



# Open Space 09.09.2025

**KI, Notfallmanagement und Nachhaltigkeit im Gebäudemanagement**

Gesprächsprotokoll: Offener Austausch zwischen Kunden, Partnern und Keßler Solutions

# Ausgangssituation: Facility Management im Wandel

Am 9. September 2025 kamen Fach- und Führungskräfte zusammen, um konkrete Anwendungsfelder für Künstliche Intelligenz, IoT und digitale Werkzeuge im Facility Management zu identifizieren. Die zentrale Erkenntnis: Digitale Werkzeuge sind keine Option mehr, sondern eine Notwendigkeit.

Energiepreise schwanken extrem, Planbarkeit ist kaum noch gegeben, und gleichzeitig nehmen klimatische Risiken zu. Das Facility Management ist dadurch systemrelevant geworden – es trägt entscheidend zur Stabilität von Unternehmen und öffentlicher Infrastruktur bei.



Die Diskussion zeigte deutlich: Die Kombination aus technologischem Fortschritt und Nachhaltigkeitsanforderungen verändert den Gebäudebetrieb grundlegend. Die größte Herausforderung liegt in der intelligenten Verbindung dieser Technologien – nicht in der einzelnen Funktion.

# Themenfeld 1: KI-basierte Raumerfassung



## Automatische Möbelerkennung

Räume per Foto erfassen und automatisch erkennen lassen, welche Möbel vorhanden, beschädigt oder noch nutzbar sind. Ziel ist eine automatisierte Beurteilung zur Wiederverwendung.



## KI-gestützte Vermessung

Möbel automatisch vermessen durch KI-gestützte Objekterkennung und anschließend in einem digitalen Katalog oder Marktplatz hinterlegen.



## Interner Marktplatz

Organisierter Abholprozess für überschüssige Möbel. Die KI erstellt Beschreibung und Materialzuordnung, danach erfolgt automatisches Einstellen in die Plattform.



**Diskussionsergebnis:** Durch die Digitalisierung bleiben zu viele Schränke und Möbelstücke übrig. Eine Plattform mit KI-Unterstützung könnte den Austausch zwischen Behörden und Organisationen erleichtern – ohne unnötige Entsorgung.



# Themenfeld 2: Sensorik und IoT im Gebäude

## Intelligente Raum-Sensoren

Der Einsatz von Raum-Sensoren zur Messung von Temperatur, Belegung und Luftqualität wurde intensiv diskutiert. Ziel ist die Nutzung dieser Daten für Brandschutz, Energieoptimierung und Sicherheit.

**Pragmatischer Ansatz:** Einige Teilnehmer schlugen vor, statt teurer Sensoren zunächst vorhandene Technologien zu verwenden – etwa durch Smartphone-basierte Vermessung mittels Office Lens oder vergleichbarer KI-Funktionen.

## Verbindung zu FAMOS

- KI-gestützte Bildverarbeitung erkennt automatisch Zählerstände
- Dokumentation von Zählerwechseln
- Direkte Übertragung in die Verbrauchsdatenbank
- Vollständiger Ersatz manueller Ablesung





# Themenfeld 3: Wissens- und Fehlerdatenbank



## Das Problem

Viele Probleme im Betrieb wiederholen sich regelmäßig, werden aber jedes Mal neu bearbeitet. Wertvolles Wissen geht verloren.



