachhaltigkeitsstrategie - aber auch über Herausforderungen - fühlen sich die Mitarbeitenden wertgeschätzt und als Teil eines größeren Ganzen. Eine klare und transparente Kommunikation schafft Bewusstsein und fördert das Engagement der Beschäftigten. Mitarbeitende, die verstehen, wie ihr Handeln zu den ESG-Zielen des Unternehmens beiträgt, sind eher bereit, nachhaltiges Verhalten im Arbeitsalltag anzunehmen und zu fördern.

Engagement der Belegschaft ist besonders wichtig

Nachhaltigkeit ist Teil der Unternehmenskultur



## ESG-Umsetzung im Facility Management: Konkrete Wege zur Nachhaltigkeit

GASTBEITRAG



Für das Erreichen von ESG-Zielen braucht es neben einem ganzheitlichen Ansatz auch praxisnahe Lösungen, die sowohl Umweltaspekte als auch technologische Innovationen berücksichtigen. Im Folgenden werden gezielte Initiativen vorgestellt, die zeigen, wie Immobilienbesitzer und -investoren ihre Nachhaltigkeitsstrategien praktisch gestalten können. Von intelligenten Energiemanagement über den Einsatz von Robotik bis hin zur Förderung der Biodiversität – moderne Technologien und kooperative Ansätze machen nachhaltiges Facility Management nicht nur realisierbar, sondern auch wirtschaftlich attraktiv.

Für einen wirklichen Mehrwert kommt es vor allem darauf an, dass Auftraggeber und Dienstleister gemeinsam eine übergeordnete Strategie entwickeln. Dafür müssen sie zunächst eine solide Datenbasis entwickeln, die unter anderem Gebäudedaten, Medien- und Energiedaten sowie gegebenenfalls Prozessdaten umfasst. Erst danach sollten sich Auftraggeber und Dienstleister auf gebäudespezifische Maßnahmenpläne einigen, die möglichst viele Synergien erzeugen – und sämtliche Innovationspotenziale in Bereichen wie der Digitalisierung, Sensorik, Robotik oder künstlicher Intelligenz ausschöpfen.

### Zu den Autoren:

Jens Schmidt ist der Leiter für Nachhaltigkeit und ESG-Management der WISAG Facility Service Holding SE

Markus Böhm ist der Leiter des Competence Center ESG der WISAG Gebäudetechnik Holding GmbH & Co. KG



### ESG und Nachhaltigkeit in die FM-Praxis umsetzen

#### ENERGIEMANAGEMENT ENTLANG DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE

Eine solide Datenbasis ist auch Grundlage für ein nachhaltiges Energiemanagement, dem wohl wichtigsten Bereich im Kontext des „E“ von ESG. Effizientes Energiemanagement geht weit über die reine Verbrauchserfassung hinaus: Es umfasst die gesamte Wertschöpfungskette von der Energiebereitstellung über den sparsamen Ressourceneinsatz bis hin zu dem Monitoring der Energieströme und dem Ableiten von Handlungsempfehlungen zur Anpassung eines Gebäudes an die tatsächlichen Nutzerbedürfnisse.

In der Wertschöpfungskette der Wisag beginnt das Energiemanagement in der Inbetriebnahmephase mit der Aufnahme der Anlagentechnik und der genauen Definition der Zähler. Hier beginnt auch der Prozess des Energiemonitorings. In einem standardisierten Tool werden verschiedene Medien- und Gebäudedaten, wie verbrauchte Energien oder angefallene Abfallmengen, zu einem Gesamtbericht aufbereitet, der neben der Gebäudehülle auch sämtliche Parameter der Nutzerinteraktion und die Erfüllung gesetzlicher Rahmenbedingungen bewertet. Abschließend wird das Gebäude einer Carbon Risk Real Estate Monitor-(CRREM-)Analyse unterzogen, die aufzeigt, inwieweit das Gebäude seine Emissionsziele erreicht und wie hoch das Risiko ist, dass es zukünftig strengere Regulierungen zur Dekarbonisierung nicht erfüllt.