## Die Lösung

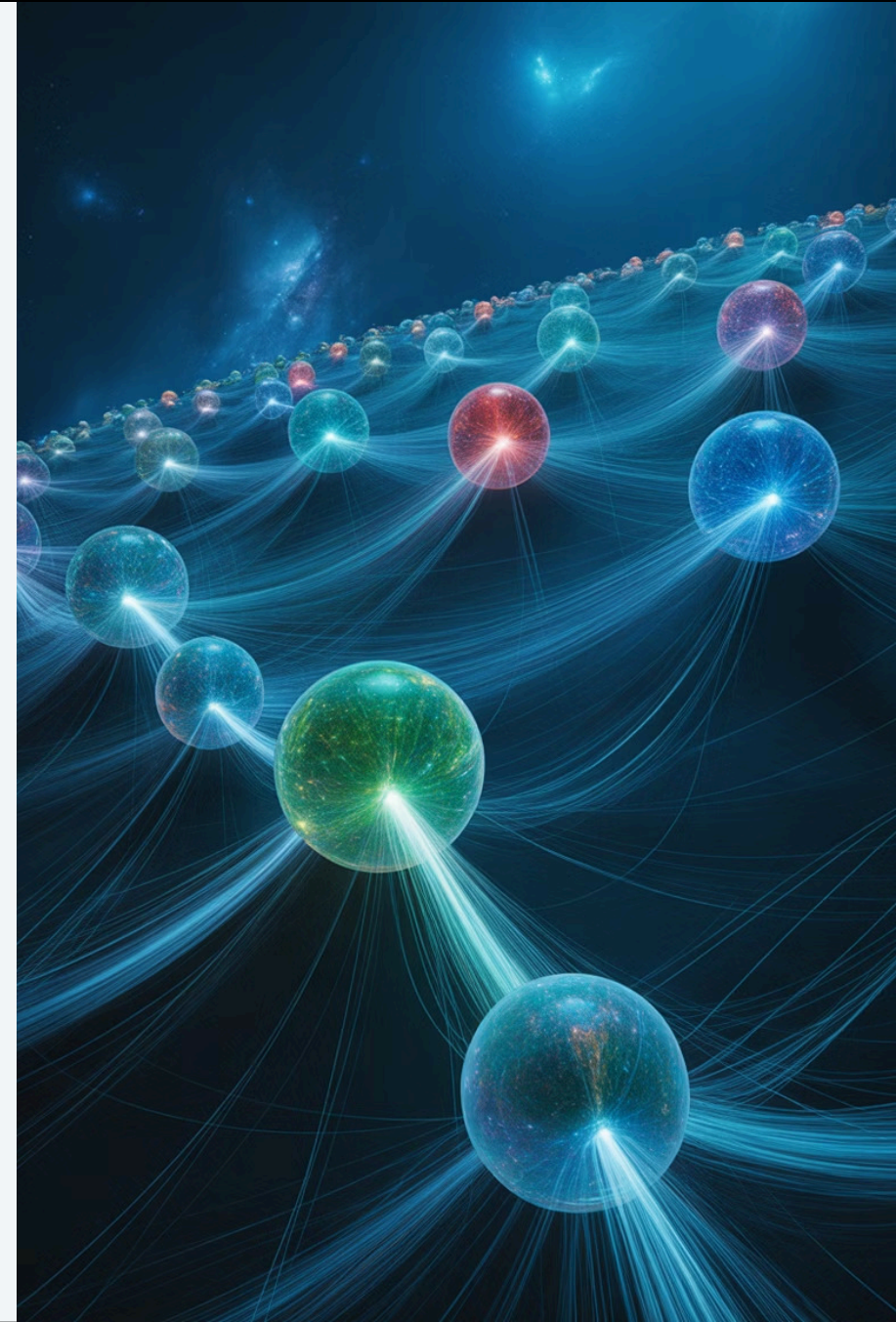
KI-basierte Datenbank, die anonymisiert aus allen Kundenfällen lernt und typische Fehler automatisch erkennt.



## Der Mehrwert

Passende Lösungsvorschläge werden automatisch gegeben, Support und Anwender werden entlastet.

Eine KI-Datenbank könnte die Bearbeitungszeit im Störungsmanagement deutlich verkürzen. Durch anonymisierte Daten aus allen Kundenprojekten entsteht ein lernendes System, das aus Erfahrungen Rückschlüsse zieht, häufige Probleme identifiziert und Empfehlungen gibt, bevor Fehler auftreten.



# Themenfeld 4: Notfallmanagement

## IT-Sicherheit und Cyberbedrohungen



- Notfallplan gegen Hackerangriffe
- Schutz vor Datenverlust und Systemausfällen
- Frühzeitige Risikoerkennung
- Automatische Handlungsempfehlungen

## Physische Sicherheit

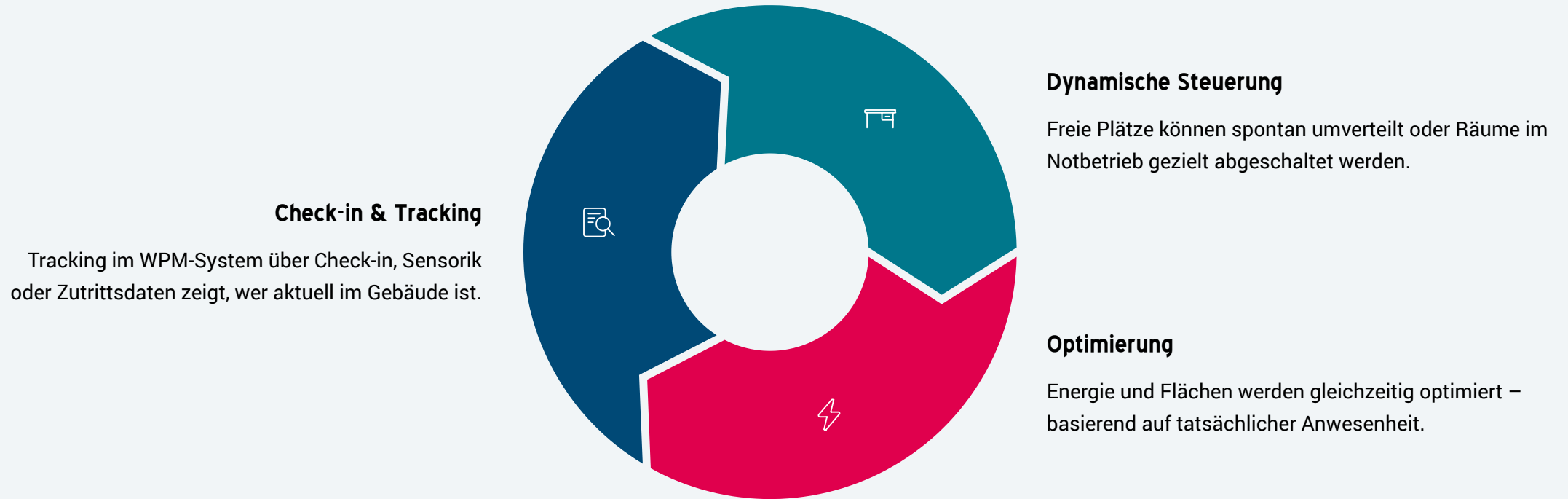


- Stille Alarmer bei Bedrohungen
- Automatische Verriegelung von Etagen
- Integrierte Kommunikationsketten
- Digitale Unterstützung bestehender Workflows

☐ **Workshop-Ergebnis:** Großes Interesse an beiden Richtungen – IT-Sicherheit und physische Sicherheit. Ein erweitertes Bedrohungsmanagement mit technischen Reaktionsketten wurde als besonders zukunftsweisend bewertet.



# Themenfeld 5: Dynamisches Workplace Management



„Wenn ich weiß, wer heute vor Ort ist, kann ich Energie und Flächen gleichzeitig optimieren.“

– Zitat aus der Diskussion

Die zentrale Erkenntnis: Belegung und Raumnutzung müssen dynamisch gesteuert werden. Ein intelligentes Tracking-System ermöglicht flexible Nutzung und trägt direkt zur Energieeffizienz bei.