Im Ergebnis erhält der Auftraggeber eine umfassende Einschätzung, mit welchen Maßnahmen die Entwicklung der Immobilie im Hinblick auf Investitionen, mögliche Stranding-Zeitpunkte sowie werterhaltende und wertsteigernde Maßnahmen sinnvoll ist. Anschließend beginnt die Umsetzung der ESG-Strategie und die langfristige Optimierung des Energiemanagements. Bei erfolgreicher Umsetzung der aus der



Analyse resultierenden neuen individuellen Strategie profitiert das Unternehmen von Verbrauchs- und Emissionsreduktionen, die automatisch auch zu Kosteneinsparungen führen. Diese geringeren Nebenkosten machen die Immobilie wiederum wirtschaftlich attraktiver.

### ESG und Nachhaltigkeit in die FM-Praxis umsetzen

#### ROBOTIK IN DER REINIGUNG

Viele Einsparpotenziale werden durch moderne Technologien möglich - zum Beispiel durch Robotertechnik in der Reinigung. Moderne Reinigungsroboter verbrauchen nur etwa ein Sechstel des Stroms herkömmlicher Maschinen und benötigen im Durchschnitt nur halb so viel Wasser. Auch wenn sich solche Investitionen erst nach einiger Zeit amortisieren, ist langfristig mit einem erheblichen Mehrwert zu rechnen.

Angesichts des Fachkräftemangels wird es zudem in Zukunft nicht mehr möglich sein, den Bedarf allein durch menschliche Arbeitskraft zu decken. Entlastung bringt ein intelligentes Zusammenspiel von Reinigungspersonal und Robotern.

Sie können die Reinigung großer Flächen übernehmen, während sich das Personal auf komplexere Aufgaben konzentrieren kann. Die Wisag setzt derzeit eine Lösung um, die Reinigungsroboter mit Sensorik und externen Datenquellen wie Wetterdaten oder GLT-Daten verknüpft. So können insbesondere große Gebäudeflächen mit Publikumsverkehr wie Einkaufszentren und Flughäfen unter Nutzung von Echtzeitdaten bedarfsgerecht und automatisiert gereinigt werden.



#### DROHNEN FÜR MEHR SICHERHEIT

Der Fachkräftemangel ist auch in der Sicherheitsbranche eine Herausforderung. Moderne Technologien bieten hier die Chance, nicht nur die Effizienz zu steigern, sondern auch einen Mehrwert für Unternehmen und ihre Beschäftigten zu schaffen. Zum Beispiel durch den Einsatz von autonomen Drohnen in der Sicherheitsüberwachung.

Aufgrund regulatorischer Hürden ist der Einsatz von Drohnen jedoch noch stark eingeschränkt. Dabei birgt die Technologie großes Potenzial: Drohnen können mit Wärmebildkameras ausgestattet werden, die sichtbar machen, was dem menschlichen Auge verborgen bleibt. Zudem ermöglicht ihre Flughöhe eine einfache Überwachung schwer zugänglicher Bereiche eines Geländes. Auch die Überwachungsfrequenz kann durch Drohneneinsätze deutlich erhöht werden. Dennoch gibt es noch immer Herausforderungen, insbesondere im Hinblick auf die Netzabdeckung in Deutschland.

### ESG und Nachhaltigkeit in die FM-Praxis umsetzen

#### BIODIVERSITÄT FÖRDERN

Moderne, digital unterstützte Technologien wie Drohnen und Sensorik ermöglichen auch in der Landschaftspflege einen effizienten Ressourceneinsatz. Die Förderung der Biodiversität auf Grünflächen rund um Immobilien bietet weitere ökologische Potenziale, die bislang noch zu wenig genutzt werden. Laut einer Studie von PwC aus dem Jahr 2023 kann der Verlust der Biodiversität nur durch direktes Engagement der Immobilienwirtschaft verhindert werden. Während 82 Prozent der Befragten die Bedeutung der Biodiversität im urbanen Raum als sehr hoch einschätzen, spielt das Thema für einen Großteil in der täglichen Arbeit keine große Rolle.



Dabei können mit durchdachten Konzepten große Mehrwerte geschaffen werden - dies erfordert jedoch eine individuelle Betrachtung der lokalen Flora und Fauna. Umwelt- und Immobilienexperten müssen dann gemeinsam die richtigen Maßnahmen ableiten und die Basis für eine gesunde Natur

schaffen. Neben dem Mehrwert für Tier und Pflanze können solche Ansätze auch die Identifizierung der Beschäftigten mit ihrem Unternehmen stärken, das Firmenimage optimieren und mit einer angenehmen Arbeitsatmosphäre für mehr Produktivität sorgen.

#### USE CASE: TINY FOREST FÜR MEHR BIODIVERSITÄT

Mit dem Konzept „Tiny Forest“ bringt die Wisag Wald in verdichteten städtischen Raum. So zum Beispiel 2023 für ein Energieunternehmen in Berlin: Auf rund 250 Quadratmetern wurden dicht an dicht 750 Setzlinge von 26 größtenteils heimischen Gewächsen gepflanzt, um möglichst schnell einen naturnahen Wald zu erhalten. Dieses Wäldchen entwickelt sich mit etwas pflegerischer Starthilfe nahezu von selbst: In verschiedenen Entwicklungsphasen dominieren unterschiedliche Pflanzen, bis sich ein stabiler Zustand eingestellt hat. So entsteht ein natürlicher Lebensraum für Tiere, der Schatten spendet, Feinstaub bindet, die Luft kühlt und mehr CO<sub>2</sub> bindet als beispielsweise eine Rasenfläche. Eingriffe sind nur zur Verkehrssicherung erforderlich. Der Tiny Forest dient mit seinem Mikroklima nicht nur der Umwelt und dem Wohlbefinden der Menschen - wird das Projekt in Zusammenarbeit mit Schulen, Kindergärten oder der Belegschaft durchgeführt, kann auch das Wissen um die Bedeutung der Biodiversität gefördert werden.



### ESG und Nachhaltigkeit in die FM-Praxis umsetzen

Im Gegensatz zu energetischen Optimierungsmaßnahmen sind ökonomische Faktoren hier deutlich schwieriger abzuleiten. Ein modernes Biodiversitätskonzept schafft jedoch Alleinstellungsmerkmale und kann für Investoren mit einem Mission-Investing-Ansatz durchaus ein attraktiver Zusatznutzen sein.

#### WIE KÖNNTE EINE OPTIMAL AUF BIODIVERSITÄT AUSGERICHTETE IMMOBILIE AUSSEHEN?

Eine ideale biodiversitätsfreundliche Immobilie kann durch viele verschiedene Maßnahmen gekennzeichnet sein: Extensive Dachbegrünung mit Stauden (die auch als Puffer bei Starkregen dient), Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen und Nistkästen für Vögel sind Beispiele. Zäune sollten zudem durchlässig sein, damit sich Kleintiere ungehindert bewegen können. Eine abwechslungsreiche Bepflanzung, die Tieren Nahrung und Rückzugsmöglichkeiten bietet, fördert das ökologische Gleichgewicht zusätzlich. Versickerungsmulden für Regenwasser tragen dazu bei, das Wasser vor Ort effizient zu nutzen und dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen. Dies ist auch mit organischem Material wie Laub, Heckenschnitt oder Rasen möglich, das zerkleinert auf den Flächen verbleibt. Eine Laubecke darf gerne bleiben, denn sie dient Igel und anderen Kleintieren als Unterschlupf.



#### NUTZERKOMMUNIKATION

Für die Wisag spielt auch die Sensibilisierung der Nutzer einer Immobilie eine entscheidende Rolle. Sie ist ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Umsetzung eines umfassenden ESG-Managements. Ob es um die Reduktion von Emissionen, die Förderung der Biodiversität oder die Einbindung in lokale Gegebenheiten wie den öffentlichen Nahverkehr geht - die Einbindung und Information der Nutzer ist unerlässlich. Dies kann sowohl über Nutzerbefragungen als auch über eine direkte Sensibilisierung vor Ort erfolgen - beispielsweise im Rahmen von gemeinsamen Workshops, in denen die Nutzer für einen effizienten Umgang mit Ressourcen sensibilisiert werden.

Solche Veranstaltungen können auf einzelne Mieteinheiten in Gebäuden heruntergebrochen oder für alle Mieter eines Objektes gleichzeitig durchgeführt werden, was die gemeinschaftliche Motivation zusätzlich stärken kann. Durch diese Art der Kommunikation kann die Wisag die Nutzer der Immobilie über ESG-Konzepte informieren und sie gleichzeitig aktiv in deren Umsetzung einbinden. Von besonderem Vorteil ist dabei das breite Dienstleistungsangebot der Wisag: Von der Grünflächenpflege bis zur Gebäudesicherheit deckt sie alle relevanten Fachbereiche ab und bietet ganzheitliche Lösungen aus einer Hand. So schafft sie nachhaltige Mehrwerte für ihre Kunden und verbindet verschiedene Geschäftsfelder und Konzepte effizient miteinander.