# Themenfeld 6: Nachhaltigkeit greifbar machen

## Konzept: Öko-App für CO<sub>2</sub>-Transparenz

1

### Datenanbindung

Direkte Anbindung an KRESustain oder Ökobilanz-Module für Echtzeit-Kennzahlen zu Energie, Materialien und Emissionen.

2

### Visualisierung

Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Daten werden visuell aufbereitet und machen Nachhaltigkeit greifbar – für alle Beteiligten.

3

### Partizipation

Nutzer können selbst Einsparideen einreichen oder an Nachhaltigkeits-Challenges teilnehmen.

Die App könnte ein wichtiges Instrument werden, um Nachhaltigkeitsziele transparent zu kommunizieren und Mitarbeitende aktiv einzubinden. Durch die Gamification-Elemente wird umweltbewusstes Verhalten gefördert und messbar gemacht.





# Übergreifendes Lernen: KI aus Kundendaten



## Anonymisierte Daten für intelligente Systeme

Ein zentraler Diskussionspunkt war die Frage, wie anonymisierte Daten aus allen Kundenprojekten für ein übergreifendes Lernen genutzt werden können.

**Die Vision:** Eine KI könnte aus den Erfahrungen aller Anwender Rückschlüsse ziehen, häufige Probleme identifizieren und Empfehlungen geben, bevor Fehler auftreten. So entstünde ein lernendes System, das das gesamte Facility Management kontinuierlich verbessert.

01

### Datensammlung

Anonymisierte Daten aus allen Kundenprojekten werden systematisch erfasst

02

### KI-Analyse

Mustererkennung identifiziert wiederkehrende Probleme und erfolgreiche Lösungen

03

### Proaktive Empfehlungen

Das System gibt Handlungsempfehlungen, bevor Probleme auftreten

04

### Kontinuierliche Verbesserung

Jede neue Erfahrung macht das System intelligenter und präziser

# Zentrale Entwicklungsfelder: Zusammenfassung



## KI-Raumerfassung

Automatische Möbel- und Raumerkennung zur Wiederverwendung von Inventar, inkl. Vermessung und Katalogisierung



## IoT-Sensorik

Einsatz für Energie und Sicherheit, automatische Zählerstanderfassung durch Bildanalyse



## Wissensdatenbank

KI-Auswertung anonymisierter Kundendaten zur Verbesserung von Support und Betrieb



## Notfallmanagement

IT-Sicherheitspläne und erweitertes Bedrohungsmanagement mit technischen Reaktionsketten



## Workplace-Tracking

Dynamisches Tracking für flexible Nutzung und Energieoptimierung



## Öko-App

CO<sub>2</sub>-Transparenz und Nachhaltigkeitskommunikation für alle Stakeholder

Diese Themen werden in den kommenden Monaten in Pilotprojekten weiter konkretisiert. Besonderes Potenzial liegt in der Kombination aus automatisierter Objekterfassung, intelligenter Prozesssteuerung und lernenden Systemen.



## Fazit und nächste Schritte

### Klarer Konsens

Der Weg zu resilientem, nachhaltigem Gebäudemanagement führt nur über datenbasierte, intelligente Systeme. Keßler Solutions hat dafür die passenden Grundlagen bereits geschaffen.

### Größte Herausforderung

Die Verbindung der Technologien untereinander – nicht die einzelne Funktion. KI, IoT und Datenmanagement müssen zusammenspielen, um echten Mehrwert zu erzeugen.

### Handlungsempfehlung

Pilotprojekte starten mit Fokus auf automatisierte Objekterfassung, intelligente Prozesssteuerung und lernende Systeme, die Wissen aus allen Kundenbeziehungen vernetzen.

---

### Das Facility Management ist systemrelevant geworden

Es trägt entscheidend zur Stabilität von Unternehmen und öffentlicher Infrastruktur bei – gerade in Zeiten extremer Energiepreis-Schwankungen und zunehmender klimatischer Risiken.