## Ausblick und Fazit

Die Integration von Nachhaltigkeits- und ESG-Zielen in das Facility Management erfordert einen ganzheitlichen und kohärenten Ansatz, der insbesondere durch die Verknüpfung von Nachhaltigkeits- und Digitalisierungsstrategien gestärkt wird. Eine der größten Herausforderungen für Unternehmen ist die Schaffung einer einheitlichen Datenbasis, um relevante Informationen wie Energieverbrauch, Emissionen und Ressourceneffizienz präzise erfassen und analysieren zu können. Ein solcher ganzheitlicher Ansatz, der technologische und betriebliche Prozesse gleichermaßen einbezieht, ist entscheidend für den langfristigen Erfolg.

Partnerschaften spielen bei der Bewältigung dieser Herausforderungen eine zentrale Rolle. Unternehmen, die mit spezialisierten externen Partnern zusammenarbeiten, profitieren von deren Fachwissen und Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten. So können Unternehmen vorhandene Ressourcen effizienter nutzen und die Nachhaltigkeitsstrategie wird schneller und zielgerichteter umgesetzt. Insbesondere Facility-Service-Anbieter können durch ihre technologische Expertise und ihr operatives Know-how dazu beitragen, den Prozess strukturiert voranzutreiben. Dazu ist ein kontinuierlicher Austausch zwischen den unternehmensinternen Abteilungen und externen Partnern unerlässlich, um sicherzustellen, dass alle Beteiligten an den gleichen Zielen arbeiten.



Der Mehrwert für Unternehmen liegt vor allem in der verbesserten Transparenz und Effizienz ihrer ESG-Strategien. Durch die systematische Erfassung und Analyse von Daten können fundierte Entscheidungen getroffen werden, die nicht nur zur Optimierung des Energieverbrauchs und der Ressourcennutzung beitragen, sondern auch die langfristige Resilienz des Unternehmens stärken. Der Einsatz nachhaltiger Technologien senkt zudem die Betriebskosten, während eine erhöhte Transparenz in der ESG-Berichterstattung dazu beiträgt, regulatorische Anforderungen besser zu erfüllen und das Vertrauen der Stakeholder zu stärken.



# Unternehmensprofile



## UNTERNEHMENSPROFIL

# WISAG Facility Service Holding SE



Die Wisag Facility Service steht für vielfältige technische und infrastrukturelle Dienstleistungen für Immobilien. Dazu zählen Facility Management, Gebäudetechnik, Gebäudereinigung, Sicherheit & Service, Catering sowie Garten- & Landschaftspflege. Mit rund 35.000 Mitarbeitenden, 20.000 Kunden und einem Umsatz von 1,6 Milliarden Euro im Jahr 2023 ist das Unternehmen einer der führenden Dienstleister Deutschlands.

Die Bewirtschaftung einer Immobilie erfordert je nach Branche einen ganz eigenen Ansatz. Dieser Herausforderung begegnet die Wisag mit speziell für ihre Kunden entwickelten Dienstleistungs- und Servicepaketen – sei es für Büro-, Logistik-, Retail- oder Wohnimmobilien, für Rechenzentren oder für das Gesundheitswesen. Kunden profitieren von der intelligenten Verzahnung der für sie relevanten Dienstleistungen und von der flächendeckenden Präsenz der Wisag mit rund 200 Niederlassungen allein in Deutschland.

Als wertegeleitetes Familienunternehmen hat sich die Wisag mit ihrer Nachhaltigkeitsstrategie ambitionierte Ziele gesetzt. Dazu zählt nicht nur die Vermeidung und konsequente Reduzierung der eigenen Treibhausgasemissionen, sondern auch die nachhaltige Ausrichtung ihrer Dienstleistungen für ihre Kunden.



### KONTAKT

WISAG Facility Service Holding SE

Jens Schmidt

Leiter Nachhaltigkeit/ESG-Management  
Herriotstraße 3, 60528 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 69 505044-298  
Mobil: +49 173 6378514  
E-Mail: jens.schmidt@wisag.de  
Website: www.wisag.de



UNTERNEHMENSPROFIL

## Lünendonk & Hossenfelder GmbH

L Ü N E N D O N K ”



### KONTAKT

Lünendonk & Hossenfelder GmbH

**Thomas Ball**

Partner

Maximilianstraße 40, 87719 Mindelheim

Telefon: +49 8261 73140-0

Mobil: +49 162 697 80 62

E-Mail: ball@lunenendonk.de

Website: www.lunenendonk.de

Seit mehr als 40 Jahren bietet Lünendonk & Hossenfelder systematische Branchen- und Unternehmensanalysen sowie Beratung. Lünendonk ist das einzige Research- und Beratungsunternehmen im deutschsprachigen Raum, das sich auf B2B-Services spezialisiert hat. Lünendonk stellt Zahlen, Daten und Fakten zu den Branchen Digital & IT, Managementberatung, Wirtschaftsprüfung sowie Steuer- und Rechtsberatung, Real Estate Services, Personaldienstleistungen (Zeitarbeit, IT-Workforce) und Weiterbildung zur Verfügung.

Der Geschäftsbereich Research betreut die seit Jahrzehnten als Marktbarometer geltenden Lünendonk-Listen und -Studien sowie das gesamte Marktbeobachtungsprogramm. In Verbindung mit den Beratungsleistungen ist Lünendonk in der Lage, Kunden von der Entwicklung strategischer Fragen über die Gewinnung und Analyse der erforderlichen Informationen bis hin zur Aktivierung der Ergebnisse im operativen Tagesgeschäft zu unterstützen. Damit nimmt Lünendonk die Position eines unabhängigen Informations- und Transformations-Partners für hochqualifizierte B2B-Dienstleistungsunternehmen in Europa ein.



## ÜBER LÜNENDONK & HOSSENFELDER

Lünendonk & Hossenfelder mit Sitz in Mindelheim (Bayern) analysiert seit dem Jahr 1983 die europäischen Business-to-Business-Dienstleistungsmärkte (B2B). Im Fokus der Marktforscher stehen die Branchen Digital & IT, Managementberatung, Wirtschaftsprüfung sowie Steuer- und Rechtsberatung, Real Estate Services, Personaldienstleistung (Zeitarbeit, IT-Workforce) und Weiterbildung.

Zum Portfolio zählen Studien, Publikationen, Benchmarks und Beratung über Trends, Pricing, Positionierung oder Vergabeverfahren. Der große Datenbestand ermöglicht es Lünendonk, Erkenntnisse für Handlungsempfehlungen abzuleiten. Seit Jahrzehnten gibt das Marktforschungs- und Beratungsunternehmen die als Marktbarometer geltenden „Lünendonk®-Listen und -Studien“ heraus.

Langjährige Erfahrung, fundiertes Know-how, ein exzellentes Netzwerk und nicht zuletzt Leidenschaft für Marktforschung und Menschen machen das Unternehmen und seine Consultants zu gefragten Experten für Dienstleister, deren Kunden sowie Journalistinnen und Journalisten. Jährlich zeichnet Lünendonk zusammen mit einer Medienjury verdiente Unternehmen und Persönlichkeiten mit den Lünendonk B2B Service-Awards aus.



Digital & IT



Managementberatung



Wirtschaftsprüfung



Real Estate Services



Personaldienstleistung



Weiterbildung

### IMPRESSUM

Herausgeber:

Lünendonk & Hossenfelder GmbH  
Maximilianstraße 40  
87719 Mindelheim

Telefon: +49 8261 73140-0

E-Mail: [info@lunendonk.de](mailto:info@lunendonk.de)

Erfahren Sie mehr unter [www.lunendonk.de](http://www.lunendonk.de)

Autoren:

Thomas Ball, Partner  
Stefan Schubert, Junior Consultant

Bilderquellen:

Titel © Adobe Stock / Evoque  
S. 2 © Adobe Stock / Alexey Kirillov  
S. 5 © Adobe Stock / Phushutter  
S. 7 © Adobe Stock / selim  
S. 10 © Adobe Stock / Miha Creative  
S. 12 © Adobe Stock / Summit Art  
Creations

S. 17 © Adobe Stock / Me studio  
S. 20 © iStock / Sakorn Sukkasemsakorn  
S. 21 © iStock / Urbanscape  
S. 22 © Lionsbot/Wisag  
S. 23 © iStock / Bim  
S. 25 © Adobe Stock / New Africa